

بسته سرمايه گذاري لنج بوم گوهری



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

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

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مرحله اول: کلیات طرح
۱۶	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۵	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۳۲	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۳۸	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۲	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

سرمایه گذاری بخش خصوصی	مجری طرح
لنج بوم گوهری	عنوان طرح
کیلومتر ۵ جاده بندر خمیر - بندر عباس، پارک ساحلی حرا	محل اجرای طرح
۶ سویت - ۵۰ مشتری خوراک	ظرفیت
اقامتگاه، رستوران، کافه، بوفه، تور گردشگری محدود	امکانات
- متر مربع	مساحت زمین
- متر مربع	زیربنا
۴۶،۱۶۵ میلیون ریال	سرمایه گذاری ثابت
۸،۵۹۴ میلیون ریال	سرمایه در گردش
۱۰ نفر	میزان اشتغال زایی مستقیم
۴،۶۱۶ میلیون ریال	سرمایه ثابت سرانه
۸۱،۳۶۰ میلیون ریال	میزان در آمد
۲۷ %	ارزش افزوده
۴۵/۴۹ %	بازگشت سرمایه
۲/۲۰ سال	مدت بازگشت سرمایه
۴۰،۷۳۵ میلیون ریال	نقطه سر به سر
۵۰/۰۷ %	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.

در این طرح یک لنج بوم از کار افتاده دوباره بازآفرینی شده و با در نظر گرفتن و مناسب سازی برای کاربری اقامتی در ابعاد محدود طرح و استفاده از فضای مناسب کافه و رستوران طرح می توان این طرح را در قالب ترکیبی از یک هتل رستوران کوچک در نظر گرفت.

باز آفرینی هنرهای بومی و باستانی مردمان ساحل نشین یکی از نکات جذابی می باشد که در این پروژه مورد توجه قرار گرفته است. بازآفرینی و استفاده مجدد از یک لنج از کارافتاده یکی از نکات مثبت و حائز اهمیت در این طرح می باشد.

ظرفیت اقامتی به صورت محدود می باشد و امکانات رفاهی مناسب و کافی برای ساکنین در این بوم در نظر گرفته شد و برای سرمایه گذار طرح نکات فانتری و منحصر به فرد و چشم اندازی که این طرح دارد می تواند در درجه اهمیت بالایی طرح را قرار بدهد.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

توجه به نوار ساحلی و اقامت در نوار ساحلی جذاب ترین نوع گردشگری در جهان می باشد. همچنین ارائه تم و تنوع به اقامتگاه ها در شهر می تواند روحی تازه در کالبد گردشگری شهر بدمد و به خصوص در طرح هایی که منحصر به فرد و با ویژگی های خاص ارائه می شوند.

اقامت و امکان صرف غذا در یک لنج چوبی بازسازی شده با چشم انداز و صدای ساحل تقریباً برای اکثریت گردشگران قابل توجه و دلخواه می باشد و به خصوص اگر نمونه مشابهی در کشور و جغرافیای نوار ساحلی موجود نباشد. همین امر خود به خود آوازه طرح را می پیچاند و در خدمت برندینگ شهر بندر خمیر موثر واقع می شود. مخاطبین هدف این طرح هم گردشگرانی می باشد که قصد اقامت در این لنج را دارند و هم برای مشتریان دیگر اقامتگاه های شهر که دوست دارند ساعاتی در این عرشه زیبا وقت گذرانده و غذایی میل نمایند. و جدا از همه این موارد شهروندان نیز می توانند به آن به چشم یک قرارگاه اجتماعی خاص با چشم انداز خستگی ناپذیر در نظر بگیرند و مخاطبین همیشگی این طرح باشند.

بدون شک ضرورت جانمایی اقامتگاه ها با توجه به مطالعات تمامی اسناد فرادست حائز اهمیت و محسوس است اما این اقامتگاه با ویژگی انحصاری خود پروژه ای بی بدیل می باشد که مخاطبین آن تجربه آن را با خود به حافظه برای همیشه خواهند سپرد و هدف خلق تجربه ای منحصر به فرد در شهر گردشگری بندر خمیر می باشد.

در فصل ششم سند راهبردی استان هرمزگان پروژه های اولویت دار شهر خمیر را در حوزه گردشگری با عنوان گردشگری و احداث رستوران دریایی 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.

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)

به تازگی سند توافق نامه توسعه گردشگری آبی ایران پس از سه سال کار مطالعاتی در دستور کار قرار گرفته است. به علاوه، شورای عالی راهبردی توسعه گردشگری دریایی و آبی ایران نیز برای توسعه این عرصه تشکیل شد.

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 مفهیم 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 طبیعی 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.

• برنامه‌ریزی تفریحی

فرآیندی است که اوقات فراغت افراد را به فضا و مکان مرتبط می‌کند. این برنامه‌ریزی، هنر و علمی است که مفاهیم و روش‌های مربوط به گرایش‌های علمی بسیاری را به منظور فراهم کردن فرصت‌های فراغتی جمعی و خصوصی در شهرها، مورد استفاده قرار می‌دهد.

برنامه‌ریزی تفریحی به طور سنتی با برنامه‌ریزی منبع و با طرح‌ریزی 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 فعالیت‌های تفرجگاهی می‌باشد. تا قبل از دهه هفتاد میلادی، طراحی مکانی فضاهای ورزشی برنامه‌ریزی شده و فضاهای باز عمومی، کانون اکثر طرح‌های تفریحی را تشکیل می‌داد. (مخدوم، ۱۳۷۸: ۱۰۰)

• مقصد گردشگری

هر کشور، شهر، ناحیه یا محدوده جغرافیایی که از لحاظ جاذبه‌های گردشگری و امکانات، قابلیت و توان لازم برای پذیرش گردشگر را داشته باشد.

• 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 می‌دهد. در واقع غذا ترکیبی از جنبه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، بیولوژیکی و گردشگری مقاصد را نمایان می‌سازد. امروزه مواد غذایی به بخش جدایی ناپذیر تجربه‌های گردشگری مولفه‌ای مهم در بازاریابی گردشگری تبدیل شده است و عنصری مهم در تعیین سطح رضایت گردشگر به شمار می‌آید. (ایزدی، ۱۳۹۴: ۶۸)

گردشگری پایدار وابسته به غذا و پخت و پز برای گردشگران این امکان را فراهم می‌کند که در ارتباط نزدیک با مردم و نواحی کشاورزی در منطقه باشند و با فعالیت‌های 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 سرمایه‌گذاری عمده‌ای انجام دادند و به تجربه‌های موفق‌تری در این زمینه دست یافتند.

• گردشگری دریایی

به مجموعه فعالیت‌های تفریحی و سرگرمی که در محیط‌های دریایی دور از ساحل توسط گردشگران انجام می‌شود، گردشگری دریایی می‌گویند.

• گردشگری دریایی در ایران

گردشگری دریایی در هر کشور و منطقه‌ای تابع شرایط و موقعیت‌های خاص خود است. خلیج فارس نیز اگر چه می‌تواند موقعیت ویژه‌ای در جذب توریست داشته باشد اما این شرایط به منظور توسعه ساز و کارهای گردشگری دریایی تاکنون آنگونه که

باید محقق نشده است. از طرفی دیگر راهکارهای توسعه گردشگری دریایی در خلیج فارس از عوامل فنی و تخصصی در این حوزه پیروی می کند. اما چالش های موجود شامل کلیاتی می شوند که بر وضع موجود دلالت دارند.

