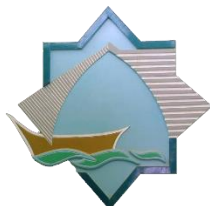


## بسته سرمایه گذاری مجتمع اقامتی حرا



## 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 جیب اله قاسمی مرزبال |
| مشاور مارکتینگ          | مهندس سیامک چهارمحالی      |

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹  
۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 [pardisnasiri.com](http://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

# توسعه پایدار

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 [pardisnasiri.com](http://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                          |
| ۱۹   | مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر                |
| ۲۸   | مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی |
| ۳۴   | مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی         |
| ۳۹   | مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری              |
| ۴۳   | مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی         |

## خلاصه طرح

|   |                          |
|---|--------------------------|
| مجموعه اقامتی حرا                                   | سرمايه گذاري بخش خصوصي   |
| استان هرمزگان، كيلومتر ۵ جاده بندر خمير - بندر عباس | محل اجراي طرح            |
| ۱۵ سویت - ۶۵ مهمان                                  | ظرفیت                    |
| بوفه، تفریحات ساحلی، استخر                          | امکانات                  |
| ۱۷۰۰۰ متر مربع                                      | مساحت زمین               |
| ۹۸۵ متر مربع  | زیربنا                   |
| ۱۱۶،۳۲۵ ميليون ريال                                 | سرمايه گذاري ثابت        |
| ۵،۹۵۹ ميليون ريال                                   | سرمايه در گردش           |
| ۱۲ نفر  | ميزان اشتغال زايی مستقيم |
| ۱۱،۲۸۹ ميليون ريال                                  | سرمايه ثابت سرانه        |
| ۱۲۳،۶۰۰ ميليون ريال                                 | ميزان در آمد             |
| ۵۸ %  | ارزش افزوده              |
| ۵۰/۹۳ %   | بازگشت سرمايه            |
| ۱/۹۳ سال  | مدت بازگشت سرمايه        |
| ۳۵،۲۳۸ ميليون ريال                                  | نقطه سر به سر            |
| ۲۸/۵۱ %   | درصد 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 سایت اقامتی حرا با مساحت ۱۷۰۰۰ متر مربع در آلترناتیو پیشنهادی طرح واقع در کیلومتر ۵ جاده بندر خمیر - بندر عباس، در جوار پارک ساحلی حرا و در چارچوب بندهای شرح خدمات، مورد بررسی قرار گرفته است.

### ۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

#### ضرورت ایجاد تاسیسات و خدمات توریستی

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

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

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

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

✓✓ تکمیل کننده زنجیره های ارزش باشند

✓✓ متناسب با ظرفیتهای و مزیت های رقابتی باشند

همچنین در مطالعات اسناد فرادست نیز در بخش **چشم انداز دوم** با **عنوان شهر کارآمد** در 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)

### 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)

#### • تعریف اکوتوریسم

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

#### • انواع اکوتوریسم

اکوتوریسم دارای هشت شاخه اصلی و ۸۰۰ شاخه فرعی می باشد:

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

## • گردشگری پایدار

گردشگری در مفهوم پایداری در برگیرنده پردازش معنایی خاص خود است. در این میان زایش این مفهوم در ادبیات گردشگری حاصل تلاش در دستیابی به توسعه پایدار در تمامی 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 تفریحی 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)

## • دسته بندی و انواع تاسیسات گردشگری

### ✓ کمپینگ یا اردوگاه جهانگردی

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

### ✓ مجتمع های خدماتی - رفاهی

مجتمع خدماتی - رفاهی مجموعه‌ای است که به منظور ارائه خدمات مورد نیاز رانندگان، مسافران و وسایل نقلیه در محورهای اصلی و ترانزیتی کشور بنا می‌شود و در آن خدمات تعمیرات، بهداشت، درمان، رستوران، مسجد، استراحت‌گاه، جایگاه‌های عرضه سوخت، پارکینگ و سایر خدمات رفاهی - اداری مورد نیاز پیش‌بینی شده است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)

### ✓ اقامتگاه عمومی گردشگری

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

## • ظرفیت اسمی اقامتگاه عمومی گردشگری

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

## • ظرفیت اقامتگاه

به مجموع اتاق‌ها یا تخت‌هایی که در مدت معین جهت استفاده مسافران (مهمانان) آماده بهره‌برداری می‌شود، ظرفیت اقامتگاه می‌گویند.

- متوسط مدت اقامت

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

- مجتمع اقامتی رفاهی

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

- مجموع نفر شب اقامت

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

- مهمان پذیر

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

#### ۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

برای این زمین یک بسته اقامتی در نظر گرفته شده که با الگوهای اکوتوریسم و گردشگری پایدار همخوان بوده باشد و آسیبی به محیط زیست نرساند. از لحاظ معماری سازه ای جذاب، انعطاف پذیر و سازگار با محیط زیست بدون بارگذاری در داخل خاک می باشد. ۱۵ سوویت اقامتی در سه تیپ معرفی گردیده با ظرفیت های مختلف تا برای طیف متنوعی از مخاطبین قابل دسترس باشد. امکانات تفریحی مانند استخر بانوان و استخر آقایان نیز در نظر گرفته شد و همچنین خدمات ساحلی و تورهای گردشگری مجموعه نیز پیش بینی گردید.

مقیاس این طرح کوچک مقیاس می باشد و در سرفصل های خدماتی گردشگری اکوتوریسم پایدار، گردشگری ساحلی

و متل در نظر گرفته می شود.

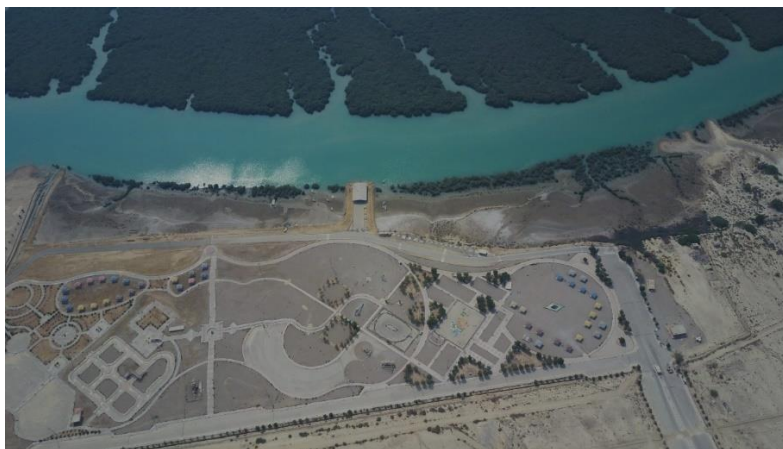
## ۵-۱- موقعیت مکانی طرح

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 سایت حرا در شهر خمیر



## ۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

### اقامتگاه های اکوکمپ در امارات شهر های ابوظبی، راس الخیمه و شارجه

ایده این نوع سازه اکوکمپ آماده الهام گرفته از بادیه نشینان که توسط منظره بیابانی در آن سوی شهر احاطه شده است، مملو از اقامتگاه های سنتی چادر مانند عشایر است.



نمونه اکوکمپ در راس الخیمه و ابوظبی



نمونه اکوکمپ در شارجه





نمونه اکوکمپ در اطراف ابوظبی

## ۷-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع



اکوکمپ ستاره لوت ایران - شهرداد کرمان





اکوکمپ متین آباد - اصفهان



## اقامتگاه های استان هرمزگان و جزایر



اقامتگاه کپری - جزیره لارک



هتل ترنج - جزیره کیش



اقامتگاه ماجرا - جزیره هرمز





اقامتگاه فردیس - جزیره قشم



اقامتگاه ساحلی سینکو - جزیره قشم

## 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

## • نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

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

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

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

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

### • راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

## مرحله دوم

# شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

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

### ۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

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

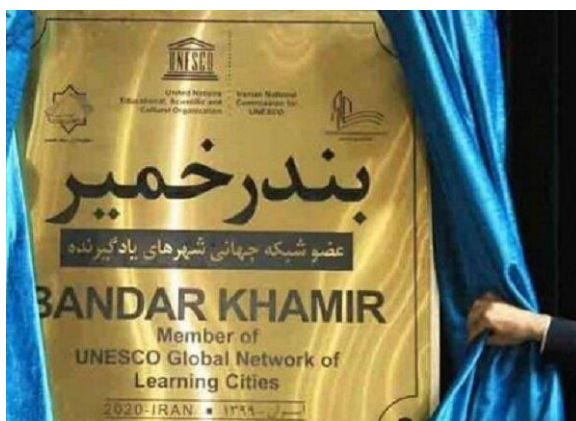
| شرح                  | جمعیت  | مرد    | زن     | خانوار |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| کل شهرستان بندر خمیر | ۵۶،۱۴۸ | ۲۸،۱۹۵ | ۲۷،۹۵۳ | ۱۶،۰۷۱ |
| ساکن در نقاط شهری    | ۲۱،۸۷۸ | ۱۱،۰۵۲ | ۱۰،۸۲۶ | ۶،۰۵۷  |
| ساکن در نقاط روستایی | ۳۴،۲۷۰ | ۱۷،۱۴۳ | ۱۷،۱۲۷ | ۱۰،۰۱۴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

### ۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

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

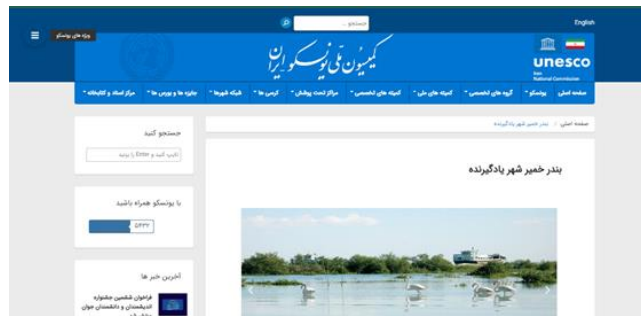


آیین رونمایی از عنوان شهر بندر خمیر به عنوان شهر یادگیرنده و معرفی جهانی این شهر از یونسکو





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

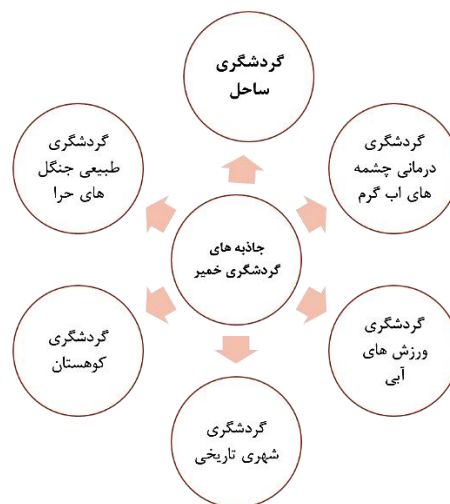
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

-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 دریاهاى آزاد و تنگه استراتژیک هرمز از کلیدی ترین و حیاتی ترین دروازه های ترانزیت و تجارت ایران محسوب می شود. جمعیت استان بالغ بر ۱.۸۰۰.۰۰۰ نفر ۲.۲ درصد از کل جمعیت کشور است؛ این در حالی است که استان حدود ۷۰،۶۹۷ کیلومتر مربع وسعت دارد ۴.۲ درصد از کل مساحت کشور.

