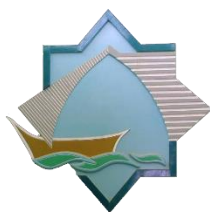


بسته سرمايه گذاري بوتيك هتل مانگرو



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



Pardis Nasiri
گروه مهندسين مشاور
پردیس نصیری



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

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
۲۲	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۶	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۳۸	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۴۳	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۷	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجرى طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	بوتیک هتل مانگرو
محل اجرای طرح	استان هرمزگان، شهرستان بندر خمیر، خیابان ساحلی کندال
ظرفیت	۱۵ سویت - ۵۶ مهمان
امکانات	بوفه، تور گردشگری، رستوران و کافه
مساحت زمین	۱۳۵۰ متر مربع
زیربنا	۶۵۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۱۴۹،۲۱۸ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۸،۱۲۵ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۱۳ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۱۱،۴۷۸ میلیون ریال
میزان درآمد	۱۱۹،۰۴۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۴۴٪
بازگشت سرمایه	۳۳/۵۷٪
مدت بازگشت سرمایه	۲/۹۸ سال
نقطه سر به سر	۴۴،۸۰۳ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۳۷/۶۴٪

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

۱-۱- طرح مسئله

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

هدف از طرح بررسی پتانسیل های گردشگری شهر و ساماندهی و بازآفرینی آنان با رویکرد توسعه گردشگری پایدار، برندینگ، رونق اقتصادی و اشتغال زایی برای شهروندان شهر بندر خمیر می باشد. بدین منظور چندین قطعه از قطعات تحت تملک شهرداری بندر خمیر انتخاب گردیده است و مطالعات اولیه جهت ارائه پیشنهادات ارزش افزای اقتصادی آغاز گردیده است.

در گزارش پیش رو، زمینی به ابعاد ۲۷ در ۵۰ متر با مساحت ۱۳۵۰ مترمربع در نظر گرفته شد. ۴۰۰ متر از مساحت این زمین پارکینگ با ظرفیت ۲۴ خودرو می باشد. عنوان پروژه طراحی یک بوتیک هتل سنتی در شاکله یک عمارت با حیاط مرکزی در دو طبقه می باشد که البته بالکن هایی رو به دریا هم خواهد داشت. بوتیک هتل مانگرو اقامتگاهی منحصر به فرد خواهد بود برای طیفی از گردشگران بندر خمیر که ذائقه ای متفاوت و زیبا پسند دارند.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

ضرورت ایجاد تاسیسات و خدمات توریستی

بسیاری از مسافران که در هتل های درجه بندی شده جایی نمی یابند و یا به دلیل گرانی آنها و تعداد زیاد اعضای خانواده توان مالی پرداخت کرایه چند اتاق را ندارند و از طرفی هم مسافرخانه های معمولی به دلیل نارسایی کیفی مطابق سلیقه آنان نیست، ترجیح می دهند که شب را در کنار رودخانه ها و یا پارکهای شهری بر روی پیاده روها و فضاهای عمومی به سر برند. مناظر مزبور که چهره ی شهرهای مهمان نواز را شکلی ابهام آمیز می بخشد، در جای خود این سؤال را مطرح می سازد که نیاز اساسی بسیاری از مسافران به چه نوع تاسیساتی است.

بر طبق اسناد فرادست مورد مطالعه که در بند مرتبط به تفصیل به آن پرداخت شده است (سند راهبردی سرمایه گذاری استان هرمزگان) این پروژه جزء **سرفصل سرمایه گذاری اولویت دار** قرار می گیرد.

سرمایه گذاری اولویت دار: به سرمایه گذاریهایی اطلاق می شود که دارای یک یا چند شاخص از شاخصه های زیر باشد:

✓✓ نیازهای موجود را در مقیاس های کوچک و متوسط پاسخ دهد

✓✓ تکمیل کننده زنجیره های ارزش باشند

✓✓ متناسب با ظرفیتهای و مزیت های رقابتی باشند

همچنین در مطالعات اسناد فرادست نیز در بخش چشم انداز دوم با عنوان شهر کارآمد در عرصه‌های مختلف با توجه به نقشه‌هایی که برای شهر تصویر گردیده است. در نتیجه هدف را توسعه شهر بندر خمیر دانسته و برای آن راهبرد ارائه داده است. برخی راهبردهای مرتبط با موضوع پژوهش:

راهبرد یک: تجهیز زیرساخت‌ها و گسترش تاسیسات اقامتی با توجه به اینکه گردشگری از محورهای توسعه اقتصادی شهر و اطراف آن به شمار می‌آید.

راهبرد چهار: انجام مطالعات تفصیلی طرح جامع گردشگری

در نتیجه ضرورت انجام این مطالعات و ارائه طرح و برنامه در این حوزه از ضرورت‌های اسناد فرادست محسوب می‌شود. (پویا نقش و بنا، ۱۳۹۲: ۷)

با توجه به بازدیدهای میدانی مشاور و اقامت در تنها هتل شهر خمیر، وضعیت اسکان در این شهر مناسب و کافی برای ذائقه بسیاری از گردشگرانی که به این شهر سفر خواهند نمود، نبوده و لازم است در پیشنهادات سرمایه‌گذاری در حوزه اقامت، بسته‌های متنوع با کیفیت‌های مختلفی از خدمات و طراحی متمایز مناسب با ذائقه‌های گردشگران مختلف باشد. از طرفی طرفداران بوتیک هتل‌ها با مفهوم این نوع از اقامتگاه‌ها بسیار اکت گرفته و غالباً یکی از پرطرفدارترین سبک اقامتگاه‌ها می‌باشند.

۳-۱- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

• گردشگری

مجموعه فعالیت‌های افرادی که به مکان‌هایی خارج از محل زندگی و کار خود به قصد تفریح و استراحت و انجام امور دیگر مسافرت می‌کنند و بیش از یک سال متوالی در آن مکان‌ها نمی‌مانند.

• 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. (محللاتی، ۱۳۸۰: ۲)

• گردشگری فرهنگی

فرهنگ را می‌توان 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 می‌باشد. آنچه که در گردشگری بیشتر مدنظر است پردازش جلوه‌های مختلف فرهنگ‌های سنتی می‌باشد. در جهان سنتی، فرهنگ در قالب‌های اندیشه و رفتارهایی شکل می‌گیرد که در هر جامعه‌ای بنیاد زندگی جمعی را تشکیل می‌دهند و از نسلی به نسل دیگر انتقال می‌یابد. 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)

• دسته بندی و انواع تاسیسات گردشگری

✓ کمپینگ یا اردوگاه جهانگردی

اردوگاه جهانگردی، واحدی اقامتی است که در محدوده تلاقی جاده های اصلی و پر رفت و آمد یا در جوار شهرهای عمده سیاحتی و زیارتی، ایجاد می شود و امکان اقامت را در یک فضای محصور و مشخص برای مهمانان (مسافران) فراهم می کند. اردوگاه جهانگردی، دارای امکاناتی نظیر سرویس های بهداشتی متعدد، روشنایی و پریش برق، تلفن همگانی راه دور، نمازخانه، اتاق کرایه ای، سکوی نصب چادر، چادر کرایه، آشپزخانه مشترک، رختشویخانه مشترک، حمام مشترک، فروشگاه مواد غذایی، وسایل سرگرمی و تفریحی می باشد.

✓ مجتمع های خدماتی - رفاهی

مجتمع خدماتی - رفاهی مجموعه ای است که به منظور ارائه خدمات مورد نیاز رانندگان، مسافران و وسایل نقلیه در محورهای اصلی و ترانزیتی کشور بنا می شود و در آن خدمات تعمیرات، بهداشت، درمان، رستوران، مسجد، استراحت گاه، جایگاه های عرضه سوخت، پارکینگ و سایر خدمات رفاهی - اداری مورد نیاز پیش بینی شده است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)

✓ اقامتگاه عمومی گردشگری

مکان یا قسمتی از مکان مشخص در قالب هتل، مهمان پذیر یا هتل آپارتمان است که عموم مسافران و مهمانان با پرداخت بهای خدمات ارائه شده از آن استفاده می کنند. این مراکز باید خدمات مورد نیاز را در یک اتاق یا واحدی مشابه آن به مسافران جهت اقامت ارائه دهند که ظرفیت آن باید حداقل به اندازه نیازهای انسانی یک خانوار باشد.

• ظرفیت اسمی اقامتگاه عمومی گردشگری

ظرفیتی که براساس مشخصات ثبت شده در مجوز بهره برداری برای اجاره به مسافران تعیین شده است.

• ظرفیت اقامتگاه

به مجموع اتاق‌ها یا تخت‌هایی که در مدت معین جهت استفاده مسافران (مهمانان) آماده بهره برداری می شود، ظرفیت اقامتگاه می گویند.

• متوسط مدت اقامت

نسبت مجموع نفر شب اقامت مسافران (مهمانان) بر تعداد مسافران (مهمانان) در دوره زمانی مورد بررسی است.

• مجتمع اقامتی رفاهی

مجتمع‌هایی است که در خارج از شهر و در مسیر جاده‌های بین شهری برای ارائه خدمات به مسافران ایجاد شده است. این مجتمع‌ها شامل اقامتگاه، نمازخانه، فروشگاه، تعمیرگاه، پارکینگ و غیره می باشد.

• مجموع نفر شب اقامت

مجموع شب‌های اقامت مسافران در اقامتگاه عمومی گردشگری که برحسب نفر - شب سنجیده و بیان می شود.

• مهمان پذیر

اقامتگاه عمومی که برای استفاده مسافران ایجاد می شود و برای تعداد تخت در اتاق‌ها، محدودیتی وجود ندارد و غالباً سرویس‌های بهداشتی، حمام و اتاق نشیمن مشترک است، مهمان پذیر با توجه به مشخصات ساختمانی و تجهیزات به چهار گروه، ممتاز و درجه ۱ تا ۳ تقسیم می شود.

طبق تعریف سازمان جهانی گردشگری درخصوص سود عاید شده از واحدهای اقامتی طبقه بندی و نامگذاری هتل ها، شامل هتل های شخصی، هتل های محلی، میهمانخانه ها، میهمانخانه های مرزی، میهمانخانه های صرفاً جهت اقامت مسافرخانه ها، میهمان پذیرهای ارائه دهنده تخت خواب و صبحانه، پانسیون ها، متل ها، هتل های کوچک و... می باشد که استفاده از تعریف کلی واحدهای اقامتی به اشکال مختلف مانند: هتل ها به ارائه خدمات و سرویس دهی عالی و همچنین نوع ماهیت و عملکرد آنها بستگی دارد.

• هتل

هتل یک واژه فرانسوی و منظور آن مکانی است که تسهیلات لازم برای اقامت کوتاه مدت مسافر را در مقصد یا مسیر حرکت تامین می کند. به عبارت دیگر هتل یک مجتمع خدماتی است با هدف کسب درآمد که پیشینه آن به انقلاب صنعتی اروپا بر می گردد معادل های فارسی آن عبارت اند از: کاروانسرا، مهمانخانه، مهمان پذیر، زائرسرا و مسافر خانه، که صرفنظر از درجه و کیفیت خدماتی آنها در دنیا پیشینه چندین هزار ساله دارند. این تاسیسات برای کسب و کار و ایجاد درآمد ساخته می شوند، و گر نه اقامت موقت از طریق خیریه، و انواع کم هزینه تری وجود داشته و دارند. میان شیوه مسافرت، سنت و نحوه اقامت موقت رابطه تنگاتنگی وجود دارد.

در طول تاریخ مسافران برای استراحت و غذا به مکان ها و استراحت گاه های عمومی پناه برده اند. روم باستان هنگامی که به اوج قدرت خود رسیده بود تعداد زیادی مسافر خانه در مسیر راه های عمومی و پناهگاه ها یا استراحتگاه ها ایجاد کرده بود. این ها بیشتر برای مقامات دولتی و شخصیت های کشوری اهمیت داشتند. در آسیا، استراحتگاه های کوچک در مسیر کاروان ها ایجاد شده بود. زوار که به محل های زیارتی می رفتند، می توانستند در این مکان ها استراحت کنند و غذای مورد نیاز را به دست آورند. واژه مهمان داری یک واژه قرون وسطایی است و مقصود از آن استراحت گاه یا اقامتگاه مسافران است. نکته قابل توجه این است که هنوز هم در اروپا مهمانخانه هایی وجود دارد که پذیرای مسافران خسته است و به آنها غذا و نوشابه می دهد.

مهمان پذیرهایی که جنبه بازرگانی داشتند در سده پانزدهم در اروپا به وجود آمدند. نخستین این نوع مهمان پذیرها با نام «تختخواب و صبحانه» به وجود آمد که افراد در خانه های شخصی به قیمت های اندک از مسافران پذیرایی می کردند. در همین زمان کسانی که مالک قطعه های بزرگی از زمین بودند، کلبه های کوچکی بر روی زمین های خود (به نام خود) می ساختند و از افراد پذیرایی می کردند.

در سده شانزدهم جاده سازی و مسافرت دریایی موجب افزایش مسافران گردید و در نتیجه بر تعداد مسافر خانه ها و کلبه هایی که به گونه ای از مهمانانی پذیرایی می کردند افزوده شد. در آخرین سال های سده هفده و نخستین سال های سده هجدهم تشکیلاتی برای پذیرایی مهمانان به وجود آمد که نمونه های نخستین از مهمانخانه های امروز است. در سال ۱۷۷۴ نخستین مهمانخانه (هتل) در لندن گشایش یافت؛ پس از آن در ۱۷۹۴ «سیتی هتل» در نیویورک گشایش یافت.

در ایالت متحده آمریکا نخستین مهمانخانه (هتل) با تجهیزات و تسهیلات امروزی در سال ۱۸۹۲ در بستن ماساچوست ساخته شد که نام آن «ترمانت هاس» بود. این مهمانخانه دارای تعداد راهرو، اتاق خواب، اتاق پذیرایی، اتاق رخت کن و حمام بود. در پاریس، هتل ریتز، در لندن، ساوی و در سنگاپور رافلز نمونه هایی پذیرایی، نوآوری هایی مشاهده شد. یک آمریکایی مشهور به نام «ای. ام. استاتر» از جمله نخستین کسانی بود که توانست با ساخت اتاق های بزرگ، که دارای حمام های خصوصی، شیر آب، برق، تلفن، رادیو و سیستم ذخیره جا بود ارائه کند. نوآوری های دیگر در صنعت مهمان پذیری و مهمانخانه عبارت بودند از دستگاه حرارت مرکزی، تهویه هوا، آسانسور، روشنایی و سیستم فاضلاب که در آمریکا ارائه شدند. مهمانخانه های سراسر دنیا به سرعت این نوآوری را پذیرفتند.

• پیشینه هتل در ایران

از هتل و هتلداری در ایران از زمان دور اطلاعی در دست نیست. در تاریخ معماری ایران، نام هتل همواره با فعالیت‌های تجاری و در پاره‌ای موارد با سفرهای زیارتی همراه بوده است. تنها اطلاعات موجود کاروانسراها و چاپارخانه‌های عهد هخامنشیان محدود می‌شود و پس از آن با کاروانسراهای ایران در عهد صفویه و ایجاد آب انبارها برای رفاه مسافران برخورد می‌شود که تقریباً در تمام ایران در طول مسیر شاهراه‌های آسیایی خاور دور به وجود آمده‌اند و هنوز در گوشه و کنار بقایای آنها دیده می‌شود.

• پیشینه هتل در ایران معاصر

در سال ۱۳۰۶ خورشیدی توسط یک مهاجر روسی به نام خاچیک مادیکیانس کافه‌ای بنام نادری در خیابان نادری تهران دایر شد و این شخص برای اولین بار در تهران بکار شیرینی‌پزی پرداخت و چندی بعد در جوار کافه نادری، هتلی به همان نام تأسیس کرد.

برای نخستین بار در تهران در رستوران این هتل بود که غذاهای فرهنگی نظیر بیفتک و بیف استروگانف و غیره به ایرانیان معرفی شد. همچنین کافه گلاسه، بستنی‌فروشی، انواع قهوه‌های ترک و فرانسه و انواع نانهای قالبی برای اولین بار به وسیله مؤسس این هتل در اختیار علاقه‌مندان گذاشته شد. در جوار تأسیس هتل، رستوران‌های متعددی نیز در تهران، رشت، بندر انزلی، بابل و سایر شهرهای ایران به وسیله ایرانیان و خارجی‌ان دایر گردید و تعداد آنها در هنگام جنگ جهانی دوم و ورود افسران و سربازان متفقین افزایش قابل توجهی یافت. با خاتمه جنگ و خروج افسران و سربازان خارجی بسیاری از این رستورانها تعطیل شد. از کافه‌های مشهور تهران آن زمان کافه‌های کانتینانتال و لقانطه بود. کافه کانتینانتال در خیابان استانبول قرار داشت و کافه لقانطه در میدان بهارستان در عمارت نظامیه دایر شده بود. این عمارت از بناهای باشکوه دوره ناصرالدین شاه قاجار بود. عمارت نظامیه دارای تالار بزرگ و بسیار زیبایی بود که در هر چهار طرف آن پرده‌های نقاشی به چشم می‌خورد. در این تابلوها مناظر جالبی از سلام محمدشاه قاجار دیده می‌شد و چهره رجال سرشناس آن زمان در این تابلو تصویر شده بود.