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

لنج موزه بوم گوهری

لنج سازی یکی از سنت ها و مشاغل با ارزش در مردمان ساحل خلیج فارس می باشد و در شهر بندر خمیر نیز این هنر و فن از دیرباز حائز اهمیت و جالب توجه برای گردشگران بوده است. لنج (کشتی) چوبی بوده که ساختار اصلی آن کاملاً ایرانی بوده است. این نوع از لنج ها اقیانوس پیما و دارای بادبان بوده اند که سفرهای طولانی را به هند، آفریقا و دیگر مناطق دور دست انجام می دادند، به دلیل نوع ساختار خلاقانه اش در برابر امواج های سهمگین و طوفان های دریایی در اقیانوس بسیار مقاوم بوده اند. وجه تسمیه بوم گوهری به روایتی که بین محلی ها وجود دارد بر اثر بزرگی و خاص بودنش در منطقه ی خمیر بر می گردد که همچون درّ و گوهری در میان سایر لنج های هم ساختار خود بوده و از آنجا بوده که آن را **بوم گوهری** اطلاق کرده اند.

کاربری پیشنهادی برای این لنج اقامتگاه، کافه و رستوران می باشد که طراحی ها و بازسازی آن نیز با این رویکرد کاربری انجام شده است.

لنج موزه بوم گوهری علاوه بر ارزش و تاریخ و هویتی که دارد دارای لوکیشن بسیار خاصی میباشد که از فراز آن میتوان چشم انداز زیبایی بر فراز بخشی هایی از تالاب بین المللی خورخوران بزرگترین تالاب دریایی خاورمیانه دید. همچنین اقامت کنندگان میتوانند از بلندی آن در جهت پرندنگری نیز استفاده کنند.

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 بندر خمیر

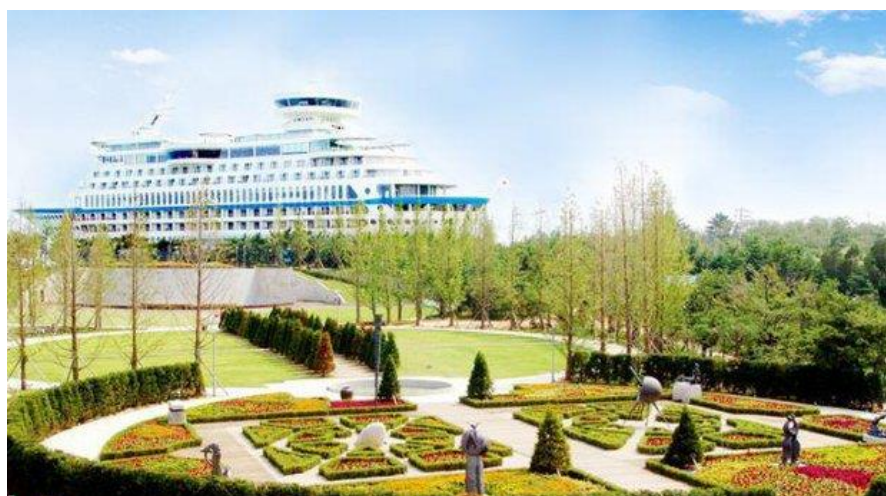


موقعیت مکانی اقامتگاه و رستوران لنج بوم گوهر در بندر خمیر

۱-۶- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

• هتل کشتی در گانگنئونگ کره جنوبی

این هتل با شباهت به کشتی کروز در ارتفاعات تپه ای رو به ساحل برای کسانی که اقامت در کنار دریا را دوست دارند طراحی شده است و به نمادی از این شهر کره جنوبی بدل شده است.



• هتل و اسپا بندر ساوتهمپتون در انگلستان

این هتل در مجاورت ساحل و در خشکی بنا شده است با معماری مشابه کشتی جهت قرارگیری در دسته بندی هتل های ۵ ستاره با تم کشتی اما در خشکی و با چشم انداز دریا جانمایی گردیده است. گردشگران در صورت تمایل به گشت زنی در دریا به راحتی با قایق هایی که خود هتل در اختیار دارد در سریع ترین حالت ممکن به این گردش می پردازند و دوباره به محل اقامت خود در این هتل بر می گردند.



۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

در ایران تا کنون اقامتگاهی در این مقیاس ساخته نشده است ولی ایده هایی در رستوران با الگوی کشتی اجرا شده است که به معرفی آنها می پردازیم.

• رستوران کشتی در رامسر

این رستوران در ورودی شهر رامسر از سمت استان گیلان در مجاورت جاده و محور اصلی و در ضلع مقابل دریا واقع شده است. معماری این رستوران بر مبنای طراحی و ساحت یک کشتی می باشد و در طراحی داخلی آن نیز استفاده از چوب فراوان و المان های مرتبط با کشتی مشهود است.



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 احوال 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	دسته 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

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 یک: تجهیز زیرساخت ها و گسترش تاسیسات اقامتی با توجه به اینکه گردشگری از محورهای توسعه اقتصادی شهر و اطراف آن به شمار می آید.

راهبرد چهار: 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)

با توجه به بازدید های 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 نیاز به طراحی هتل ها با شرایط و تجهیزات متنوع احساس شده و از این لحاظ بسته لنج بوم گوهر با کاربری های رستوران و اقامتی به صورت محدود پیشنهاد می شود.

مرحله دوم

شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

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

۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

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

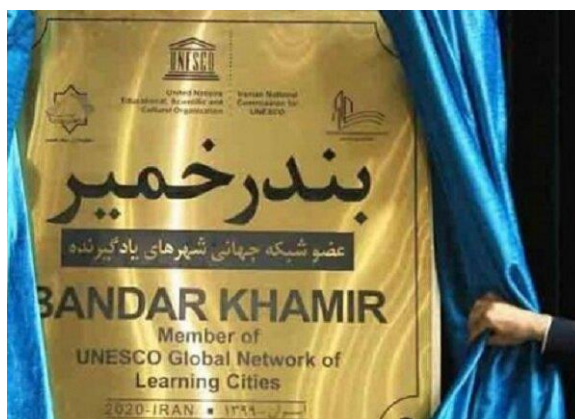
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

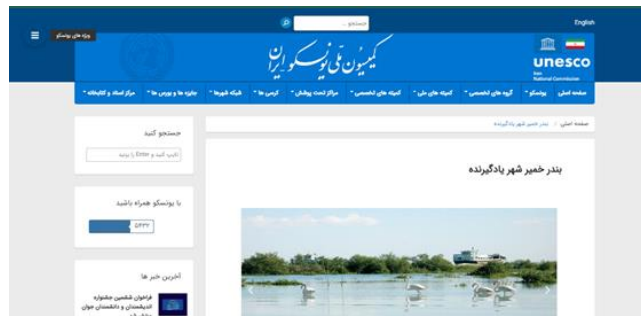
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

