

بسته سرمايه گذاري خيابان غذا



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

کارشناس ارشد طراحی شهری	مهندس پردیس نصیری
کارشناس ارشد عمران سازه	مهندس حمید یلارک
کارشناس ارشد طراحی شهری	مهندس نگین موسوی
کارشناس صنایع	مهندس حبیب اله قاسمی مرزبال
مشاور مارکتینگ	مهندس سیامک چهارمچالی

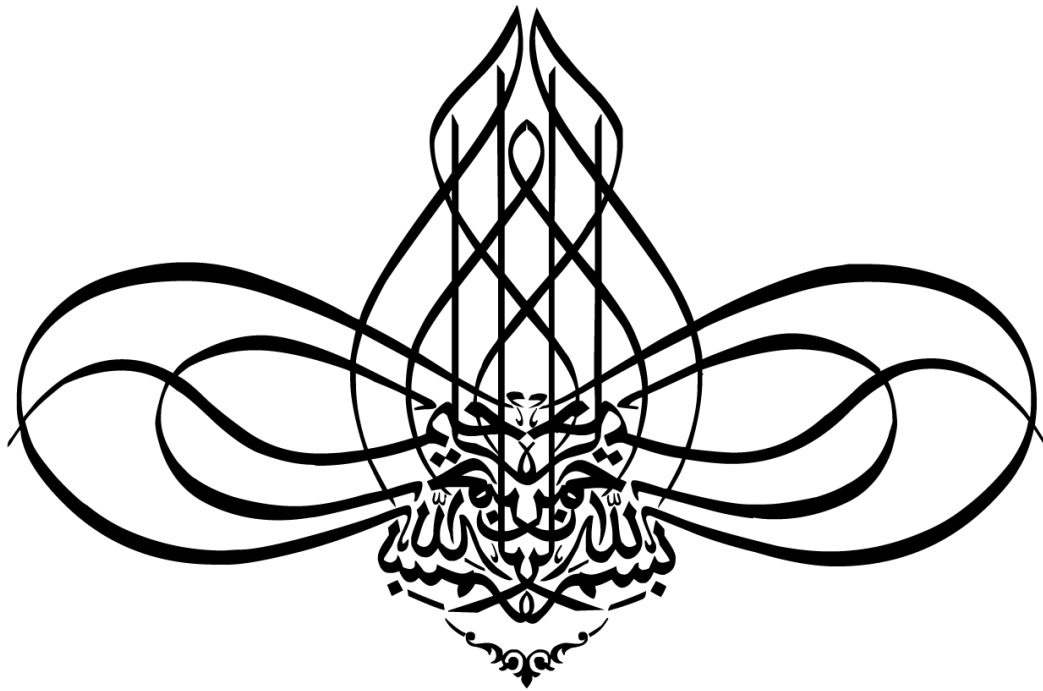
۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

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



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
۲۴	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۳۳	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۴۰	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۴۴	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۸	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

سرمایه گذاری بخش خصوصی	مجری طرح
خیابان غذا	عنوان طرح
استان هرمزگان، شهرستان بندر خمیر، انتهای خیابان اسکله	محل اجرای طرح
۶ فود تراک، ۶ کانکس، ۲ چرخ طوافی	ظرفیت
سالن سرپوشیده، پل چوبی و آلاچیق در جنگ حرا	امکانات
۱۲۰۰۰ متر مربع	مساحت زمین
۲۰۰ متر مربع	زیربنا
۹۲،۶۷۹ میلیون ریال	سرمایه گذاری ثابت
۲۹،۳۳۶ میلیون ریال	سرمایه در گردش
۳۶ نفر	میزان اشتغال زایی مستقیم
۲،۶۲۹ میلیون ریال	سرمایه ثابت سرانه
۲۶۲،۰۸۰ میلیون ریال	میزان در آمد
۳۰٪	ارزش افزوده
۸۰/۰۲٪	بازگشت سرمایه
۱/۲۵ سال	مدت بازگشت سرمایه
۱۰۵،۰۹۸ میلیون ریال	نقطه سر به سر
۴۰/۱۰٪	در صد نقطه سر به سر

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 در مسیر انتهای خیابان اسکله در جوار ساختمان گمرک، گذر فعال گردشگری متمرکز بر گردشگری غذا پیشنهاد شده است. عنوان طرح، خیابان غذا می باشد که برگرفته از الگوی جهانی فود استریت ها می باشد. هر دو عنوان جهانی این شهر در این طرح مدنظر است. عنوان جهانی شهر تالابی و شهر یادگیرنده بندر خمیر

در طرح پیشنهادی یک جاذبه گردشگری مهم برای شهر با عنوان پل چوبی گردشگری حرا و طراحی نظرگاه مورد بررسی و تحلیل و پیشنهاد قرار گرفت که در فصل ۶ به تفصیل به معرفی طرح پرداخته ایم.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

در فصل ششم سند راهبردی استان هرمزگان پروژه های اولویت دار شهر خمیر را در حوزه گردشگری با عنوان گردشگری و احداث رستوران نام برده است (سند راهبردی استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۶۱) که اگر بخواهیم تفصیلی برای آن ارائه دهیم و بر اساس ضوابط فرادست ضرورت طرح را توضیح دهیم می توانیم به خیابان غذا به عنوان فضایی گسترده از یک رستوران که غذاهای دریایی ارائه می دهد طرح را بسط داده و نگاه گسترده تری به صنعت غذا و گردشگری غذا را در طرح سرلوحه قرار دهیم.

۳. شهرستان بندر خمیر

اولویت سطح یک	
نوع سرمایه گذاری	رسته سرمایه گذاری
ایجاد گلخانه هوشمند با ابعاد حداقل ۱۰ هکتار	کشاورزی
کارخانه تولید غذای آماده کنسروی	صنایع غذایی و تبدیلی کشاورزی
کارخانه صنایع تبدیلی و فرآوری گوجه فرنگی	
توسعه معادن فلزی کوچک مقیاس	معادن
توسعه معادن غیرفلزی کوچک مقیاس	
احداث مارینا	گردشگری و صنایع دستی
احداث رستوران دریایی	
احداث هتل و اقامتگاه دریایی	
ایجاد واحدهای مدیریت زنجیره ارزش صنایع 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)	
ایجاد شرکت‌های توسعه صادرات (*دانش بنیان)	

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 عرصه های مختلف با توجه به نقشه هایی 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 چهارم: انجام مطالعات تفصیلی طرح جامع گردشگری

در نتیجه ضرورت انجام این مطالعات و ارائه طرح و برنامه در این حوزه از ضرورت های اسناد فرادست محسوب می

شود. (پویا نقش و بنا، ۱۳۹۲: ۷)

۳-۱- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

• گردشگری

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

• گردشگر بین المللی

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. (محلای، ۱۳۸۰: ۲)

• گردشگری پایدار

گردشگری در مفهوم پایداری در برگیرنده پردازش معنایی خاص خود است. در این میان زایش این مفهوم در ادبیات گردشگری حاصل تلاش در دستیابی به توسعه پایدار در تمامی زمینه های توسعه می باشد. بخصوص بعد از اجلاس زمین در سال ۱۹۹۲ در ریودوژانیرو که دولت ها را به سمت توسعه ای سوق داد که حداقل زیان و لطمه را بر محیط زیست وارد سازد؛ توافقات حاصله در دستور کار جلسه ۲۱ (یعنی برنامه های مربوط به قرن بیست و یکم) قرار گرفت. این دستور جلسه در واقع شامل مجموعه ای از طرح های عملی مفصل بود که نقش هر کشور در رسیدن به توسعه پایدار بیان می نمود. از این رو بر مبنای دستور جلسه ۲۱، از سوی سازمان های بین المللی گردشگری در سطح جهان «دستور جلسه ۲۱ برای گردشگری» منتشر شد که در آن نیاز به رسمیت شناختن نقش گردشگری را در فرایند توسعه ی مناسب گوشزد می کرد و ضرورت طرح عملی برای سازمان های گردشگری را در راستای به فعلیت در آوردن اصول گردشگری پایدار را پیش می کشید (لومسدن، ۱۳۸۰، ۳۷۵). به دنبال این روند اولین کنفرانس جهانی گردشگری پایدار در سال ۱۹۹۵ در مادرید برگزار شد.

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

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

• گردشگری فرهنگی

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

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

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

۱- تشویق و تسهیل کار متصدیان حفظ و مدیریت میراث به منظور نشان دادن اهمیت میراث به جامعه میزبان و بازدید کنندگان.

- ۲- کمک به پیشرفت و تشویق صنعت گردشگری برای حمایت و اداره گردشگری به شیوه‌هایی 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)

• گردشگری غذا

امروزه بین انواع گردشگری، گردشگری غذا اهمیت زیادی پیدا کرده است؛ زیرا نیاز به تغذیه و مواد غذایی، نیاز روزمره حیاتی انسان هاست و بخش مهمی از نیاز و تقاضای گردشگری را در مقاصد گردشگری تشکیل می دهد. در واقع غذا ترکیبی از جنبه های مختلف فرهنگی، اجتماعی، بیولوژیکی و گردشگری مقاصد را نمایان می سازد. امروزه مواد غذایی به بخش جدایی ناپذیر تجربه های گردشگری مولفه ای مهم در بازاریابی گردشگری تبدیل شده است و عنصری مهم در تعیین سطح رضایت گردشگر به شمار می آید. (ایزدی، ۱۳۹۴: ۶۸)

گردشگری پایدار وابسته به غذا و پخت و پز برای گردشگران این امکان را فراهم می کند که در ارتباط نزدیک با مردم و نواحی کشاورزی در منطقه باشند و با فعالیت های کشاورزی، محصولات محلی و غذاهای سنتی منطقه آشنا شوند. طی سالیان

گذشته برخی از کشورها نظیر کانادا، امریکا، کشورهای امریکای لاتین، ایتالیا، فرانسه، ترکیه، سنگاپور و تایلند در زمینه گردشگری غذا سرمایه گذاری عمده ای انجام دادند و به تجربه های موفق در این زمینه دست یافتند.

• معرفی گذر غذا

گذر غذا تنها یک خیابان عبوری نیست بلکه آشنایی و پیوند جامعه با سنت و تاریخ آن است. یک گذر غذا ویژگی های خود را دارد و هر روز با شیوه های نوین نوآورانه، تعجب آور، علمی و عملی روبرو است که در نهایت یک گذر فعال شهری را به ارمغان می آورد. مباحث اقتصادی در طراحی این فضا سهم قابل توجهی دارد و قابل انکار نیست امروزه غذاهای خیابانی سهم چشم گیری از شهرت و ثروت را به دست آورده اند، بخشی از آن به جهانی شدن و توجه رسانه های دنیا به غذا و آشپزان آن جامعه است. بنابراین غذای خیابانی یک فرصت عالی برای ارائه خلاقیت و ساخت یک فضای خلاق شهری است.