در قدیمی‌ترین واحدهای اقامتی و پذیرائی تهران که امروز فقط نامی از آن باقی مانده است می‌توان مهمانخانه مدرن گراند هتل را نام برد. گراند هتل از مجلل‌ترین و معروفترین هتل‌های نیم قرن پیش تهران بود. این هتل در خیابان لاله‌زار کمی بالاتر از کوچه ملی قرار داشت و در سالهای پیش هر وقت میهمان سرشناسی از خارج به تهران می‌رسید تنها محلی که برای اقامت او در نظر گرفته می‌شد گراند هتل بود.

اما امروزه، پذیرایی از مهمان (که گاهی آن را تهیه اقامتگاه یا صنعت هتل‌داری) می‌نامند و صنعت تأمین غذا و نوشابه (که گاهی آن را صنعت پذیرایی) می‌نامند، شامل مجموعه‌ای از تشکیلات و تسهیلات می‌شود که یکی از بخش‌های بسیار پویای صنعت جهانگردی و مسافرت جهانی را تشکیل می‌دهد. مسافر به هر کجا برود نیاز به محلی برای خواب، استراحت و غذا دارد. پذیرایی شامل مجموعه‌ای از تشکیلات خوابگاهی می‌شود که امکان دارد به صورت استراحتگاه‌های بسیار مجلل یا حتی تنها محدود به یک تخت خواب معمولی و صبحانه کامل شود. میزان تسهیلات و تشکیلات مهمان پذیرها بازتابی از نیازها و سلیقه‌های مختلف مسافران و پویایی‌های این بازار است. در سراسر دنیا، رشد صنعت جهانگردی، در سطح داخلی و خارجی، تعداد اتاق خواب با سرعتی افزون افزایش یافته است. همچنین با رونق گرفتن صنعت جهانگردی، صنعت تهیه غذا و تأمین نوشابه نیز گسترش یافته است.

• تعریف بوتیک هتل

فرهنگ لغت انگلیسی، منظور از بوتیک هتل به هتلی کوچک و شیک گفته می‌شود که معمولاً در یک مکان شهری لوکس واقع شده و دارای سبک معماری و دکوراسیون بسیار متفاوتی است. اولین بوتیک هتل در سال ۱۹۸۴ تاسیس شد. به این صورت که اولین بار پس از افتتاح هتل مورگانز در شهر نیویورک، هتلدار افسانه‌ای یان شریگر و شریک تجاری او استیو روبل این اصطلاح را ابداع کردند. آنها هتل‌های بزرگ مانند هتل‌های هیلتون و هتل‌های ماریوت را با فروشگاه‌های بزرگ مقایسه کردند، در حالی که هتل مورگانز با داشتن فضایی صمیمی، شیک و خلاقانه بیشتر شبیه یک بوتیک بود.

مهمترین ویژگی‌های بوتیک هتل شامل اندازه، تم و سبک طراحی منحصر به فرد می‌باشد.

✓ اندازه کوچک

بوتیک هتل‌ها معمولاً کمتر از ۱۰۰ اتاق دارند. بوتیک هتل‌ها معمولاً دارای رستوران‌ها یا بارهای کوچک بوده‌اند.

✓ تم مخصوص و کاراکتر خاص خود را داشته باشد

هر بوتیک هتل دارای یک تم منحصر به فرد است. برخی از آنها تاریخی بوده و برخی بر آشپزی یا عناصر خاصی مانند یک کتاب، یک رنگ یا یک شخصیت معروف تمرکز می‌کنند. تم مشخص را نه تنها در دکوراسیون و شکل ظاهری هتل بلکه در نام آن، لباس کارکنان، امکانات رفاهی و موارد دیگر نیز مشاهده می‌شود.

✓ سبک طراحی

از بازرترین ویژگی‌های بوتیک هتل باید به سبک طراحی و معماری آن اشاره کرد. در واقع مثلاً در یک بوتیک هتل تاریخی در هر قسمت آن از اتاق‌ها گرفته تا رستوران و... از طراحی و معماری قدیمی و سنتی در آن استفاده شده است.

<https://avisatravel.com/tourism-info/57->

ساده ترین تعریف هتل بوتیک «یک کسب و کار یا مؤسسه کوچک، پیچیده و شیک» می‌باشد. این به سادگی به این معنی است که:

یک هتل بوتیک یک هتل کوچک و شیک است که معمولاً در مکانی شیک در منطقه شهری شهر واقع

شده است.

بوتیک هتل‌ها معمولاً ویژگی‌های مشترکی را نشان می‌دهند که ویژگی متمایزی را به این نوع ویژگی‌ها می‌دهد. در مقایسه با هتل‌های معمولی، هتل‌های بوتیک معمولاً کوچک‌تر، صمیمی‌تر هستند و معمولاً دارای حس هنری قوی و تمرکز بر طراحی هستند. ملک یک بوتیک هتل معمولاً در مراکز شهر و سایر مناطق شیک یافت می‌شود که حس بسیار خوبی از فرهنگ آن شهر داشته باشد. <https://lesboutiquehotels.com/what-is-a-boutique-hotel-requirements>

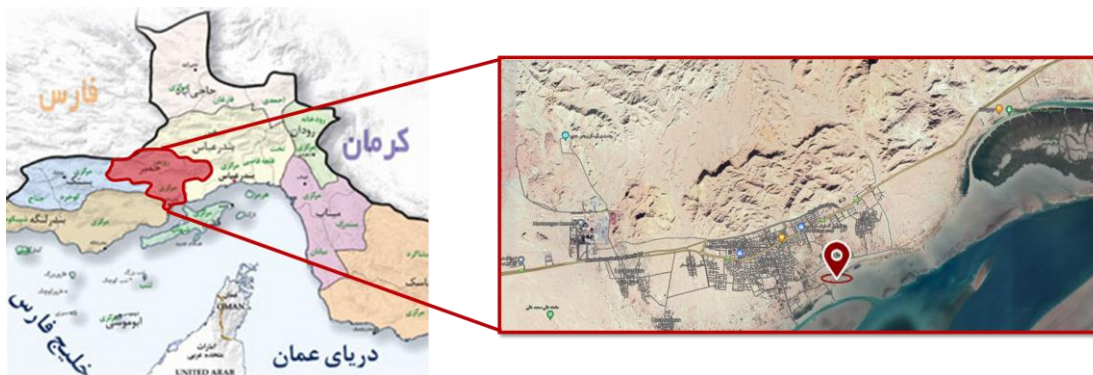
۱-۴- ماهیت و مقیاس طرح

این طرح در اراضی محدوده پارک ساحلی کندال با مساحت ۱۳۵۰ متر زیر بنا طراحی شده است. موقعیت زمین و کاربری آن گردشگری از حیث اقامتی در نظر گرفته می شود و طبق نیازسنجی انجام شده در شهر بندر خمیر به اقامتگاه های ساحلی و متنوع این بوتیک هتل در نزدیکی نوار ساحلی دیده شده است و اهمیت بعد تفریحات دریایی و دسترسی به مکان های گردشگری در ارتباط با ساحل در جانمایی طرح دیده شده است.

این هتل طبق استانداردها و تعاریف بوتیک هتل ها یک هتل کوچک مقیاس با ارائه ۵ سوئیت اقامتی خانوادگی و ده اتاق اقامتی طراحی شده است. سرویس های خدماتی این هتل شامل بوفه صبحانه و کافه می باشد. و امکان هدایت و برگزاری تور های گردشگری بندر خمیر و جاذبه های اطراف آن نیز از محل بوتیک هتل دیده شده است.

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.

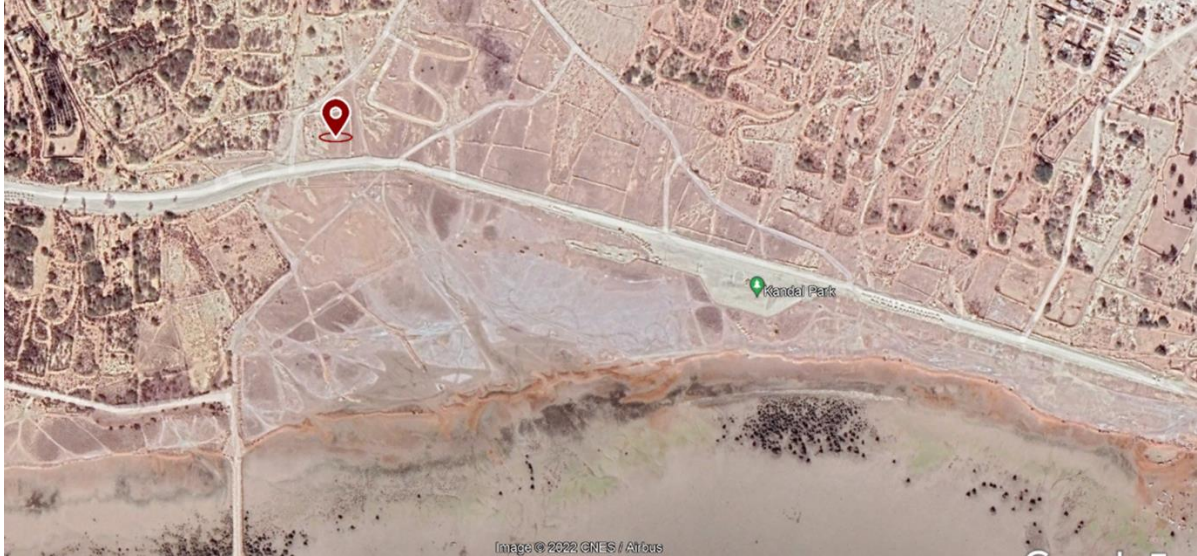


موقعیت مکانی شهر خمیر در استان هرمزگان

موقعیت مکانی سایت هتل در شهر خمیر



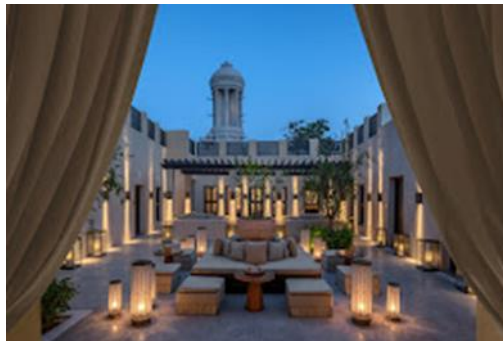
بزرگنمایی موقعیت مکانی پیشنهادی سایت بوتیک هتل



۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- بوتیک هتل البیت دبی

این هتل در فاصله ۱۷ کیلومتری فرودگاه بین المللی دبی قرار دارد. این مجموعه دارای یک کافه، رستوران، استخر و محوطه اختصاصی می باشد. طراحی این هتل خاص و سبک مختص معماری عربی را دارا می باشد و فضاهای اختصاصی آن حس مطلوبی از تجربه یک فضای فضای معماری خاطره انگیز در محیطی عربی ایجاد می کند.





● بوتیک هتل ریاد لاروسا مراکش

این اقامتگاه در مجموع ۸ اتاق و سوئیت مجلل با سقف‌های چوبی نقاشی شده و ائانیه دست‌ساز، پنجره رو به حیاط داخلی دارند. بسیاری از آنها شومینه های آجری و حمام های سنتی مراکشی با گچ دارند. این مجموعه شامل فضاهای خصوصی نیمه خصوصی و عمومی و نیمه عمومی می باشد.





• بوتیک هتل جوویرا در صلاله عمان

این هتل بوتیک ساحلی که یک دقیقه پیاده روی تا نزدیکترین ساحل فاصله دارد. اتاق ها یک تا سه خوابه که دارای آشپزخانه هم نیز هستند. اکثر اتاق ها دارای تراس هستند. دارای رستوران استخر روباز جکوزی و باشگاه ورزشی و این هتل مقصدی برای ماهیگیران و غواصان گردشگر است.



• بوتیک هتل Bay Lodge

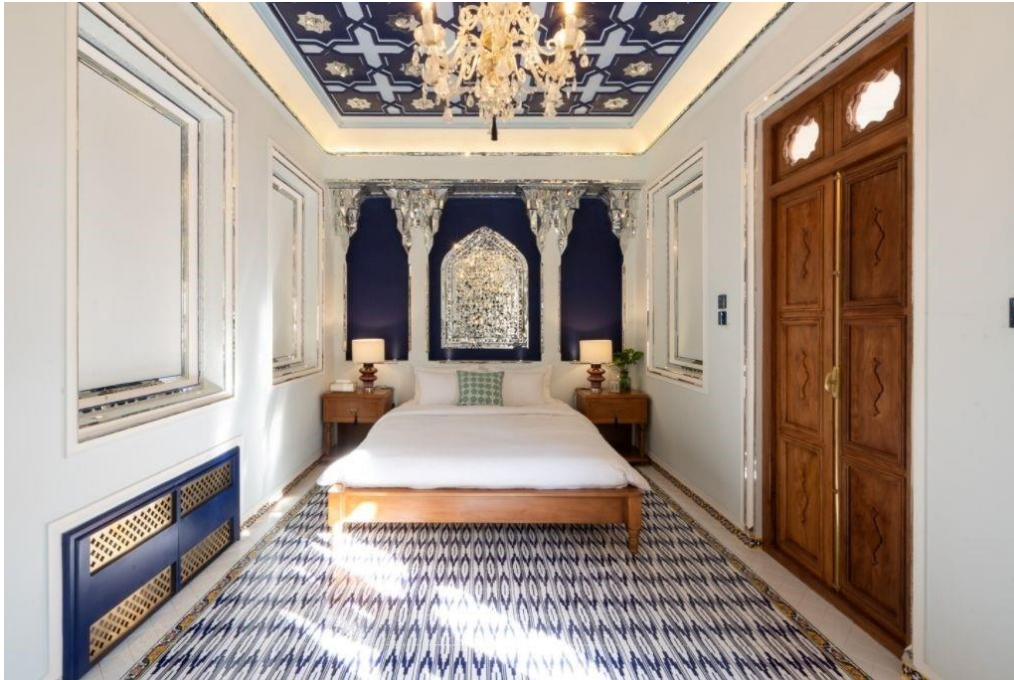
این مجموعه هتل مدرن توسط جنگل احاطه شده و چشم‌نوازی رو به مدیترانه دارد. فاصله ی آن تا موزه ی میراث لبنان ۵ کیلومتر میباشد. این هتل دارای سوئیت هایی با نشیمن هایی که چشم اندازی رو به دریا دارد و از قسمت های ناهار خوری جداگانه هم مجهز است. از دیگر امکانات این مجموعه مجهز ه استخر رو باز جکوزی سکوی آفتابگیری و غذاخوری میباشد.

۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

• بوتیک هتل اسکرو شیراز

این هتل با ۸ اتاق لوکس و با طراحی منحصر به فرد طراحی شده است و مفهوم ب.تیک هتل را به خوبی ارائه می کند.





• بوتیک هتل زاویه کاشان

این هتل با تلفیق عناصر معماری سنتی و با مهارت تحسین برانگیزی احساس آرامش را القا می کند. این هتل دارای امتیازاتی می باشد.



- بوتیک هتل ایرمان قشم

این بوتیک هتل بوتیک هتل ایرمان قشم، اولین بوتیک هتل جزیره قشم به شمار می‌رود. واقع شده در قشم، نخل زرین، خیابان پژوهش می باشد. این بوتیک هتل در ۵ طبقه طراحی شده است.



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

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

اولین طرح فرادستی که بررسی می گردد **برنامه ملی توسعه گردشگری کشور است** که در سال ۱۳۸۰ توسط سازمان ایران گردی و جهانگردی منتشر شده است. در این برنامه ویژگی ها و شرایط توسعه 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.