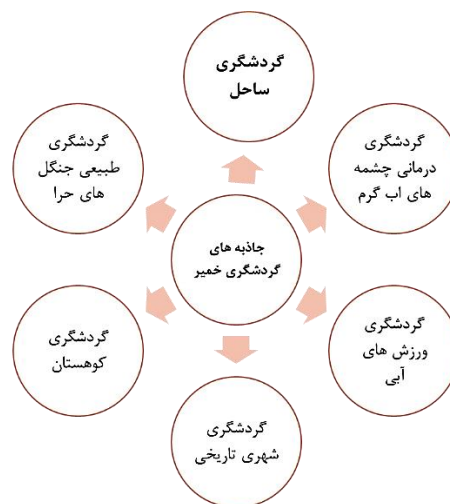
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

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



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

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

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

۲-۵- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

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

استان هرمزگان یکی از ۷ استان ساحلی کشور است که دارای ۶۰۰ کیلومتر مرز آبی با احتساب جزایر ۱۸۰۰ کیلومتر نوارساحلی است. تعداد جزایر استان، ۱۴ جزیره بوده که ظرفیت بی نظیر گردشگری را به این استان اعطا کرده است. مقام اول جابجائی، تخلیه و بارگیری کالا در کشور، وجود ذخائر عظیم نفت و گاز و منابع معدنی با ارزش اقتصادی، تاسیسات بندری و حمل و نقل ریلی، هوایی، زمینی، دریایی و استقرار مجموعه ای از صنایع بزرگ و مهم کشتی سازی، فولاد، آلومینیوم، روی، سیمان، پالایشگاههای نفت و گاز، نیروگاهها، آب شیرین کن ها، صنایع تبدیلی و شیلاتی و نیز وجود سواحل و بنادر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سند راهبردی سرمایه گذاری استان، ۱۴۰۰:۷)

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

محبوب ترین نوع گردشگری است.

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



نمودار ذی نفعان کلیدی صنعت گردشگری کشور

ماخذ: سند راهبردی توسعه گردشگری کشور، ۱۴۰۰:۱۷

مرحله سوم

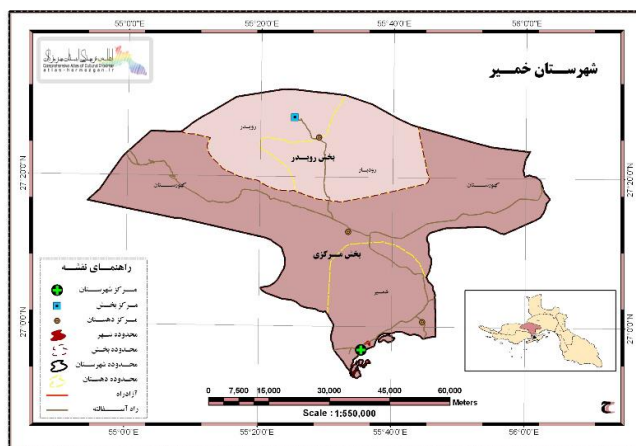
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

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، 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 مهندسیین 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.

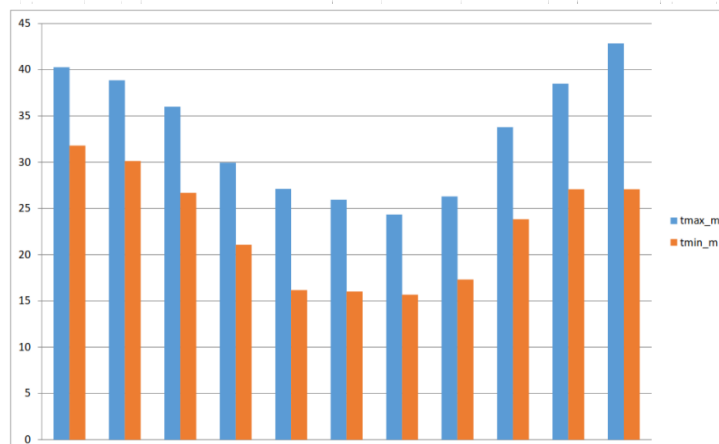


نقشه شهرستان بندرخمیر

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 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:

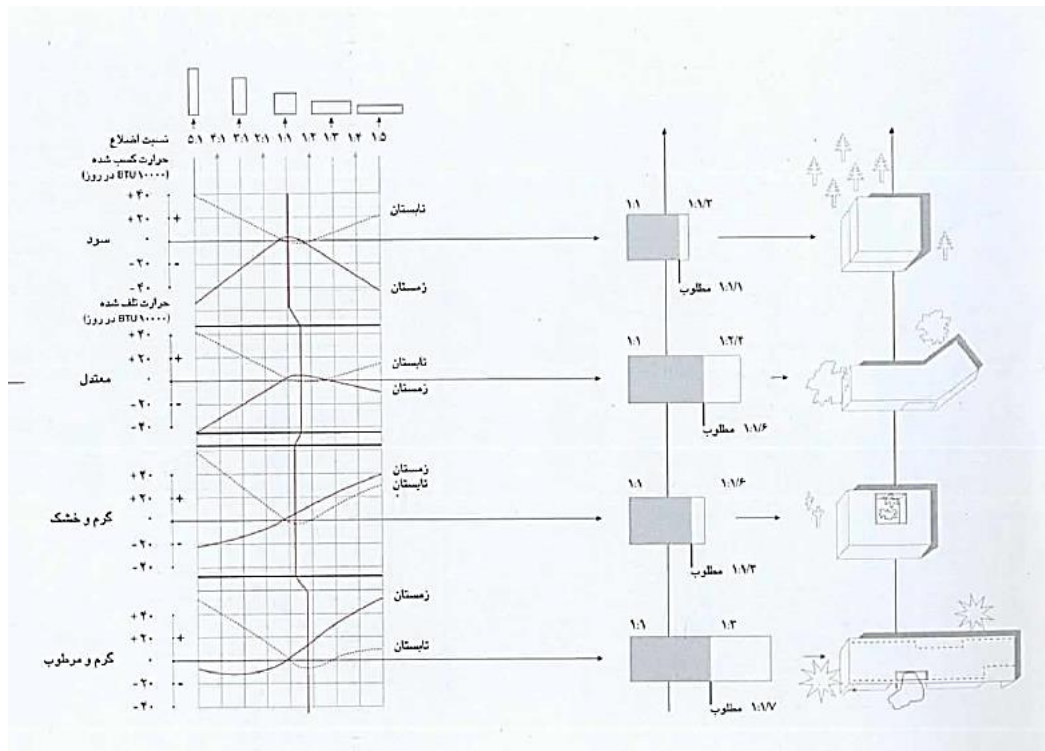
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک 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 بندر خمیر پوشیده از درختان کُنار، حرّاء، کهور، و گز و گیاهان دارویی نظیر دَهخ (گندم گیاه)، دونی، کیل، تَرشک 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 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.

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 ۱۲ 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	۱۰۰ متر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۵۷ دقیقه	-	آبی
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۱۲ کیلومتر	۱۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۱۲ کیلومتر	۱۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۶ کیلومتر	۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۱۱ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

• آداب و رسوم کهن

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

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

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

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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

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

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• **بهترین فصل سفر**

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

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

واحدهای پذیرایی تورلیدرها 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 می‌شود که درون آن را ساختار سنتی شکل داده و غذاها، دسرها و حتی ظرف‌های آن از همان ساختار محلی و سنتی پیروی می‌کند.