• غذای خیابانی

غذای خیابانی به غذاها و نوشیدنی ها و خوراکی هایی گفته می شود که دستفروشان آنها را آماده می کنند و با قیمتی ارزانتر از رستوران ها به فروش می رسانند. این غذاها معمولاً روی یک گاری یا چرخ و یا یک خودرو به فروش می رسند و در بیشتر موارد نشانه هایی از آشپزی محلی و خوراکی های محلی دارند. بر اساس مطالعات سازمان غذا و کشاورزی ملل متحد روزانه در سراسر جهان، بیش از ۲/۵ میلیارد نفر در خیابان غذا می خورند و از طعم غذاهای خیابانی لذت می برند.

• تاریخچه گذر غذا

تاریخچه ارائه غذا در کنار خیابان و جاده به خیابان های به روم باستان بر می گردد. رومی ها به دلیل رشد سریع جمعیت و به دلیل اینکه از کشورهای دیگر دنیا افراد زیادی به آن سفر می کردند، به فکر افتادند تا دکه هایی را در کنار خیابان و جاده برپا کنند و غذاهای آماده را در اختیار افرادی که دسترسی به پخت و پز نداشتند، قرار دهند. بعد از روم باستان، دولت عثمانی و ترکیه از پیشگامان غذاهای خیابانی شدند. در سال ۱۵۰۲ میلادی (۸۸۱ خورشیدی) دولت عثمانی که در آن روزگار بر ترکیه بزرگ حکومت می کردند، تصمیم گرفتند تا غذا را از خانه به سطح شهر آورده و در سطح گسترده ای عرضه کنند. با این تصمیم کم کم غذاهای خیابانی در ترکیه محبوب و مشهور شدند و کار تا جایی پیش رفت که استانبول به سرآمد ارائه غذاهای خیابانی تبدیل شد. عنوانی که استانبول هنوز آن را حفظ کرده و ماهی های کوچک و ترد "بالیک اکمک"، کباب دیر و دلمه های صدفی از مشهورترین غذاهای خیابانی استانبول در دنیا هستند.

این سنت در قرن های ۱۸ و ۱۹ به دیگر نقاط اروپا و دنیا سرایت کرد و طی این سالها آمریکایی ها این ایده را در تمام کشور و به ویژه شهر نیویورک بسط و گسترش دادند. در ابتدا غذاهای خیابانی در آمریکا محدود به آجیل، میوه، کیک و قهوه می شد که زنان آفریقایی در سطح شهر می فروختند اما کم کم بر تنوع آنها افزوده شد. همزمان با آمریکا، فرانسوی ها نیز با "سیب زمینی سرخ کرده"، که به نام فرنچ فرایز مشهور شد، جای خود را در رسته ی غذاهای خیابانی باز کردند. با گسترش سفر و ارتباط بیشتر مردم دنیا با یکدیگر، غذاهای خیابانی نیز در جاهای دیگر رشد کرده و به یکی از علاقه مندی های مردم تبدیل شد. امروزه غذاهای خیابانی نیویورک، پاریس، بانکوک، دهلی نو و استانبول از مشهورترین این نوع سرو غذا هستند و تعداد زیادی مشتری را به سمت خود جلب می کنند.

تجربه غذاهای خیابانی در ایران بیشتر به بازارهای تاریخی آن باز می گردد که دوره گردها در بازارهای معروف تهران، شیراز، تبریز و اصفهان غذاهای سنتی ایران را به فروش می رساندند. علاوه بر آنها غذاهای خیابانی به شکل خوراکی های کوچک و کم حجم نیز ارائه می شد، از دکه هایی که در کنار مدارس انواع هله و هوله می فروختند تا لبوها و باقالی هایی که بخار داغ بلند شده از آنها در زمستان هر فردی را به وسوسه خرید می انداخت تا کاهو سکنجبین و بستنی، شربت و فالوده هایی که خنکای وجود در تابستان گرم می شدند. نوع دیگر شکل های عرضه غذا به صورت خیابانی در عزاداری های ایرانی یافت می شود که به صورت نذر و نه فروش در اختیار مردم قرار می گیرد. در سالهای اخیر غذاهای آماده و از قبل تهیه شده پشت وانت ها و ون ها یا در جشنواره های غذایی، صنایع دستی و گردشگری فروخته می شود اما آن میزان گستردگی ندارد که بتوان لقب غذاهای خیابانی به آنها داد.

• ویژگی های گذر غذا:

گذر غذا به عنوان یک خیابان فعال شهری دارای ویژگی هایی است که این خیابان را در ذهن افراد ماندگار می کند که حضور، ماندن و استفاده مجدد از این فضای شهری را به دنبال دارد که در ادامه به آنها پرداخته شده است

✓ سرزندگی

خیابان شهری به عنوان یک فضای عمومی شهر می بایست سرزنده باشد به این معنی که فرد پس از ورود به آن دارای احساس خوش و رضایت باشد و از خیابان فقط جهت عبور استفاده نکند و بنا بر انتخاب خود لحاظاتی را چه بسا اندک در آن بماند و از خدمات و امکانات آن فضا استفاده کنند. سرزندگی خیابان از طریق مختلفی تامین می شد که می توان به تنوع در کاربری، فضای سبز مطلوب، نفوذ پذیر مناسب خیابان، مطلوب های بصری در جداره ها و کف، دیده های پی در پی جذاب و به کارگیری از مبلمان شهری مناسب اشاره نمود.

✓ ایمنی و امنیت

یکی از ویژگی های مهم یک خیابان ایمنی و امنیت آن است در خیابان غذا نیز به علت تردد بالای پیاده و حجم بالای مراجعه به این خیابان لازم است تا امنیت عابران و افراد تامین شود. به کارگیری تدابیر ترافیکی می تواند به این مهم کمک بسزایی کند.



تامین مسیر امن پیاده روی در گذر غذا

✓ راحتی و آسایش اقلیمی

در طراحی خیابان های غذایی که تا کنون ایجاد شده اند طراح عموماً منجر به استفاده فضای بیرون مغازه ها و اشغال بخش هایی از پیاده رو ها و حتی خیابان (عموماً در شب) می شود از این روی لازم است راحتی استفاده کنندگان از فضا در دریافت خدمات در نظر گرفته شود تا بدون سختی به گذران وقت در آن محل پردازد. راحتی و آسایش اقلیمی می تواند در توجه به استفاده از مبلمان راحت و مناسب، سایه بان و سیستم خنک کننده در فصول گرم و سیستم ها گرمایی در فصول سرد نمایان گردد.

✓ همه شمولی

عمومیت یکی از خصیصه های مهم در موفقیت یک فضای شهری می باشد و فضا باید پذیرای تمامی اقشار یک جامعه باشد و به گروه خاصی از افراد محدود نگردد. منظور از همه شمولی در نظر گرفتن آسایش بانوان، کودکان و افراد کهنسال نیز می باشد که مخاطبین طرح می بایست قرار داده شوند.

✓ پایدار و دوستدار محیط زیست

پایداری یکی از مباحث مهم دنیای امروز مطرح است پایداری هم به کالبد بر می گردد و هم به شهروند و هم به محیط زیست. رابطه ی پایداری بستر شهر با شهروندان از بحث برانگیزترین موضوعات مدیریت شهری، اجتماعی و طراحی شهری می باشد.

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

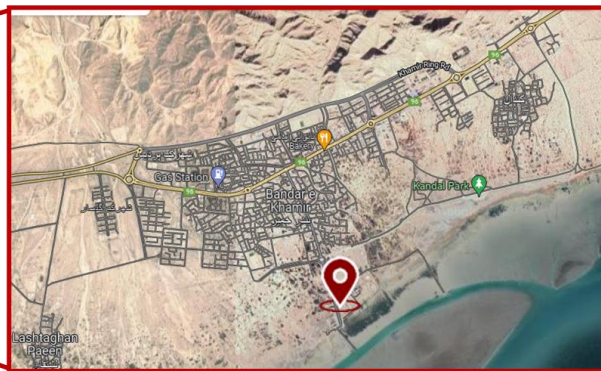
غذاها از مهمترین و جذاب ترین بخش های گردش و سفر هستند. این گستردگی و اهمیت تا آنجایی پیشرفت کرده که غذاها و خوراکی ها خود به جاذبه ی گردشگری بدل شده اند و بخش بزرگی از مسافران برای چشیدن مزه ی غذاهای کشورها و شهرهای دیگر، رستوران و کافه گردی و یا فعالیت های مرتبط با غذا مانند شکار و ماهیگیری به جاهای مختلف دنیا سفر می کنند. در این میان غذاهای خیابانی (Street Food) جایگاه خاصی در بین انواع گوناگون سرو و ارائه غذا دارند. غذاهای خیابانی، غذاهایی هستند که در سریع ترین زمان ممکن آماده و با قیمت مناسب در اختیار مشتریان قرار می گیرند. خوراکی هایی که در گاری ها، دکه های غذافروشی و راسته ها، عرضه می شوند و به غیر از خیابان، در جشنواره ها، فستیوال ها و نمایشگاه ها نیز عرضه می گردند.

۵-۱- 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 خیابان غذا در شهر خمیر









۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- فود استریت مالزی



• فود استریت دبی



• فود استریت لاهور پاکستان



۷-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

خیابان غذا در کشور ایران سابقه ای نزدیک پنج سال دارد هرچند که در سرزمین پهناور ایران قومیت های بسیاری و به دنبال آن سنن و فرهنگ های مختلفی وجود دارد کخ هر خطه و حوزه آداب غذایی محلی خود را ارائه می دهد.

امروزه در شهر های بزرگ تجمع رستوران های یک مقصد سفر برای مردم شهر و گردشگران را ایجاد می کند که باعث رونق اقتصادی آن منطقه می شود. کماکان به صورت خودجوش و بدون برنامه ریزی برخی از خیابان های شهر محل تجمع رستوران ها شده اند و از آن سو مردم نیز تمایل خود را در خصوص حضور در این فضا ها نشان می دهند اما آنچه مورد نیاز مدیریت شهری و همچنین شهروندان است طراحی یک فضای مطلوب و امن برای گردهمایی مردم صرف غذا است. مکانی که تمهیدات لازم جهت ارائه خدمات به مشتریان در ساعات مختلف روز را داشته باشد. طراحی چنین فضایی در ایران در بلوار باهنر مشهد و خیابان سی تیر تهران، باب همایون، خیابان امام خمینی بندرعباس اتفاق افتاده است و عنوان خیابان غذا یا **street food** را داراست که در ادامه به معرفی آن ها پرداخته شده است.

• خیابان سی تیر تهران

در دنیای امروز رستوران های مختلفی فعالیت می کنند و طیف گسترده ای از غذاها همه روزه در سراسر دنیا سرو می شود. گستردگی طیف غذاها باعث شده تا رستوران های موضوعی نیز شکل بگیرند که به عنوان نمونه می توان به رستوران های دریایی، غذاهای محلی و ... اشاره کرد. همه انواع و اقسام رستوران ها را که کنار بگذاریم یکی از جالب توجه ترین اشکال رستوران ها، چرخ دستی ها و ماشین هایی هستند که در خیابان های مختلف به آرایه غذا می پردازند و اغلب، گزینه های بسیار جالبی نیز در بساط آنها پیدا می شود. این نوع غذاها را غذای خیابانی می نامند؛ پدیده ای جالب در شکم گردی که تعداد طرفدارانش نیز سر به فلک می کشد .