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

## مرحله سوم

# شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

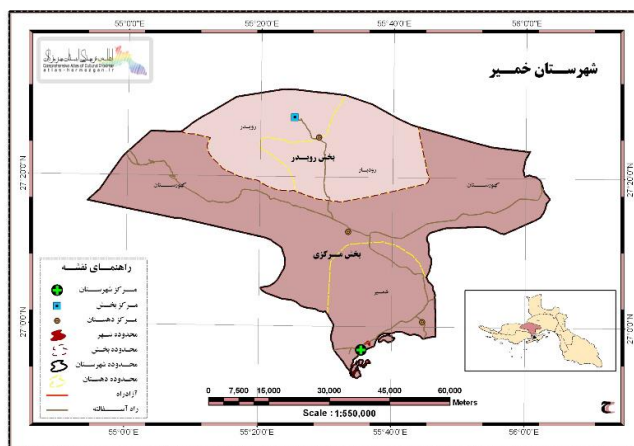


## ۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

### ۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

بندرخمیر یکی از شهرهای قدیمی و توسعه پذیر، 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.

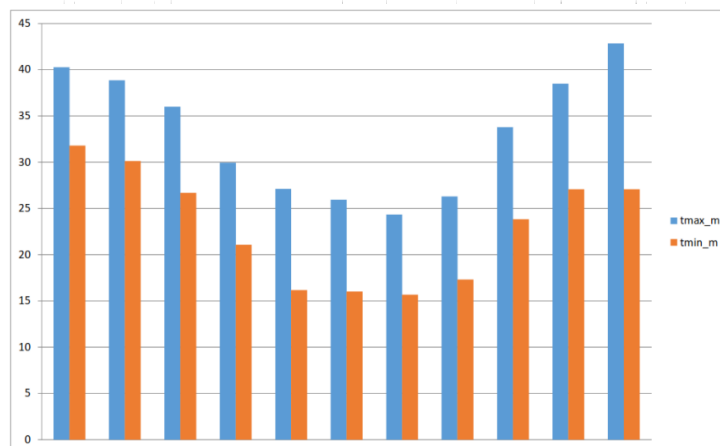


نقشه شهرستان بندرخمیر

## 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<br>۰:۰۰  | ۴۰,۲۵۸۶ | ۳۱,۷۸۶۷ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۹/۱/۲۰۱۸<br>۰:۰۰  | ۳۸,۸۴۳۳ | ۳۰,۱۲   |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۰/۱/۲۰۱۸<br>۰:۰۰ | ۳۵,۹۹۶۸ | ۲۶,۶۸۰۶ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۱/۱/۲۰۱۸<br>۰:۰۰ | ۲۹,۹۳۶۷ | ۲۱,۰۷   |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۲/۱/۲۰۱۸<br>۰:۰۰ | ۲۷,۱۱۲۹ | ۱۶,۱۶۷۷ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱/۱/۲۰۱۹<br>۰:۰۰  | ۲۵,۹۵۴۸ | ۱۶,۰۰۳۲ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۲/۱/۲۰۱۹<br>۰:۰۰  | ۲۴,۳۳۹۳ | ۱۵,۶۶۷۹ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۳/۱/۲۰۱۹<br>۰:۰۰  | ۲۶,۲۹۳۵ | ۱۷,۳۰۶۵ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۴/۱/۲۰۱۹<br>۰:۰۰  | ۳۳,۷۷۷۳ | ۲۳,۸۳۳۳ |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۵/۱/۲۰۱۹<br>۰:۰۰  | ۳۸,۴۹۶۸ | ۲۷,۰۷۱  |
| ۹۹۶۷۴      | Bandar-E-Khamir | OIKB      | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۶/۱/۲۰۱۹<br>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.
- نعی: 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 می کنند 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 به طور کلی دارای مولفه های زیر می باشند:

- ✓ 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.

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.

### ۵-۳- 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 | -   |

### ۶-۳- 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 کلوت 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 لنج بوم گوهر                                   | در محدوده  | ۵ دقیقه  | زمینی | -   |
| 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

#### • اقوام و نصب های موجود در بندر خمیر

اعراب ساکن در بندر خمیر، بلوچ ها، رحمه ای ها، دژگانی ها، بلوکی ها، سادات، گوده ای ها، چارکی ها، تیره ی ملا، مشمی ها، کوشکی ها، کهورستانی ها، هندی ها، عده ای از پدل، لمزان، انجیره و بن کوه، رویدری ها، گراشی ها، تیره ی کنگی ها، تیره ی چاه احمدی ها، لافتی ها، جزیره ی هرمز، بندرعباس، بستکی ها، قلعه گنجی ها، حاجی آبادی ها، جهرمی ها

#### • 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.

از دیگر اعیاد مهم در آداب مردم این شهر، عید نوروز و عید قربان می باشد. و همچنین مراسم های مهم شهر شامل موارد ذیل می باشند.

- ✓ مراسم ها
- ✓ مراسم ختم بخش
- ✓ مراسم عاشورا
- ✓ مراسم مولود
- ✓ مراسم اسراء و معراج پیامبر
- ✓ مراسم خیر خیرات
- ✓ مراسم نوروزی
- ✓ مراسم خبیج کشیدن دور شهر
- ✓ مراسم خواندن بر روی سنگ
- ✓ مراسم برافراشتن پرچم سبز
- ✓ مراسم چاردهمی
- ✓ مراسم عروسی



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

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

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



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

## • 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

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

## ۲-۴- برگزاری مصاحبه و با فعالان صنعت گردشگری (آژانس ها، واحد های بوم گردی، واحدهای پذیرایی تور لیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

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

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

• اقامتگاه های وضع موجود بندر خمیر:

➤ هتل سه ستاره کسری:

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



➤ اقامتگاه بومگردی تکو:

اقامتگاه سنتی تکو در بندر خمیر واقع شده است. این اقامتگاه یک خانه قدیمی بازسازی شده با حیاط مرکزی در بافت مسکونی بندر خمیر می باشد. این اقامتگاه دارای ۸ واحد اقامتی می باشد. حداکثر ظرفیت پذیرش ۳۴ مهمان را دارد. تعدادی از

اتاق‌ها دارای سرویس بهداشتی فرنگی و حمام اختصاصی هستند و برای مهمانان مابقی اتاق‌ها 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 بندرخمیر می باشد که محل عرضه سوغات و صنایع دستی تالاب نشینان بندرخمیر می باشد. سنجه یک کافه کوچک هم دارد که دسرها و غذاهای محلی بندرخمیر 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

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

- تجارت
- دریانوردی
- صیادی
- معادن
- فعالان صنعت گردشگری

➤ جایگاه کار و حرفه در گذشته بندر خمیر:

✓ استخراج و به عمل آوردن گوگرد

گوگرد مذکور را از پای معدن تالاب دریا که یک فرسنگ مسافت دارد و شتران هم و به کنار دریا می آوردند و از کنار دریا با سفاین حمل نموده و روانه بندرعباس می کردند.

✓ کوره های گچ پزی

کوره های گچ پزی فراوانی در امتداد کوه مشرف به شهر وجود دارد روش ساخت گچ به این صورت بوده که در ابتدا سنگ گچی را از معدن با وسایل و ابزاری که در اختیار داشتن می کند و آن را در کوره مخصوص می چیدند و سپس در پایین آن هیزم قرار میدادند و آتش می زدند تا سنگ ها کاملا پخته شود.

✓ ساروج

ابتدا مقدار فراوانی کود حیوانی را به وسیله شتر به مکانی در نخلستان که گل رس مناسبی موجود باشد می آوردند سپس گل های رز را جمع می کردند و گل رس و کود حیوانی ایران به نسبت ۳ به ۱ با هم مخلوط می کردند و آن را می سرشتند و خمیر می کردند.

✓ شگه بافی در خمیر

چادری بافته شده از نخ های مخصوص برای جلوگیری از آفتاب و همچنین برای استفاده از نیروی وزش باد جهت به حرکت در آوردن جهاز، شراع

✓ سفال سازی در لشتگان

ماده اولیه سفال های لشتگان که در گذشته مرغوبیت بین المللی داشته، خاک سرخی بود که از درون غاری در کوه لاور بزرگ واقع در ضلع شمالی لشتگان و همچنین خاک رسی بوده است که اغلب از نخلستان های کاووزی می آوردند. (قتالی، ۱۳۹۸)

## 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 هر بسته

سایت طرح در ساحل حرا واقع شده است که در وضعیت فعلی پارک حرا نامیده می شود. همجواری های این سایت با چشم انداز به دریا و جنگل های حرا به عنوان یک اقامتگاه ساحلی به طرح ویژگی منحصر به فردی می دهد.