● کافه بادگیر



• 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 سنجه:

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

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

۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

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

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

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

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

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

- تجارت
- دریاوردی
- صیادی
- معادن

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

این طرح در جهت تکمیل بسته های اقامتی متنوع و مطلوب در شهر بندر خمیر پیش بینی گردیده است و به صورت یک لنج بازسازی شده و ثابت شده در ساحل حرا جانمایی گردیده است.

این طرح با دو زون کاربری محدود اقامتی با ۶ سویت اقامتی به همراه سرویس بهداشتی و یک کافه رستوران طراحی گردیده است. لازم به ذکر است این فضا به علت محدودیت مناسب برگزاری و اجاره برای میهمانی و جشن ها نیز پیش بینی شده است.

امکانات کلی این لنج:

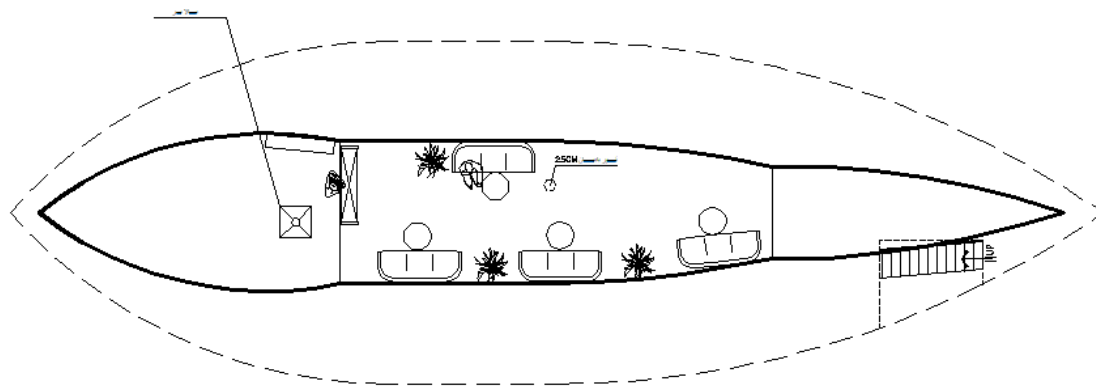
- ✓ اقامت در ۶ سویت اقامتی با مساحت ۱۲ مترمربع در معماری چوبی و بازسازی شده یک کشتی قدیمی و بومی
- ✓ برگزاری میهمانی های اختصاصی
- ✓ امکان سرو غذا و نوشیدنی در عرضه
- ✓ امکان پرندنگری

محدوده ای که کشتی بوم گوهر در آن قرار دارد به مساحت ۱۳۰۰ متر می باشد که بخشی از مجموعه با حصار چوبی و بخش های دیگر با پوشش نرم گیاهی محصور شده است.