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

زیر:

- ✓ گسترش خدمات بازرگانی نوین با تأکید بر خدمات بانکی، بیمه، حمل و نقل و ترانزیت کالا
- ✓ گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی، کانون ها و عرصه های گردشگری
- ✓ گسترش خدمات تخصصی و برتر و با تأکید بر توسعه IT ایجاد و خدمات پشتیبان تولید
- ✓ ایجاد زمینه های لازم برای جلب مشارکت مردمی و بخش خصوصی در بهره برداری و مدیریت آن

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

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

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

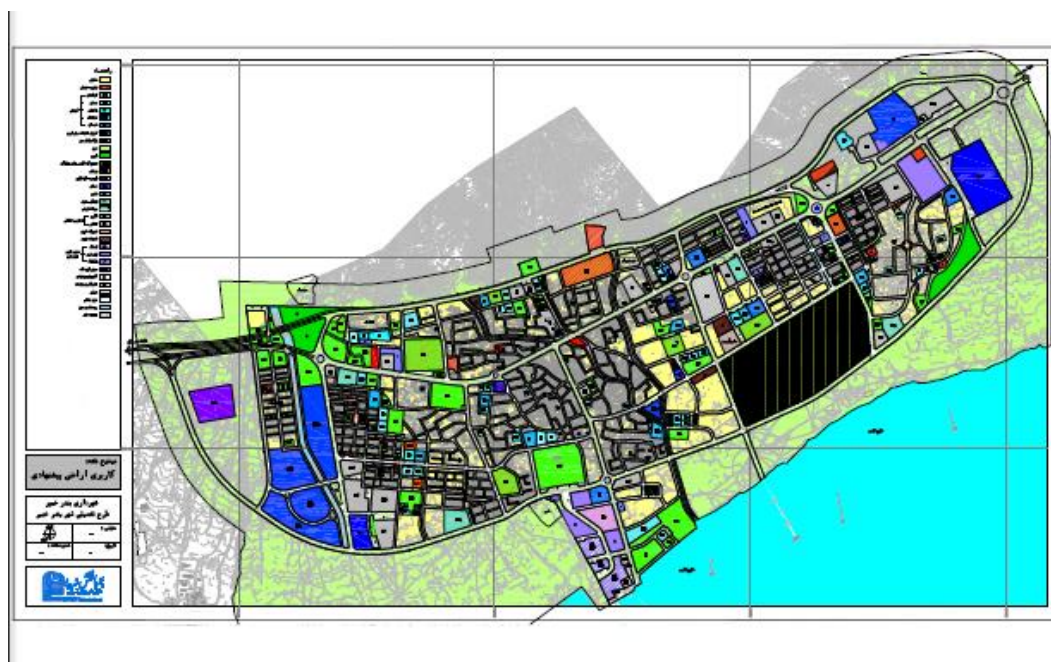
۶. توسعه صنایع پشتیبان حمل و نقل و خدمات وسائط حمل و نقل دریایی در نوار ساحلی استان اولویت خواهد داشت.

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

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

• طرح تفصیلی شهر بندر خمیر



در طرح تفصیلی تهیه شده در سال ۱۳۹۲ توسط شرکت پویا نقش و بنا، موقعیت پیشنهادی برای کاربری های گردشگری در شکل زیر بزرگنمایی شده است.



موقعیت قرار گیری پهنه گردشگری مناسب برای سایت بوتیک هتل

ماخذ: (همان، ۲۷)

- گزارش طرح مرمت و احیاء شهری و معماری بافت سنتی و تاریخی بندرخمیر (مهندسین مشاور ماندگار طرح فارس، ۱۳۹۸)

برداشت کالبدی از بافت مسکونی شهر خمیر در گزارش ارائه شده به استناد طرح فرادست برای الگوگیری مناسب از پیشنهاد طراحی بنا بوتیک هتل مورد توجه قرار گرفت.

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

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

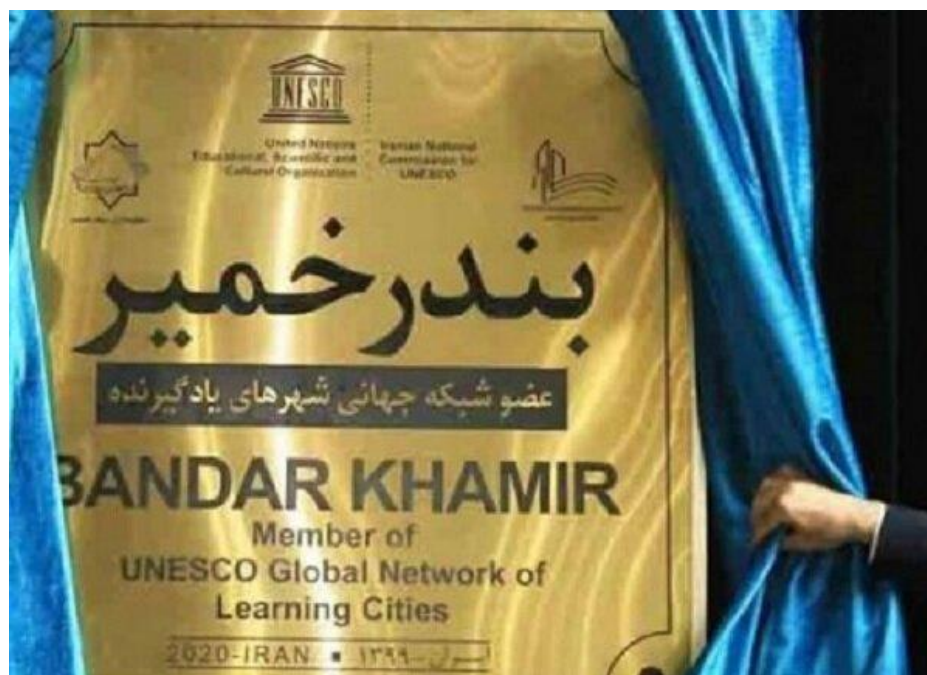
۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

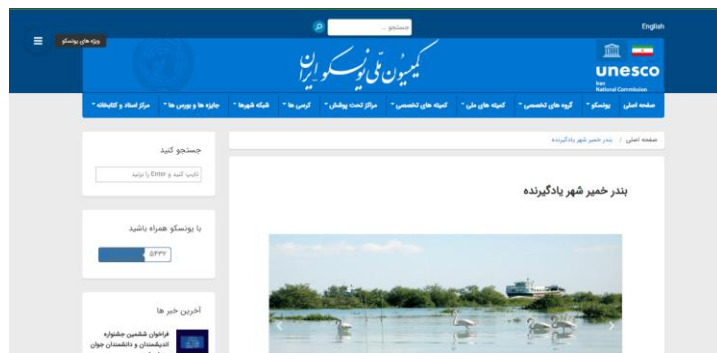
با توجه به عدم ثبت اطلاعات در اقامتگاه ها آمار دقیقی موجود نمی باشد.

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.

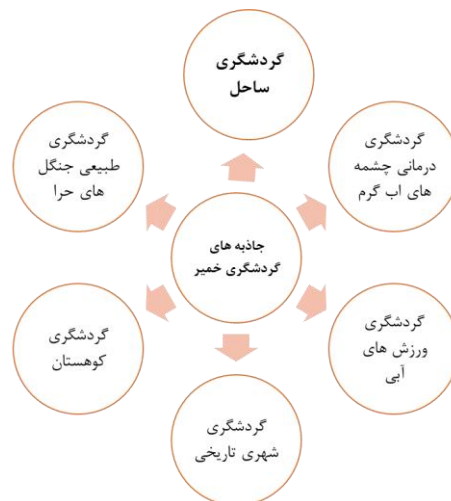




ماخذ: درگاه یونسکو در ایران

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.



یکی از ابعاد مهجورمانده در صنعت گردشگری بندر خمیر، صنایع و معادن پراهمیتی هستند که از لحاظ اقتصادی سرنوشت شهر به آنها وابستگی زیادی دارد و البته در حد استان اهمیت بالایی دارند. با توجه به اخبار شنیده شده این بندر ویژگی استراتژیک از حیث بارانداز و بندرگاه نیز پیدا خواهد نمود. که اهمیت آن را چندین برابر خواهد نمود و البته می توان در آینده گردشگری صنعتی را نیز به این دسته بندی های ذکر شده اضافه نمود.

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."

۵-۲- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

استان هرمزگان به عنوان جنوب یترین استان کشور با بیشترین مرز آبی در کنار دریاها و آزاد و تنگه استراتژیک هرمز از کلیدی ترین و حیاتی ترین دروازه های ترانزیت و تجارت ایران محسوب می شود. جمعیت استان بالغ بر ۱.۸۰۰.۰۰۰ نفر ۲.۲ درصد از کل جمعیت کشور است؛ این در حالی است که استان حدود ۷۰,۶۹۷ کیلومتر مربع وسعت دارد ۴.۲ درصد از کل مساحت کشور.

استان هرمزگان یکی از ۷ استان ساحلی کشور است که دارای ۶۰۰ کیلومتر مرز آبی با احتساب جزایر ۱۸۰۰ کیلومتر نوارساحلی است. تعداد جزایر استان، ۱۴ جزیره بوده که ظرفیت بی نظیر گردشگری را به این استان اعطا کرده است. مقام اول جابجائی، تخلیه و بارگیری کالا در کشور، وجود ذخائر عظیم نفت و گاز و منابع معدنی با ارزش اقتصادی، تاسیسات بندری و حمل و نقل ریلی، هوایی، زمینی، دریایی و استقرار مجموعه ای از صنایع بزرگ و مهم کشتی سازی، فولاد، آلومینیوم، روی، سیمان، پالایشگاههای نفت و گاز، نیروگاهها، آب شیرین کن ها، صنایع تبدیلی و شیلاتی و نیز وجود سواحل و بنادر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سند راهبردی، 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 گلوبی 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 بلند 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، مهاجرپذیر 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، آب سرد 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 زیانزد عام و خاص است و با وجود معادن سیمان و گوگرد از جمله شهرهای مهم استان هرمزگان به شمار می آید.

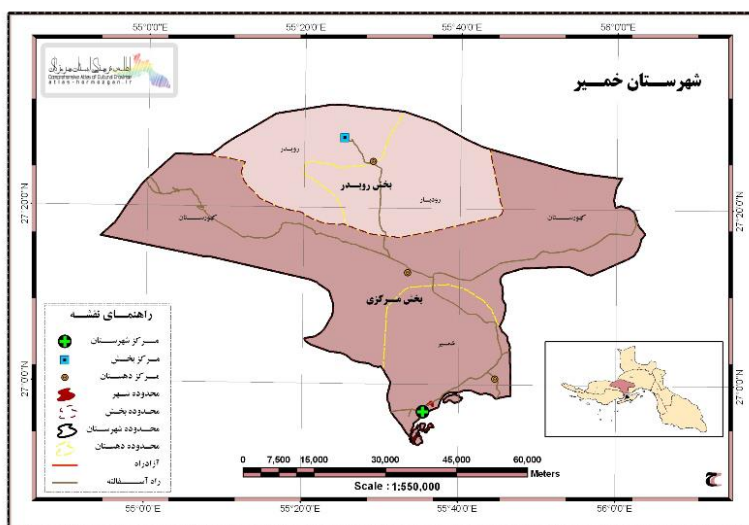
<http://atlas-hormozgan.ir/cities/khamir>

بندرخمیر یکی از شهرهای قدیمی و توسعه پذیر، مهاجرپذیر 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، آب سرد 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 زیانزد عام و خاص است و با وجود معادن سیمان و گوگرد از جمله شهرهای مهم استان هرمزگان به شمار می آید.

<http://atlas-hormozgan.ir/cities/khamir>

● محلات شهر بندر خمیر:

- ✓ محله ی قبله
- ✓ محله ی چاه احمدی
- ✓ شهرک پردیس
- ✓ شهرک گلسار
- ✓ محله ی لشتغان زیر
- ✓ محله ی لشتغان بالا
- ✓ محله ی شرکت سیمان
- ✓ محله ی پشت پارک
- ✓ شهرک فرهنگیان
- ✓ شهرک شهید میرزایی
- ✓ محله ی بالا
- ✓ محله ی دژگونی
- ✓ محله ی زیر
- ✓ محله ی گل کنی
- ✓ محله ی نیمه کاری ها
- ✓ محله ی کوش
- ✓ محله ی سیدون (سادات)
- ✓ محله ی حسین آباد
- ✓ محله ی مدرسه ی دینی
- ✓ محله ی سی دستگاه



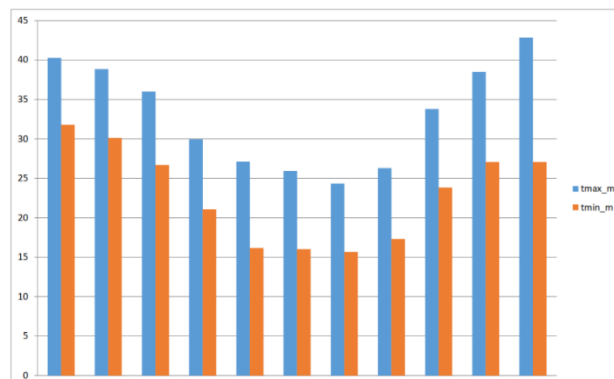
نقشه شهرستان بندر خمیر

۳-۲- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

در جدول زیر میانگین حداقل و حداکثر دما در سال ۲۰۱۸ - ۲۰۱۹ در بندر خمیر نشان داده شده است.

station_id	station_name	region_id	lat	lon	data	tmax_m	tmin_m
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۸/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۴۰,۲۵۸۶	۳۱,۷۸۶۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۹/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۸,۸۴۳۳	۳۰,۱۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۰/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۵,۹۹۶۸	۲۶,۶۸۰۶
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۱/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۹,۹۳۶۷	۲۱,۰۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۲/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۷,۱۱۲۹	۱۶,۱۶۷۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۵,۹۵۴۸	۱۶,۰۰۳۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۲/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۴,۳۳۹۳	۱۵,۶۶۷۹
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۳/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۶,۲۹۳۵	۱۷,۳۰۶۵
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۴/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۳,۷۷۷۳	۲۳,۸۳۳۳
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۵/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۸,۴۹۶۸	۲۷,۰۰۷۱
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۶/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۵۳۴۲,۸۴	۳۳,۲۵۶۹

از ویژگیهای آب و هوایی استان هرمزگان، یک فصل طولانی گرم و یک فصل کوتاه خنک است. فصل گرم همراه با هوای شرجی ۳ ماه به درازا می کشد. فصل تابستان از اوایل اسفند ماه شروع می شود، هوا رفته رفته رو به گرمی می رود تا اینکه گرما در تیر و مرداد به اوج خود می رسد. فصل خنک آن همراه با خشکی نسبی هوا در حدود ۹ ماه طول می کشد. این فصل از اوایل آذر ماه شروع می شود و تحت تاثیر توده های هوای خنک غربی قرار می گیرد. دمای هوای این استان در سرد ترین شبهای سال به ندرت به صفر درجه می رسد و در روزهای زمستانی دمای آن معمولاً از ۸۱ درجه سانتیگراد بالای صفر پایین تر نمی آید. اصولاً آب و هوای این استان مانند آب و هوای نواحی بیابانی است و میزان بارشهای جوی آن نیز فوق العاده اندک می باشد. در این منطقه در حدود ۳ ماه از سال بارندگی مهمی صورت نمی گیرد و قسمت عمده بارندگی آن نیز در یک یا دو نوبت به وقوع می پیوندد. در همان موارد اندک هم بارندگی آن اغلب مانند بارانهای بهاری سیل آسا است و خسارات فراوانی به بار می آورد. میزان رطوبت نسبی در سواحل خلیج فارس عمدتاً بالا است و بین ۲۱ تا ۸۱۱ درصد نوسان دارد. (طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر بندر خمیر)



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 می وزند:

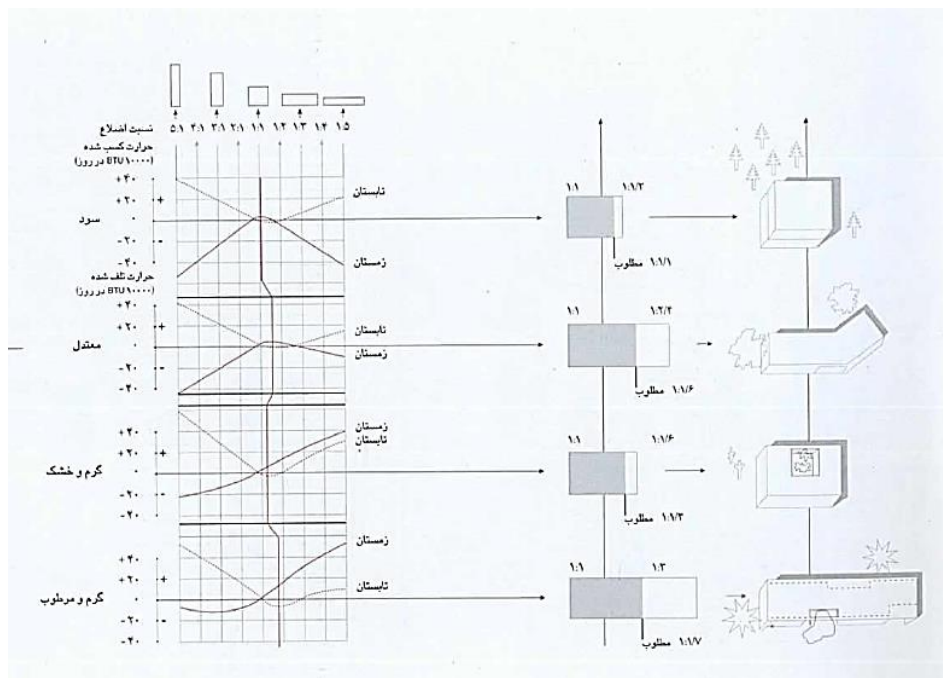
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک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