این غذاها در جای جای شهرها پیدا می شوند؛ اما در برخی نقاط، خیابان خاصی را برای آن در نظر می گیرند تا بر روی غذاها نظارت بیشتری صورت بگیرد و ضمن ایجاد یک فضای خاص، گزینه های متنوعی نیز به افراد آرایه شود. در تهران نیز خیابانی

به این امر اختصاص یافته که می توان در آن قدم زد و از گزینه های خوشمزه پیش روی لذت برد. خیابان سی تیر در بافت قدیمی تهران قرار گرفته و ساختمان های قدیمی در اطراف آن دیده می شوند. چند قدم آن طرف تر از این خیابان، میدان حسن آباد قرار دارد که چهره قدیمی خود را حفظ کرده و ساختمان های زیبایی در آن به چشم می خورند. خیابان غذا پایتخت از مجاور موزه ملی ایران آغاز می شود که اولین و مهم ترین موزه کشور است و آثار بی بدیلی را در خود دارد. این موزه در یکی از ساختمان های قدیمی منطقه برپاست و مردم را به سفری تاریخی می برد. کمی بالاتر از دکه های خوشمزه سی تیر، موزه آبگینه قرار دارد. سفالینه ها و اشیای شیشه ای بسیاری در این موزه نگهداری می شود و به طور میانگین سالانه ۲ میلیون نفر از آن بازدید می کنند. از دیگر ویژگی های خیابان سی تیر تهران می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- چشیدن طعم متفاوتی از غذاها در عین تنوع و کیفیت بالا
- صرف غذا در یکی از خیابان های قدیمی شهر تهران
- امکان بازدید از آثار تاریخی در کنار لذت بردن از تجربه های خوراکی





• تهران - خیابان باب همایون





• فود استریت باغ کتاب تهران

یکی از زیباترین و مناسبترین نمونه های فود استریت می باشد که در شان فضایی فرهنگی طراحی شده است و در ارائه کانکس ها و تراک های غذا بسیار متنوع عمل نموده است.





• خیابان غذا مشهد



• فود استریت بندر عباس خیابان امام خمینی



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

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

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

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

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

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

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

- ۱- گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی و کانون ها و عرصه های گردشگری
- ۲- توسعه و عمران جزایر استان متناسب با نقش و عملکرد آنها در ابعاد ملی و استانی و قابلیت های بالقوه توسعه آنها مبتنی بر نتایج طرح های مطالعاتی، به ویژه طرح جامع گردشگری و با تأکید بر آمایش نوار ساحلی و جزایر و غیره
- 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

• سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری استان

در این سند توسعه گردشگری غذا و احداث رستوران در نوار ساحلی در دسته بندی اولویت های سطح یک سرمایه گذاری معرفی شده است. (سند راهبردی استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۴۹)

اولویت سطح یک		
شهرستان های محل سرمایه گذاری	نوع سرمایه گذاری	رسته سرمایه گذاری
جاسک، سیریک، بندرلنگه، جزایر استان	سایت تفریحات آبی و ورزش های دریایی	گردشگری و منابع دستی
نوار ساحلی و جزایر	احداث مارینا	
نوار ساحلی و جزایر	احداث رستوران دریایی	
نوار ساحلی و جزایر	احداث هتل و اقامتگاه دریایی	

• 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

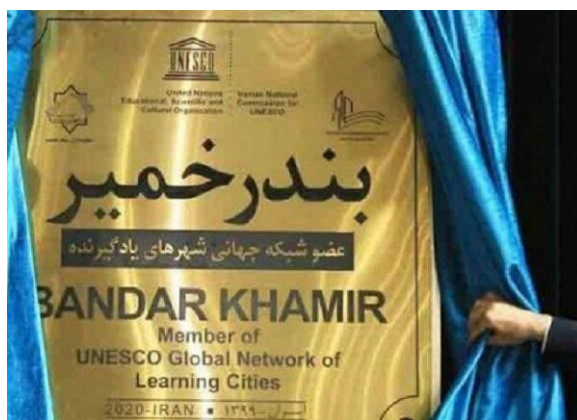
مرحله دوم

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

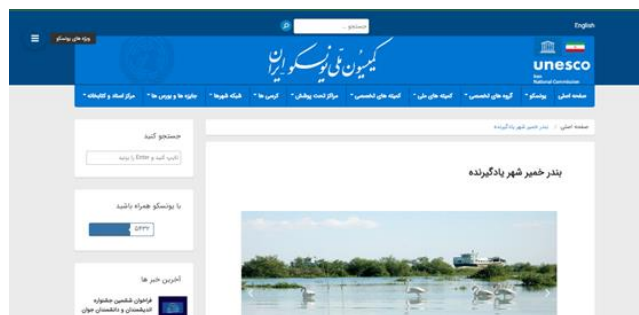
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

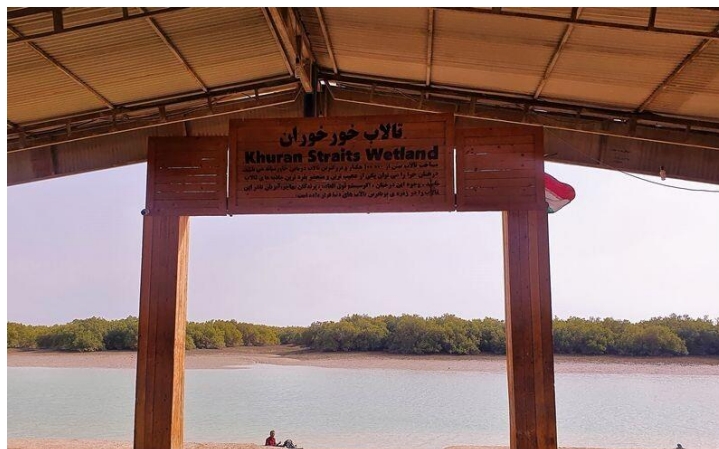
همچنین شهر بندر خمیر به عنوان شهر تالابی در کنوانسیون بین المللی رامسر ثبت گردید. هرمزگان دارای ۲۵۸ هزار هکتار تالاب ساحلی است که ۵۰ درصد آن به تالاب خور خوران تعلق دارد. این تالاب مابین جزیره قشم، سواحل بندرلنگه و عمده آن در سواحل بندر خمیر قرار گرفته است.

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

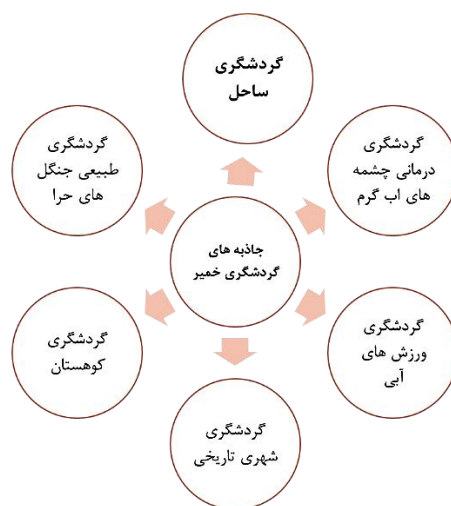
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

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



تصویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

همچنین در حوزه صنعت و معدن نیز به گفته مدیرعامل سازمان بندر و دریانوردی، بندرگاه چند منظوره خمیر تا پایان سال ۱۴۰۱ به بهره‌برداری می‌رسد.

"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: درحال حاضر اسکله های این بندرگاه نصب شده و امیدواریم با ساخت یک رمپ که کار مواد معدنی را انجام دهد و کار محوطه سازی و تجهیزات مورد نیاز این بندر در سال جاری تکمیل و با عملیاتی شدن کامل این بندر تا پایان سال ۱۴۰۱ شاهد خدمات مطلوب و رونق شهر خمیر باشیم."

۲-۳- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

استان هرمزگان به عنوان جنوب یترین استان کشور با بیشترین مرز آبی در کنار دریاهای آزاد و تنگه استراتژیک هرمز از کلیدی ترین و حیاتی ترین دروازه های ترانزیت و تجارت ایران محسوب می شود. جمعیت استان بالغ بر ۱.۸۰۰.۰۰۰ نفر ۲.۲ درصد از کل جمعیت کشور است؛ این در حالی است که استان حدود ۷۰,۶۹۷ کیلومتر مربع وسعت دارد ۴.۲درصد 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 بندر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سندراهردی، ۱۴۰۰:۷)

یکی از ابعاد اقتصادی که در صنعت گردشگری غذا در فود استریت مدنظر مشاور می باشد اهمیت صنعت
شیلات و غذاهای دریایی می باشد که در صورت موفقیت طرح به خودی خود می تواند یکی از مقاصد سفر گردشگران
را تعیین نماید و بسیار حائز اهمیت است.

مرحله سوم

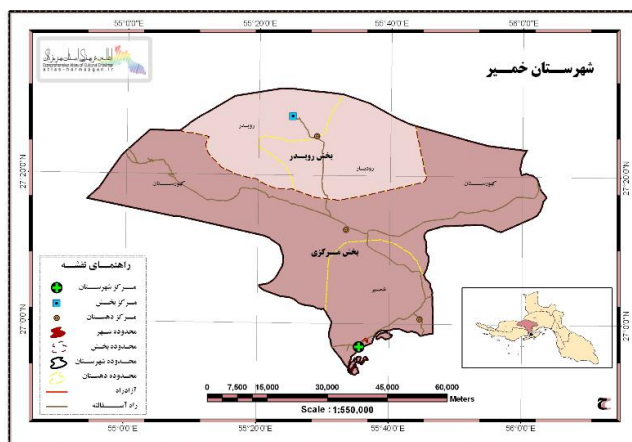
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

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

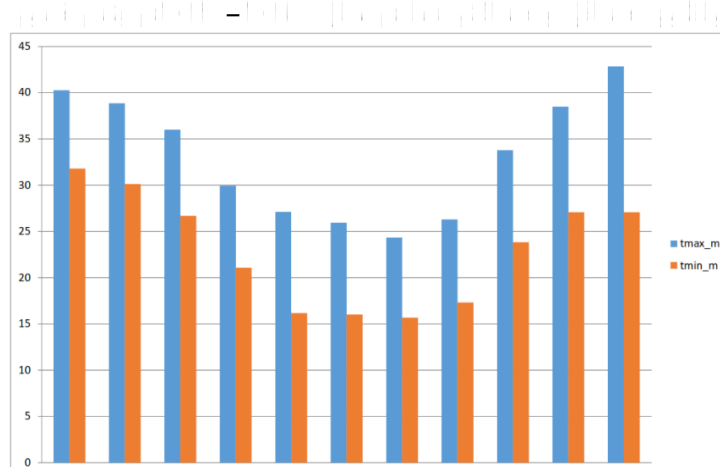


نقشه شهرستان بندرخمیر

۳-۲- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

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

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



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

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می وزند:

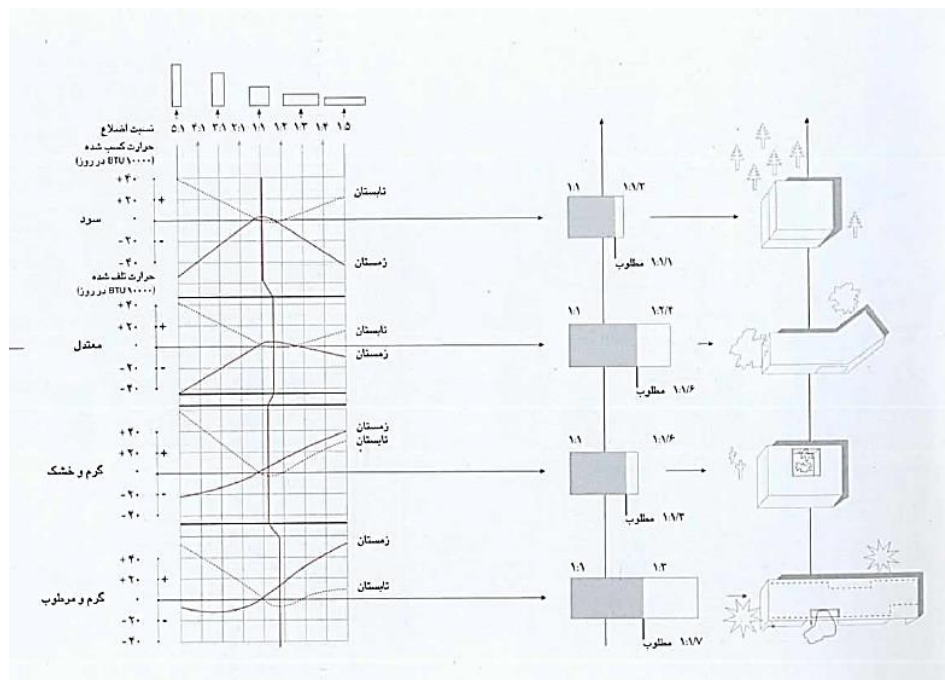
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک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

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

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

ویژگی های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

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



تصویر فرم مطلوب ساختمان در اقلیم های مختلف ایران

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

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

• بررسی پوشش گیاهی

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

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

۳-۵- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

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

۳-۶- بررسی فواصل سایت تا مقاصد گردشگری اطراف

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



۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

فاصله این سایت تا مرکز شهر حدود ۲ کیلومتر می باشد.

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

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	نزدیک	-	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۱۰ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۱۴ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۵ کیلومتر	۹ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۲۷ کیلومتر	۲۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۵ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	نزدیک	-	زمینی	-



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

• آداب و رسوم کهن

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

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

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

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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

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

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• **بهترین فصل سفر**

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

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

واحدهای پذیرایی توریستها 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	کافه بادگیر
۵	آقای عزیز کوشکی	مدیریت هتل کسری

بررسی میدانی وضع موجود رستوران ها و کافه های شهر خمیر:

• **رستوران گارگوپ**

رستوران گارگوپ در مجتمع گردشگری حرا بندرخمیر و سه کیلومتری اتوبان بندرخمیر - بندرعباس قرار گرفته است. این رستوران یک طرح زیست محیطی محسوب می شود که درون آن را ساختار سنتی شکل داده و غذاها، دسرها و حتی ظرفهای آن از همان ساختار محلی و سنتی پیروی می کند.





● کافه بادگیر

در حوالی خانه سنجه، کافه ای به نام بادگیر است که در یک خانه بازسازی شده و در اتاق بادگیر آن بنا گشته و با فضای سنتی و خاصی که دارد، جلوه زیبایی به این شهر داد. در این کافه می‌توانید مزه‌هایی را تست کنید که حتما در خاطرتان می‌ماند.



مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

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

۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

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

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

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

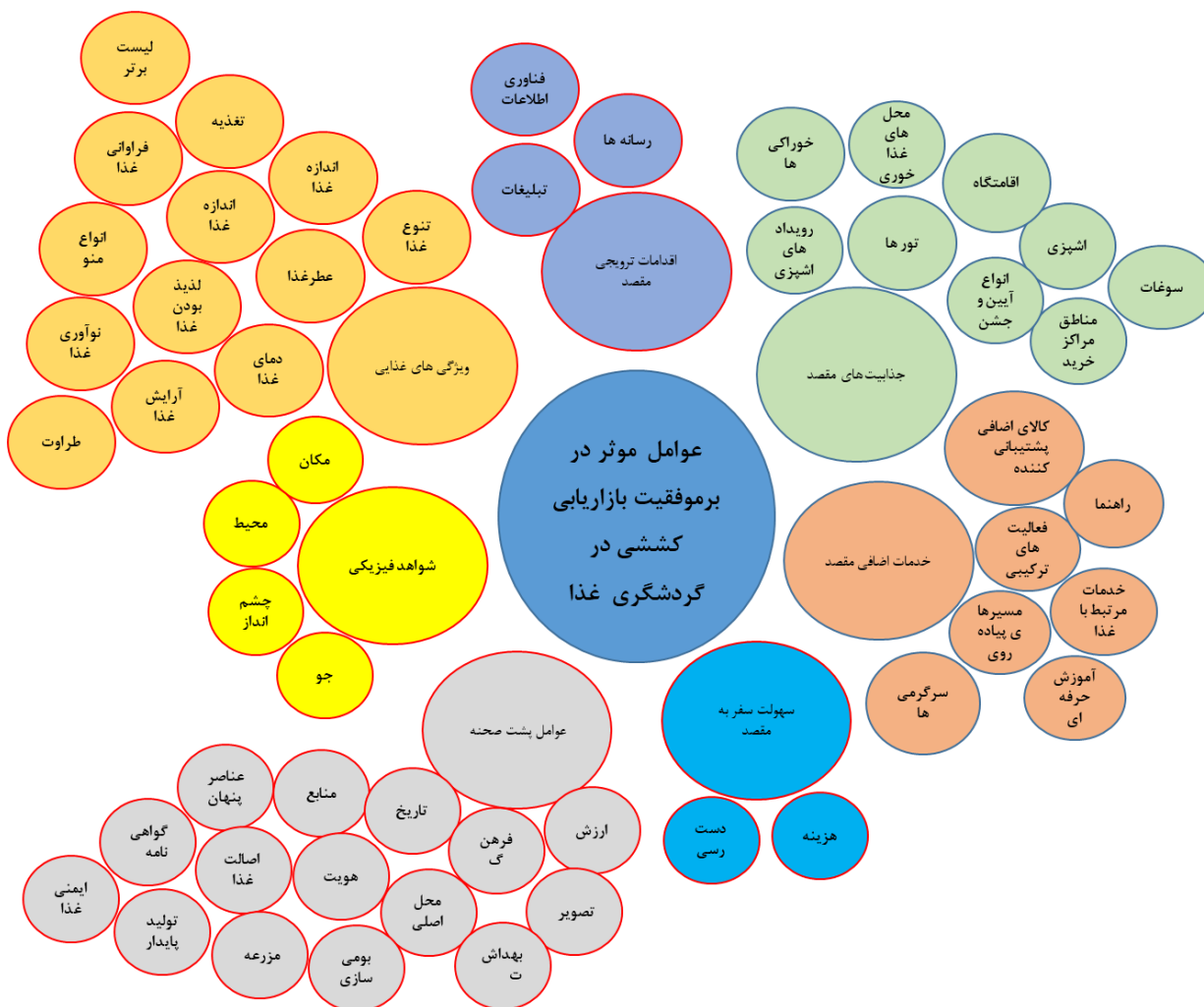
تعداد گردشگران با اقامت شبانه به طور کلی در پیک سفر که ماه‌های فروردین تا مهر می‌باشد (۶ ماه) که حدود ۷۵٪ ظرفیت اقامتگاه‌های فعلی پر است. در ۶ ماه دوم سال حدود ۳۰ درصد ضریب اشغال اقامتگاه‌ها می‌باشد.

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

- تجارت
- دریانوردی
- صیادی
- معادن

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



مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

۶-۱- شرح سرفصل های فنی

۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی

برای داشتن یک گذر غذای موفق در شهر زیبای بندر خمیر لازم است اصولی علمی در فرآیند طراحی این خیابان در نظر گرفته شود. تهیه یک چارچوب طراحی این امر را میسر می سازد تا با تعیین اهداف مورد نظر و با به کارگیری سیاست های مناسب به نتیجه مطلوب در طراحی دست یافت از این روی با مطالعه در مباحث گردشگری، معماری، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری و سایر علوم مرتبط با مولفه های طراحی فضای شهری موفق یعنی مولفه های تجربی-زیباشناختی، مولفه عملکردی و مولفه زیست محیطی جهت طراحی استخراج گردید که به شرح زیر می باشد:

- (۱) حامی اقتصاد و صنعت کشاورزی محلی
- (۲) خلاقانه در ارائه غذا و پک بسته بندی
- (۳) طراحی زمینه گرا و بومی (مصالح بوم آورد و مناسب)
- (۴) تامین دسترسی آسان و ایمن برای پیاده و سواره
- (۵) تنوع در ارائه غذا و نوشیدنی
- (۶) در نظر گرفتن فضاها و مبلمان شهری مناسب و سازگار با طراحی جهت تامین راحتی مردم برای صرف غذا

یکی از مزایای طرح پیشنهاد طراحی یک پل چوبی در جنگل های حرا می باشد که علاوه بر ایجاد یک جاذبه محیطی و گردشگری خاص در این منطقه می تواند در برندینگ و موفقیت این بسته با موضوع خیابان غذا تاثیر بسزایی بگذارد. احداث پل چوبی در جنگل های حرا یک جاذبه منحصر به فرد در سطح شهر، استان و فرا منطقه ای و ملی محسوب می شود که با توجه به ثبت جهانی تالاب این شهر گردشگران با این موضوع آشنایی بیشتر و از اهمیت جنگل های حرا و زیست متفاوت این درختان آگاهی کسب می نمایند. افرادی که از فود استریت استفاده می کنند قابلیت استفاده از جاذبه طبیعی جنگل های حرا را خواهند داشت که برای لذت بردن از این طبیعت پیشنهاد سازه چوبی با طراحی مدولار و نرم در میان درختان حرا امکان طبیعت گردی را فراهم نماید.