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

اطلاعات فنی و نقشه های جانمایی

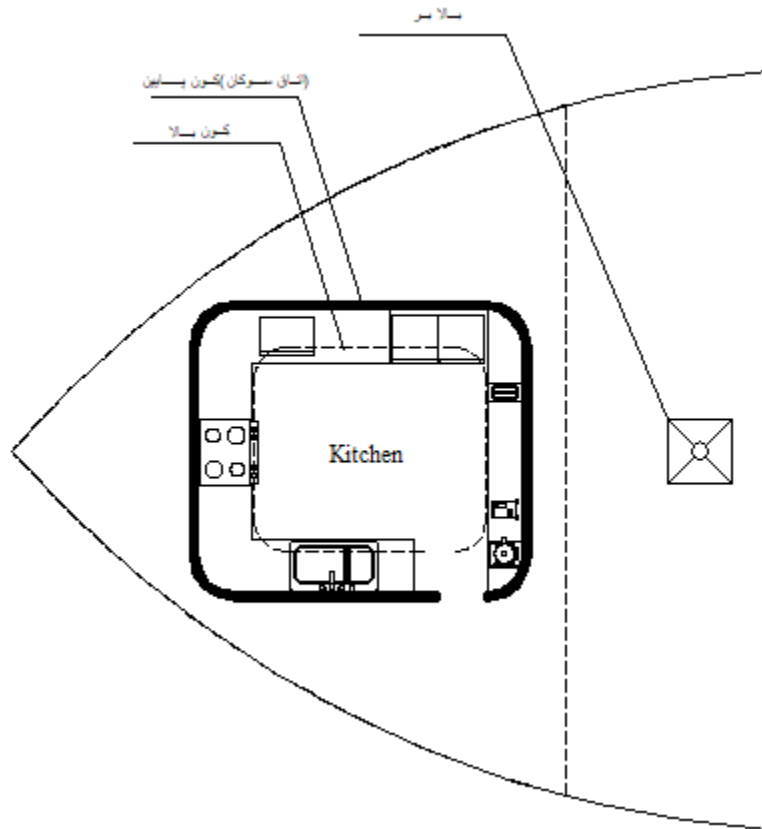
طبقه همکف بوم (جالی) فضای پذیرایی



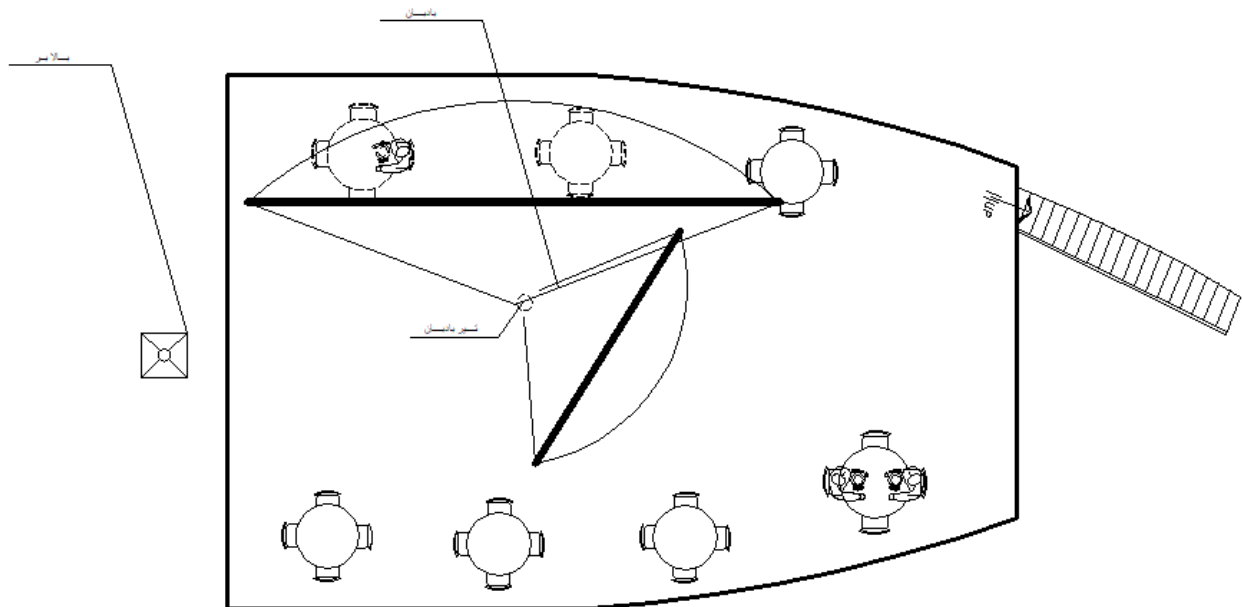
پلان میلمان

1:100

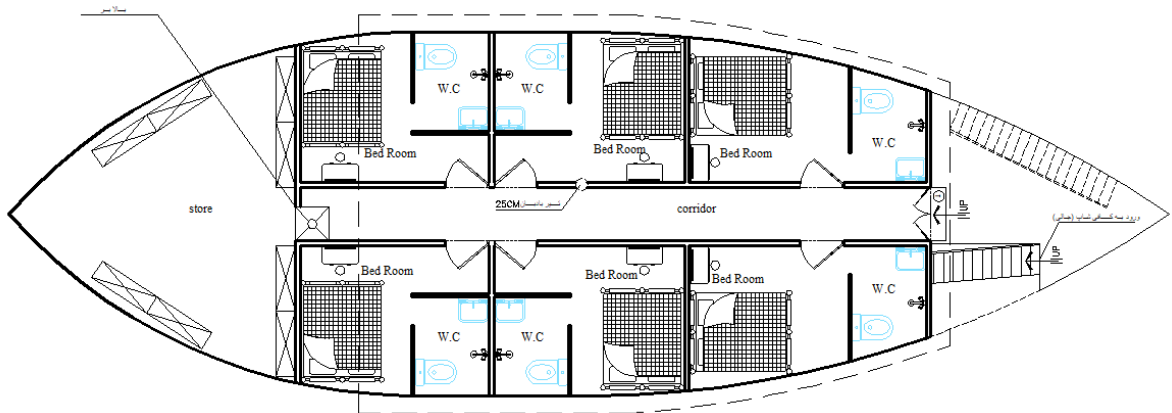
آشپزخانه در اتاق سوکان



عرشه بوم فضای پذیرایی پیشنهادی:



طبقه میانی بوم و واحد های اقامتی



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

همجواری های سایت:

دسترسی ها به سایت بوم گوهر و همجواری ها طبق تصاویر بعدی نمایش داده شده اند.



تصویر دسترسی ها به سایت بوم گوهر

نزدیکی و دید به جنگل حرا



چشم انداز از عرشه کشتی به جنگل حرا



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

این طرح یکی از بسته های سرمایه گذاری شهر بندری خمیر با کاربری اقامتی و پذیرایی اما به صورت محدود می باشد. موقعیت قرارگیری این سایت در چشم انداز طرح یک لنج ثابت در جوار دریا تعیین شده است که تمامی دید بصری مطلوب گردشگرانی که این فضا را برای تفریح، اقامت و فراغت خود انتخاب نموده اند تامین می نماید.

ماموریت طرح تامین نوع متفاوت و مطلوب از بخش کاربری های اقامتی مورد نیاز شهر بندر خمیر می باشد که البته این طرح در نوع خود منحصر به فرد و کم نظیر می باشد. از این در طیف گردشگری سواحل با رتبه بندی بالایی از لحاظ امتیاز دهی اقامت در نزدیکی ساحل قرار می گیرد.

همچنین صرف غذا و نوشیدنی با امکان دید به جنگل حرا و پرندگی یکی دیگر از مزایای این طرح محسوب می شود و ابعاد موفقیت و توسعه این طرح در امکانات خدماتی رفاهی که به میهمانان ارائه خواهد داد مطلوب ارزیابی می شود.

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

حوزه ها	ریز فضاها
پذیرایی	رستوران و کافه در فضای بسته داخلی و فضای عرشه
خدماتی	سازه چادری برای ایجاد سایه بان در عرشه
	آشپزخانه
	انبار
	سرویس های بهداشتی
تفریحی	تجهیزات روشنایی، آبخوری، سطل زباله
	پرنده نگری و تعامل در عرشه کشتی و چشم انداز به دریا و جنگل های حرا

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

ر	نوع فضا	تعداد	مساحت	موقعیت قرارگیری در بوم
۱	اتاق های اقامتی	۶	۱۲	طبقه میانی بوم
۲	آشپزخانه	۱	۱۰	اتاق سوکان
۳	فضای پذیرایی	۱	۹۰	عرشه
		۱	۲۱	طبقه همکف بوم جالی

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

موقعیت پیشنهادی این هتل رستوران هم اکنون در ساحل پارک حرا جانمایی شده و قرار گرفته است. چشم انداز بی نظیر به جنگل حرا و در نزدیک فاصله قرار گرفت از این کانون گردشگری طبیعی از مزایای موقعیت قرار گیری آن می باشد.