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

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

ویژگی های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

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



تصویر فرم مطلوب ساختمان در اقلیم های مختلف ایران

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

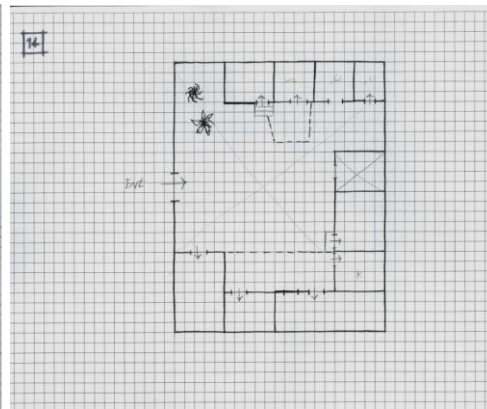
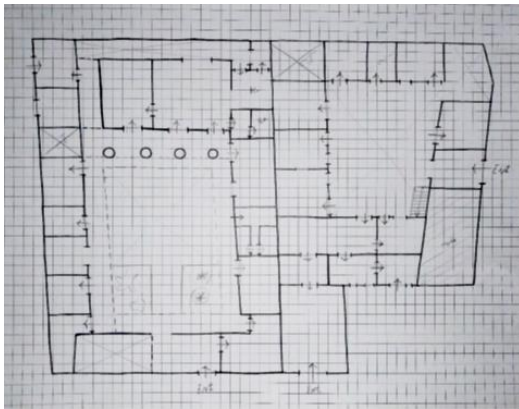
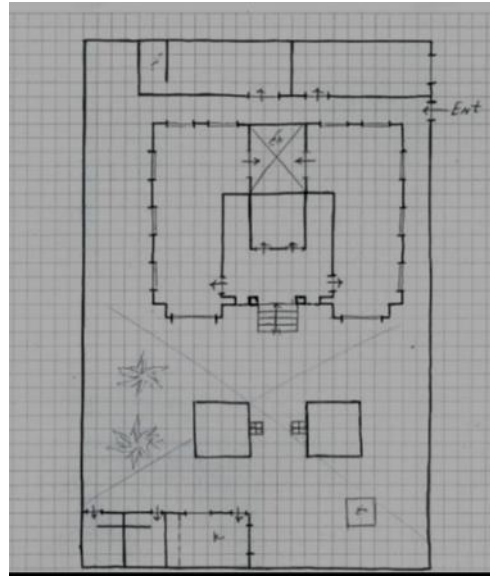
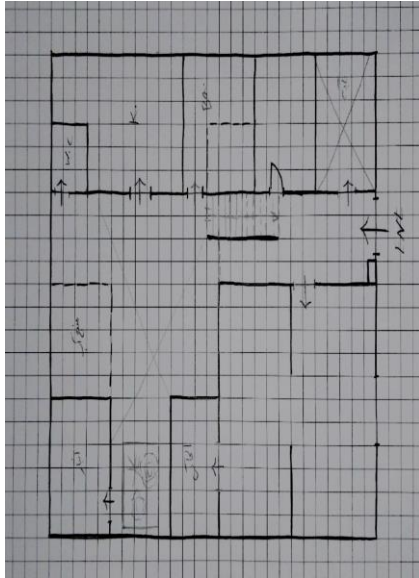
در این مناطق استفاده از درها و پنجره های بزرگ بسیار سودمند است. این بازشوها نه تنها میزان تهویه طبیعی را افزایش میدهند باعث کاهش دمای هوای داخلی هنگام عصر و شب نیز می شوند.

• بررسی پوشش گیاهی

اطراف بندرخمیر پوشیده از درختان کنار، حرّاء، کهور، و گز و گیاهان دارویی نظیر دَهَخ (گندم گیاه)، دونی، کیل، تُرَشک و سُرْمه است (سازمان جغرافیائی نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران، فرهنگ جغرافیایی، ج ۸۹۱، ص ۹)

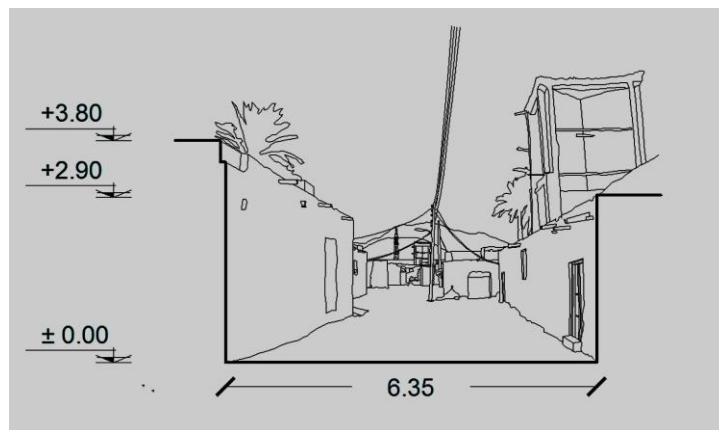
کشاورزی بندرخمیر دارای وضعی نسبتاً مناسب، و کشت آن به دو صورت آبی و دیمی است. محصولات کشاورزی آن، گندم، جو، تره بار، تنباکو، خرما و مرکبات، و صادرات مهم آن، تره بار، مرکبات، انواع خرما و سنگ گچ است. بندرخمیر در دهه های اخیر، به ویژه پس از انقلاب اسلامی با ایجاد حِرَف و مشاغل گوناگون توسعه یافت. برق بندر 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 بندرخمیر 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.

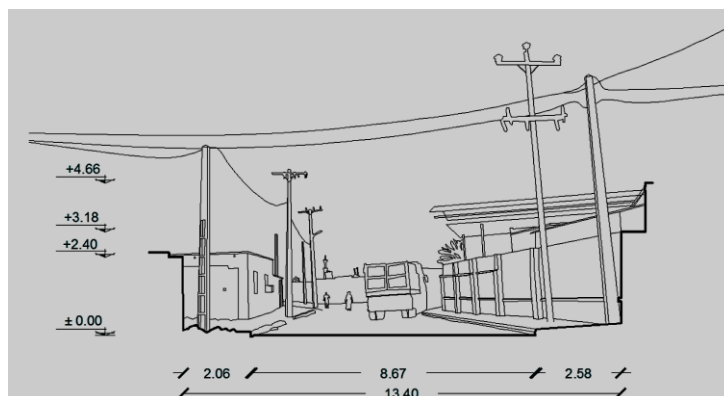
• شناخت کالبدی بافت شهر خمیر



نمونه هایی از برداشت کروکی پلانی از خانه های بافت تاریخی بندر خمیر (ماندگار طرح فارس ۱۳۹۸)

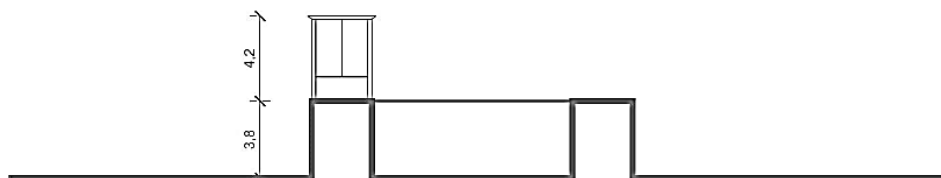






نمونه هایی از برداشت میدانی برش معابر شهر (ماندگار طرح فارس، ۱۳۹۸)

مطابق مطالعه صورت گرفته در طرح بافت فرسوده خمیر بیشترین باد غالب در طول سال مربوط به باد جنوب یا آتش باد می باشد که بسیار گرم و نامطبوع است. در مقابل آن باد شمال غرب که از سمت داخل کشور به این منطقه می وزد علیرغم فراوانی کم هوایی مطلوب و دلنشین ایجاد می کند. با بررسی این بادها استراتژی استفاده حداکثری از بادهای مطلوب شمال غربی ایجاد می نماید بناها و بادگیرهای تعبیه شده در آنها به سمت شمال غرب چرخیده و تا حد امکان از ورود بادهای داغ مزاحم به بناها جلوگیری شود این استراتژی در مورد بافت شهری و بناهای آن در شهر خمیر به بهترین شکل ممکن تحقق پیدا کرده است. در این میان ارتفاع بلند بادگیرها که معمولا باعث ایجاد ارتفاع بیش از دو طبقه برای بناهای موجود می شود نقش بسزایی برای جذب بادهای مطلوب ایفا می نماید.



نقشه ۵-۱. ارتفاع بلند بادگیرها

• معماری بناهای نیمه درونگرا بندر خمیر:

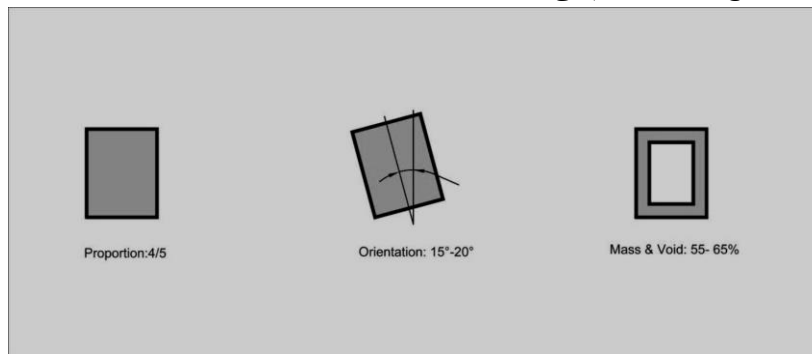
بناهای این منطقه نیمه درون گرا هستند. بطوریکه ضمن دارا بودن سازماندهی مرکزی حول حیاط های مرکزی، روزنها و پنجره هایی نیز رو به بیرون دارند تا کوران در فضاهای داخلی میسر شود. لذا می بایست بناها از یکدیگر فاصله داشته باشند تا امکان تعبیه پنجره در نمای بیرونی میسر شود. البته در ایجاد بازشوهای رو به گذر اصل محرمیت و عدم ایجاد دید به داخل بوسیله اندازه خاص، ارتفاع و ایجاد مشبک در جلوی آنها رعایت شده است.



اندازه و ارتفاع بازشو ها برای جلوگیری از دید به داخل بنا

• سایر خصوصیات معماری مسکونی بندر خمیر (فرم، تناسبات، پر و خالی)

اکثر بناهای مسکونی مستطیل شکل و با تناسبات نزدیک به ۲ به ۴ هستند. همچنین یافته های بررسی تمامی ۲۲ نمونه مسکونی نشان می دهد میانگین نسبت پر و خالی بناها بین ۴۴ تا ۶۴ درصد می باشد. با رعایت درصد ذکر شده و در صورت توزیع فضاها به صورت چهار طرف ساخت در اطراف حیاط مرکزی همانطور که شکل بالا سمت راست نشان می دهد ساخت و سازی لاغر و باریک را دور حیاط ایجاد می نماید. بررسی نمونه ها نیز اکثرا همین لاغری فضاها دور حیاط را تایید می نماید. این خصوصیت از ایجابات اقلیمی منطقه است که برای ایجاد کوران بهتر هوا لازم است از انباشت فضاها در کنار هم و همجواری فضاها بسته بصورت تو در تو اجتناب شود. وجود فضاها باریک و کشیده بصورت یک لایه امکان ایجاد تهویه و کوران طبیعی بین حیاط و فضای خارج خانه را فراهم می آورد.



۵-۳- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

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

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 بندر عباس	۷۷ کیلومتر	۱ ساعت	زمینی	-
فاصله تا فرودگاه بندر عباس	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 کلبه 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.

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

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	۷۰۰ متر	۵ دقیقه	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۸ کیلومتر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۱۰ کیلومتر	۱۰ دقیقه	-	-
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۲ کیلومتر	۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۱۲ کیلومتر	۸ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۳ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۲ کیلومتر	۵ دقیقه	زمینی	-



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

• آداب و رسوم کهن

- **عید فطر:** توزیع گوشت، غذاهای نذری، شیرینی های دست ساز خانگی، دید و بازدید و گرفتن عیدی از رسوم مخصوص عید سعید فطر در بندر خمیر می باشد. خانواده ها به احترام عید سعید فطر، تمام اسباب و لوازم خانه را شست و شو، گردگیری و خانه تکانی می کنند.
- **زنبیل گردانی:** چنانچه بچه ای تا دو سالگی نتواند راه برود، پدر و مادر با قرار دادن بچه در زنبیلی که با برگ درخت خرما بافته شده، با همراهی کودکان همسایه، دو طرف زنبیل را می گیرند و اشعاری می خوانند تا بچه هرچه سریع تر شروع به راه رفتن کند.
- **مراسم زار:** (برای بیرون کردن مرض از جسم بیمار)، قبله دعا (برای باریدن باران)، قربانی برای بارش باران، زنبیل گردانی، مراسم عید فطر و مولودی خوانی از مراسم مهم مردم بندر خمیر به حساب می آیند.

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

• 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.

- **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 فرقه 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.

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

واحد های پذیرایی تور لیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

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

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

- **اقامتگاه های وضع موجود بندر خمیر:**

- **هتل سه ستاره کسری:**

این هتل شامل ۲۰ باب اتاق است که در یک طبقه واقع شده اند و هتل فاقد آسانسور می باشد. این هتل دارای امکانات جانبی از قبیل رستوران، کافی شاپ و قهوه خانه سنتی، سالن همایشات، تالار عروسی و دیگر امکانات رفاهی می باشد.



➤ اقامتگاه بومگردی تکو:

اقامتگاه سنتی تکو در بندر خمیر واقع شده است. این اقامتگاه یک خانه قدیمی بازسازی شده با حیاط مرکزی در بافت مسکونی بندر خمیر می باشد. این اقامتگاه دارای ۸ واحد اقامتی می باشد. حداکثر ظرفیت پذیرش ۳۴ مهمان را دارد. تعدادی از اتاق ها دارای سرویس بهداشتی فرنگی و حمام اختصاصی هستند و برای مهمانان مابقی اتاق ها سرویس بهداشتی ایرانی، فرنگی و حمام برای استفاده مشترک در محوطه تعبیه شده است.



➤ اقامتگاه بومگردی سنچه:

سنچه یک خانه ی قدیمی بازسازی شده با معماری و سبک و سیاق شهر تالابی بندر خمیر می باشد که محل عرضه سوغات و صنایع دستی تالاب نشینان بندر خمیر می باشد. سنچه یک کافه کوچک هم دارد که دسرها و غذاهای محلی بندر خمیر را عرضه می کند. ظرفیت این اقامتگاه با دو اتاق اقامتی جداگانه، ۵ نفر می باشد.



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	۱۴۱۳۳۳۱۹
۲	مشهد	۴۰۰۷۸۹۹	۳۳۵۷۱۴	۳۶۷۲۱۸۵	۱۶۵۴۴۹۶۱
۳	اصفهان	۳۰۳۸۲۸۰	۱۴۷۷۴۶۵	۱۵۶۰۸۱۵	۵۷۰۴۸۱۷
۴	شیراز	۲۹۵۲۳۵۵	۹۳۱۳۶۹	۲۰۲۰۹۸۵	۷۴۴۴۸۹۹
۵	قم	۲۰۱۷۹۳۷	۸۹۹۸۵۱	۱۱۱۸۰۸۶	۲۵۰۲۲۲۱
۶	قزوین	۱۹۵۲۹۵۰	۱۴۶۶۵۵۸	۴۸۶۳۹۲	۱۳۶۵۴۱۶
۷	تبریز	۱۸۷۱۸۰۳	۱۰۹۰۰۶۵	۷۸۱۷۳۸	۳۱۹۹۳۱۷
۸	رشت	۱۶۷۴۰۰۰	۹۴۴۷۵۹	۷۲۹۲۴۱	۲۹۴۶۶۹۶۰
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	۹۸۹۲۲۳	۷۵۲۶۳۱	۲۳۶۶۰۲	۱۰۳۲۰۰۰
۱۶	ارومیه	۹۳۸۳۴۹	۵۰۷۳۶۸	۴۳۰۹۸۲	۱۵۲۸۹۸۶
۱۷	طربه	۸۶۰۹۹۶	۷۹۸۸۱۱	۶۲۱۸۵	۱۱۹۳۵۴
۱۸	یزد	۸۳۶۹۶۴	۱۸۸۴۸۴	۶۴۸۶۸۰	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 با تقسیم بندی در کل کشور ارائه شده است.

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، ماه های فروردین تا مهر محسوب می شود 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 هتل های موجود به طور میانگین

تعداد گردشگران با اقامت شبانه به طور کلی در پیک سفر که ماه های فروردین تا مهر می باشد (۶ ماه) که حدود ۷۵٪ ظرفیت اقامتگاه های فعلی پر است. در ۶ ماه دوم سال حدود ۳۰ درصد ضریب اشغال اقامتگاه ها می باشد.