در مباحث ذیل نمونه های مشابه پل های چوبی در جنگل های حرا در کشورهایی که این جنگل ها را دارند مورد بررسی قرار داده ایم:

پیشنهاد پل چوبی در میان جنگل های حرا:

- نمونه پل های چوبی میان جنگل های حرا در honnavara هندوستان



• نمونه پل های چوبی میان جنگل های حرا دبی امارات





• پل چوبی در جنگل حرا و اناساری اندونزی



• پل چوبی و راه چوبی در جنگل حرا جاکارتا اندونزی





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

در راستای اصول و محور های اصلی طراحی می توان طرح را در موارد زیر تقسیم بندی و ارائه نمود

تعداد یا مساحت	اقدامات	محور های اصلی طرح
۸۷۲۰	سنگفرش کردن محور سواره	تامین زیرساخت ها
۴۰۰۰	سنگفرش کردن محور پیاده	
بررسی شود	بهبود وضعیت پوشش گیاهی	
از سرویس پارک استفاده شود	تامین و نگهداری سرویس بهداشتی عمومی	
در ابتدای مسیر یک عدد راهبند	نصب راهبند سواره و موتور	مبلمان شهری
۱	نصب تابلو ورود ممنوع	
۱	نصب تابلو یا استند راهنما و معرفی محور	
۳۰	نیمکت شهری	
۱۰	سطل زباله (به تفکیک متریاال بازیافتی)	
۲	سطل زباله مکانیزه	
سازه چادری ۱۰۰ متر	سایبان ها و سایه انداز های محور پیاده	
۲	آب خوری	
مطابق محوطه سازی کانکس غذا	باکس گل و پوشش گیاهی	
۳۰	نورپردازی محور ها	
۳۰	میز و صندلی های ثابت و متحرک	نقاط ثابت و منعطف ارائه غذا و خدمات
۱	محل پارک دوچرخه	
۲	چرخ های طوافی	
۶	کانکس ها و غرفه های ثابت فروش غذا	
۶	فود تراک	
۱	گیشه فروش بلیط قایق سواری و تفریحات آبی	

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

همجواری های سایت:

نقشه همجواری های خیابان اسکله برداشت و ارائه شده است. و این چنین که در طرح مشخص ایت سایت پیشنهادی خیابان غذا دارای همجواری های مهم و همخوان با الگو و موضوع غذا می باشد و این محور می تواند در مقیاس شهر نیز یک خیابان را فعال نموده و یکی از کانون های رفتاری و فعالیتی مهم گردشگری شهر خمیر محسوب گردد.



• نزدیکی و دید به جنگل حرا



• نزدیکی به پارک ساحلی شهروند





• نزدیکی به ساختمان گمرک



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 برای این طرح برگزاری همایش های فرهنگی، هنری و اجتماعی بزرگ . برگزاری جشنواره های مرتبط با موضوعات بومی می باشد. همچنین برگزاری برندینگ جهانی شهر بندر خمیر در یک روز به عنوان یک رویداد ملی می تواند در این مکان انجام شود. مانند استریت فودی که در دبی برای اکتوبر ۲۰۲۰ دایر شد.

کاربری هایی قابل پیش بینی در آینده مانند:

- ✓ آموزش آشپزی غذاهای بومی بندر خمیر در چارچوب برندینگ خمیر شهر یادگیرنده
- ✓ فروش سوغات خوراکی شهر ساحلی خمیر
- ✓ پیش بینی تورهای متفاوت گردشگری به صورت اختصاصی
- ✓ برگزاری مراسم جهانی و خواهرخواندگی جنگل حرا خمیر با دیگر کشورهایی که جنگل حرا دارند مانند هندوستان، دبی، اندونزی و غیره
- ✓ برگزاری تئاتر های خیابانی و جشنواره های تئاتر منطقه ای و فرامنطقه ای
- ✓ برگزاری جشنواره غذا
- ✓ برگزاری جشنواره غذاهای خیابانی به صورت یک روز در سال به صورت یک رویداد ملی
- ✓ برگزاری جشنواره قهوه

ماموریت این طرح پایداری به اصول اساسی محیط زیستی سایت و ساحل می باشد.

راهدرد:

عبور پیاده گردشگران بر روی پل چوبی جنگل حرا به صورت کنترل شده و با حضور و گشت زنی نگهبانان انجام شود تا دیدگاه های محیط زیستی و نظافتی آن کنترل شود و حتی در صورت رویت دور ریز زباله در این منطقه تابلو و علامت مقرر برای جریمه فرد ارائه شود. تا هم در حوزه یادگیرنده بودن و هم موفق عمل نمودن در حفظ تالاب های جهانی برندینگ شهر بندر خمیر حفظ شود.

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

حوزه ها	ریز فضاها
غذا و نوشیدنی	سه تپ متنوع واحدهای ارائه غذا به صورت سیار و غیر سیار
خدماتی	نیمکت، میز و صندلی، سایه بان و تجهیزات آسایش اقلیمی روشنایی، آبخوری، تجهیزات امنیت راه بند، سطل زباله
تفریحی	پل چوبی گردشگری جنگل های حرا

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

ر	شرح سبک غذا و نوشیدنی	تعداد	نوع فروشگاه	وضعیت
۱	شاورما (گوشت و مرغ)	۱	کانکس	پیش ساخته
۲	برگر ذغالی و ساندویچ	۱	کانکس	پیش ساخته
۳	کبابی	۱	کانکس	پیش ساخته
۴	دریایی	۱	کانکس	پیش ساخته
۵	آش، سوپ و سالاد بار	۱	کانکس	پیش ساخته
۶	پیتزا و سوخاری	۱	کانکس	پیش ساخته
۷	آب میوه طبیعی و بستنی	۱	فودتراک	پیش ساخته
۸	سیب زمینی و ذرت و اسنک و بلالیت	۱	فودتراک	پیش ساخته
۹	ساندویچ دریایی	۱	فودتراک	پیش ساخته
۱۰	سمبوسه و فلافل	۱	فودتراک	پیش ساخته
۱۱	قهوه و انواع چای و دمنوش	۱	فودتراک	پیش ساخته
۱۲	غرفه سوغات	۱	فودتراک	پیش ساخته
۱۳	نان محلی (تموشی)	۱	چرخ طوافی	پیش ساخته
۱۴	قهوه عربی	۱	چرخ طوافی	پیش ساخته

ارائه مشخصات طراحی هر واحد:

نمونه مناسب چرخ طوافی برای فروش قهوه عربی با تجهیزات لازم آن:

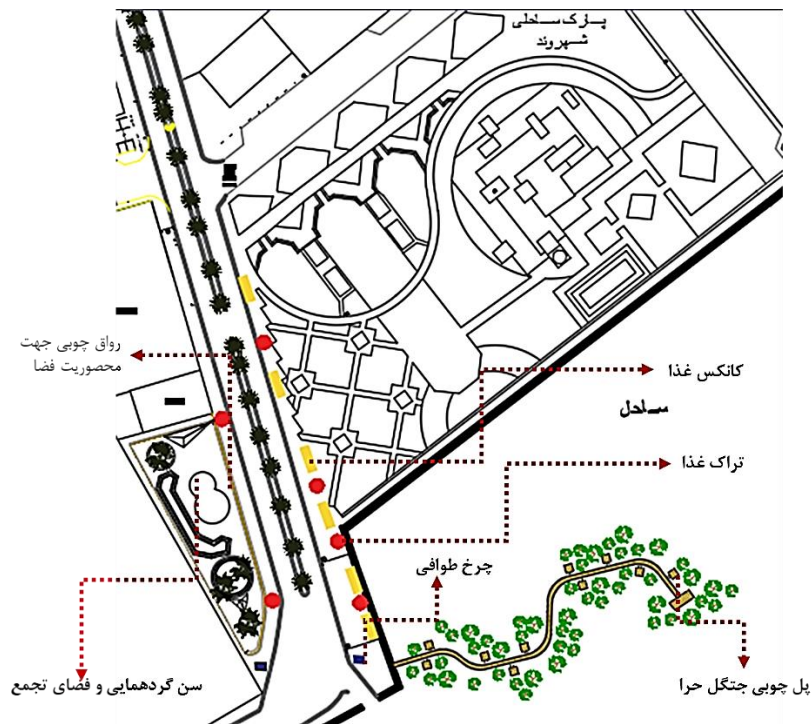


• تصویر نمونه چرخ طوافی در استانبول

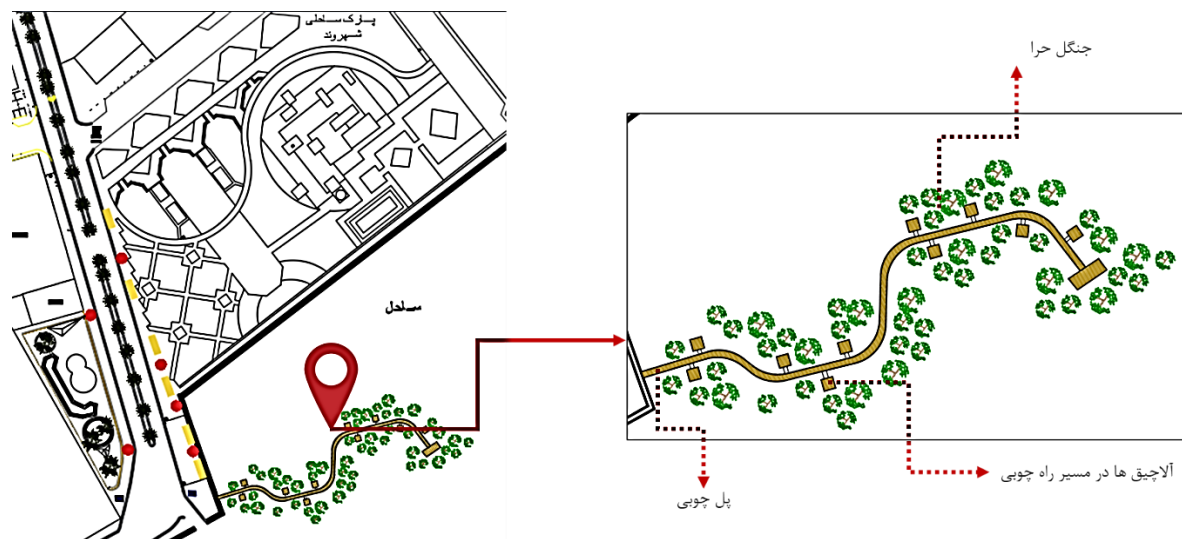


۶-۱-۷- مکان یابی دقیق کاربری ها بر اساس برنامه فیزیکی بر روی نقشه

• جانمایی فود استریت و پل چوبی میان جنگلهای حرا

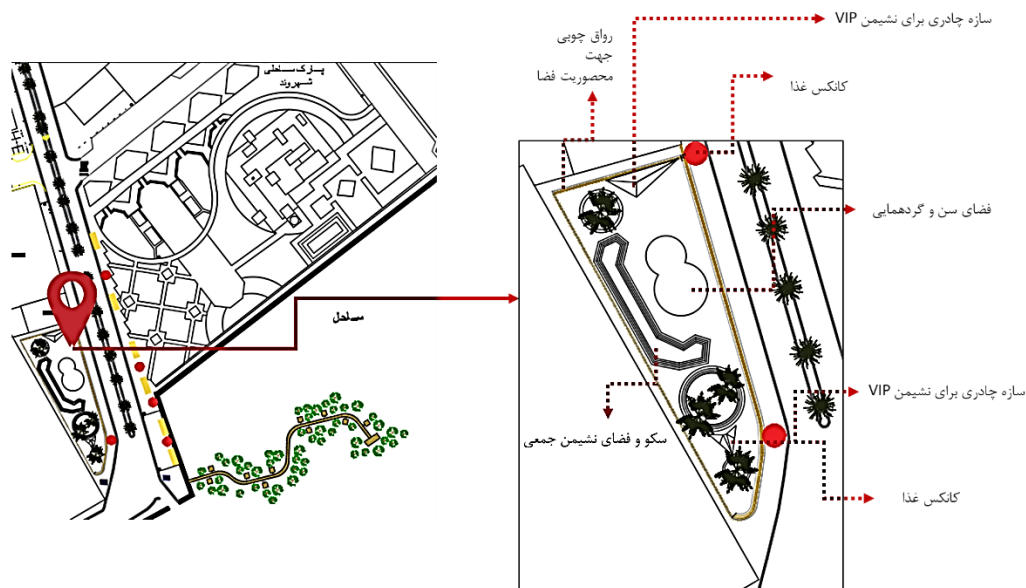


- بزرگنمایی از پلان پل چوبی به همراه توقفگاه ها



این فضا شامل مسیر پیاده روی در میان جنگل های حرا بوده و ورودی آن با لوگو بندر خمیر موجود در سایت همجوار می باشد. این مسیر به عنوان تجربه گردشگری چشم اندازی منحصر به فرد داشته و به عنوان ارزش افزوده طرح خیابان غذا مطرح می شود. توقفگاه هایی برای طبیعت نگری و سرو غذا پیش بینی شده است. لازم به ذکر است که چنین فضایی در ایران بدیع و بدون رقیب می باشد.