موقعیت قرار گیری لنج در ساحل حرا



دسترسی به لنج بوم گوهر



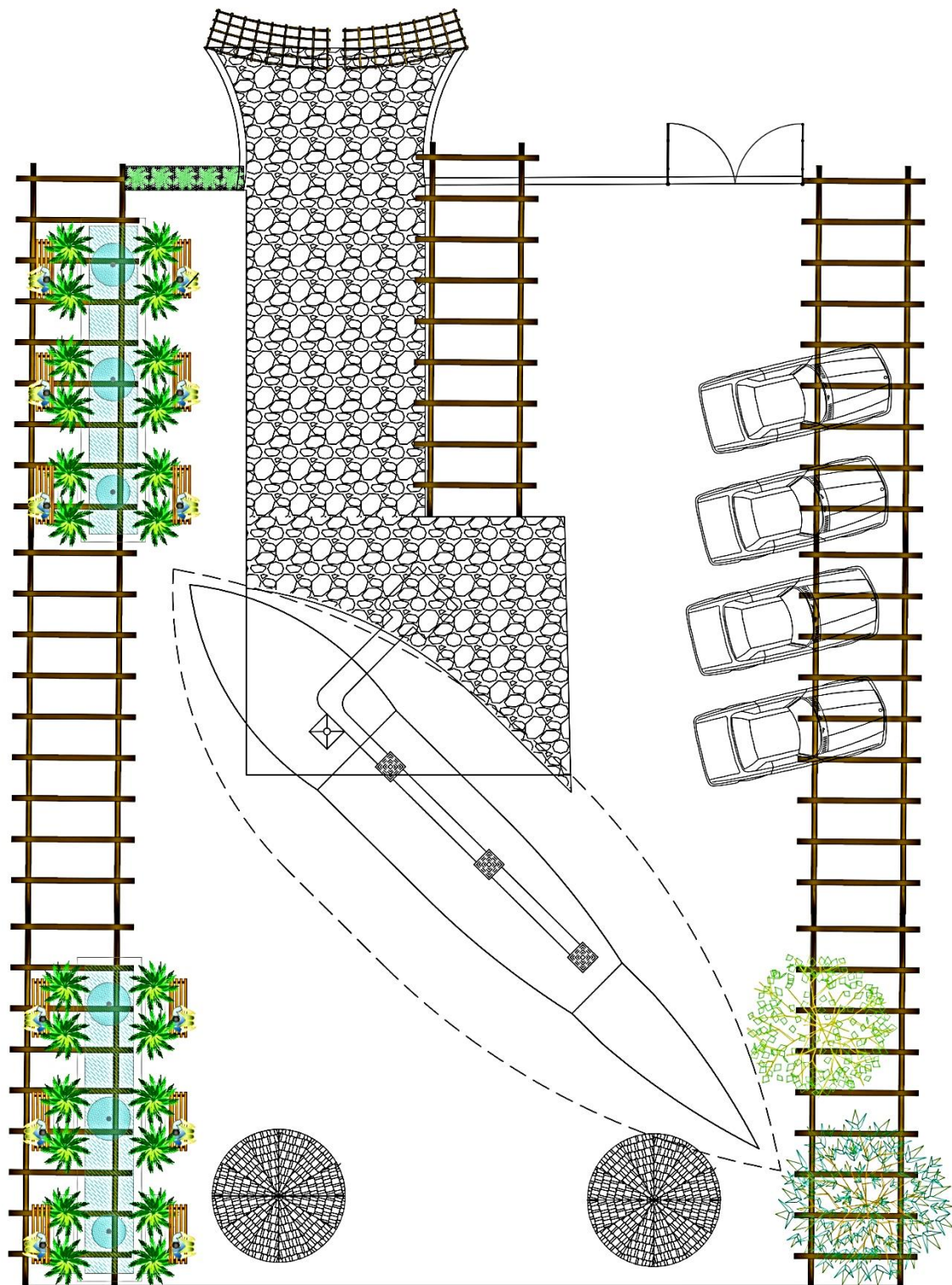
چشم انداز از عرشه کشتی به جنگل حرا



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



محوطه این سایت شامل : سردر، ورودی پیاده، ورودی خودرو، آلاچیق، آب نما، پارکینگ، پرگولا و نیمکت می باشد.



۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

با توجه وضعیت آب و هوای منطقه، چهار ماه از سال به عنوان اوج گرما در نظر گرفته شده و به عنوان تعطیل در نظر گرفته می شود. لذا ضریب بهره برداری از حضور مردم در ساحل و استفاده از سینما 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 اقامتگاه:

ر	شرح	تعداد	مساحت	جمع
۱	تعداد مشتریان اتاق های اقامتی	۶	۲	۱۲
۲	تعداد مشتریان رستوران	۵۰	۱	۵۰
۳	تعداد مشتریان کافه	۵۰	۱	۵۰
مجموع نفرات				۱۱۲

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+ لنج در وضع موجود+ مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار:

بازسازی و تجهیز

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم الطرفین:

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

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

تعریف مشوقهای سرمایه گذاری: به فهرستی از امتیازات قانونی و مقرراتی اطلاق میشود که اعمال/ اعطای آنها به سرمایه گذاران در اختیار مجموعه دستگاه های اجرایی استان می باشد. (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 مسافبری؛ 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 هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرحهای سرمایه گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح های استراتژیک اعطا نمی شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه 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 آنت نهایی BTS موبایل
۱۵. اولویت صدور مجوز احداث راه اختصاصی از جاده اصلی ظرف مدت یک هفته
۱۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث راه اختصاصی از جاده اصلی
۱۷. صدور مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی اختصاصی (مخصوص پروژه های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیمه های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث 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 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

یکی از مهمترین بخش های این طرح اخذ مجوزهای میراث فرهنگی برای بخش اقامتی و بهداشتی برای بخش کافه و رستوران می باشد.

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	اقامتی	۶	✓
۲	رستوران	۱	✓
۳	بوفه	۱	✓
۴	ورودی جهت دید به تالاب	۱	✓

۶-۲-۶- مترائز زیر بنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	تعداد	مساحت	وضعیت	جمع
۱	سوییت اقامتی دو نفره	۶	۱۲	بازسازی شده	۷۲
۲	فضای پذیرایی کافه رستوران	۱	۱۱۱	بازسازی شده	۱۱۱
۳	آشپزخانه	۱	۱۰	بازسازی شده	۱۰
جمع مساحت					۱۹۳

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح شامل بازسازی کامل لنج، تجهیز لوازم، 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 بازسازی 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 لنج بوم گوهری					×	
۱۰	بهره برداری نهایی لنج بوم گوهری					×	

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

با توجه به حمل و ثابت شدن لنج در خشکی محل استفاده، و از طرفی فراهم بودن نیروی انسانی متخصص در ساخت لنج در منطقه و در نظر گرفتن دو ماه برای راه اندازی طرح، 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 اول آغاز بکار نموده و به تدریج طی چهار سال به ظرفیت اسمی خواهد رسید.

۹-۲-۶- 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. 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:

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

زمین مورد نیاز طرح با توجه به سازه پیش ساخته لنج بوم گوهری و استقرار آن، در کیلومتر ۵ جاده بندر خمیر - بندر عباس و در جوار پارک ساحلی حرا از توابع 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.

محوطه سازی:

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

پروژه در محل پارک ساحلی حرا قرار دارد که محوطه سازی آن در گذشته صورت گرفته است. لذا فاقد محوطه سازی می باشد.

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	بازسازی فضاهای داخلی و خارجی	متر مربع	۳۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۸	سپیک بتنی ۸ متر مکعبی	عدد	۱	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
جمع کل					۱۵,۳۰۰

فضاهای قابل بهره برداری در حدود ۱۹۳ متر مربع است، مابقی بعنوان نمای خارجی و انبار 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	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۳	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۱,۵۰۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۱۵
۲	پمپ ها	۵
۳	روشنایی	۲۰
۴	سایر مصارف	۱۰
مجموع مصرف ناخالص		
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		
		۲۴۰,۰۰۰

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات برق پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در محدوده شهری بوده و وظیفه انتقال برق بر عهده اداره برق شهرستان خمیر می باشد، درخواست تعداد ۱ کنتور با مصرف تجاری 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.

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۱۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	پمپ و متعلقات	عدد	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
جمع کل					۸۰۰

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

تاسیسات گاز:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مخازن نگهداری گاز	عدد	۱	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
جمع کل					۷,۰۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات اتاق ها	سری	۶	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۲	تجهیزات ساختمان رستوران و بوفه	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۳	کولر	عدد	۱۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۴	سایر تجهیزات	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۱۶,۰۰۰

تجهیزات سوویت ها و بخش پذیرایی با توجه به ماهیت سازه لنج، پیشنهاد میشود از قطعات چوبی بازیافتی استفاده شود.