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

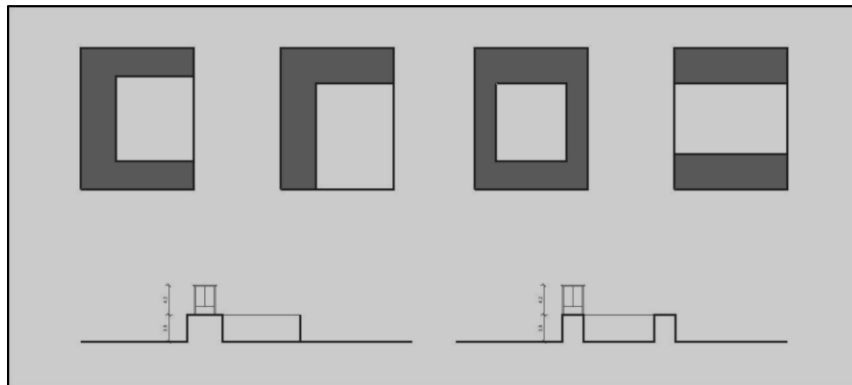
۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی

جانمایی رواق در پلان حیاط مرکزی به صورت سایه انداز برای زمان هایی که خود حیاط قابل استفاده نباشد مسافران می توانند در سایه این رواق استراحت نمایند. همچنین ایجاد رواق با فاصله ۱۸۰ سانتی متر از پنجره ها و درب ورودی سوئیت ها آنها را از تابش مستقیم نور خورشید مصون می دارد و باعث می شود که در جریان انرژی نیز صرفه جویی شود.

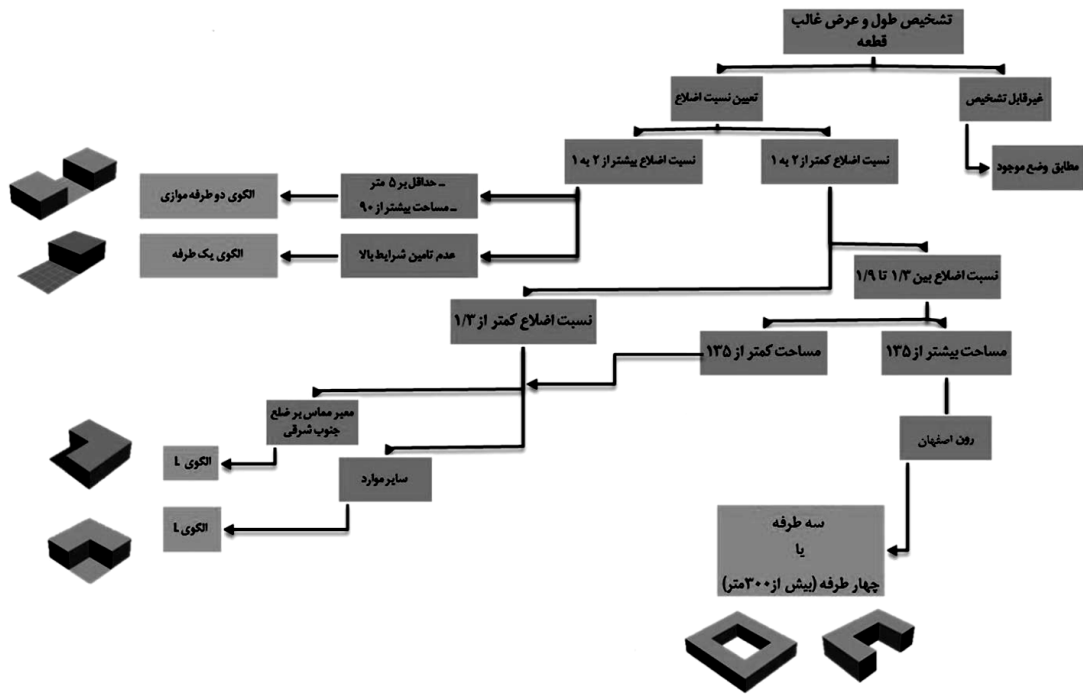
فضای سبز محوطه محدود اما می بایست با سایه اندازی درختان و سایه اندازی بدنه بنا آسایش اقلیمی مسافران در نظر گرفته شود و سعی شود جانمایی ها به نحوی باشد که بیشترین میزان سایه ایجاد شود.

مساحت این قطعه زمین ۱۳۵۰ مترمربع در نظر گرفته شد که ۴۰۰ مترمربع از این فضا به محوطه پارکینگ در ضلع پشتی بنا برای مسافران و کارکنان اختصاص داده شد.

با استناد به مطالعات بافت کالبدی (ماندگار طرح خلیج فارس) الگوی پیشنهادی مناسب بندر خمیر برای بوتیک هتل جزییات زیر مدنظر می باشد:



الگوی حیاط مرکزی و ضوابط ارتفاعی مبتنی بر معماری تاریخی بندر خمیر

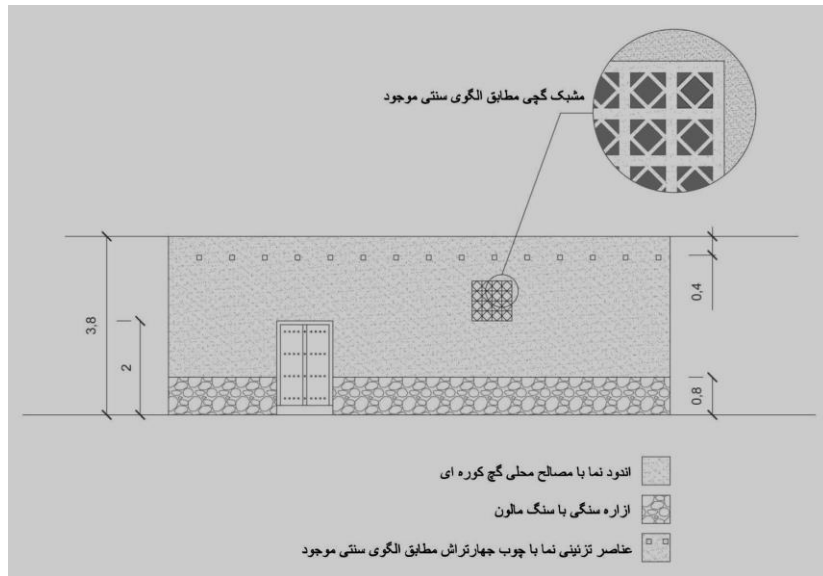


یک طبقه	
عمق توده	حدافل ۴ متر
نسبت اضلاع حیاط	۱ تا ۱/۳
حدافل عرض قطعه	۱۴ متر
فاصله پنجره ها در اضلاع مقابل	حدافل ۶ متر
تراکم مجاز ساختمانی	۵۵ تا ۶۵ درصد
حدافل متراژ قطعه	۳۰۰ متر مربع
تراز ارتفاعی بام یا احتساب جانبناه (بدون احتساب یادگیر)	۳/۸ متر

ضوابط توده گذاری حیاط مرکزی چهار طرفه

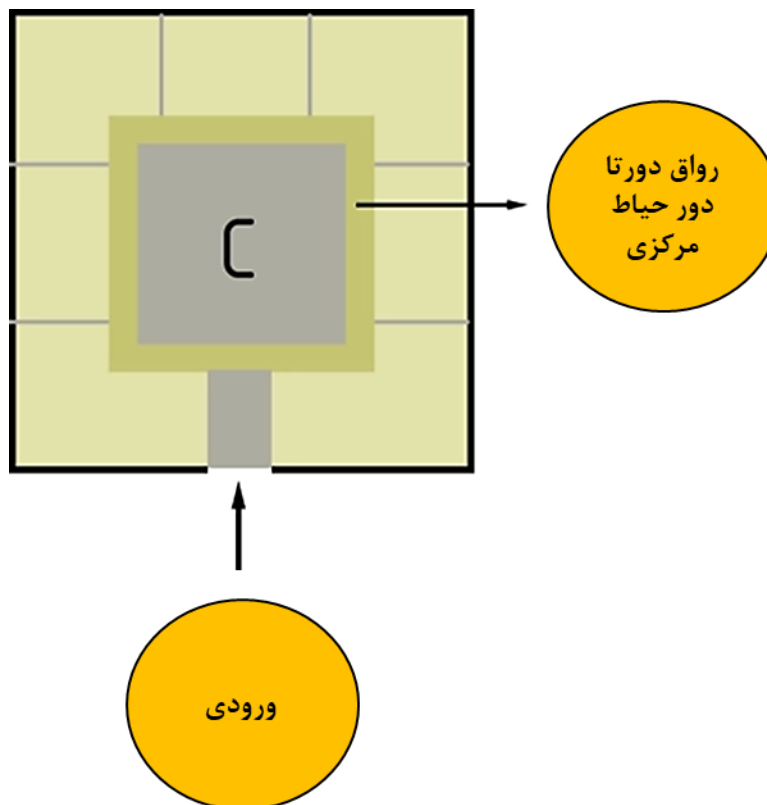
الگوهای طراحی نما

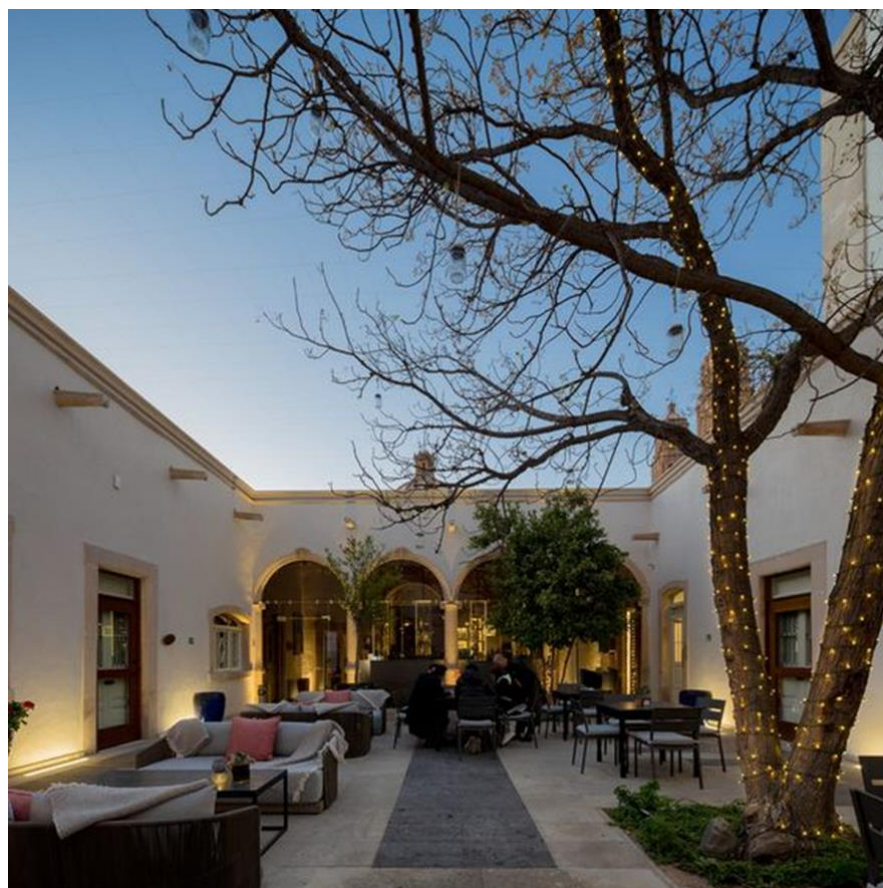
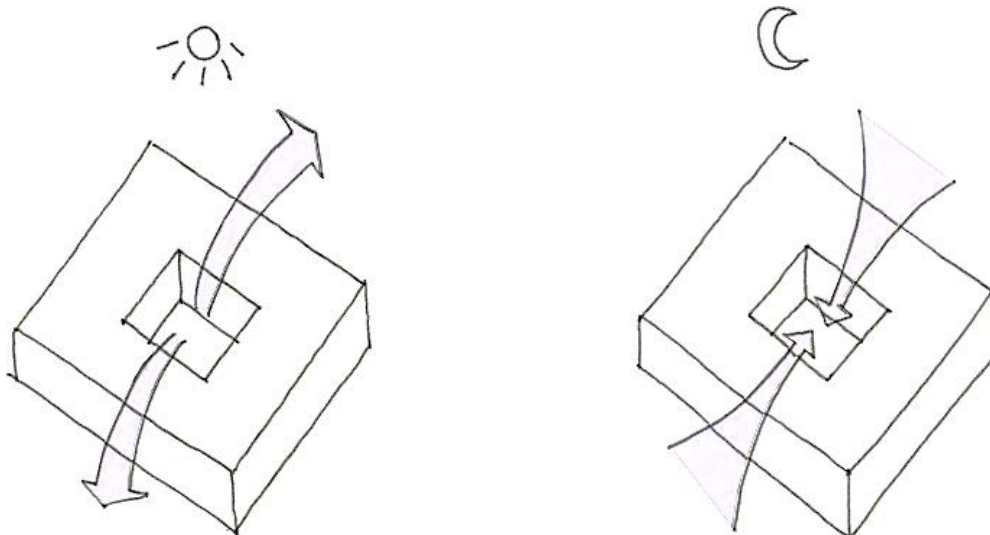
به منظور حفظ یکپارچگی و تقویت الگوهای محلی و همچنین حمایت از مهارت‌های بومی در ساخت و ساز، در محدوده عرصه استفاده از نماهای سنتی و به کارگیری مصالح سنتی طبق الگوی زیر پیشنهاد می شود. (ماندگار طرح فارس، ۱۳۹۸: ۱۷۱)



کانسپت پلان پیشنهادی:

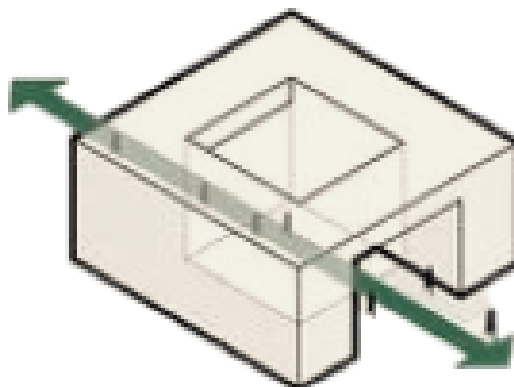
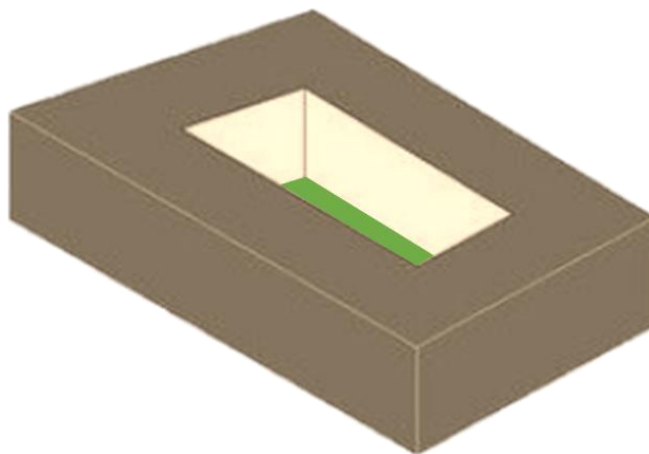
ایده این طرح یک اقامتگاه بر اساس تعاریف و استانداردهای طراحی یک بوتیک هتل می باشد. و پلان این عمارت بر اساس الگوی خانه های ایرانی با حیاط مرکزی طراحی شد و الگوهای پیشنهادی در طرح های فرادست ارائه گردید. فضایی برای بادگیر به عنوان نماد پردازی معماری شاخص بندر خمیر در طراحی لحاظ گردید.





استفاده از مبلمان و تجهیزاتی که اقامت مسافران را دلچسب تر و خاطره انگیزتر نماید برطبق اصول اولیه بوتیک هتل ها پیشنهاد میشود. تقسیم بندی سه زون در پلان همکف هتل: بخش اقامتی، بخش خدماتی و بخش پذیرایی در نظر گرفته شد.