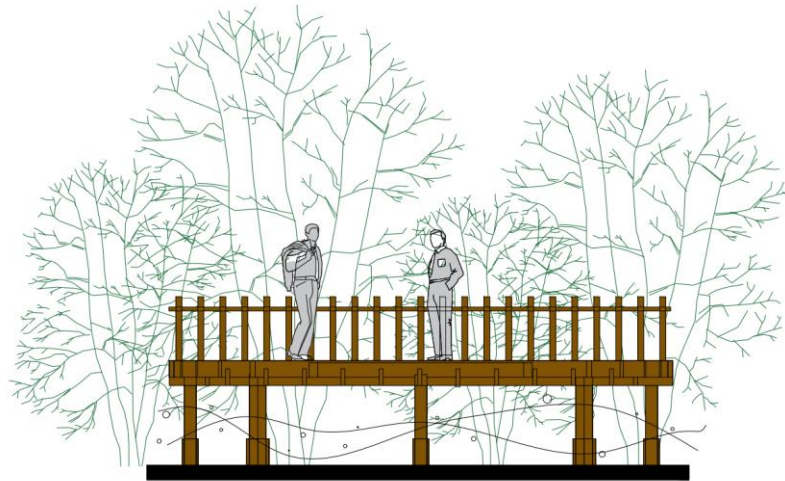
- بزرگنمایی از فضای عمومی برای برگزاری مراسم ها و جشنواره های مرتبط



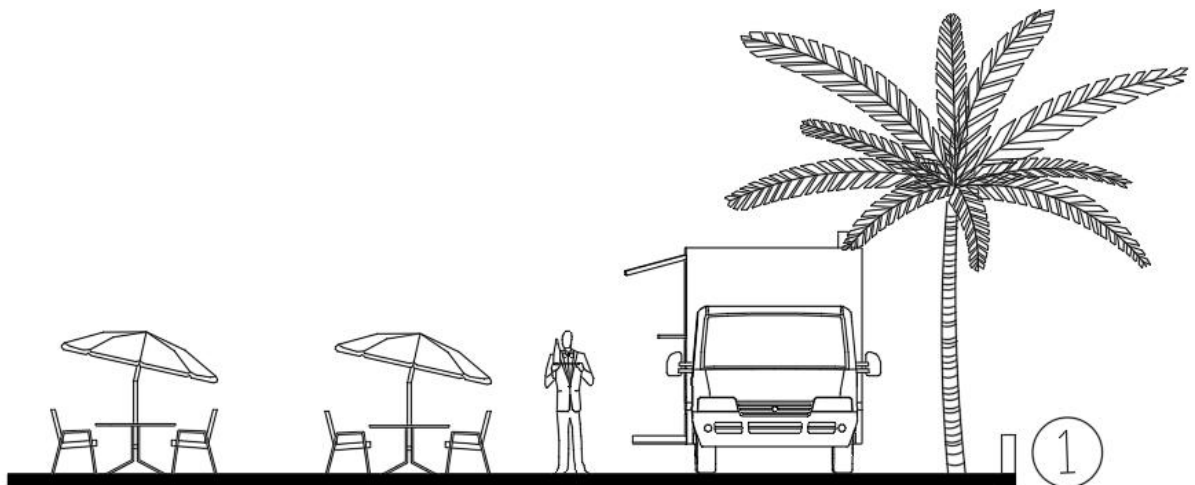
در این فضا پیش بینی فضای نشیمن وسیع سکو مانند، فضایی برای سن مختصر و سازه های چتری برای نشیمن میهمانان ویژه شهرداری طراحی شده است.

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

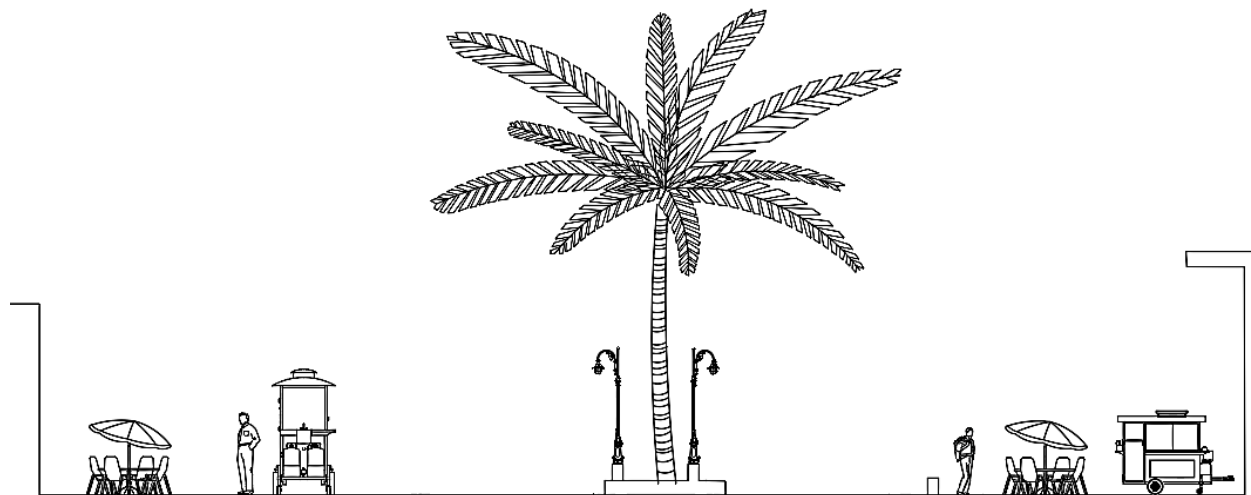
- نمایی از گردشگری در پل چوبی جنگلهای حرا



- نمایی از نحوه جانمایی فود تراک ها در محور خیابان غذا خمیر



- برشی از نحوه چینش و جانمایی پیشنهادی نیمکت ها، فضاهای استراحت و تعاملی مردم، ارائه و صرف غذا در این گذر



در نمایی از چرخ های طوافی که قابلیت فروش بستنی ها و قهوه را خواهند داشت لازم به ذکر است که محور خیابان نیاز به آرامسازی دارد.







۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

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

ظرفیت فود استریت:

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

ر	شرح	تعداد	مساحت	جمع
۱	تعداد مشتریان کانکس های غذا	۶	۶۰	۳۶۰
۲	تعداد مشتریان تراک های غذا	۶	۶۰	۳۶۰
۳	تعداد مشتریان غرفه های نوشیدنی	۲	۳۰۰	۶۰۰

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

آورده شهرداری:

زمین+ احداث بستر مناسب جهت آرام سازی ترافیکی + مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های خرید و تجهیز کانکس ها و تراک ها و غیره

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

ارزش مجوز های ساخت عوارض توسط شهرداری، برابر ضوابط روز محاسبه و اعلام می شود.

ارزش زمین، یا توسط هیات ارزیابی شهرداری و با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان رسمی طرفین، ارزیابی می شود.

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 رشته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافربری؛
تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن

تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش 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 بهره‌برداری حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از تحویل تمام مدارک مورد نیاز

مشوقهای طلایی سرمایه‌گذاری

(اعطایی به فرصتهای سرمایه‌گذاری اولویت دار نوع ۱):

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

- 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 زنجیره های تولیدی توسط مؤسسات اعتباری و مؤسسات تأمین مالی
- ۴۷ . ارائه خدمات بانکی خارج از نوبت (مانند تجدید ارزیابی، صدور حواله بانکی، ارزیابی و قیمت گذاری وثایق و غیره)
- ۴۸ . برگزاری جلسه ستاد تسهیل و رفع موانع تولید حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت در سطح استان از زمان درخواست
- ۴۹ . دسترسی ب هر روز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
- ۵۰ . فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۱ . صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمای هگذار به همراه پنج نفر از اعضای خانواده در کشور (در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد)
- ۵۲ . فراهم نمودن امکان واردات یک دستگاه خودرو در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۳ . تسریع در رسیدگی به پرونده ها و دعاوی تجاری
- ۵۴ . هماهنگی جهت ترخیص ماشین آلات وارداتی مورد نیاز واحد تولیدی حداکثر ظرف مدت یک هفته (به شرط دست اول بودن ماشین آلات و نداشتن مشابه داخلی)
- ۵۵ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۶ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۷ . اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
- ۵۸ . کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (*در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
- ۵۹ . کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
- ۶۰ . اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)
- ۶۱ . پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی

۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی
۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

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

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

تمامی واحد های سیار و غیر سیار غذا و پرسنل می بایست نسبت اخذ کارت بهداشت سلامت خود اقدام نمایند

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	کانکس ها	۶	✓
۲	فود تراک ها	۶	✓
۳	چرخ طوافی	۲	✓
۴	ورودی گذر چوبی حرا	۱۰	✓

۶-۲-۶- مترائز زیربنا برنامه فیزیکی

لازم به ذکر است که کلیه واحدهای مستقر در این پروژه به صورت سیار در نظر گرفته میشود. سطح زیر بنا به مفهوم سازه ای و عام محسوب نمی شود جز دسته بندی سازه های چادری و بارگذاری سبک محسوب می گردد.

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح شامل آماده سازی و آرام سازی ترافیکی انتهای خیابان اسکله و ایجاد مسیر دسترسی جدید برای خودروهای مراجعه کننده به اسکله و بارانداز توسط شهرداری و سفارش خرید کانکس ها و تراک هاس مخصوص، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه توسط سرمایه گذار است. برنامه زمانی اجرای طرح حدود ۱۱ ماه بطول می انجامد به شرح ذیل است:

ر	شرح فعالیت ها	زمان بر اساس ماه												
		۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱		
۱	آرام سازی ترافیکی انتهای خیابان اسکله و ایجاد مسیر دسترسی					x	x	x	x	x	x	x		
۲	سفارش ساخت و حمل تراک ها				x	x	x	x	x	x	x			
۳	عملیات ساختمانی				x	x	x	x	x					
۴	آموزش			x			x							
۵	راه اندازی و بهره برداری	x	x											

۸-۲-۶- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

با توجه به نصب سریع سازه های طرح و در نظر گرفتن دو ماه برای راه اندازی طرح، پیش بینی می شود، ۱۱ ماه پس از آغاز طرح مجموعه قابل بهره برداری کامل باشد. براساس برنامه پیش بینی شده جهت بهره برداری با ۵۰ درصد ظرفیت در سال اول آغاز بکار نموده و به تدریج طی چهار سال به ظرفیت اسمی خواهد رسید.