برای طراحی سویییت های اقامتی به موضوع اکولاژ و طراحی به سبک متل های اکوبوم توجه گردید. هدف این بود که مسافری با خودرو خود وارد سایت شده و بتوانند خودرو را در جوار اقامتگاه پارک نمایند. سازه های پیشنهادی سبک، سفیدرنگ و شفاف و به صورت پیش ساخته باشند. که در جدول زیر تیپ های مختلف مساحتی و امکانات پیشنهادی داخل سویییت ها ارائه گردیده است.

| پلان  | گونه بندی واحدهای اقامتی پیشنهادی                                    |
|---|--|
|  <p>An aerial view of a circular accommodation unit with a wooden floor. It features a central kitchen area with a sink and stove, a dining table with two chairs, and a sleeping area with a bed and a chair. There are several potted plants and decorative items.</p> | <p>شمس ۳۰<br/>دارای فضای خواب و حمام+ نشیمن</p>                      |
|  <p>An aerial view of a circular accommodation unit with a wooden floor. It includes a kitchen area, a dining table with four chairs, and a sleeping area. The unit is furnished with various items like a rug, plants, and storage containers.</p>                     | <p>شمس ۴۰<br/>دارای فضای خواب و حمام+ نشیمن + صرف غذا و آشپزخانه</p> |
|  <p>An aerial view of a circular accommodation unit with a wooden floor. It has a kitchen area, a dining table with four chairs, and a sleeping area. The unit is furnished with various items like a rug, plants, and storage containers.</p>                         | <p>شمس ۷۵<br/>دارای فضای خواب و حمام+ نشیمن + صرف غذا و آشپزخانه</p> |



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

واحد اقامتی پیش ساخته دارای سازه ای نو و با تکنولوژی روز با قابلیت تطبیق با هر شرایط آب و هوایی مختلف اند. تنوع بالای در ابعاد و دکوراسیون و امکانات دارد. سهولت برپایی، انعطاف پذیری در جانمایی و از همه مهمتر ماهیت بخشی به فضاها از خصوصیات منحصر بفرد این سازه است. مشخصات، ابعاد و ویژگی های این واحد های اقامتی به شرح زیر می باشد:

### • وزن

این محصول از گروه سازه های سبک محسوب می شود و بار ثقلی قابل توجهی ندارد. تمام وزن بر روی تکیه گاه های گسترده در محیط سازه تقسیم می شود. همچنین بار وارده به هر نقطه تکیه گاهی در بزرگترین گنبد در حدود ۲۰۰ کیلوگرم است.

### • ظرفیت

فضا داخلی بدون ستون و با ارتفاع زیاد است و گنجایش مورد نیاز عملکردهای مختلف را دارا می باشد.

### • ابعاد

این سازه ها مینیمم از قطر ۳ متر (مساحت ۷ متر مربع) الی قطر ۳۰ متر (مساحت ۷۰۰ مترمربع) امکان ساخت و اجرا دارند. از لحاظ فنی زمان مونتاژ هر سازه هم برآورد گردیده است. ارائه جدول ظرفیت، مساحت و امکانات و تسهیلات داخلی هر سویییت اقامتی به سبک گنبد:

| نام گنبد | مساحت (متر مربع) | قطر (متر) | ارتفاع (متر) | وزن گنبد (کیلوگرم) | وزن کل (کیلوگرم) | ظرفیت                | زمان مونتاژ (ساعت) | زمان برچیدن (ساعت) | حداقل ظرفیت |
|----------|------------------|-----------|--------------|--------------------|------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| شمس ۳۰   | ۲۷/۳             | ۵/۹۰      | ۳/۵۵         | ۴۸۰                | ۱۴۵۰             | ۱ دبل+سرویس          | ۳                  | ۵                  | ۲           |
| شمس ۴۰   | ۳۷/۵             | ۶/۹۱      | ۴/۱۵         | ۶۰۰                | ۱۶۵۰             | ۱ دبل+سرویس+آشپزخانه | ۴                  | ۵                  | ۳           |
| شمس ۷۵   | ۷۱               | ۹/۵۰      | ۴/۷۵         | ۸۹۰                | ۲۱۰۰             | ۱ دبل+سرویس+آشپزخانه | ۵                  | ۱۶                 | ۶           |



- **متریال مصرفی**

- پوشش داخلی:

عایق داخلی: پتوی کامپوزیتی با الیاف معدنی یا پلیمری و روکش ضد آب پلی استر

- پوشش خارجی:

پوشش بیرونی: پارچه ساختمانی مخصوص سازه از نوع PVC Coated از برند آلمانی mehler و وزن ۷۰۰ گرم بر متر مربع. با ۱۰

سال گارانتی در برابر انواع شرایط محیطی

اتصالات پارچه به پارچه: پرس HF

پوشش شفاف: غشا PVC شفاف به ضخامت ۲.۱ میلی متر

- در، دودکش و فن:

درب: درب با پروفیل UPVC یا آلومینیوم TB با شیشه دوجداره

فن: فن سقفی ۶۵۰ مترمکعب در ساعت

دودکش و فن: پلتفرم نصب دودکش و فن به همراه عایق‌های حرارتی و نسوز و اتصالات آب‌بند

- ساختمان گنبد:

سازه فلزی با مقاطع لوله‌ای و رنگ الکترواستاتیک یا گالوانیزه گرم (HDG) و با اتصالات پیچ و مهره ای

- **مشخصات مهندسی**

- هندسه گنبد:

گنبد ژئودزیک و فرکانس تقسیمات متناسب با ابعاد گنبد، از ۲ تا ۱۰

- مقاومت در برابر باد:

مقاومت در برابر نیروی باد تا ۱۰۰ km

- مقاومت در برابر نیروی برف:

تحمل بار برف تا ارتفاع ۹ متر

- ابعاد:

سایز گنبد از قطر ۵ متر تا ۹.۵ متر پیش مهندسی شده است. ابعاد درب ۱ در ۱.۰۵ متر

- اقلیم:

قابلیت تطبیق با تمام اقلیم‌ها و شرایط آب و هوایی با استفاده از انتخاب عایق‌های مناسب وجود دارد.

- **مزایا استفاده از گنبد**

مزایا و صرفه‌های اقتصادی این سازه نسبت به عملکرد و ارائه فضای کاربردی با دیگر سازه‌های موجود قابل قیاس نمی‌باشد و اختلاف زیادی را شاهد هستیم. از همه مهمتر سرعت اجرا و نصب این سازه موجب شده تا علاقه‌مندان به طبیعت از این سبک اقامت استقبال کنند.

- ابعاد سازه:

ابعاد سفارشی از قطر ۳ متر تا ۳۰ متر قابل محاسبه و اجرا است.

- صرفه اقتصادی:

هزینه متریال مصرفی در مقایسه با دیگر سازه‌ها اقتصادی تر است.

- قابلیت حمل و نقل و نصب آسان:

حمل و نصب آسان از ویژگی‌های این سازه می‌باشد.

### همجواری های سایت:

- نزدیکی به لنج پذیرایی - گردشگری بوم گوهر

یکی از جاذبه های گردشگری خاصی که به زودی به بهره برداری می رسد رستوران کشتی می باشد که در جوار همین سایت قرار گرفته است و می تواند یکی از تامین کنندگان اصلی غذا برای این سایت اقامتی باشد. و جدا از بحث تامین غذا می تواند به چشم اندازی بکر و پاتوقی همیشگی برای ساکنین این اقامتگاه محسوب شود. به طور کلی سایت از حیث همجواری ها و کاربری های اطراف دارای مزیت رقابتی می باشد.



چشم انداز از روی سکو لنج به جنگل های حرا



مسیر دسترسی به لنج بوم گوهر از داخل سایت اقامتی حرا

• نزدیکی به رستوران دریایی گارگوپ

در جوار تالاب بین‌المللی خورخوران در بندر خمیر، رستورانی وجود دارد که خودش یکی از جاذبه‌های بندر در کنار تالاب شده است. رستوران گارگوپ بهمن سال ۱۳۹۹ افتتاح شد. رستورانی که از چوب‌های دورریختنی ساخته شده و توانسته نه تنها غذاهای محلی را احیا کند، بلکه برای زنان بندر هم، شغل ایجاد کرد.



## 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 و توسعه سایت اقامتی به صورت محدود و در فاز بعدی کاربری های مکملی برای این طرح در نظر گرفته شدند. کاربری هایی مانند:

- ✓ مرکز اسپا و سلامت (ماساژ درمانی و رایحه درمانی و هالوتراپی)
- ✓ استفاده از تسهیلات ویژه گردشگری آبی به صورت تخصصی
- ✓ پیش بینی تورهای متفاوت گردشگری به صورت اختصاصی
- ✓ پیش بینی افزودن سافاری و گشت
- ✓ پیش بینی افزودن موتور برقی، چهار چرخ، اسکوتر، دوچرخه و غیره به صورت اجاره ای به امکانات مجموعه
- ✓ پیش بینی توسعه واحدهای اقامتی و افزودن به تعداد آنها در سایت همجوار آن
- ✓ پیش بینی سایت شتر سواری و مزرعه حیوانات

ماموریت این طرح پایداری به اصول اساسی محیط زیستی سایت و ساحل می باشد با سه راهبرد ویژه:



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

### ۳. شهرستان بندر خمیر

| اولویت سطح یک   |                              |
|---|------------------------------|
| نوع سرمایه گذاری  | رسته سرمایه گذاری            |
| ایجاد گلخانه هوشمند با ایجاد حداقل ۱۰ هکتار   | کشاورزی                      |
| تارخانه تولید غذای آماده کنسروی   | صنایع غذایی و تبدیلی کشاورزی |
| تارخانه صنایع تبدیلی و فرآوری گوچه فرنگی  |                              |
| توسعه معادن فلزی کوچک مقیاس   | معادن                        |
| توسعه معادن غیر فلزی 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 ترم 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)  |                              |

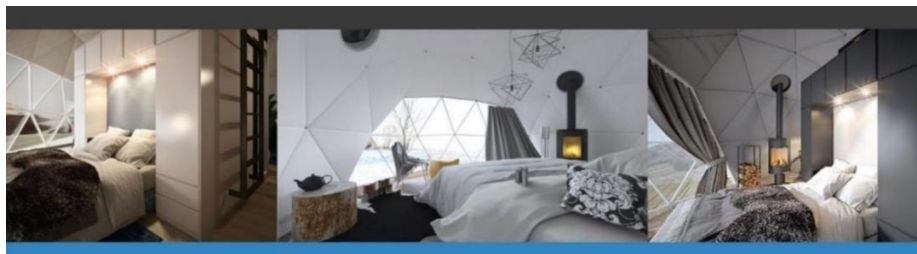
۵-۱-۶- تدوین لیست بلند کاربری های قابل بارگذاری با توجه به معیارهای تدوین شده

| حوزه ها | ریز فضاها  |
|---------|--|
| اقامتی  | سه تیپ متنوع واحد اقامتی                                 |
| خدماتی  | بوفه، رستوران و آلچیق ها                                 |
|         | مدیریت، خانه داری و انبار                                |
| تفریحی  | انبار و اجاره تجهیزات ساحلی و قایق رانی و ورزش های ساحلی |