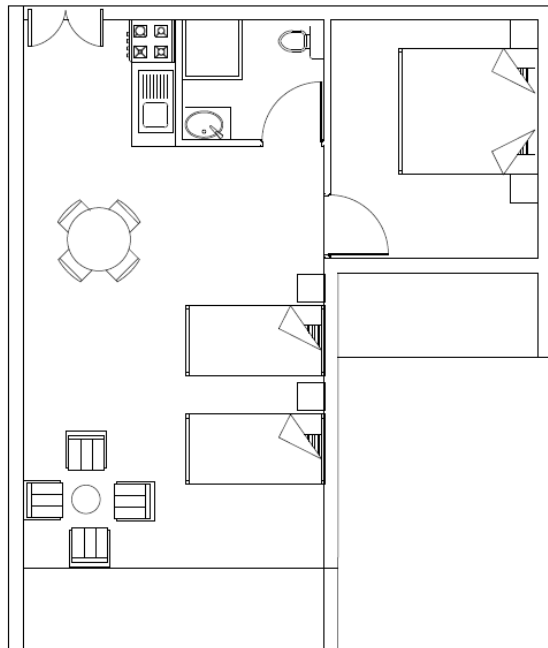
کانسپت اولیه طرح



جانمایی ورودی و خروجی هتل از ضلع شمالی به خیابان اصلی و از ضلع جنوبی به پارکینگ مجموعه دسترسی در نظر گرفته شد.

• بزرگنمایی پلان پیشنهادی سوییت رویال پلاس:

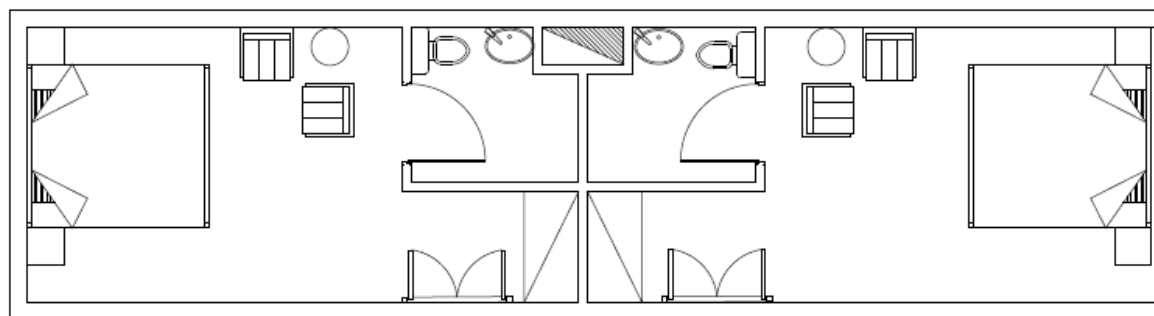
مساحت پیشنهادی این اتاق ۵۵ مترمربع می باشد. شامل مبلمان و سرویس، حمام اتاق خوابها و آشپزخانه می باشد. اتاق خوابهای این سوییت شامل بالکن اختصاصی روبه دریا نیز می باشند.



• بزرگنمایی پلان پیشنهادی اتاق با دو تخت تک نفره:

این اتاق ها با مساحتی حدود ۳۵ تا ۴۰ متر مربع در نظر گرفته شدند تا برای اقامت افراد فضایی مناسب و شایسته ارائه

دهند.



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

• برنامه ریزی تسهیلات:

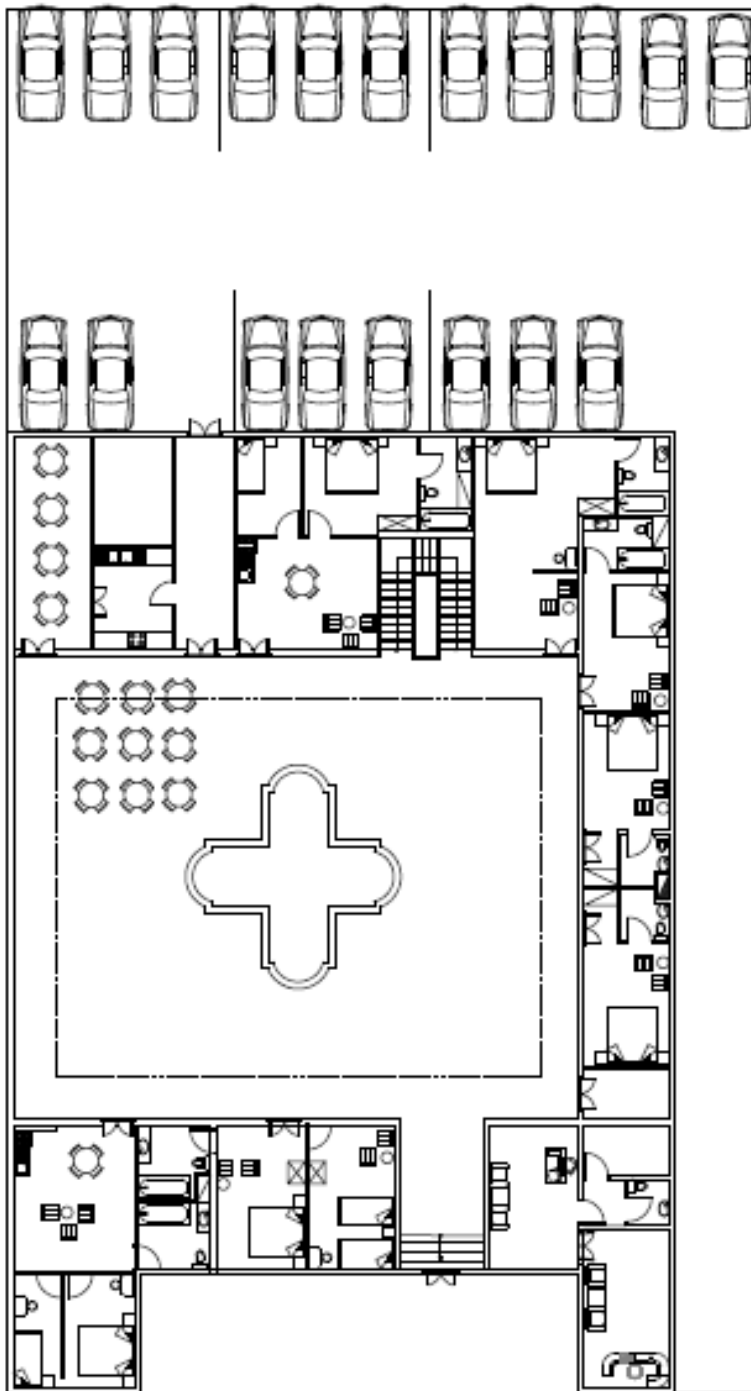
- . پیشنهادات در بخش خدمات رفاهی:
- بوفه رستوران
- حیاط مرکزی و حوض میانی و فضای نشیمن در محوطه
- بالکن
- رواق سرتاسری
- سرویس خانه داری

• سیستم های خاص

یکی از نکات حائز اهمیت در این خطه توجه به مبحث انرژی و عایق بندی بنا می باشد که لازم است در طراحی و اجرای هتل به آن توجه شود. شهر بندر خمیر از اقلیم گرم و مرطوب و شرعی برخوردار است و موضوع سیستم های سرمایشی و نوع تهویه بسیار نکات کلیدی و خاصی می باشد که می بایست با در نظر گرفتن بهترین و جدید ترین راهکار های ساخت از این سیستم های خاص به نفع مطلوب طرح بهره برد.

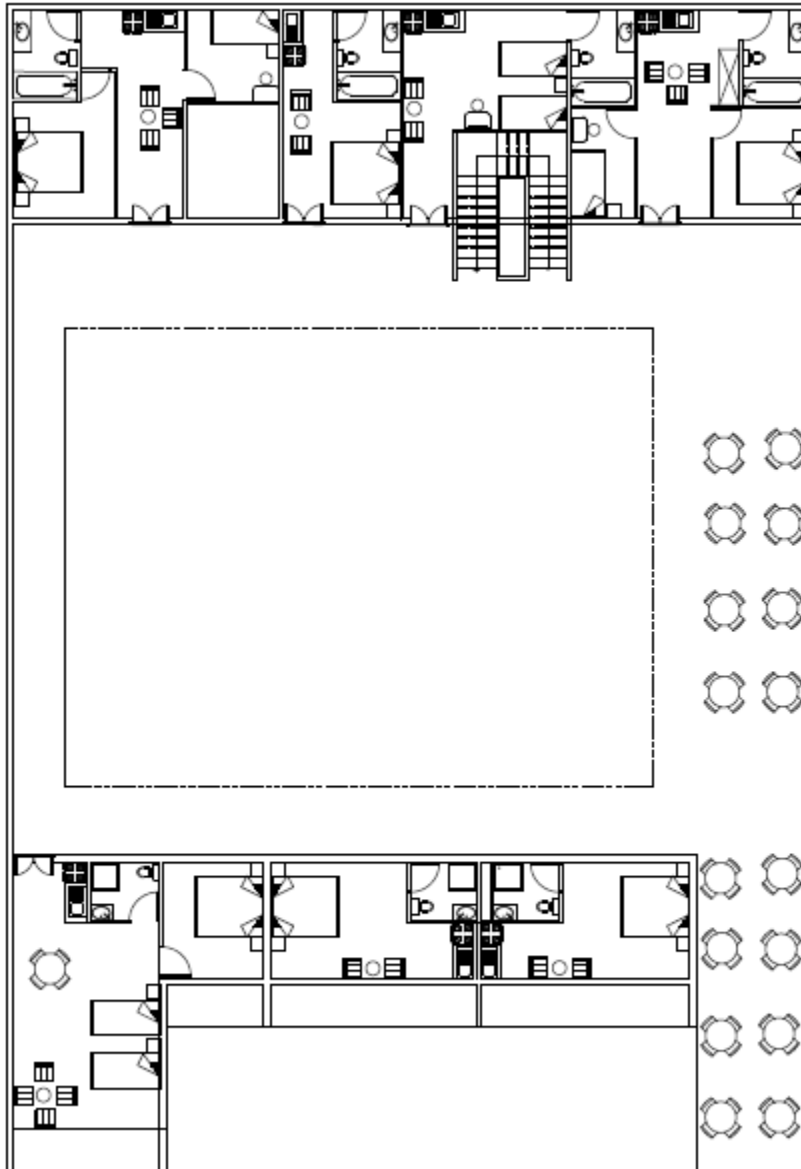
در پلان زیر بنا و طبقه همکف تقسیم بندی واحدها مشخص است. سوئیت های اقامتی در کنار اتاق ها پیش بینی شده اند تا امکان اقامت یک خانواده در یک فضای واحد با امکاناتی مانند سرویس بهداشتی، فضای نشیمن جمعی، و فضای آشپزخانه تمام نیاز های اقامت آنها پیش بینی شده باشد. در بخش ورودی سایت پلان لابی و اتاق پرسنل و اتاق مدیریت جانمایی شده است. بخش های خدماتی مانند اتاق خانه داری و نظافت، انبار و تاسیسات نیز در نظر گرفته شده است.

پلان مجموعه از طریق یک راهرو از پارکینگ پشتی به حیاط مرکزی و سوئیت های اقامتی هدایت می شود. همچنین یک بوفه و آشپزخانه در همکف در نظر گرفته شده است تا خدمات پذیرایی این بوتیک هتل به خوبی و در حد امکانات صبحانه و کافه در نظر گرفته شود. همچنین یک سالن غذا خوری نیز برای که از آشپزخانه سرویس می گیرد و چیدمان صندلی ها در حیاط مرکزی در جوار آن دیده شده است. این حیاط با جانمایی یک فضای سبز و گیاهان مناسب این فضا می تواند فضایی مناسب برای برگزاری جلسات مهم نیز باشد. حوض آبی که در حیاط پیش بینی شده است با طرح موتیف های معماری ایرانی قابل اجرا می باشد و به همراه الگوی کاشت دو درخت نخل با شکوه در حیاط این مجموعه می تواند بسیار جذاب باشد.



در طبقه دوم این بنا جانمایی واحد های اقامتی تنها در اضلاع رو به دریا پیش بینی شده است تا هم از نسیم ساحل و هم از چشم انداز آن استفاده شود.

یک راهرو سه متری نیز برای اتاق طبقات بالا در نظر گرفته شد تا به حیاط مرکزی دید مطلوب داشته باشند. همچنین برای واحد های اقامتی رو به دریا نیز بالکن در نظر گرفته شد که هزینه اقامت در واحد های روبال رو با قیمت بالاتری می توان در نظر گرفت.



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

اراضی همجوار این سایت پیشنهادی اراضی نخلستان محسوب می شوند و در حال حاضر در فازهای توسعه شهر خمیر (در زمان تهیه این طرح) توسط مشاور طرح تفصیلی در پروسه برنامه ریزی شهری قرار گرفته اند.



همجواری های سایت:

- پارک ساحلی کندال:



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

چشم انداز طرح و اولویت های آتی گردشگری این بوتیک هتل نیاز به برنامه برندینگ و بازاریابی مفصلی خواهد داشت. بهتر است ابتدا در سطح منطقه و پس از آن این برنامه بازاریابی را به صورت فرا منطقه ای و حتی ملی در نظر گرفت.

ماموریت این طرح نیز مانند چشم انداز کلی طرح های گردشگری شهر خمیر در راستای توسعه، ایجاد اشتغال و درآمد، برندینگ جهانی شهر بند خمیر و اسکان با کیفیت گردشگران خواهد بود. پیشنهاد می شود که این اقامتگاه با سبک بوتیک هتل برای میهمانان رسمی و مهم شهرداری و برندهای جهانی شهر بندر خمیر نیز اقامتگاهی در خور و در شان می باشد.

در فصل ششم سند راهبردی استان هرمزگان پروژه های اولویت دار شهر خمیر را در حوزه گردشگری با عنوان هتل و اقامتگاه ذکر شده است و با توجه به قرارگیری این طرح در نوار ساحلی و در اختیار داشتن ساحل اختصاصی و نزدیکی به رستوران کشتی بوم گوهر یکی از مطمئن ترین طرح های سرمایه گذاری از حیث اهمیت در حوزه گردشگری محسوب می شود. چرا که با عنوان اولویت سطح یک استان به این موضوع پرداخته شده است. (سند راهبردی استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۶۱)

۳. شهرستان بندر خمیر

اولویت سطح یک	
نوع سرمایه گذاری	دسته سرمایه گذاری
ایجاد گلخانه هوشمند با ابعاد حداقل ۱۰ هکتار	کشاورزی
کارخانه تولید غذای آماده کنسروی	منابع غذایی و تبدیلی کشاورزی
کارخانه منابع تبدیلی و فرآوری گوچه فرنگی	
توسعه معادن فلزی کوچک-مقیاس	معادن
توسعه معادن غیرفلزی کوچک-مقیاس	
اصدات مازینا	گردشگری و منابع دستی
اصدات رستوران دریایی	
اصدات هتل و اقامتگاه دریایی	
ایجاد واحدهای مدیریت زنجیره ارزش منابع دستی با حداقل ۵۰ نفر کارکن	آموزش و خدمات نرم افزاری
تولید تجهیزات ارتقاء بهره‌وری آب (دانش بنیان)	
سرمایه‌گذاری در ارتقاء بهره‌وری منابع آب (دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های ارتقاء، بهره‌وری تولید (سرمایه‌گذاری در ارتقاء بهره‌وری تولید) (دانش بنیان)	
آموزش و خدمات افزایش بهره‌وری کشاورزی (دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های توسعه سرمایه‌گذاری (IDP) (دانش بنیان)	آموزش و خدمات نرم افزاری
ایجاد شرکت‌های توسعه صادرات (دانش بنیان)	

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

حوزه ها	ریز فضاها	موقعیت قرار گیری
اقامتی	اتاق اقامتی	طبقات همکف و اول
پذیرایی	رستوران و کافه	طبقه همکف و محوطه
خدماتی	مدیریت و اداری	طبقه همکف
	لابی	همکف
	پارکینگ با ظرفیت پارک ۲۴ خودرو	خارج از عمارت
	انبار	در همکف و اول
	تاسیسات	در همکف

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

برنامه فیزیکی فضاهای عمومی و خدماتی هتل

ر	شرح	تعداد	مساحت
۱	لابی و ورودی	۱	۳۳
۲	سالن پذیرایی و جلسات	۱	۳۰
۳	آشپزخانه	۳	۱۵
۴	فضاهای پشتیبانی	۲۰	۲۰
۵	تاسیسات	۱۲	۱۲
۶	حیاط مرکزی	۱	۳۳۰
۷	بالکن و فضای نشیمن جمعی در طبقه دو و بادگیر	۱	۱۰۰

برنامه فیزیکی فضاهای اقامتی هتل:

سطح اشغال این هتل با توجه به پارکینگ، محوطه و رواق های آن حدود ۴۲ درصد می باشد.