۹-۲-۶- بر آورد 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 میگیرد. 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 کانکس ها و تراک ها و سایر خدمات ۱۲ هزار متر مربع انتهای خیابان اسکله، جنب اسکله بندر خمیر و در جوار ساختمان تاریخی اداره گمرک شهرستان بندر خمیر استان هرمزگان در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین به عنوان آورده شهرداری در نظر گرفته میشود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	متر مربع	۱۲۰۰۰	-	-
جمع کل					-

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	پل چوبی به عرض ۱.۶ متر	متر طول	۱۵۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲	آلاچیق ارتباطی با پل چوبی ۱۰ متر مربع	عدد	۱۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
جمع کل					۱۱,۰۰۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	کانکس غذا	عدد	۶	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۲	فود تراک	عدد	۶	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۳	چرخ	عدد	۲	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۴	کانکس مدیریت	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۵	کانکس نگهبانی	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۶	سالن سر پوشیده سازه متحرک یا چادری	متر مربع	۱۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۷	مبلمان شهری	عدد	۲۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
۸	جایگاه عکاسی، آبنما، لوح تندیس، پرگولاها و سردر	متر مربع	۱۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل					۷۰,۱۰۰

در خصوص خرید فود تراک ها و کانکس ها با توجه به تنوع زیاد شکل ظاهری و نو و مستعمل بودن کالاهای مشابه در بازار قیمت ها بصورت میانگین در نظر گرفته شده است.

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 و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۲,۱۰۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	برق مصرفی هر واحد ۲ کیلو وات ساعت × ۱۶ مرکز مصرف	۳۲
۲	پمپ ها	۲
۳	روشنایی	۴۰
۴	سایر مصارف	۴۰
مجموع مصرف ناخالص		۱۱۴
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		۹۱.۲
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		۵۴۷,۲۰۰

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات برق پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در شهر بوده و وظیفه انتقال برق بر عهده اداره برق شهرستان خمیر می باشد، درخواست تعداد ۱ کنتور با مصرف تجاری ۱۰۰ آمپر سه فاز از اداره برق بندر خمیر اعلام شود. بدیهی است در این حالت فقط هزینه انشعاب پرداخت میگردد و تعمیر و نگهداری شبکه نیز بر عهده ان اداره است. در صورت درخواست شبکه اختصاصی، هزینه ترانس و پست برق و دیماند برق در زمان بهره برداری، برای پروژه در حدود حداقل دو برابر جدول محاسباتی خواهد بود.

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۲۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
جمع کل					۱,۰۰۰

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

تاسیسات گاز:

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

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

وسائط نقلیه:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	وانت سبک	عدد	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل					۳,۰۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	میز نهار خوری	عدد	۳۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۲	صندلی	عدد	۱۲۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
۳	سایه بان	عدد	۳۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
۴	کولر اسپلیت	عدد	۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
۵	وسایل نظافتی	عدد	۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۶	سطل زباله	عدد	۵۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۷	سایر تجهیزات	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۴,۷۰۰

تجهیزات قسمت سرو غذا اشتراکی بوده و بصورت فود استریت چیده میشود. کولر ها برای کانکس های نگهداری و مدیریت در نظر گرفته شده استو تراک ها و کانکس ها بطورت کامل و مجهز در نظر گرفته شده اند.

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۲	گیت ورود خروج	سری	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	بیسیم	عدد	۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
جمع کل					۱,۰۰۰

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

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

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	۱۱,۰۰۰
۲	ساختمان ها	۷۰,۱۰۰
۳	تاسیسات برق	۲,۱۰۰
۴	تاسیسات آب	۱,۰۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰
۷	اثاثیه اداری	۴,۷۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۱,۰۰۰
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۹۲۹
جمع کل		۹۳,۸۲۹

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالییه	۳۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۲ نفر در ۲ ماه ماهی ۱۰۰ میلیون ریال	۴۰۰
جمع کل		۸۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۹۳،۸۲۹
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۸۵۰
جمع کل		۹۲،۶۷۹

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مصرفی رستوران ها ۷۲۰ غذا در ۲۴۰ روز	عدد	۱۷۲،۸۰۰	۵۰۰،۰۰۰	۸۶،۴۰۰
۲	مواد غذایی مصرفی چرخ طوافی ها ۶۰۰ نوشیدنی در ۲۴۰ روز	عدد	۱۴۴،۰۰۰	۲۵۰،۰۰۰	۳۶،۰۰۰
جمع کل					۱۲۲،۴۰۰

برای هر واحد روزانه ۶۰ فیش فروش غذا در نظر گرفته شده است که با توجه به ۱۲ عدد تراک و کانکس معادل ۷۲۰ غذا در شبانه روز میشود

برای هر واحد چرخ طوافی روزانه ۳۰۰ فیش فروش هر گونه نوشیدنی در نظر گرفته شده است که معادل ۶۰۰ نوشیدنی در شبانه روز میشود

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو	متر مکعب	۵۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۱۰۰
۲	آب جهت مصرف آشپزی	متر مکعب	۱۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰
۳	آبیاری محوطه	متر مکعب	-	-	-
۴	برق	کیلو وات ساعت	۵۴۷،۲۰۰	۵،۰۰۰	۲،۷۳۶
۵	گاز هر واحد ۱۰۰ مرتبه در سال	سری	۱،۴۰۰	۲۵۰،۰۰۰	۳۵۰
جمع کل					۳،۲۸۶

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	آشپز هر واحد	۱۴	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۹۶۰
۴	کمک آشپز هر واحد	۱۴	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۰۷۲
۵	حراست	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۶	خدماتی	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۷	راننده	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۴
جمع کل					۵۰,۵۱۲

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

۱۵-۲-۶ - نرخ استهلاک و تعمیرات

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	۱۱,۰۰۰	۵	۵۵۰	۲	۲۲۰
۲	ساختمان ها	۷۰,۱۰۰	۵	۳,۵۰۵	۲	۱,۴۰۲
۳	تاسیسات برق	۲,۱۰۰	۱۰	۲۱۰	۱۰	۲۱۰
۴	تاسیسات آب	۱,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-
۶	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰	۱۰	۳۰۰	۱۰	۳۰۰
۷	اثاثیه اداری	۴,۷۰۰	۲۰	۹۴۰	۱۰	۴۷۰
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۱,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰
جمع کل		۹۲,۹۰۰		۵,۷۰۵		۲,۸۰۲

هزینه های سالیانه -۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۲۲،۴۰۰
۲	هزینه انرژی	۳،۲۸۶
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۵۰،۵۱۲
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲،۸۰۲
۵	هزینه استهلاک	۵،۷۰۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۸۴۷
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۸۶۵
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۸۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۲،۶۲۰
۱۰	هزینه بیمه	۲۳۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۲،۶۲۰
	جمع کل	۱۹۳،۹۷۸

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (میلیون ریال)	برآورد هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال
ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۱۰۰٪	ظرفیت: ۹۰٪	ظرفیت: ۶۰٪	ظرفیت: ۵۰٪	ساخت		
۱,۲۹۷,۹۹۱	۹۹۸,۴۵۴	۷۶۸,۴۴۴	۵۹۰,۸۰۱	۴۵۴,۴۴۳	۳۴۹,۵۸۷	۲۴۲,۱۲۲	۱۳۴,۱۱۴	۷۹,۵۶۰	-	۱,۳۲۲,۶۰۰	هزینه مواد اولیه
۳۴,۸۴۶	۲۶,۸۰۵	۲۰,۶۱۹	۱۵,۸۶۱	۱۲,۲۰۱	۹,۳۸۵	۶,۴۹۷	۳,۳۲۲	۲,۱۳۶	-	۳,۲۸۶	هزینه انرژی
۵۳۵,۶۵۴	۴۱۲,۰۴۲	۳۱۶,۹۵۵	۲۴۳,۸۱۲	۱۸۷,۵۴۸	۱۴۴,۲۶۷	۹۹,۸۷۷	۵۱,۲۱۹	۳۲,۸۳۳	-	۵۰۰,۵۱۲	هزینه حقوق و دستمزد
۳۹,۷۱۴	۳۲,۸۵۷	۱۷,۵۸۲	۱۳,۵۲۵	۱۰,۶۰۴	۸,۰۰۳	۵,۵۶۰	۲,۸۴۱	۱,۸۲۱	-	۲,۸۰۲	هزینه تعمیر و نگهداری
۶۰,۴۹۹	۴۶,۵۳۷	۳۵,۷۹۸	۲۷,۵۳۷	۲۱,۱۸۲	۱۶,۲۹۴	۱۱,۲۸۰	۵,۷۸۵	۳,۷۰۸	-	۵,۷۰۵	هزینه استهلاک
۱۹,۵۸۷	۱۵,۰۶۷	۱۱,۵۹۰	۸,۹۱۵	۶,۸۵۸	۵,۲۷۵	۳,۶۵۲	۱,۸۷۳	۱,۲۰۱	-	۱,۸۴۷	هزینه پیش بینی نشده (۱/ هزینه های بالا)
۱,۹۷۸,۳۹۱	۱,۵۲۱,۷۶۲	۱,۱۷۰,۵۸۶	۹۰۰,۴۵۱	۶۹۲,۶۵۵	۵۲۲,۸۱۱	۳۶۸,۸۶۹	۱۸۹,۱۶۴	۱۳۱,۲۵۹	-	۱,۸۶,۵۵۲	جمع هزینه های تولید
۸۱,۳۰۰	۶۲,۵۳۸	۴۸,۱۰۶	۳۷,۰۰۵	۲۸,۴۶۵	۲۱,۸۹۶	۱۵,۱۵۹	۷,۷۷۴	۴,۹۸۳	-	۷,۶۶۷	تعدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۱,۸۵۹,۹۹۱	۱,۴۵۹,۲۲۴	۱,۱۲۲,۴۸۰	۸۶۳,۴۴۶	۶۶۴,۱۸۹	۵۱۰,۹۱۵	۳۵۳,۷۱۰	۱۸۱,۳۹۰	۱۱۶,۲۷۶	-	۱۷۸,۸۸۶	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۱۹,۷۸۳	۱۵,۲۱۸	۱۱,۷۰۶	۹,۰۰۵	۶,۹۲۷	۵,۳۲۸	۳,۶۸۹	۱,۸۹۲	۱,۲۱۳	-	۱,۸۶۶	هزینه اداری و فروش (۱/ هزینه های بالا)
۲۷,۷۹۲	۲۱,۳۷۹	۱۶,۴۴۵	۱۲,۶۵۰	۹,۷۳۱	۷,۴۸۵	۵,۱۸۲	۲,۶۵۷	۱,۷۰۴	-	۲,۶۲۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱/ فروش)
۲۷,۷۹۲	۲۱,۳۷۹	۱۶,۴۴۵	۱۲,۶۵۰	۹,۷۳۱	۷,۴۸۵	۵,۱۸۲	۲,۶۵۷	۱,۷۰۴	-	۲,۶۲۱	هزینه آموزش (۱/ فروش)
۷۵,۳۶۷	۵۷,۹۷۵	۴۴,۵۹۶	۳۴,۳۰۵	۲۶,۳۸۸	۲۰,۲۹۹	۱۴,۰۵۳	۷,۲۰۷	۴,۶۲۰	-	۷,۱۰۷	مجموع هزینه های عملیاتی
۹۰۱	۶۹۳	۵۳۳	۴۱۰	۳۱۶	۲۴۳	۱۶۸	۸۶	۵۵	-	۸۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۲,۴۸۸	۱,۹۱۳	۱,۴۷۲	۱,۱۲۲	۸۷۱	۶۷۰	۴۶۴	۳۲۸	۱۵۲	-	۳۲۵	بیمه دارایی ها ۲/۵ در هزار
۳,۳۸۹	۲,۶۰۷	۱,۵۴۳	۱,۰۶۵	۱,۱۸۷	۹۱۳	۶۲۲	۳۴۴	۲۰۸	-	۳۲۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۱,۹۷۵,۷۴۸	۱,۵۱۹,۸۰۶	۱,۱۶۹,۰۸۲	۸۹۹,۲۹۴	۶۹۱,۷۶۴	۵۳۲,۱۲۶	۳۶۸,۳۳۵	۱۸۸,۹۲۱	۱۳۱,۱۰۳	-	۱۸۶,۳۱۲	مجموع