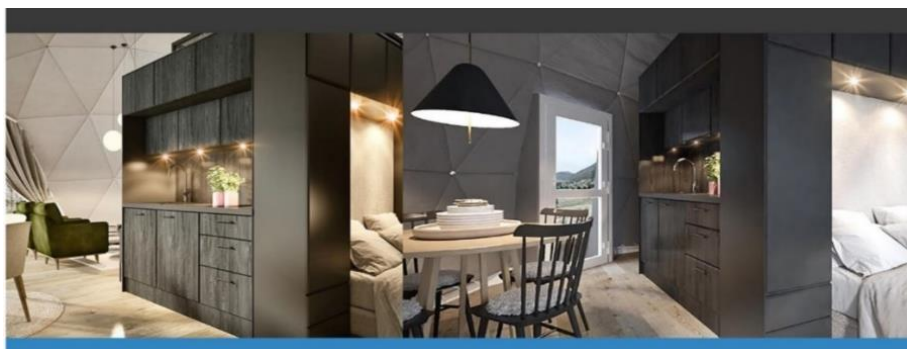
۶-۱-۶- تدوین جدول کامل برنامه فیزیکی مناسب هر بسته شامل بناها و کاربری های قابل جانمایی در محوطه

| ر | شرح                        | تعداد | مساحت | وضعیت     |
|---|----------------------------|-------|-------|-----------|
| ۱ | شمس ۳۰ سوپیت               | ۵     | ۲۷.۳  | پیش ساخته |
| ۲ | شمس ۴۰ سوپیت               | ۵     | ۳۷.۵  | پیش ساخته |
| ۳ | شمس ۷۵ سوپیت               | ۵     | ۷۱    | پیش ساخته |
| ۴ | شمس ۷۵ اداری و بوفه        | ۲     | ۷۱    | پیش ساخته |
| ۵ | شمس ۲۰ سرویس بهداشتی محوطه | ۱     | ۲۰    | پیش ساخته |
| ۶ | شمس ۳۰ تفریحات             | ۱     | ۲۷.۳  | پیش ساخته |
| ۷ | استخر پیش ساخته            | ۲     | ۳۲    | پیش ساخته |
| ۸ | پارکینگ                    | ۱۵    | ۱۰۰   | محوطه     |
| ۹ | آلچیق                      | ۵     | ۱۰    | پیش ساخته |

ارائه مشخصات طراحی داخلی:



فضای خواب



آشپزخانه و محل صرف غذا ( قابل افزودن)





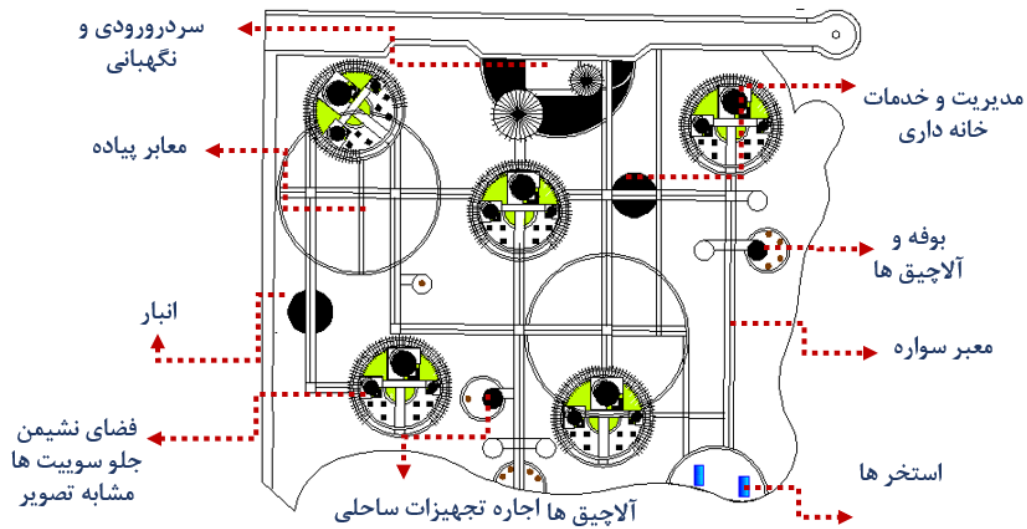
سرویس بهداشتی



فضای نشیمن

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

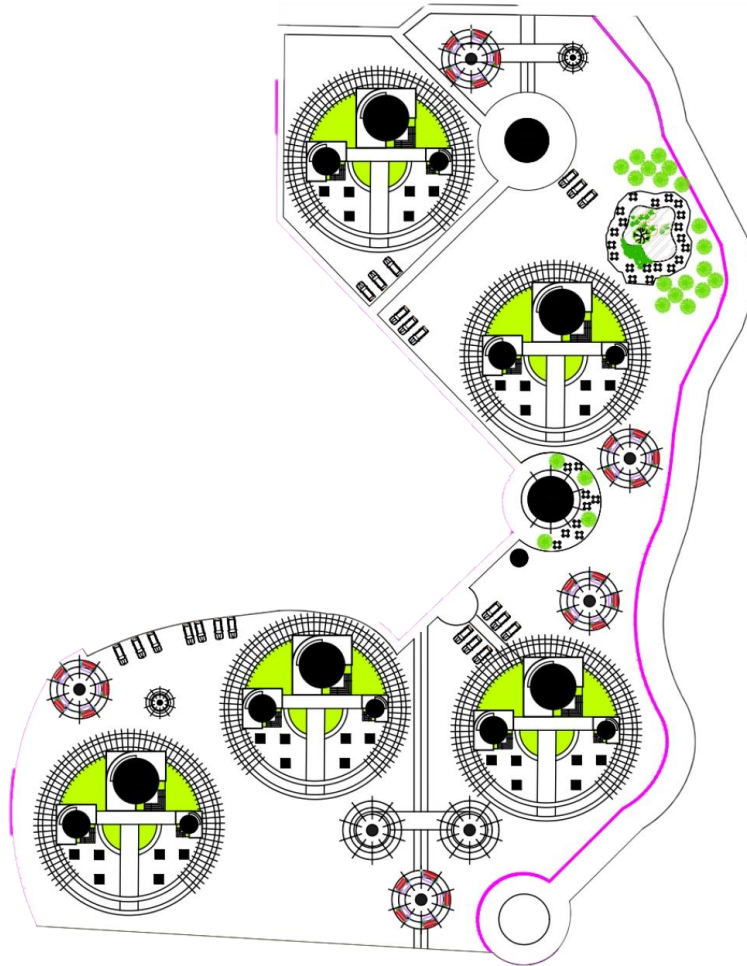
❖ پیشنهاد آلترناتیو یک طراحی سایت پلان



سایت پلان الگو گرفته از گنبد های شمس بر اساس الگوی دواير مرتبط با هم طراحی شد. در این طرح با توجه به بستر وضع موجود نیاز به بر هم زدن وضعیت زمین و جانمایی ایده ها بر زمین پروژه می باشد. مساحت پیشنهادی این پهنه سایت پلان حدود ۲ هکتار معادل ۲۰۰۰۰ متر مربع می باشد.



## ❖ پیشنهاد آلترناتیو دو طراحی سایت پلان



در این طراحی سایت پلان یک ورودی از خیابان در نظر گرفته شده و معبری از سمت راست طرح برای دسترسی شهر به اسکله موجود دیده شد. نحوه چیدمان داخلی و همجواری هر سه تیپ موجود از سوییت های اقامتی در کنار هم مانند طرح آلترناتیو یک می باشد که به تفصیل به آن خواهیم پرداخت.

نکته مهم در این طرح استفاده حداکثری از وضع موجود می باشد که هزینه های زیرساخت و تسطیح زمین پایین دیده شود و از دسترسی های معابر تا جای ممکن استفاده گردد. چینش طولی که برای این طرح سایت پلان دیده شده است به علت دنج بودن و استفاده از ساحل اختصاصی می باشد و اگر بهره بردار تمایل به توسعه طرح تا سال های آتی داشته باشد شهرداری این اراضی همجوار را به عنوان ذخیره طرح با کاربری گردشگری - اقامتی در نظر خواهد گرفت.



### قرارگیری شاکله طرح بر روی زمین و سایت موجود

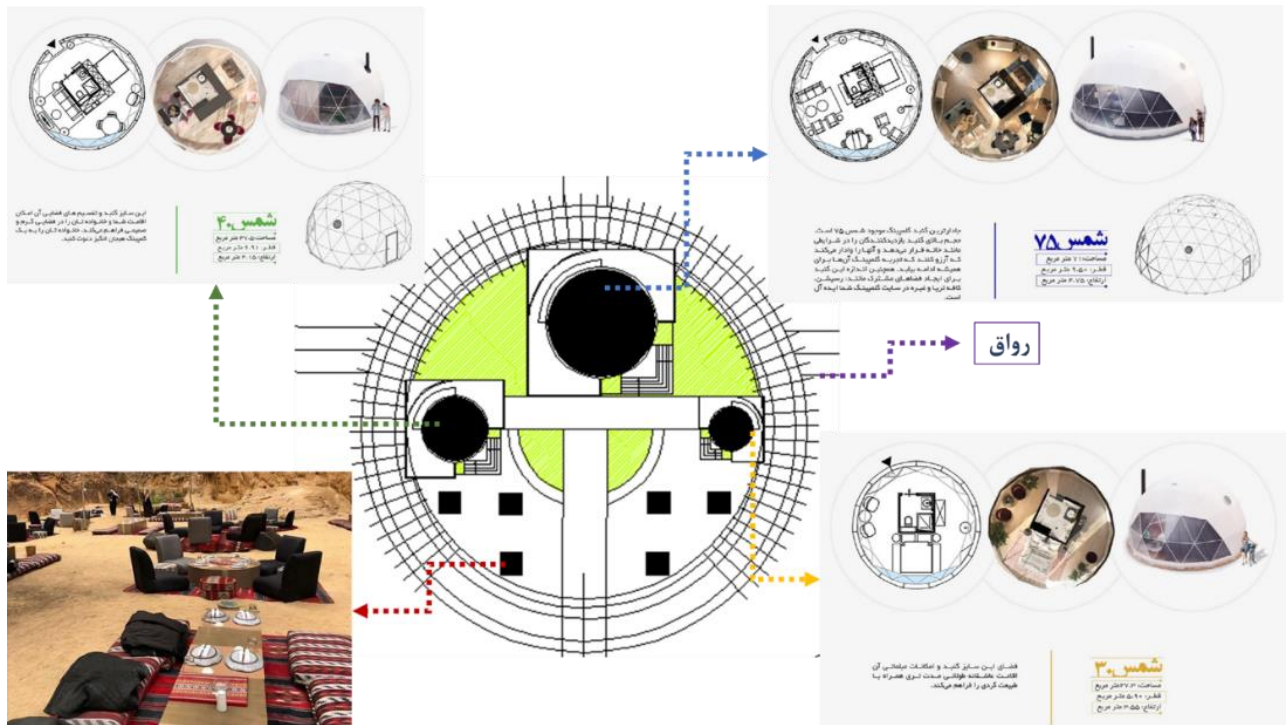
نحوه جانمایی سایت آلترناتیو دوم بر روی نقشه وضع موجود نشان می دهد که چه دسترسی هایی برای پروژه در نظر گرفته شده است. پیشنهاد مشاور ادامه خط پروژه و ایجاد انسداد بصری جهت استفاده اختصاصی از ساحل می باشد که طبیعتاً به شرح ذیل زمین ساحل حرا در اختیار بهره بردار قرار گیرد تا از جذاب ترین نوع گردشگری در جهان یعنی **گردشگری ساحل** استفاده مطلوب و بهینه امکان پذیر باشد. لذا در این صورت ارزش طرح بسیار بالاتر خواهد بود.