ر	شرح	تعداد	ظرفیت	قابلیت تخت اضافه	مساحت
۱	سوئیت اقامتی رویال	۴	۳	۲	۵۰-۴۰
۲	سوئیت اقامتی رویال پلاس	۱	۴	۲	۵۵
۳	سوئیت اقامتی معمولی	۱۰	۲	۱	۳۹

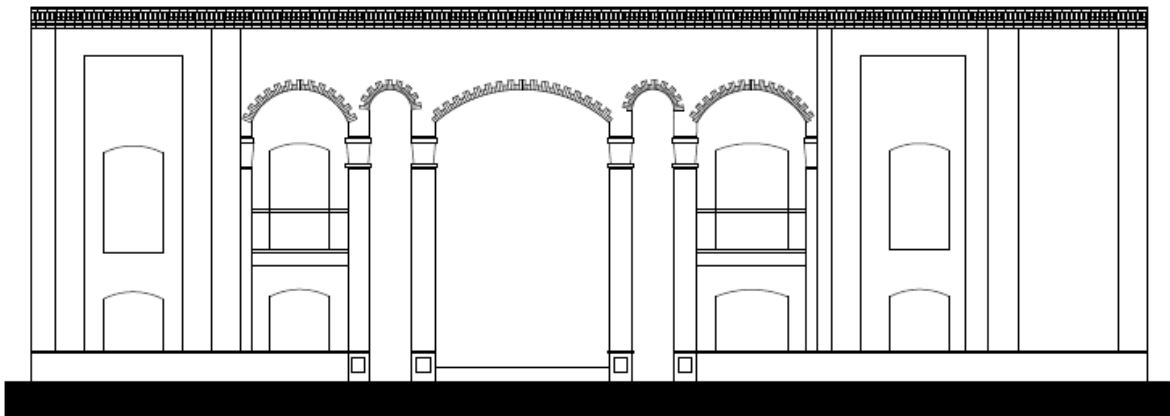
۶-۱-۷- مکان یابی دقیق کاربری ها بر اساس برنامه فیزیکی بر روی نقشه

این هتل عمارتی با یک حیاط مرکزی می باشد. کاربری های آن در دسته بندی اقامتی به عنوان کاربری اصلی، پذیرایی و خدماتی می باشد.

در حیاط مرکزی این هتل به همراه سالن غذا خوری این هتل امکان برگزاری جلسات می باشد.

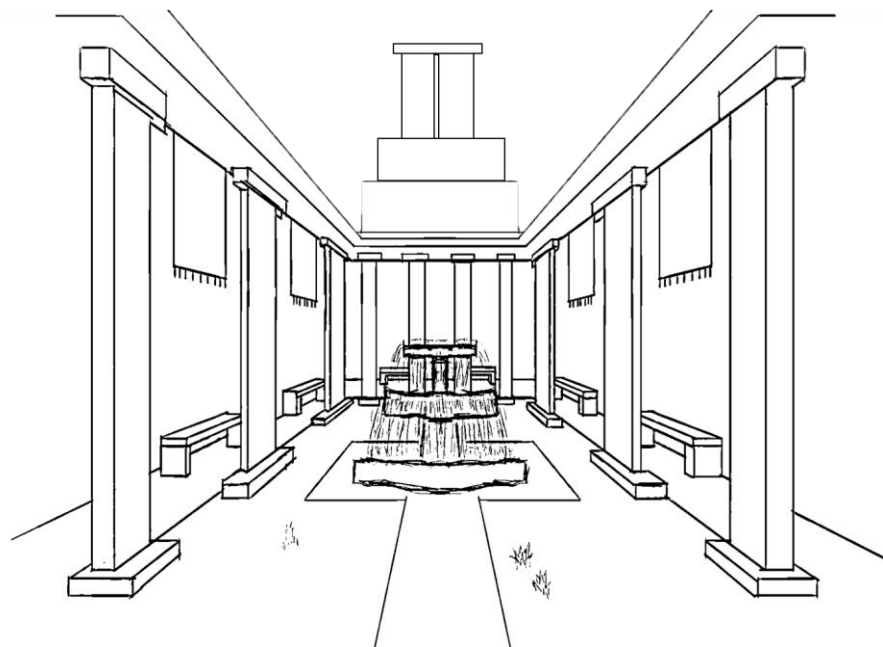
در پوشش گیاهی محوطه استفاده از نخل و گیاهان بومی مانند گارم زنگی پیشنهاد می شود که همواره مهمانان هتل خاطره محیط را با بوم شناسی آن به یاد بیاورند.

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



توجه به تزیینات معماری و در نظر گرفتن شاخصه های معماری اصیل منطقه یکی از مهمترین نکاتی ست که در طراحی بوتیک هتل ها می بایست در نظر گرفت. نمای رواق ها از دید حیاط همراه با تزیینات مناسب این بوم، کار شده و با جزئیات اجرایی باشد.





مطالعات بازار چند نمونه اقامتگاه های ساحلی استان هرمزگان:

هزینه اقامت در بوتیک هتل ایرمان قشم:

هزینه هر شب اقامت در این بوتیک هتل بین ۹۰۰،۰۰۰ تا ۱۳۰۰،۰۰۰ می باشد.

هزینه اقامت در هتل اسکرو شیراز:

هزینه اقامت دو نفر در اتاق های این هتل از ۲،۵۰۰،۰۰۰ تومان تا ۳،۸۰۰،۰۰۰ تومان می باشد.

هزینه اقامت در هتل لیلیوم جزیره کیش:

هزینه اقامت یک شب در این هتل از ۷۰۰،۰۰۰ تا شبی ۲،۰۰۰،۰۰۰ تومان می باشد.

هزینه اقامت در هتل کسری بندر خمیر:

اجاره اتاق در این هتل دو تخته شبی ۹۰۰،۰۰۰ هزار تومان می باشد.

هزینه اقامتگاه تکو در بندر خمیر:

اجاره هر سوئیت شبی ۴۰۰ هزار تومان بدون خدمات جانبی (صبحانه و غیره)

هزینه اقامتگاه سنچه در بندر خمیر:

اجاره میانگین سوئیت ها ۶۰۰ هزار تومان

۶-۲- شرح سر فصل 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 اشغال اقامتگاه و بهره برداری از رستوران، کافی شاپ، مرکز تفریحی، درمانی و سایر اقلام هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود.

ظرفیت اقامتگاه:

اتاق ها بصورت حداقل ظرفیت اجاره داده می شود و ظرفیت ماکزیمم برای تخت های اضافی ۲۰ نفر است. تعداد مهمانان در نظر گرفته شده برای ظرفیت این هتل به شرح زیر در نظر گرفته می شود:

ر	شرح	تعداد	نفرات	جمع
۱	سوئیت اقامتی رویال	۴	۳	۱۲
۲	سوئیت اقامتی رویال پلاس	۱	۴	۴
۳	سوئیت اقامتی معمولی	۱۰	۲	۲۰
۴	تخت اضافی سوئیت اقامتی رویال	۴	۲	۸
۵	تخت اضافی سوئیت اقامتی رویال پلاس	۱	۲	۲
۶	تخت اضافی اقامتی معمولی	۱۰	۱	۱۰
	مجموع نفرات			۵۶

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

با توجه به ابعاد سرمایه گذاری در پروژه های هتل و ورود سرمایه گذارانی فرا منطقه ای میتوان دو روش برای مشارکت در نظر گرفت

روش اول: ارزیابی هزینه خرید زمین، عوارض شهرداری، نظام مهندسی و کلیه هزینه های جانبی که از سوی شهرداری قابل انجام است به عنوان آورده شهرداری و کلیه هزینه های هتل تا زمان آماده بهره برداری با کارشناسی رسمی دادگستری صورت گرفته و به میزان مشارکت طرفین سهامی در یک شرکت مشترک به هر دو طرف داده شود.

روش دوم: قیمت زمین از سوی کارشناس رسمی دادگستری مشخص شده و سرمایه گذار با روش پرداخت اقساطی با پرداخت سالانه مالک زمین خواهد شد. لذا سایر هزینه ها نیز توسط سرمایه گذار پرداخت می شود.

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

مشوقهای اعطایی به تمامی فرصت های سرمایه گذاری اولویت دار، بزرگ مقیاس و استراتژیک در تمامی شهرستانهای استان ✓
✓ اخذ پاسخ تمامی استعلامات استانی حرایم آب، برق، گاز، محیط زیست، ساحلی، میراث فرهنگی و غیره حداکثر ظرف مدت یک هفته

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش 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 فرصتهای سرمایه گذاری اولویت دار نوع ۱):

۱. صدور مجوز تغییر کاربری (از زمان طرح موضوع در کمیسیون مربوطه تا اعطای مجوز تغییر کاربری به جز مدت زمانی که مسیر صدور مجوز در دست متقاضی است حداکثر ظرف مدت سه هفته)
۲. استعدادیابی اراضی ب همنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب همنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طر حهای سرمای هگذاری 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 نیروگا ههای 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 بیم های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه 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 طرح های سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۶. تمامی طرح های سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۷. اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
۵۸. کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (**در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
۵۹. کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
۶۰. اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)
۶۱. پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی
۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

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

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

یکی از مهمترین بخش های این طرح اخذ مجوز تغییر کاربری در طرح تفصیلی و پیش بینی اراضی سایت با کاربری گردشگری و اقامتی که طی جلسات با مشاور طرح تفصیلی این موضوع در میان گذاشته شد و نیاز به مصوبه دارد.

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	اقامتی	۶۰	✓
۲	رستوران و کافه	۱	✓
۳	تورهای گردشگری	۱	✓
۴	باشگاه بیلیارد	۲	✓
۵	فروشگاه سوغات بوتیک	۱	✓
۶	آژانس	۱	✓

۶-۲-۶- سرمایه گذاران بالقوه

سرمایه گذارانی که می توان طرح را به ایشان پیشنهاد داد:

۱- شرکت توسعه گردشگری (گروه هتل های لاله)

این گروه نیز یکی از قدیمی ترین برندهای فعال صنعت گردشگری ایران می باشند که در ۵ شهر ایران هتل هایی ساخته و مدیریت می نمایند.

۲- گروه هتل های کوثر

این گروه هتل ساز در بیش از ده شهر ایران مانند: رامسر، قم، مشهد، تبریز، اصفهان، تهران هتل هایی را راه اندازی و مدیریت می نماید.

۳- گروه هتل های هما

گروه هتل های هما مهمترین شرکت فعال حوزه صنعت گردشگری کشور است که صددرصد سهام آن متعلق به سازمان تامین اجتماعی است. این شرکت با ۵ هتل ۵ ستاره، و حدود ۱۰۰۰ اتاق و سوئیت و بیش از ۸۰۰ نفر نیروی انسانی متخصص و کارآموده یکی از برترین و مطرح ترین برندهای گردشگری جمهوری اسلامی ایران محسوب میشود که به دلیل مکان گزینی و موقعیت جغرافیایی انحصاری، جایگاه برتری را در ارائه خدمات به مسافران، گردشگران داخلی و خارجی و میهمانان و مقامات سیاسی و دیپلماتیک کشور دارد.

۴- گروه هتل های رکسان

گروه هتل های بین المللی رکسان به عنوان اولین اپراتور هتلداری ایران، در دو محور عمده مشاوره تامین و تجهیز مراکز اقامتی و پذیرایی و بهره برداری از مراکز اقامتی فعالیت می نماید.

۵- گروه هتل های پارسیان

هتل های پارسیان اولین و بزرگترین زنجیره هتلداری کشور است. هتل های پارسیان پراکندگی مناسبی را در شهرهای مهم گردشگری، زیارتی و تجاری کشور مثل تهران، اصفهان، شیراز، یزد، بم، چالوس و رامسر دارد.

۶- گروه های هتل های پارس

گروه هتل های پارس در چند شهر ایران هتل های چهار و پنج ستاره راه اندازی نموده است که می تواند به عنوان یکی از گزینه های سرمایه گذرای طرح بررسی گردد.

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

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

ر	شرح	دو ماهه اول	دو ماهه دوم	دو ماهه سوم	دو ماهه چهارم	دو ماهه پنجم	دو ماهه ششم
۱	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری طرح	×					
۲	انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت وساز 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 بوتیک هتل						×
۱۰	بهره برداری نهایی بوتیک هتل						×

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

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

۶-۲-۹- برآورد هزینه های ساخت

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

سرمایه گذاری ثابت:

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

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

زمین:

زمین مورد نیاز طرح با توجه به فضای لازم ساختمانها، و سایر خدمات ۱۳۵۰ متر مربع واقع در خیابان ساحلی روبروی پارک ساحلی کندال شهرستان بندر خمیر استان هرمزگان در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار بخش خصوصی و یا شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین و هزینه های مرتبط با عوارض شهرداری و نظام مهندسی میبایست جز آورده شهرداری یا بخش خصوصی تلقی شود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین به ابعاد حدودی ۵۰ متر در ۲۷ متر	متر مربع	۱۳۵۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۰۰
جمع کل					۱۳,۵۰۰

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	متر مربع	۱۳۵۰	۵۰۰,۰۰۰	۶۷۵
۲	زیرسازی و تامین خاک و ماشین کاری	تن	۱۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۳	محوطه سازی	متر مربع	۸۵۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۵۰۰
۴	دیوارکشی و حصار با ارتفاع ۲ متر	متر طول	۱۴۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۰
۵	پارکینگ مسقف با سایبان	متر مربع	۲۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۶	فضای سبز	متر مربع	۱۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۷	آبنما، برکه با نورپردازی	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۱۴,۶۱۵

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان اصلی ۲ سقف	متر مربع	۶۵۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵,۰۰۰
۲	هزینه پروانه ساخت و شهرداری	متر مربع	۶۵۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۳۰
۳	هزینه های نظام مهندسی بابت طراحی، نظارت و اجرا	متر مربع	۶۵۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۰
۴	سپتیک بتنی ۸ متر مکعبی	عدد	۴	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
جمع کل					۶۷,۲۳۰

در خصوص ساختمان اصلی طبقه همکف دارای حیاط مرکزی و رواق می باشد. تهادی سوویت هم در طبقه اول قرار

دارد.

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری	عدد	۱	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
۲	روشنایی معابر	عدد	۵۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	تجهیزات، تابلو و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۲,۶۰۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۳۵
۲	پمپ ها	۲۰
۳	روشنایی	۲۵
۴	سایر مصارف	۲۵
مجموع مصرف ناخالص		
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		
		۵۰۴,۰۰۰

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۵۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۳	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
جمع کل					۸۰۰

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 بوتیک هتل این است که واحد از لحاظ آب مستقل باشد. امکان تهیه آب شهری و ذخیره آن در منبع های ذخیره وجود دارد.

تاسیسات گاز:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مخازن نگهداری گاز	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۵۰۰

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

وسائط نقلیه:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خوردروی سواری پرشیا	عدد	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲	وانت سبک	عدد	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۳	موتور سیکلت معمولی	عدد	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع کل					۷,۱۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	سرمایش و گرمایش	سری	۴۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۲	تجهیزات اتاق های هتل	سری	۱۵	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۳	تجهیزات رستوران و کافی شاپ	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۴	تجهیزات اداری و رفاهی	سری	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۵	تجهیزات هتلداری و کاخداری	سری	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
جمع کل					۳۲,۰۰۰

تجهیزات اتاق ها شامل اسپلیت، تخت دو نفره، خوشخواب، یخچال، ال سی دی، مبلمان نشیمن، میز ناهار خوری و غیره در نظر گرفته شده است
 تجهیزات ساختمان اداری اسپلیت، تجهیزات خشکشویی، مبلمان اداری، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است

تجهیزات ساختمان بوفه شامل اسپلیت، تجهیزات پذیرایی، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دوربین های امنیتی	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۲	گیت	عدد	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	بیسیم	عدد	۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۴	تلفن سانترال	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۵	کپسول های آتش نشانی	عدد	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۶	اطفا و اعلام حریق حریق با لوله کشی ها	عدد	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
	جمع کل				۴,۰۰۰

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

در این پروژه جهت اخذ جواز هزینه ها در جدول ساختمانها پیش بینی نشده است

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۱۳,۵۰۰
۱	محوطه سازی	۱۴,۶۱۵
۲	ساختمان ها	۶۷,۲۳۰
۳	تاسیسات برق	۲,۶۰۰
۴	تاسیسات آب	۸۰۰
۵	تاسیسات گاز	۵۰۰
۶	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰
۷	اثاثیه اداری	۳۲,۰۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۴,۰۰۰
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۱,۴۲۳
	جمع کل	
		۱۴۳,۷۶۸

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 ۱۲ ماه ماهی ۱۰۰ میلیون ریال	۴,۸۰۰
جمع کل		۵,۴۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۱۴۳,۷۶۸
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۵,۴۵۰
جمع کل		۱۴۹,۲۱۸

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	مقدار	روز / مرتبه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مصرفی روزانه سوپیت ها	۱۵	۲۴۰	۴۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۰
۲	شستشو و نظافت سوپیت ها	۱۵	۲۴۰	۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۰
۳	روتختی ملافه روبالش سالی دو بار	۱۵	۲	۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰
۴	مواد اولیه کافی شاپ	۵۶	۲۴۰	۲۰۰,۰۰۰	۲,۶۸۸
۵	مواد اولیه بوفه	۵۶	۲۴۰	۷۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۸
۶	مواد اولیه تور گردشگری	۵۶	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۴۴۰
جمع کل					۲۸,۲۹۶

در این پروژه تعداد اتاقها ۶۰ عدد و تعداد سرویس دهی ۲۴۰ روز معادل هشت ماه در نظر گرفته شده است. تعداد مشتریان نیز ۱۲۰ نفر بعلاوه ۳۰ تخت اضافه در نظر گرفته شده است.