۱۸-۲-۶ - سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۲۰,۴۰۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۵۴۷
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۸,۴۱۸
	جمع کل	۲۹,۳۳۶

۱۹-۲-۶ - تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهام متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	-	۱۰۰	-	-	-
۲	محوطه سازی	۱۱,۰۰۰	۱۰۰	۱۱,۰۰۰	-	-
۳	ساختمان ها	۷۰,۱۰۰	۱۰۰	۷۰,۱۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۲,۱۰۰	۱۰۰	۲,۱۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱,۰۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰	۱۰۰	۳,۰۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۴,۷۰۰	۱۰۰	۴,۷۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱,۰۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۱۱,۹۲۹	۱۰۰	۱۱,۹۲۹	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۸۵۰	۱۰۰	۸۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۹۴,۶۷۹	۱۰۰	۹۴,۶۷۹	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۲۹,۳۳۶	۱۰۰	۲۹,۳۳۶	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

برآورد درآمدهای طرح - ۶-۲-۲۱

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران ها	۷۲۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۸۰۰
۲	مواد غذایی ایمیوه و نوشیدنی	۶۰۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۷۲,۰۰۰
۳	اجاره آلاچیق ها روزانه دو سانس حداقل	۷۲۰	۲۴۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۷,۸۲۰
	جمع کل				۲۶۲,۰۸۰

۲۲-۲-۶- صورت حساب سود و زیان

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

صورت حساب سود زیان		مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم تفریق ۵۰٪	سال سوم تفریق ۶۰٪	سال چهارم تفریق ۹۰٪	سال پنجم تفریق ۱۰۰٪	سال ششم تفریق ۱۰۰٪	سال هفتم تفریق ۱۰۰٪	سال هشتم تفریق ۱۰۰٪	سال نهم تفریق ۱۰۰٪	سال دهم تفریق ۱۰۰٪	سال یازدهم تفریق ۱۰۰٪
۱	مجموع درآمد	۲۶۲۰۰۸۰	-	۱۷۰۰۳۵۲	۳۶۵۰۲۶۹	۵۱۸۰۳۱۱	۶۸۸۰۳۲۷	۹۷۲۰۰۸۵	۱۲۶۵۰۱۰	۱۶۴۴۵۱۳	۲۰۳۷۰۶۶۷	۲۰۷۷۹۰۲۲۷	۲۰۶۱۲۰۹۹۵
۲	کسر می شود: قیمت تمام شده	۱۷۸۰۸۸۶	-	۱۱۶۰۲۷۶	۱۸۱۰۳۹۰	۲۵۲۰۷۱۰	۵۱۰۰۹۱۵	۶۶۴۰۱۸۹	۸۶۳۰۲۶۶	۱۱۲۲۰۲۸۰	۱۴۵۹۰۳۲۴	۱۸۹۶۰۹۹۱	۲۰۷۶۶۰۸۹
۳	سود ناایزده	۸۳۰۱۹۴	-	۵۴۰۰۷۶	۸۴۰۳۵۹	۱۶۶۰۵۰۰	۳۳۷۰۴۱۲	۳۰۸۰۸۸۵	۴۰۱۰۵۶۴	۵۲۲۰۰۳۳	۶۷۸۰۶۴۳	۸۸۲۰۳۳۶	۱۱۲۶۶۰۹۶
۴	کسر می شود: هزینه های عملیاتی	۷۰۰۰۰۰	-	۴۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰	۵۶۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰	۸۴۰۰۰۰	۹۷۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰۰
۵	سود عملیاتی	۷۶۰۰۰۰	-	۴۹۰۰۰۰	۷۷۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۲۱۷۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰	۴۷۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰	۷۶۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰
۶	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	۸۵	-	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵	۸۵
۷	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	هزینه های غیر عملیاتی بینه دارانی تا ۲۵٪ در هزار	۳۳۵	-	۱۵۲	۳۳۸	۴۶۴	۶۷۰	۸۷۱	۱۱۳۲	۱۴۷۳	۱۹۱۳	۲۰۶۸۸	۲۰۳۳۴
۹	مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۳۲۰	-	۲۲۷	۳۲۲	۴۴۹	۶۵۵	۹۵۶	۱۲۱۷	۱۵۵۷	۲۰۵۷	۲۰۵۷۳	۲۰۳۲۹
۱۰	سود ویژه قبل از کسر عایدات: سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی	۷۵۰۶۸۸	-	۴۹۰۱۹	۷۶۰۸۲۰	۱۴۹۰۹۹	۲۱۶۰۵۵۸	۲۸۱۰۵۵۱	۳۶۶۰۴۲	۴۷۵۰۸۸۰	۶۱۸۰۶۶۹	۸۰۴۰۳۹۶	۱۰۰۴۵۶۱۰
۱۱	کسر می شود: عایدات (معاف مالیاتی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	کسر می شود: تقسیم سود به شریک داری (۱۵ درصد سود ویژه)	۱۱۰۲۶۵	-	۷۰۳۸۷	۱۱۵۲۴	۲۲۰۴۷۳	۳۲۰۴۶۰	۴۲۰۱۹۸	۵۴۰۸۵۷	۷۱۰۳۱۵	۹۲۰۰۰۹	۱۲۰۰۵۲۳	۱۵۶۶۷۸
۱۳	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۲۰ درصد سود ویژه)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	کسر می شود: اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	سود ویژه خالص	۷۵۰۶۸۸	-	۴۹۰۱۹	۷۶۰۸۲۰	۱۴۹۰۹۹	۲۱۶۰۵۵۸	۲۸۱۰۵۵۱	۳۶۶۰۴۲	۴۷۵۰۸۸۰	۶۱۸۰۶۶۹	۸۰۴۰۳۹۶	۱۰۰۴۵۶۱۰

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	۱۲۲,۴۰۰	۱۰۰	۱۲۲,۴۰۰
۲	هزینه انرژی	۲,۶۲۸	۸۰	۳,۲۸۶
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۷,۶۷۹	۳۵	۵۰,۵۱۲
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۲۴۱	۸۰	۲,۸۰۲
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۵,۷۰۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۵۶۹	۸۵	۱,۸۴۷
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۸۶۵	۱۰۰	۱,۸۶۵
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۸۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۶۲۰
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۲۳۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۶۲۰
جمع کل		۱۴۸,۳۸۵		۱۹۳,۹۷۸
		۴۵,۵۹۳		

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

$$۴۰/۱۰ = \frac{(۱۴۸,۳۸۵ - ۲۶۲,۰۸۰)}{(۲۶۲,۰۸۰ \times ۱۰۰)} = \text{درصد نقطه سر بسر}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۰۵,۰۹۸ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۰ 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 ۲,۶۲۹ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۳۶ نفر) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

دوره و درصد بازگشت سرمایه - ۶-۲-۲۶

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۸۰/۰۲$ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۱/۲۵$ سال محاسبه میگردد.

درصد بازگشت سرمایه / $(۱۰۰ \times \text{درصد بازگشت سرمایه}) = \text{دوره بازگشت سرمایه}$

نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

صنعت گردشگری یکی از مهم‌ترین و پر بازده‌ترین فعالیت‌های اقتصادی دنیا است. غذای محلی هر منطقه نمادی از فرهنگ آن منطقه محسوب می‌شود. هیچ برنامه مسافرتی بدون چشیدن غذای محلی منطقه مورد بازدید تکمیل نخواهد شد. غذا موجب پیوند صمیمی میان تاریخ و فرهنگ مردم جامعه میزبان با گردشگران می‌شود. در این طرح سعی شده است که علاوه بر در نظر گرفتن بعد اقتصادی و تایید درآمدزایی طرح توسعه برندینگ شهری بندر خمیر از نکات مدنظر باشد همچنین حضور پذیری گردشگران در این شهر را با موضوع و محوریت غذا رونق دوباره داد.

البته تکات اخلاقی و اصولی در این نوع گردشگری وجود دارد که می‌بایست به آن توجه شود به عنوان نمونه: به دلیل اینکه اکثریت گردشگران خارجی مسن می‌باشند، بهتر است به نیاز این قشر گسترش در تهیه غذاهای بومی سالم و گیاهی در حیطه ی گردشگری آشپزی پاسخ درست داده شود.

طراحی این محور با پیشنهاد اصلاح معبر و سنگفرش نمودن و انسداد ترافیکی گذر پیشنهاد شد تا گردشگران با یک گذر پیاده محور و ایمن مواجه باشند و سرزندگی فضا حفظ شود.

پیشنهاد می‌شود جهت اهمیت به الگوی شهر یاد گیرنده در کنار عنوان شهر تالابی طرز تهیه کلیه غذاهای

بومی به زبان انگلیسی در قالب مجله و یا بروشور راهنما تهیه و به صورت کامل در اختیار گردشگران قرار گیرد.

طبق جداول برنامه فیزیکی طرح و محاسبات فنی و اقتصادی انجام شده این پروژه در رده اولویت های سطح یک سرمایه گذاری استان مطرح می‌شود.

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

منابع:

- اپلرود، مگان، ۱۳۸۶، ترجمه روشن بابائی همتی، اکوتوریسم، برنامه زیست محیطی سازمان ملل متحد، گزارش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور
- ایزدی، حسن ۱۳۹۴، گردشگری غذا، فرصتی برای توسعه پایدار روستایی در ایران، پژوهش های روستایی، دوره ۶، شماره ۱، بهار
- رضایی، محمد، اکوتوریسم، ماهنامه سفر، سال دوازدهم، شماره ۲.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۴. فلسفه های 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
- سند چشم اندازه بیست ساله ملی
- سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری هرمزگان
- برنامه ی ملی توسعه ی گردشگری کشور
- غفاری، محمد و همکاران ۱۳۹۹، عوامل تعیین کننده موفقیت بازاریابی کشتی در گردشگری غذا رهیافت فراترکیب
- 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/>