مساحت محدوده پیشنهادی در آلترناتیو دوم ۱۷۰۰۰ مترمربع می باشد.



آلترناتیو دوم و جانمایی در کنار مسیرهای دسترسی های مهم سواره و پیاده

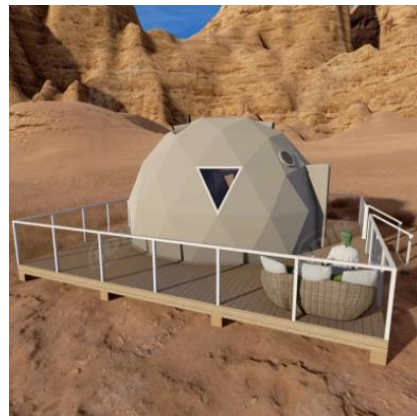
## ❖ بزرگنمایی زون اقامتی با کاربری ها



همان طور که در نقشه ها و راهنمای آن مشخص است ۵ زون اقامتی در نظر گرفته شد که در داخل هر زون ۳ تپ سوییچ اقامتی جانمایی گردید. این امکان سفرهای گروهی و خانوادگی را نیز در نزدیکی هم فراهم می کند.

هر زون اقامتی فضای تعاملی برای گپ و گفت و تفریح در محوطه جلوخان خود خواهد داشت که بدین ترتیب امکان پذیرایی در محوطه و سرویس گرفتن از بوفه نیز امکان پذیر می باشد. فضاهای اطراف هر سوییچ با باغچه های سبز کوچک از هم جدا می شوند تا هم حریم بصری واحدها حفظ شود و هم نیاز به دیوار کشی نباشد. و جدا از آن چشم انداز اقامت را بهبود بخشید.

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





## مطالعات بازار چند نمونه اقامتگاه های ساحلی استان هرمزگان:

### هزینه اقامت در هتل ترنج کیش:

با توجه به بررسی های میدانی از اقامتگاه های وضع موجود در نوار ساحلی استان هرمزگان یکی از لوکس ترین این اقامتگاه ها هتل ترنج کیش محسوب می شود که به عنوان بیشترین هزینه اقامت در استان ملاک قرار می گیرد که البته هزینه امکانات جانبی آن مانند رستوران کافه گلف / سالن اسپا - ماساژ / کلوپ تفریحات دریایی / سالن بیلارد و دریایی / دوچرخه سواری / غرفه عکاسی / خدمات گردشگری / استخر / سونای بخار / وان در بالکن سوئیت امپریال / لاندری / لمکده جداگانه محاسبه می شود.

نرخ اقامت در هتل دریایی ترنج کیش به شرح ذیل می باشد:



| نوع اتاق                        | ظرفیت اتاق | قیمت هر شب (نرخ برد) |
|---------------------------------|------------|----------------------|
| اتاق دوتخته / دونفره رو به دریا | 2          | 7.100.000 تومان      |
| اتاق دوتخته / دونفره رو به غروب | 2          | 8.250.000 تومان      |
| سوئیت رویال رو به دریا          | 2          | 8.800.000 تومان      |
| سوئیت رویال رو به غروب          | 2          | 9.700.000 تومان      |
| سوئیت امپریال                   | 4          | 18.000.000 تومان     |
| سرویس اضافه                     | -          | 1.500.000 تومان      |

هزینه کنسلی رزرو ها با توجه به اپدیمی کرونا و عدم میهمانان به این موضوع، غیر قابل استرداد می باشد.

حداقل اقامت 2 شب می باشد.

ماخذ: <https://toranj-hotel.com/reservation/>

### هزینه اقامت در اقامتگاه فردیس قشم:

اقامتگاه فردیس قشم که در متن به آن اشاره شد تنها به عنوان یک سرپناه فرش شده اجاره داده می شود به همراه لحاف و تشک از شبی ۵۰۰ هزار تومان شروع می شود.

### هزینه اقامت در اقامتگاه سینکو قشم:

اقامتگاه سینکو قشم هم از شبی یک میلیون تومان شروع اجاره داده می شود.

### هزینه اقامت در هتل کسری بندر خمیر:

اجاره اتاق دو تخته شبی ۹۰۰ هزار تومان

### هزینه اقامتگاه تکو در بندر خمیر:

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

### هزینه اقامتگاه سنچه در بندر خمیر:

اجاره میانگین سوئیت ها ۶۰۰ هزار تومان

## ۶-۲- شرح سر فصل های مالی

### ۶-۲-۱- مبانی طراحی

#### ضریب اشغال:

با توجه وضعیت آب و هوای منطقه، چهار ماه از سال به عنوان اوج گرما در نظر گرفته شده و به عنوان تعطیل در نظر گرفته می شود. لذا ضریب اشغال اقامتگاه و بهره برداری از رستوران، کافی شاپ، مرکز تفریحی، درمانی و سایر اقلام هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود.

#### ظرفیت اقامتگاه:

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

| ر           | شرح                                      | تعداد | مساحت | جمع |
|-------------|--|-------|-------|-----|
| ۱           | تعداد مشتریان سوپیت های شمس ۳۰، ۴۰ و ۷۵  | ۱۵    | ۲     | ۳۰  |
| ۲           | تعداد مشتریان تخت اضافی سوپیت های شمس ۳۰ | ۵     | ۱     | ۵   |
| ۳           | تعداد مشتریان تخت اضافی سوپیت های شمس ۴۰ | ۵     | ۲     | ۱۰  |
| ۴           | تعداد مشتریان تخت اضافی سوپیت های شمس ۷۵ | ۵     | ۴     | ۲۰  |
| مجموع نفرات |  |       |       | ۶۵  |

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

#### برخی روش های سرمایه گذاری:

- ساخت، بهره برداری، واگذاری (Build Operate Transfer) (B.O.T)
- 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+ مجوزهای ساخت (عوارض)

## آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

## نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

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

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

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

### فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافربری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش 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 هممنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هممنظور 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 بیم های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی)
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه گذاری از محل صندوق های 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 حساب های بیمه ای
۲۷. ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری
۲۸. تقسیم 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. تقسیم 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. تقسیم 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 هروز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت

۵۰. فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
۵۱. صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمایه هگذار به همراه پنج نفر از اعضای خانواده در کشور (در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد)
۵۲. فراهم نمودن امکان واردات یک دستگاه خودرو در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
۵۳. تسریع در رسیدگی به پرونده ها و دعاوی تجاری
۵۴. هماهنگی جهت ترخیص ماشین آلات وارداتی مورد نیاز واحد تولیدی حداکثر ظرف مدت یک هفته (به شرط دست اول بودن ماشین آلات و نداشتن مشابه داخلی)
۵۵. تمامی طرح های سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۶. تمامی طرح های سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۷. اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
۵۸. کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (\*در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
۵۹. کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
۶۰. اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)
۶۱. پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی
۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

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

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

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

#### ۶-۲-۵ - لیست بلند کاربری های درآمدزا

| ر | شرح          | تعداد | درآمدزایی |
|---|--------------|-------|-----------|
| ۱ | اقامتی       | ۱۵    | ✓         |
| ۲ | بوفه رستوران | ۱     | ✓         |
| ۳ | اجاره تفریحی | ۱     | ✓         |
| ۴ | استخر        | ۲     | ✓         |

### ۶-۲-۶- متر از زیر بنا برنامه فیزیکی

| ر                 | شرح                        | تعداد | مساحت | وضعیت     | جمع   |
|-------------------|----------------------------|-------|-------|-----------|-------|
| ۱                 | شمس ۳۰ سوپیت               | ۵     | ۲۷.۳  | پیش ساخته | ۱۳۶.۵ |
| ۲                 | شمس ۴۰ سوپیت               | ۵     | ۳۷.۵  | پیش ساخته | ۱۸۷.۵ |
| ۳                 | شمس ۷۵ سوپیت               | ۵     | ۷۱    | پیش ساخته | ۳۵۵   |
| ۴                 | شمس ۷۵ اداری و بوفه        | ۲     | ۷۱    | پیش ساخته | ۱۴۲   |
| ۵                 | شمس ۲۰ سرویس بهداشتی محوطه | ۱     | ۲۰    | پیش ساخته | ۲۰    |
| ۶                 | شمس ۳۰ تفریحات             | ۱     | ۲۷.۳  | پیش ساخته | ۳۰    |
| ۷                 | استخر پیش ساخته            | ۲     | ۳۲    | پیش ساخته | ۶۴    |
| ۸                 | پارکینگ                    | ۱۵    | ۱۰۰   | محوطه     | ۱۰۰   |
| ۹                 | آلاچیق                     | ۵     | ۱۰    | پیش ساخته | ۵۰    |
| جمع مساحت زیر بنا |                            |       |       |           | ۹۸۵   |