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو ۷۰ نفر ۱۵۰ لیتر معادل	متر مکعب	۲،۵۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۵۰۰
۲	آبیاری محوطه	متر مکعب	۳۰۰	۱۰،۰۰۰	۳۰
۳	برق	کیلو وات ساعت	۵۰۴،۰۰۰	۵،۰۰۰	۲،۵۲۰
۴	گاز	سری	۱۰۰	۲۵۰،۰۰۰	۲۵
جمع کل					۳،۰۷۵

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	مدیریت مالی، اجرایی، پشتیبانی،	۱	۱۶/۴	۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۶۴۰
۳	پرسنل اداری	۱	۱۶/۴	۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۱۴۸
۴	راننده	۱	۱۶/۴	۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۱۴۸
۵	حراست	۳	۱۶/۴	۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۳،۴۴۴
۶	خدماتی	۳	۱۶/۴	۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۳،۴۴۴
۷	سر آشپز	۱	۱۶/۴	۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۶۴۰
۸	کمک آشپز داری	۱	۱۶/۴	۸۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۳۱۲
۹	کارگران رستوران و کافی شاپ	۱	۱۶/۴	۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۱۴۸
جمع کل					۱۷،۳۸۴

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

نرخ استهلاک و تعمیرات - ۶-۲-۱۵

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)		استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	۵	۷۳۰	۲	۲۹۲		
۲	ساختمان ها	۵	۳,۳۶۱	۲	۱,۳۴۴		
۳	تاسیسات برق	۱۰	۲۶۰	۱۰	۲۶۰		
۴	تاسیسات آب	۱۰	۸۰	۱۰	۸۰		
۵	تاسیسات گاز	۱۰	۵۰	۱۰	۵۰		
۶	وسائط نقلیه	۱۰	۷۱۰	۱۰	۷۱۰		
۷	اثاثیه اداری	۲۰	۶,۴۰۰	۱۰	۳,۲۰۰		
۸	تجهیزات تفریحی	۱۰	-	۴	-		
۹	تجهیزات حفاظتی	۱۰	۴۰۰	۱۰	۴۰۰		
	جمع کل		۱۲۸,۸۴۵		۱۱,۹۹۲		۶,۳۳۶

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۲۸,۲۹۶
۲	هزینه انرژی	۳۰۷۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۷,۳۸۴
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۶۳۳۶
۵	هزینه استهلاک	۱۱,۹۹۲
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۶۷۰
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۷۷
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۵۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۱,۱۹۰
۱۰	هزینه بیمه	۳۵۹
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۱۱۹۰
	جمع کل	۷۱,۷۱۷

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 دوم ۵۰ درصد، در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۹۰ درصد و در سال پنجم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	برآورد هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال
۳۰۰۰۶۵	۳۳۰۸۱۹	۱۷۷۵۵۳	۱۳۶۵۷۹	۱۰۵۰۶۱	۸۰۸۱۶	۵۵۹۵۰	۳۸۶۹۲	۱۸۳۹۲	-	۲۸۲۹۶	هزینه مواد اولیه
۳۲۶۰۹	۲۵۰۰۸۴	۱۹۲۹۵	۱۴۸۴۲	۱۱۴۱۷	۸۰۷۸۳	۶۰۸۰	۳۰۱۱۸	۱۰۹۹۹	-	۳۰۰۷۵	هزینه انرژی
۱۸۴۳۴۹	۱۴۱۸۰۷	۱۰۹۰۸۳	۸۳۰۰۹	۶۴۵۴۶	۴۹۶۵۰	۳۴۳۷۳	۱۷۶۲۷	۱۱۳۰۰	-	۱۷۳۸۴	هزینه حقوق و دستمزد
۶۷۳۰۰	۵۱۶۹۲	۳۹۷۶۳	۳۰۵۸۷	۲۳۵۲۸	۱۸۰۹۹	۱۳۵۳۰	۶۰۲۶۶	۴۰۱۱۹	-	۶۰۳۳۷	هزینه تعمیر و نگهداری
۱۱۷۰۱۷۲	۹۷۸۱۲	۷۵۳۵۰	۵۷۸۸۴	۴۴۵۲۶	۳۴۲۵۱	۲۳۰۷۱۲	۱۱۰۱۶۰	۷۰۷۹۵	-	۱۱۰۹۹۲	هزینه استهلاک
۷۰۱۱۴	۵۰۶۷۲	۴۰۲۰۹	۳۰۳۳۸	۲۰۶۹۱	۱۹۱۱۶	۱۳۲۶۶	۶۸۰	۴۳۶	-	۶۷۱	هزینه پیش بینی نشده (۱) هزینه های با (۲)
۷۱۸۵۰۸	۵۵۲۶۹۸	۴۵۱۵۳	۳۷۰۰۴۰	۲۵۱۵۷۰	۱۹۳۰۵۱۵	۱۳۳۰۹۷۲	۶۸۷۰۴	۴۴۰۴۱	-	۶۷۰۷۵۵	جمع هزینه های تولید
۲۹۵۲۸	۲۲۰۷۱۴	۱۷۰۶۷۲	۱۳۰۶۴۰	۱۰۰۳۳۸	۷۰۳۵۳	۵۰۵۰۶	۲۰۸۲۳	۱۰۸۱۰	-	۲۰۷۸۴	تعدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۶۸۸۰۹۰	۵۲۹۰۸۵	۴۰۷۶۸۱	۳۱۳۶۰۰	۲۴۱۳۳۱	۱۸۵۵۶۲	۱۲۸۰۶۶۶	۶۵۰۸۸۰	۴۳۰۳۳۱	-	۶۴۰۹۷۱	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۷۰۱۸۵	۵۵۲۷	۴۰۲۵۲	۳۰۲۷۰	۲۰۵۱۶	۱۰۳۳۵	۱۳۴۰	۶۸۷	۴۴۰	-	۶۷۸	هزینه اداری و فروش (۱) هزینه های با (۲)
۱۲۶۲۴	۹۰۷۱۰	۷۰۶۷۰	۵۰۷۶۶	۴۰۴۲۰	۳۰۴۰۰	۲۰۳۵۴	۱۰۲۰۷	۷۷۴	-	۱۰۱۹۰	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱) فروش (۲)
۱۲۶۲۴	۹۰۷۱۰	۷۰۶۷۰	۵۰۷۶۶	۴۰۴۲۰	۳۰۴۰۰	۲۰۳۵۴	۱۰۲۰۷	۷۷۴	-	۱۰۱۹۰	هزینه آموزش (۱) فروش (۲)
۳۳۰۴۳۲	۲۶۰۹۴۸	۱۹۰۱۹۱	۱۴۰۷۶۲	۱۱۰۳۵۵	۸۰۷۳۵	۶۰۴۰۷	۳۰۱۰۱	۱۰۹۸۸	-	۳۰۵۸	مجموع هزینه های عملیاتی
۵۰۷۷۹	۴۰۴۶۶	۳۰۴۲۰	۲۰۶۳۱	۲۰۲۴	۱۰۵۵۷	۱۰۰۷۸	۵۵۳	۳۵۴	-	۵۶۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰) درصد هزینه های قبل از بهره برداری
۳۰۸۱۱	۷۰۳۳۲	۲۰۳۵۵	۱۰۷۳۵	۱۰۳۳۵	۱۰۰۲۷	۷۱۱	۳۶۶	۳۳۴	-	۳۵۹	بیمه دارایی ها ۲/۵ در هزار
۹۰۵۹۱	۷۰۳۳۲	۲۰۳۵۵	۱۰۷۳۵	۱۰۳۳۵	۱۰۰۲۷	۷۱۱	۳۶۶	۳۳۴	-	۳۵۹	بیمه دارایی غیر عملیاتی
۷۳۱۰۰۳	۵۶۲۰۳۱۰	۴۲۲۰۵۶۶	۳۲۲۰۷۲۸	۲۵۵۰۹۲۵	۱۹۶۰۸۸۰	۱۳۶۳۰۲	۶۹۰۸۹۸	۴۴۰۸۰۷	-	۶۸۰۹۳۳	مجموع

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۴,۷۱۶
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۵۱۲
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۲,۸۹۷
	جمع کل	۸,۱۲۵

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	۱۳,۵۰۰	۱۰۰	۱۳,۵۰۰	-	-
۲	محوطه سازی	۱۴,۶۱۵	۱۰۰	۱۴,۶۱۵	-	-
۳	ساختمان ها	۶۷,۲۳۰	۱۰۰	۶۷,۲۳۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۲,۶۰۰	۱۰۰	۲,۶۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۸۰۰	۱۰۰	۸۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	۵۰۰	۱۰۰	۵۰۰	-	-
۷	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰	۱۰۰	۷,۱۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۳۲,۰۰۰	۱۰۰	۳۲,۰۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۴,۰۰۰	۱۰۰	۴,۰۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۱,۴۲۳	۱۰۰	۱,۴۲۳	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۵,۴۵۰	۱۰۰	۵,۴۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۱۴۹,۲۱۸	۱۰۰	۱۴۹,۲۱۸	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۸,۱۲۵	۱۰۰	۸,۱۲۵	-	-

۶-۲-۲۰ - تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت

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	-

۶-۲-۲۱ - برآورد درآمدهای طرح

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	اجاره سوییت رویال پلاس	۱	۲۴۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
۲	اجاره سوییت رویال	۴	۲۴۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۲۰۰
۳	اجاره سوییت عادی	۱۰	۲۴۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۲۰۰
۴	درآمد اجاره تخت اضافه سوییت ها	۲۰	۲۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰
۵	درآمد کافی شاپ	۵۶	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۶,۷۲۰
۶	درآمد بوفه	۵۶	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۴۴۰
۷	درآمد تور گردشگری	۵۶	۲۴۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۸۸۰
	جمع کل				۱۱۹,۰۴۰

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 دوم ۵۰ درصد، در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۹۰ درصد و در سال پنجم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

سال یازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	صورت حساب سود و زیان	
												ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		مجموع درآمد	۱
۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱,۶۴۱,۶۷	۱
۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۸۵,۶۲۴	۲
۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۷۴۵,۶۲۴	۳
۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۲۲,۱۶۲	۴
۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۷۰۳,۳۳۱	۵
۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۵۴۵	۶
۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۴,۹۵۵	۷
۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۸
۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۹
۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰۳,۶۱۴	۱۰
۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۱۱
۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۶۹۷,۷۲۲	۱۲

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه		هزینه متغیر		هزینه ثابت	
		مبلغ (میلیون ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)
۱	هزینه مواد اولیه	۲۸.۲۹۶	۱۰۰	۲۸.۲۹۶	۰	۰	۰
۲	هزینه انرژی	۳۰۷۵	۸۰	۲۴۶۰	۶۱۵	۲۰	۶۱۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۷.۳۸۴	۳۵	۶۰۸۴	۱۱.۲۹۹	۶۵	۱۱.۲۹۹
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۶۳۳۶	۸۰	۵.۰۶۹	۱۲۶۷	۲۰	۱۲۶۷
۵	هزینه استهلاک	۱۱.۹۹۲	۰	۰	۱۱.۹۹۲	۱۰۰	۱۱.۹۹۲
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۶۷۰	۸۵	۵۷۰	۱۰۰	۱۵	۱۰۰
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۷۷	۱۰۰	۶۷۷	۰	۰	۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۵۴۵	۰	۰	۵۴۵	۱۰۰	۵۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۱.۱۹۰	۰	۰	۱.۱۹۰	۱۰۰	۱.۱۹۰
۱۰	هزینه بیمه	۳۵۹	۰	۰	۳۵۹	۱۰۰	۳۵۹
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۱۱۹۰	۰	۰	۱۱۹۰	۱۰۰	۱۱۹۰
جمع کل		۷۱.۷۱۷		۴۳.۱۵۷	۲۸.۵۶۰		

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

$$۳۷/۶۴\% = (۱۱۹۰۴۰ - ۴۳,۱۵۷) / (۲۸,۵۶۰ \times ۱۰۰)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۴۴,۸۰۳ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴۴ درصد محاسبه میگردد.

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

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۱۱,۴۷۸ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۳/۵۷ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲/۹۸ سال محاسبه میگردد.

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

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

هتلداری و گردشگری رابطه مستقیمی با هم دارند. و یکی از بزرگترین مشکلات گردشگری در اکثر شهرهای کشور ما که جاذبه های طبیعی و گردشگری زیادی دارند، فقدان زیر ساخت های گردشگری مناسب مانند هتل است. شهر بندر خمیر نیز یکی از این شهرها می باشد که با معضل زیرساخت های گردشگری به خصوص هتل مناسب مواجه است. هتلی که این شهر به آن نیاز دارد می بایست مطابق با استانداردهای گردشگر امروز و ظرفیت بالا برای نگهداشت گردشگران داشته باشد. همانطور که مشخص است همبستگی هتل و حضور گردشگر باعث افزایش درهم آمیختگی بیشتر می شود.

ذائقه های گردشگران هر روز تغییرات بیشتری می کند اما جاذبه های طبیعی یک شهر تقریباً رکن اساسی و پایدار گردشگری بوده است و هرچقدر این جاذبه ها بکر تر و ناشناخته تر باشند می توان آنها را به عنوان پتانسیل گردشگر پذیری شهر در نظر گرفت. خمیر نیز همین ویژگی را دارد. شهری بکر و پر از جاذبه های متنوع که برای بسیاری از هموطنان و همسایگان ناشناخته مانده اما با کمک همت مدیران شهری و فعالان گردشگری با کسب دو برند جهانی شهر تالابی در کنوانسیون رامسر و شهر یادگیرنده در مقر یونسکو به زودی با سر ریز جمعیت گردشگران مواجه خواهد شد. که قطعاً حضور گردشگران و اقامت آنها در شهر به عنوان یکی از پایلوت های گردشگری طبیعی استان هرمزگان این پروژه طبق محاسبات اقتصادی موفق و سود آور پیش بینی می شود.

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 مد نظر و مورد توجه سرمایه گذار قرار گیرد.

منابع:

- اپلرود، مگان، ۱۳۸۶، ترجمه روشن بابائی همتی، اکوتوریسم، برنامه زیست محیطی سازمان ملل متحد، گزارش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور
- رضایی، محمد، اکوتوریسم، ماهنامه سفر، سال دوازدهم، شماره ۲.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۴، فلسفه‌های محیطی و مکتبهای جغرافیایی، گیتاشناسی
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- محلاتی، صلاح الدین، ۱۳۸۰، درآمدی بر جهانگردی، دانشگاه شهید بهشتی، ص ۲.
- مقیم، علی، ۱۳۸۱، کوهنوردی در ایران، انتشارات روزنه، تهران
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- سازمان جهانی جهانگردی، ۱۳۷۹، برنامه ریزی ملی و منطقه ای جهانگردی، ترجمه: دکتر محمود عبدالله زاده، تهران: دفتر پژوهشهای فرهنگی.
- سند چشم اندازه بیست ساله ملی
- سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری هرمزگان
- سند استاندارد کیفیت خدمات گردشگری تهیه شده در دفتر امور مراکز و خدمات گردشگری و استانداردهای وزارت میراث فرهنگی کشور
- برنامه ریزی و طراحی هتل تهیه شده در سازمان برنامه و بودجه کشور نشریه شماره ۱۴۳
- برنامه ی ملی توسعه ی گردشگری کشور
- Budowski , G. Tourism and Environmental Conservation : conflict coexistence or symbiosis
Environmental Conservation. Vol 3 , No. 1 : pp 27 _ 31 , 1976
- <https://fa.irunesco.org/bandar-e-khamir/>
- <https://www.google.com/travel/hotels/Dubai%20-%20United%20Arab%20Emirates/entity/ChkIts-rqe-n5oIMGg0vZy8xMwYxMGY0cTF5EAE>
- [/entity/ChkIts-rqe-n5oIMGg0vZy8xMwYxMGY0cTF5EAE](https://www.google.com/travel/hotels/Morocco/entity/CgoIncLE__Ly26QYEAE/details)
- https://www.google.com/travel/hotels/Morocco/entity/CgoIncLE__Ly26QYEAE/details
- <https://www.google.com/travel/hotels/Oman/entity/CgsIxxqHey7vOkvPaARAB/details>
- <https://www.google.com/travel/hotels/Oman/entity/CgsIxxqHey7vOkvPaARAB/photos>
- <https://www.google.com/travel/hotels/Lebanon/entity/CgolyaTzyZXm0t5vEAE/details>
- <https://www.google.com/travel/hotels/Lebanon/entity/CgolyaTzyZXm0t5vEAE/photos>
- <https://avisatravel.com/tourism-info/57->