تجهیزات تفریحی:

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

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

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۳	بیسیم	عدد	۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
جمع کل					۹۰۰

۶-۲-۱۰ - هزینه هر متر جواز

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

۶-۲-۱۱ - هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	-
۲	ساختمان ها	۱۵,۳۰۰
۳	تاسیسات برق	۱,۵۰۰
۴	تاسیسات آب	۸۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰
۷	اثاثیه اداری	۱۶,۰۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۹۰۰
	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۴۱۵
جمع کل		۴۱,۹۱۵

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 ۲ نفر در ۱۲ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۳,۶۰۰
جمع کل		۴,۲۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۴۱,۹۱۵
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰
جمع کل		۴۶,۱۶۵

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	مقدار واحد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد مصرفی روزانه سوپیت ها	۶	۲۴۰	۴۰۰,۰۰۰	۵۷۶
۲	شستشو و نظافت سوپیت ها	۶	۲۴۰	۳۰۰,۰۰۰	۴۳۲
۳	تعویض روتختی ملافه روبالش سالی دو بار	۶	۲	۸,۰۰۰,۰۰۰	۹۶
۴	مواد اولیه رستوران	۵۰	۲۴۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰
۵	مواد اولیه کافی شاپ	۵۰	۲۴۰	۲۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰
۶	مواد اولیه بوفه	۵۰	۲۴۰	۷۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰
۷	مواد اولیه تور گردشگری	۱۲	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰
جمع کل					۳۲,۷۸۴

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو و آشپزی	متر مکعب	۲۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	برق	کیلو وات ساعت	۲۴۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۱,۲۰۰
جمع کل					۳,۲۰۰

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	سرآشپز	۱	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۶۸
۳	آشپز	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۴	کافی شاپ	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
۵	حراست	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۶	خدماتی	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۷	مسئول بوفه	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۴
جمع کل					۱۵,۵۸۰

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 استهلاك و تعمیرات

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	استهلاك		تعمیر و نگهداری	
			نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	-	۵	-	۲	-
۲	ساختمان ها	۱۵,۳۰۰	۵	۷۶۵	۲	۳۰۶
۳	تاسیسات برق	۱,۵۰۰	۱۰	۱۵۰	۱۰	۱۵۰
۴	تاسیسات آب	۸۰۰	۱۰	۸۰	۱۰	۸۰
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-
۶	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰	۱۰	۷۰۰	۱۰	۷۰۰
۷	اثاثیه اداری	۱۶,۰۰۰	۲۰	۳,۲۰۰	۱۰	۱,۶۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۹۰۰	۱۰	۹۰	۱۰	۹۰
جمع کل		۴۱,۵۰۰		۴,۹۸۵		۲,۹۲۶

هزینه های سالیانه -۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۳۲,۷۸۴
۲	هزینه انرژی	۳,۲۰۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۵,۵۸۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۹۲۶
۵	هزینه استهلاک	۴,۹۸۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۵۹۴
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۰۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۸۱۳
۱۰	هزینه بیمه	۱۰۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۸۱۳
	جمع کل	۶۲,۸۲۷

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	توضیحات
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		
۳۲۷,۶۵۸	۲۶۷,۴۴۹	۲۰۵,۷۱۵	۱۵۸,۲۴۲	۱۳۱,۷۲۵	۹۲,۶۴۴	۶۴,۸۱۴	۳۳,۲۴۲	۲۱,۳۱۰	۰	۳۳,۷۸۴	هزینه مواد اولیه
۳۳,۹۳۴	۲۶,۱۰۳	۲۰,۰۸۰	۱۵,۴۴۶	۱۱,۸۸۱	۹,۱۴۰	۶,۳۳۷	۳,۳۲۵	۲,۰۸۰	۰	۳,۲۰۰	هزینه انرژی
۱۶۵,۲۱۸	۱۳۷,۰۹۱	۹۷,۷۶۳	۷۵,۲۰۲	۵۷,۸۴۷	۴۴,۴۹۸	۳۰,۸۰۶	۱۵,۷۹۸	۱۰,۱۳۷	۰	۱۵,۵۸۰	هزینه حقوق و دستمزد
۳۱۰,۳۹	۲۳,۸۶۸	۱۸,۲۶۰	۱۴,۱۳۳	۱۰,۸۶۴	۸,۳۵۷	۵,۷۸۶	۲,۹۶۷	۱,۹۰۲	۰	۲,۹۲۶	هزینه تعمیر و نگهداری
۵۲,۸۶۳	۴۰,۶۶۴	۳۱,۳۸۰	۲۴,۰۶۲	۱۸,۵۰۹	۱۴,۳۳۸	۹,۸۵۷	۵,۰۵۵	۳,۲۴۰	۰	۴,۹۸۵	هزینه استهلاک
۶,۳۰۷	۴,۸۵۲	۳,۷۳۲	۲,۸۷۱	۲,۲۰۸	۱,۶۹۹	۱,۱۷۶	۶۰۳	۳۸۷	۰	۵۹۵	هزینه بیس بنی نشده (% هزینه های بالا)
۶۳۷,۰۰	۴۹۰,۰۰۷	۳۷۶,۹۲۹	۲۸۹,۹۲۵	۲۳۳,۰۳۵	۱۷۱,۵۶۵	۱۱۸,۷۷۶	۶۰,۹۱۱	۳۹,۰۴۵	-	۶۰,۰۷۰	جمع هزینه های تولید
۲۶,۱۷۸	۲۰,۱۳۷	۱۵,۴۶۰	۱۱,۹۱۶	۹,۱۶۶	۷,۰۵۱	۴,۸۸۱	۲,۵۰۳	۱,۶۰۵	-	۲,۴۶۹	تعادل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۶۱۰,۸۳۱	۴۶۹,۸۷۰	۳۶۱,۴۴۹	۲۷۸,۰۳۰	۲۱۳,۸۶۹	۱۶۴,۵۱۵	۱۱۳,۸۹۵	۵۸,۴۰۸	۳۷,۴۴۱	-	۵۷,۶۰۱	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۶,۳۷۰	۴,۹۰۰	۳,۷۶۹	۲,۸۹۹	۲,۱۳۰	۱,۷۱۶	۱,۱۸۸	۶۰۹	۳۹۰	۰	۶۰۱	هزینه اداری و فروش (% هزینه های بالا)
۸,۶۲۸	۶,۶۳۷	۵,۱۰۵	۳,۹۲۷	۳,۰۲۱	۲,۳۲۴	۱,۶۰۹	۸۲۵	۵۲۹	۰	۸۱۴	هزینه بازاریابی و تبلیغات (% فروش)
۸,۶۲۸	۶,۶۳۷	۵,۱۰۵	۳,۹۲۷	۳,۰۲۱	۲,۳۲۴	۱,۶۰۹	۸۲۵	۵۲۹	۰	۸۱۴	هزینه آموزش (% فروش)
۳۳,۶۲۶	۱۸,۱۷۴	۱۳,۹۸۰	۱۰,۷۵۴	۸,۲۷۲	۶,۳۶۲	۴,۴۰۵	۲,۲۵۹	۱,۴۴۸	-	۲,۳۲۸	مجموع هزینه های عملیاتی
۴,۵۰۷	۳,۴۶۷	۲,۶۶۷	۲,۰۵۱	۱,۵۷۸	۱,۱۱۴	۸۴۰	۴۲۱	۲۷۶	۰	۴۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۱,۱۱۱	۸۵۵	۶۵۸	۵۰۶	۳۸۹	۲۹۹	۲۰۷	۱۰۶	۶۸	۰	۱۰۵	بیمه دارایی ها ۲/۱۵ در هزار
۵,۶۱۸	۴,۳۳۲	۳,۳۲۴	۲,۵۵۷	۱,۹۶۷	۱,۵۱۳	۱,۰۰۴۸	۵۲۷	۳۴۴	-	۵۳۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۶۴۰,۰۷۵	۴۹۲,۳۶۵	۳۷۸,۷۴۴	۲۹۱,۳۴۰	۲۲۴,۰۰۸	۱۷۳,۳۹۱	۱۱۹,۳۴۷	۶۱,۲۰۴	۳۹,۳۳۳	-	۶۰,۳۵۹	مجموع