### سطح اشغال پیشنهادی: ۲۶.۸٪

لازم به ذکر است که این مساحت برآورد شده به صورت پیش ساخته می باشد و 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 تهیه زمین، محوطه سازی، کارهای ساختمانی و تاسیسات، خرید و ساخت و نصب سوپیت ها، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه میباشد که با توجه به پیش ساخته و مدولار بودن سوپیت ها، در کمتر از دو ماه قابل راه اندازی می باشد. برنامه زمانی اجرای طرح حدود ۶ ماه بطول می انجامد به شرح ذیل است:

| ر | شرح فعالیت ها                | زمان بر اساس ماه |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |   |  |  |
|---|------------------------------|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|---|--|--|
|   |                              | ۱                | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ | ۹ | ۱۰ | ۱۱ |   |  |  |
| ۱ | تهیه زمین، اخذ مجوزها و غیره |                  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |   |  |  |
| ۲ | سفارش ساخت و حمل سوپیت ها    |                  |   |   |   | x | x |   |   |   |    |    |   |  |  |
| ۳ | عملیات ساختمانی              |                  |   |   |   |   | x | x | x | x | x  |    |   |  |  |
| ۴ | آموزش                        |                  |   |   |   |   | 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، ۸ 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 شکل های 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 ساختمانها، و سایر خدمات ۱۷۰۰۰ متر مربع 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.

| ر | شرح                 | واحد     | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|---------------------|----------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱ | زمین به ابعاد حدودی | متر مربع | ۱۷۰۰۰      | -                | -                     |
|   | جمع کل              |          |            |                  | -                     |

محوطه سازی:

| ر             | شرح                              | واحد     | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|----------------------------------|----------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | خاکبرداری و تسطیح                | متر مربع | ۲۰۰۰       | ۲۵۰,۰۰۰          | ۵۰۰                   |
| ۲             | زیرسازی و تامین خاک و ماشین کاری | تن       | ۲۰۰۰       | ۵۰۰,۰۰۰          | ۱,۰۰۰                 |
| ۳             | خیابان کشی عرض ۸ متر             | متر طول  | ۲۰۰        | ۵,۰۰۰,۰۰۰        | ۱,۰۰۰                 |
| ۴             | دیوارکشی و حصار با ارتفاع ۲ متر  | متر طول  | ۲۴۰        | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۲,۴۰۰                 |
| ۵             | پارکینگ مسقف                     | متر مربع | ۱۰۰        | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۰۰۰                 |
| ۶             | پیاده رو سازی                    | متر طول  | ۲۰۰        | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۲,۰۰۰                 |
| ۷             | کانال کشی آبرو بیرونی            | متر طول  | ۲۰۰        | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۲۰۰                   |
| ۸             | کانال کشی آبرو داخلی             | متر طول  | ۲۰۰        | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۲۰۰                   |
| ۹             | کانال کشی تاسیسات                | متر طول  | ۲۰۰        | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۲۰۰                   |
| ۱۰            | فضای سبز                         | متر مربع | ۶۰۰        | ۵۰۰,۰۰۰          | ۳۰۰                   |
| ۱۱            | سر درب ورودی                     | عدد      | ۱          | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱,۰۰۰                 |
| ۱۲            | آلاچیق                           | عدد      | ۵۰         | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۰۰۰                 |
| <b>جمع کل</b> |                                  |          |            |                  | ۱۰,۸۰۰                |

ساختمان ها:

| ر             | شرح                    | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|------------------------|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | شمس ۳۰ سوپیت           | عدد  | ۵          | ۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۴,۵۰۰                |
| ۲             | شمس ۴۰ سوپیت           | عدد  | ۵          | ۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۶,۸۰۰                |
| ۳             | شمس ۷۵ سوپیت           | عدد  | ۵          | ۵,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۲۵,۷۵۰                |
| ۴             | شمس ۷۵ اداری و بوفه    | عدد  | ۲          | ۴,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۸,۲۰۰                 |
| ۵             | شمس ۲۰ سرویس بهداشتی   | عدد  | ۱          | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱,۰۰۰                 |
| ۶             | شمس ۳۰ تفریحات         | عدد  | ۱          | ۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱,۸۰۰                 |
| ۷             | استخر پیش ساخته        | عدد  | ۲          | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۰,۰۰۰                |
| ۸             | سپتیک بتنی ۸ متر مکعبی | عدد  | ۶          | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۱,۲۰۰                 |
| <b>جمع کل</b> |                        |      |            |                  | ۷۹,۲۵۰                |

در خصوص محاسبه بند ۱، ۲ و ۳ آیتم های کل سازه، یونیت سرویس بهداشتی داخلی، ساخت سکوی بنایی فونداسیون، عایق رطوبتی کف، کفسازی سیمان لیسسه ای بهمراه ۱۰ درصد هزینه نصب و ارسال در نظر گرفته شده است

در خصوص محاسبه بند ۴ و ۶ آیتم های کل سازه، ساخت سکوی بنایی فونداسیون، عایق رطوبتی کف، کفسازی سیمان لیسسه ای بهمراه ۱۰ درصد هزینه نصب و ارسال در نظر گرفته شده است

در خصوص محاسبه بند ۵ آیتم سازه بهمراه ۱۰ درصد هزینه نصب و ارسال و ساخت سکوی بنایی فونداسیون و ساخت سرویس بهداشتی در محل در نظر گرفته شده است

در خصوص بند ۷ استخر به صورت پیش ساخته با آیت‌های لگن فایبرگلاس، سیستم تصویه آب و تابلو برق به‌مراه نصب و راه اندازی در نظر گرفته شده است.

#### تاسیسات برق:

| ر             | شرح                                      | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|--|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | حق انشعاب برق خانگی برای سوپیت ها و سایر | عدد  | ۱۸         | ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۱,۹۸۰                 |
| ۲             | روشنایی معابر                            | عدد  | ۵۰         | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۰۰۰                 |
| ۳             | تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف          | عدد  | ۱          | ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۵۰۰                   |
| <b>جمع کل</b> |  |      |            |                  | ۳,۴۸۰                 |

#### محاسبه برق مصرفی

| ر                             | شرح                               | کیلو وات ساعت |
|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| ۱                             | سیستم سرمایش کولر های اسپلیت      | ۲۵            |
| ۲                             | پمپ ها                            | ۲۵            |
| ۳                             | روشنایی                           | ۲۵            |
| ۴                             | سایر مصارف                        | ۲۵            |
| <b>مجموع مصرف ناخالص</b>      |                                   |               |
|                               | ضریب هم زمانی                     | ۰/۸           |
| <b>مجموع مصرف خالص</b>        |                                   |               |
|                               | ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت | ۶۰۰۰          |
| <b>مجموع مصرف برق سالیانه</b> |                                   |               |
|                               |                                   | ۴۸۰,۰۰۰       |

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 ۱۸ کنتور (تعداد مراکز مصرف) با مصرف خانگی ۲۵ 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  | ۶          | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۶۰۰                   |
| <b>جمع کل</b> |                 |      |            |                  | ۱,۴۰۰                 |



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

#### تاسیسات گاز:

| ر             | شرح               | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|-------------------|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | مخازن نگهداری گاز | عدد  | ۱          | ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۵۰۰                   |
| <b>جمع کل</b> |                   |      |            |                  | ۵۰۰                   |

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

#### وسائط نقلیه:

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

#### اثاثیه اداری:

| ر             | شرح                               | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|-----------------------------------|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | تجهیزات سوئیت ها                  | سری  | ۱۵         | ۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۱۸,۰۰۰                |
| ۲             | تجهیزات ساختمان اداری و رخشویخانه | سری  | ۱          | ۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۳,۳۵۰                 |
| ۳             | تجهیزات ساختمان بوفه              | سری  | ۱          | ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | ۲,۹۰۰                 |
| ۴             | تجهیزات تفریحات                   | سری  | ۱          |                  | ۱,۰۵۰                 |
| <b>جمع کل</b> |                                   |      |            |                  | ۲۵,۵۰۰                |

تجهیزات سوئیت ها شامل کولر های اسپلیت ۳۰ و ۲۴ هزار، تخت دو نفره، خوشخواب، یخچال، ال سی دی، مبلمان نشیمن، میز ناهار خوری و غیره در نظر گرفته شده است  
 تجهیزات ساختمان اداری و رخشویخانه شامل کولر اسپلیت، تجهیزات خشکشویی، مبلمان اداری، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است  
 تجهیزات ساختمان بوفه شامل کولر اسپلیت، تجهیزات پذیرایی، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است

تجهیزات تفریحی:

| ر      | شرح            | واحد | مقدار<br>واحد | قیمت واحد<br>(ریال) | قیمت کل<br>(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<br>واحد | قیمت واحد<br>(ریال) | قیمت کل<br>(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

هزینه های سرمایه ای - ۶-۲-۱۱

| ر      | شرح  | قیمت کل (میلیون ریال) |
|--------|--|-----------------------|
| ۱      | زمین   | -                     |
| ۱      | محوطه سازی                                   | ۱۰,۸۰۰                |
| ۲      | ساختمان ها                                   | ۷۹,۲۵۰                |
| ۳      | تاسیسات برق                                  | ۳,۴۸۰                 |
| ۴      | تاسیسات آب                                   | ۱,۴۰۰                 |
| ۵      | تاسیسات گاز                                  | ۵۰۰                   |
| ۶      | وسائط نقلیه                                  | ۷,۱۰۰                 |
| ۷      | اثاثیه اداری                                 | ۲۵,۵۰۰                |
| ۸      | تجهیزات تفریحی                               | -                     |
| ۹      | تجهیزات حفاظتی                               | ۱,۰۰۰                 |
| ۱۰     | پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا) | ۱,۲۹۰                 |
| جمع کل |  | ۱۱۵,۶۷۵               |

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 ۵ نفر در ۶ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال | ۴,۵۰۰                 |
| جمع کل |  | ۵,۱۵۰                 |

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

| ر      | شرح                          | قیمت کل (میلیون ریال) |
|--------|------------------------------|-----------------------|
| ۱      | هزینه های سرمایه ای          | ۱۳۰,۳۲۰               |
| ۲      | هزینه های قبل از بهره برداری | ۵,۱۵۰                 |
| جمع کل |                              | ۱۱۶,۳۲۵               |