۱۸-۲-۶ - سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۵,۴۶۴
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۵۳۳
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۲,۵۹۶
	جمع کل	۸,۵۹۴

۱۹-۲-۶ - تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهام متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	-	۱۰۰	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۱۰۰	-	-	-
۳	ساختمان ها	۱۵,۳۰۰	۱۰۰	۱۵,۳۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۱,۵۰۰	۱۰۰	۱,۵۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۸۰۰	۱۰۰	۸۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰	۱۰۰	۷,۰۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۱۶,۰۰۰	۱۰۰	۱۶,۰۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۹۰۰	۱۰۰	۹۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۴۱۵	۱۰۰	۴۱۵	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰	۱۰۰	۴,۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۴۶,۱۶۵	۱۰۰	۴۶,۱۶۵	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۸,۵۹۴	۱۰۰	۸,۵۹۴	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

بر آورد درآمد های طرح - ۶-۲-۲۱

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	درآمد اجاره سوبیت ها	۶	۲۴۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰
۲	درآمد رستوران	۵۰	۲۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۳	درآمد کافی شاپ	۵۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۴	درآمد بوفه	۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۵	درآمد تور گردشگری	۱۲	۲۴۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰
	جمع کل				۸۱,۳۶۰

۶-۲-۲۲ - 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

سال	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	توضیحات
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت	مجموع	مجموع درآمد
۱۱۱۶,۹۱۷	۵۱۰,۵۲۲	۳۹۲,۷۰۹	۳۲۲,۳۷۲	۲۲۲,۳۷۲	۱۶۰,۸۷۲	۱۳۰,۸۵۵	۸۲,۶۹۹	۵۲,۸۸۴	-	۸۱,۲۶۰	کسری می شود قیمت تمام شده
۷۴۴,۰۰۰	۳۹۱,۳۴۹	۳۷۸,۰۳۰	۳۷۸,۰۳۰	۱۶۶,۵۱۵	۱۱۳,۸۵۵	۱۱۳,۸۵۵	۵۸,۴۰۸	۳۷,۶۴۱	-	۵۷,۶۰۱	سود نااوارزه
۳۳۷,۵۳۶	۱۱۶,۶۸۰	۸۸,۴۱۵	۶۷,۸۵۸	۶۶,۹۷۸	۴۶,۶۰۵	۴۶,۶۰۵	۲۴,۰۹۱	۱۵,۶۴۳	-	۳۳,۷۵۹	سود عملیاتی
۲۰,۰۷۲	۱۳,۸۰۰	۱۰,۷۵۶	۶,۲۳۲	۶,۲۳۲	۴,۶۰۵	۴,۶۰۵	۲,۲۵۹	۱,۴۴۸	-	۲,۲۲۸	سود عملیاتی
۲۹۶,۸۲۳	۱۳۵,۱۰۴	۱۰۳,۹۲۶	۹۱,۹۶۵	۹۱,۹۶۵	۴۵,۵۷۲	۴۵,۵۷۲	۲۱,۸۳۲	۱۳,۹۹۵	-	۲۱,۵۳۱	سود عملیاتی
۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	-	۴۲۵	هزینه های غیر عملیاتی استیلاک قبل از بهره داری
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت
۱,۴۳۵	۶۵۸	۵۰۶	۳۸۹	۳۸۹	۲۸۹	۲۰۷	۱۰۶	۶۸	-	۱۰۵	هزینه های غیر عملیاتی بهره داری ها ۲/۵ در هزار
۱,۸۷۰	۱,۵۲۶	۹۳۱	۸۱۴	۷۲۴	۶۲۲	۵۲۱	۴۲۱	۳۲۱	-	۵۲۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۳۹۴,۵۵۳	۱۳۴,۰۳۱	۱۰۳,۹۹۵	۹۱,۳۳۹	۹۱,۳۳۹	۴۱,۹۶۱	۴۱,۹۶۱	۲۱,۳۰۱	۱۳,۵۰۲	-	۲۱,۰۰۱	سود ویژه قبل از کسری مالیات: سود عملیاتی به کسری از هزینه های غیر عملیاتی
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسری می شود مالیات (معامل مالیاتی)
۴۲۴,۲۲۸	۱۹,۷۶۷	۱۵,۳۰۵	۸,۹۹۷	۸,۹۹۷	۶,۳۲۹	۶,۳۲۹	۳,۳۹۴	۲,۰۴۸	-	۳,۱۵۰	کسری می شود تقسیم سود به شهرداری (۱۵ درصد سود ویژه)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسری می شود تقسیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسری می شود اندوخته قانونی
۲۹۴,۹۵۳	۱۷۴,۳۵۵	۱۳۴,۰۳۱	۱۰۳,۹۹۵	۹۱,۳۳۹	۶۰,۷۷۰	۶۱,۹۶۱	۳۱,۳۰۱	۱۳,۵۰۲	-	۲۱,۰۰۱	سود ویژه خالص

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	۳۲,۷۸۴	۱۰۰	۳۲,۷۸۴
۲	هزینه انرژی	۲,۵۶۰	۸۰	۳,۲۰۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۵,۴۵۳	۳۵	۱۵,۵۸۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۳۴۰	۸۰	۲,۹۲۶
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۴,۹۸۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۵۰۵	۸۵	۵۹۴
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۰۰	۱۰۰	۶۰۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۸۱۳
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۱۰۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۸۱۳
جمع کل		۴۴,۲۴۴		۶۲,۸۲۷
		۱۸,۵۸۳		

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

$$۵۰/۰۷\% = (۴۴,۲۴۴ - ۸۱,۳۶۰) / (۱۸,۵۸۳ \times ۱۰۰)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۴۰,۷۳۵ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲۷ 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 ۴,۶۱۶ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

دوره و درصد بازگشت سرمایه - ۶-۲-۲۶

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴۵/۴۹ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲/۲۰ سال محاسبه میگردد.

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

نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

یکی از ابعاد متنوع در بسته های سرمایه گذاری با کاربری اقامتی و پذیرایی بازسازی این لنج قدیمی می باشد که برای کلیه مسافران و بازدید کنندگان از ساحل حرا جذاب و منحصر به فرد خواهد بود. اقامت در این کشتی بازسازی شده در جوار ساحل یادآور سطح اول اقامت و تفریح در دنیا می باشد که جز لوکس ترین تفریحات گردشگران دنیا سفر و اقامت با کشتی می باشد.

از آنجا که مشابه این بسته و طرح در حال حاضر در کشور ما وجود ندارد این لنج به محض راه اندازی می تواند تبلیغات گسترده ای برای شهر به ارمغان بیاورد و در توسعه و برندینگ گردشگری شهر بندر خمیر نیز تاثیر مثبتی خواهد داشت. لازم است که تورگردانی ها در کل کشور از وجود چنین فضای اقامتی ویژه ای مطلع شوند و تبلیغات خوبی بر روی این طرح انجام گردد چرا که با موقعیت و فرصت ویژه ای که طرح برای مسافران و گردشگران ایجاد می نماید می توان پیش بینی نمود که ظرفیت آن به نحو ویژه از ضریب اقامت بالایی برخوردار باشد و این به نفع درآمدزایی و اقتصاد طرح سرمایه گذار خواهد بود.

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