۱۴-۲-۶ - برآورد هزینه های جاری (cost)

مواد اولیه مصرفی:

| ر             | شرح   | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|---|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | مواد مصرفی روزانه ۱۵ سوپیت در ۲۴۰ روز           | عدد  | ۳۶۰۰       | ۴۰۰,۰۰۰          | ۱,۴۴۰                 |
| ۲             | شستشو و نظافت روزانه ۱۵ سوپیت در ۲۴۰ روز        | عدد  | ۳۶۰۰       | ۳۰۰,۰۰۰          | ۱,۰۸۰                 |
| ۳             | تعویض رو تختی و ملافه های ۱۵ سوپیت دوبار در سال | عدد  | ۳۰         | ۸,۰۰۰,۰۰۰        | ۲۴۰                   |
| ۴             | مواد اولیه کافی شاپ برای ۳۰ نفر در ۲۴۰ روز      | عدد  | ۷,۲۰۰      | ۲۰۰,۰۰۰          | ۱,۴۴۰                 |
| ۵             | مواد اولیه بوفه برای ۳۰ نفر در ۲۴۰ روز          | عدد  | ۷,۲۰۰      | ۷۰۰,۰۰۰          | ۵,۰۴۰                 |
| ۶             | هزینه های هر تور تفریحی برای ۳۰ نفر در ۲۴۰ روز  | عدد  | ۷,۲۰۰      | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۷,۲۰۰                 |
| <b>جمع کل</b> |   |      |            |                  | ۱۶,۴۴۰                |

انرژی مصرفی:

| ر             | شرح                                  | واحد          | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|--------------------------------------|---------------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱             | آب شستشو ۷۰ نفر ۱۵۰ لیتر معادل       | متر مکعب      | ۲۵۰۰       | ۲۰۰,۰۰۰          | ۵۰۰                   |
| ۲             | آب استخر ۶۰ متر مکعب × ۱۰ بار در سال | متر مکعب      | ۶۰۰        | ۲۰۰,۰۰۰          | ۱۲۰                   |
| ۳             | آبیاری محوطه                         | متر مکعب      | ۳۰۰        | ۱۰,۰۰۰           | ۳۰                    |
| ۴             | برق                                  | کیلو وات ساعت | ۴۸۰,۰۰۰    | ۵,۰۰۰            | ۲,۴۰۰                 |
| ۵             | گاز                                  | سری           | ۱          | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۳۰                    |
| <b>جمع کل</b> |                                      |               |            |                  | ۳,۰۸۰                 |

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             | مالی و اداری  | ۱     | ۱۶/۴ | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۱,۶۴۰                 |
| ۳             | پرسنل اداری   | ۱     | ۱۶/۴ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۱۴۸                 |
| ۴             | راننده        | ۱     | ۱۶/۴ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۱۴۸                 |
| ۵             | حراست         | ۲     | ۱۶/۴ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۲,۲۹۶                 |
| ۶             | خدماتی        | ۳     | ۱۶/۴ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۳,۴۴۴                 |
| ۷             | سراشپز        | ۱     | ۱۶/۴ | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰      | ۱,۱۶۴                 |
| ۸             | کمک آشپز      | ۱     | ۱۶/۴ | ۸۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۳۱۲                 |
| ۹             | کارگر رستوران | ۱     | ۱۶/۴ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰       | ۱,۱۴۸                 |
| <b>جمع کل</b> |               |       |      |                  | ۱۶,۲۳۶                |

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

نرخ استهلاك و تعميرات - ۶-۲-۱۵

| ر             | مشخصات         | هزینه کل پروژه (میلیون ریال) |            | استهلاك       |            | تعمیر و نگهداری |            |
|---------------|----------------|------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------|------------|
|               |                | مبلغ (م ریال)                | نرخ (درصد) | مبلغ (م ریال) | نرخ (درصد) | مبلغ (م ریال)   | نرخ (درصد) |
| ۱             | محوطه سازی     | ۱۰,۸۰۰                       | ۵          | ۵۴۰           | ۲          | ۲۱۵             |            |
| ۲             | ساختمان ها     | ۷۹,۲۵۰                       | ۵          | ۳,۹۶۲         | ۲          | ۱,۵۸۵           |            |
| ۳             | تاسیسات برق    | ۳,۴۸۰                        | ۱۰         | ۳۴۸           | ۱۰         | ۳۴۸             |            |
| ۴             | تاسیسات آب     | ۱,۴۰۰                        | ۱۰         | ۱۴۰           | ۱۰         | ۱۴۰             |            |
| ۵             | تاسیسات گاز    | ۵۰۰                          | ۱۰         | ۵۰            | ۱۰         | ۵۰              |            |
| ۶             | وسائط نقلیه    | ۷,۱۰۰                        | ۱۰         | ۷۱۰           | ۱۰         | ۷۱۰             |            |
| ۷             | اثاثیه اداری   | ۲۵,۵۰۰                       | ۲۰         | ۵,۱۰۰         | ۱۰         | ۲,۵۵۰           |            |
| ۸             | تجهیزات تفریحی | -                            | ۱۰         | -             | ۴          | -               |            |
| ۹             | تجهیزات حفاظتی | ۱,۰۰۰                        | ۱۰         | ۱۰۰           | ۱۰         | ۱۰۰             |            |
| <b>جمع کل</b> |                | <b>۱۲۹,۰۳۰</b>               |            | <b>۱۰,۹۵۰</b> |            | <b>۵,۶۹۹</b>    |            |

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

| ر             | شرح   | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|---|-----------------------|
| ۱             | هزینه مواد اولیه  | ۱۶,۴۴۰                |
| ۲             | هزینه انرژی   | ۳,۰۸۰                 |
| ۳             | هزینه حقوق و دستمزد   | ۱۶,۲۳۶                |
| ۴             | هزینه تعمیر و نگهداری   | ۵,۶۹۹                 |
| ۵             | هزینه استهلاك   | ۱۰,۹۵۰                |
| ۶             | هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)                                 | ۵۲۴                   |
| ۷             | هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)                                  | ۵۲۹                   |
| ۸             | هزینه استهلاك قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) | ۵۱۵                   |
| ۹             | هزینه آموزش (۱٪ فروش)   | ۱,۲۳۶                 |
| ۱۰            | هزینه بیمه  | ۳۲۵                   |
| ۱۱            | هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)                                     | ۱,۲۳۶                 |
| <b>جمع کل</b> |   | <b>۵۶,۷۷۱</b>         |

## 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    |                |   |
| ۱۷۴,۳۲۸    | ۱۳۴,۱۰۶    | ۱۰۳,۱۵۹    | ۷۹,۳۵۳     | ۶۱,۰۴۱     | ۴۶,۹۵۴     | ۳۲,۵۰۷    | ۱۶,۶۷۰    | ۱۰,۶۸۶    | ۰       | ۱۶,۶۴۰         | هزینه مواد اولیه  |
| ۳۲,۶۶۲     | ۲۵,۱۲۵     | ۱۹,۳۲۷     | ۱۴,۸۶۷     | ۱۱,۴۳۶     | ۸,۷۹۷      | ۶,۰۹۰     | ۳,۱۲۳     | ۲,۰۰۲     | ۰       | ۳,۰۸۰          | هزینه انرژی   |
| ۱۷۲,۱۷۵    | ۱۳۲,۴۴۲    | ۱۰۱,۸۷۸    | ۷۸,۳۶۸     | ۶۰,۶۰۳     | ۴۶,۳۷۲     | ۳۲,۱۰۳    | ۱۶,۴۶۲    | ۱۰,۵۵۳    | ۰       | ۱۶,۲۳۶         | هزینه حقوق و دستمزد   |
| ۶۰,۴۳۵     | ۴۶,۶۸۹     | ۳۵,۷۶۰     | ۲۷,۵۰۸     | ۲۱,۱۶۰     | ۱۶,۳۷۷     | ۱۱,۲۶۹    | ۵,۷۷۹     | ۳,۷۰۴     | ۰       | ۵,۶۹۹          | هزینه تعمیر و نگهداری   |
| ۱۱۶,۱۲۵    | ۸۹,۳۲۷     | ۶۸,۷۱۳     | ۵۲,۸۵۶     | ۴۰,۶۵۹     | ۳۱,۲۷۶     | ۲۱,۶۵۲    | ۱۱,۱۰۴    | ۷,۱۱۸     | ۰       | ۱۰,۹۵۱         | هزینه استهلاک   |
| ۵,۵۵۷      | ۴,۲۷۵      | ۳,۲۸۸      | ۲,۵۳۰      | ۱,۹۴۶      | ۱,۴۹۷      | ۱,۰۳۶     | ۵۳۱       | ۳۴۱       | ۰       | ۵۲۴            | هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)                                 |
| ۵۶۱,۴۹۲    | ۴۳۱,۷۶۳    | ۳۳۲,۱۲۵    | ۲۵۵,۶۸۱    | ۱۹۶,۵۲۴    | ۱۵۱,۱۷۲    | ۱۰۴,۶۵۸   | ۵۲,۶۷۱    | ۳۴,۴۰۴    | -       | ۵۲,۹۳۰         | جمع هزینه های تولید   |
| ۳۲۰,۶۷     | ۱۷,۷۴۴     | ۱۳,۶۶۹     | ۱۰,۴۹۹     | ۸,۰۷۶      | ۶,۲۱۳      | ۴,۳۰۱     | ۲,۲۰۶     | ۱,۴۱۴     | -       | ۲,۱۷۵          | تعدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز                          |
| ۵۳۸,۲۲۵    | ۴۱۴,۰۱۹    | ۳۱۸,۳۷۶    | ۲۴۴,۹۸۲    | ۱۸۸,۴۴۸    | ۱۴۴,۹۶۰    | ۱۰۰,۳۵۷   | ۵۱,۴۶۵    | ۳۲,۹۹۰    | -       | ۵۰,۷۵۴         | مجموع هزینه های تمام شده خدمات  |
| ۵,۶۱۳      | ۴,۳۱۸      | ۳,۳۲۱      | ۲,۵۵۵      | ۱,۹۶۵      | ۱,۵۱۲      | ۱,۰۴۷     | ۵۲۷       | ۳۴۴       | ۰       | ۵۲۹            | هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)                                  |
| ۱۳,۱۰۷     | ۱۰,۰۸۲     | ۷,۷۵۶      | ۵,۹۶۶      | ۴,۵۸۹      | ۳,۵۲۰      | ۲,۴۴۴     | ۱,۲۵۲     | ۸۰۳       | ۰       | ۱,۲۲۶          | هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)                                     |
| ۱۳,۱۰۷     | ۱۰,۰۸۲     | ۷,۷۵۶      | ۵,۹۶۶      | ۴,۵۸۹      | ۳,۵۲۰      | ۲,۴۴۴     | ۱,۲۵۲     | ۸۰۳       | ۰       | ۱,۲۲۶          | هزینه آموزش (۱٪ فروش)   |
| ۳۱,۸۲۷     | ۲۴,۶۸۳     | ۱۸,۸۳۳     | ۱۴,۶۸۷     | ۱۱,۱۴۴     | ۸,۵۷۲      | ۵,۹۳۴     | ۳,۰۴۲     | ۱,۹۵۱     | -       | ۳,۰۰۱          | مجموع هزینه های عملیاتی   |
| ۵,۴۶۱      | ۴,۲۰۱      | ۳,۲۲۲      | ۲,۴۸۶      | ۱,۹۱۲      | ۱,۴۷۱      | ۱,۰۱۸     | ۵۲۲       | ۳۳۵       | ۰       | ۵۱۵            | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) |
| ۳,۴۵۵      | ۲,۶۵۸      | ۲,۰۴۴      | ۱,۵۷۳      | ۱,۲۱۰      | ۹۳۱        | ۶۴۴       | ۳۲۰       | ۲۱۲       | ۰       | ۳۲۶            | بیمه دارایی ها ۲/۵ درصد در هزار   |
| ۸,۹۱۶      | ۶,۸۵۹      | ۵,۲۷۶      | ۴,۰۵۸      | ۳,۱۲۲      | ۲,۴۰۱      | ۱,۶۶۳     | ۸۵۳       | ۵۴۷       | -       | ۸۴۱            | مجموع هزینه های غیر عملیاتی   |
| ۵۷۸,۹۶۹    | ۴۴۵,۳۶۰    | ۳۴۲,۵۸۵    | ۲۶۳,۵۲۷    | ۲۰۲,۷۱۳    | ۱۵۵,۹۳۳    | ۱۰۷,۹۸۴   | ۵۵,۳۶۱    | ۳۵,۴۸۸    | -       | ۵۲,۵۹۶         | مجموع   |



۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

| ر | شرح                                  | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| ۱ | هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه) | ۲,۷۴۰                 |
| ۲ | هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)     | ۵۱۳                   |
| ۳ | هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)   | ۲,۷۰۶                 |
|   | جمع کل                               | ۵,۹۵۹                 |

۱۹-۲-۶- تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

| ر  | مشخصات                   | هزینه کل پروژه<br>(میلیون ریال) | سهام متقاضی   |               | تسهیلات بانکی |               |
|----|--------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |                          |                                 | مشارکت (درصد) | مبلغ (م ریال) | مشارکت (درصد) | مبلغ (م ریال) |
| ۱  | زمین                     | -                               | ۱۰۰           | -             | -             | -             |
| ۲  | محوطه سازی               | ۱۰,۸۰۰                          | ۱۰۰           | ۱۰,۸۰۰        | -             | -             |
| ۳  | ساختمان ها               | ۷۹,۲۵۰                          | ۱۰۰           | ۷۹,۲۵۰        | -             | -             |
| ۴  | تاسیسات برق              | ۳,۴۸۰                           | ۱۰۰           | ۳,۴۸۰         | -             | -             |
| ۵  | تاسیسات آب               | ۱,۴۰۰                           | ۱۰۰           | ۱,۴۰۰         | -             | -             |
| ۶  | تاسیسات گاز              | ۵۰۰                             | ۱۰۰           | ۵۰۰           | -             | -             |
| ۷  | وسائط نقلیه              | ۷,۱۰۰                           | ۱۰۰           | ۷,۱۰۰         | -             | -             |
| ۸  | اثاثیه اداری             | ۲۵,۵۰۰                          | ۱۰۰           | ۲۵,۵۰۰        | -             | -             |
| ۹  | تجهیزات تفریحی           | -                               | ۱۰۰           | -             | -             | -             |
| ۱۰ | تجهیزات حفاظتی           | ۱,۰۰۰                           | ۱۰۰           | ۱,۰۰۰         | -             | -             |
| ۱۱ | پیش بینی نشده            | ۱,۲۹۰                           | ۱۰۰           | ۱,۲۹۰         | -             | -             |
| ۱۲ | قبل از بهره برداری       | ۵۱۵۰                            | ۱۰۰           | ۵۱۵۰          | -             | -             |
|    | جمع کل سرمایه گذاری ثابت | ۱۳۵,۴۷۰                         | ۱۰۰           | ۱۳۵,۴۷۰       | -             | -             |
|    | جمع کل سرمایه در گردش    | ۵,۹۵۹                           | ۱۰۰           | ۵,۹۵۹         | -             | -             |

۶-۲-۲۰ - تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

| ر | شرح        | مبلغ (میلیون ریال) |
|---|------------|--------------------|
|   | سود سالانه | -                  |

۶-۲-۲۱ - برآورد درآمدهای طرح

| ر | شرح                            | تعداد | روز | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|--------------------------------|-------|-----|------------------|-----------------------|
| ۱ | درآمد اجاره سوبیت های شمس ۳۰   | ۵     | ۲۴۰ | ۱۲,۰۰۰,۰۰۰       | ۱۴,۴۰۰                |
| ۲ | درآمد اجاره سوبیت های شمس ۴۰   | ۵     | ۲۴۰ | ۱۸,۰۰۰,۰۰۰       | ۲۱,۶۰۰                |
| ۳ | درآمد اجاره سوبیت های شمس ۷۵   | ۵     | ۲۴۰ | ۲۵,۰۰۰,۰۰۰       | ۳۰,۰۰۰                |
| ۴ | درآمد اجاره تخت اضافه سوبیت ها | ۳۵    | ۲۴۰ | ۳,۰۰۰,۰۰۰        | ۲۵,۲۰۰                |
| ۵ | درآمد کافی شاپ                 | ۳۰    | ۲۴۰ | ۵۰۰,۰۰۰          | ۳,۶۰۰                 |
| ۶ | درآمد بوفه                     | ۳۰    | ۲۴۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۷,۲۰۰                 |
| ۷ | استخر                          | ۳۰    | ۲۴۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰        | ۷,۲۰۰                 |
| ۸ | درآمد تور گردشگری              | ۳۰    | ۲۴۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰        | ۱۴,۴۰۰                |
|   | جمع کل                         |       |     |                  | ۱۲۳,۶۰۰               |

## 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

| صورت حساب سود و زیان |   | مجموع (م ریال) | سال اول    | سال دوم  | سال سوم  | سال چهارم | سال پنجم  | سال ششم   | سال هفتم  | سال هشتم  | سال نهم   | سال دهم   | سال یازدهم |
|----------------------|---|----------------|------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                      |   |                | ظرفیت ساخت | ظرفیت ۵٪ | ظرفیت ۶٪ | ظرفیت ۹٪  | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪ | ظرفیت ۱۰٪  |
| ۱                    | مجموع درآمد   | ۱۳۲,۶۰۰        | -          | ۸۰,۳۴۰   | ۱۳۵,۳۳۰  | ۲۴۲,۳۹۴   | ۳۵۲,۰۱۴   | ۴۵۸,۹۱۸   | ۵۶۶,۵۹۴   | ۶۷۵,۵۷۲   | ۷۸۴,۴۴۳   | ۸۹۱,۴۹۳   | ۱,۰۰۳,۹۳۱  |
| ۲                    | کسر می شود: قیمت تمام شده   | ۵۰,۷۵۴         | -          | ۳۲,۹۹۰   | ۵۱,۲۶۵   | ۱۰۰,۳۵۷   | ۱۴۴,۹۶۰   | ۱۸۸,۴۴۸   | ۲۴۴,۸۸۲   | ۳۱۸,۴۷۶   | ۴۱۴,۰۱۹   | ۵۲۸,۸۲۵   | ۶۴۹,۶۹۳    |
| ۳                    | کسر می شود: هزینه های عملیاتی   | ۷۲,۸۶۶         | -          | ۳۷,۳۵۰   | ۷۳,۸۶۵   | ۱۱۴,۰۳۸   | ۲۰۸,۵۶۴   | ۲۷۰,۶۷۱   | ۳۵۱,۶۱۲   | ۴۵۷,۰۹۵   | ۵۸۴,۳۴۴   | ۷۲۲,۶۹۱   | ۸۶۴,۳۳۸    |
| ۴                    | هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری                          | ۶۹,۸۴۴         | -          | ۱,۹۵۱    | ۳,۰۴۳    | ۵,۹۳۴     | ۸,۵۷۲     | ۱۱,۱۴۴    | ۱۴,۴۸۷    | ۱۸,۸۳۳    | ۲۴,۶۸۲    | ۳۱,۸۲۷    | ۴۱,۳۷۵     |
| ۵                    | هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت                              | ۵۱۵            | -          | ۵۱۵      | ۵۱۵      | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵       | ۵۱۵        |
| ۶                    | هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت                             | -              | -          | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| ۷                    | هزینه های غیر عملیاتی بیمه دارایی ها ۲/۵ در هزار                        | ۳۲۶            | -          | ۲۱۲      | ۳۳۰      | ۶۴۴       | ۹۳۱       | ۱,۲۱۰     | ۱,۵۷۳     | ۲,۰۴۴     | ۲,۶۵۸     | ۳,۴۹۱     | ۴,۴۹۱      |
| ۸                    | مجموع هزینه های غیر عملیاتی   | ۸۲۱            | -          | ۷۲۷      | ۸۲۵      | ۱,۱۵۹     | ۱,۴۴۶     | ۱,۷۲۵     | ۲,۰۸۸     | ۲,۵۵۹     | ۳,۱۷۳     | ۳,۹۷۰     | ۵,۰۰۶      |
| ۹                    | سود ویژه قبل از کسر مالیات: سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی | ۶۹,۰۰۴         | -          | ۴۴,۶۷۲   | ۶۹,۹۷۷   | ۱۳۶,۹۴۴   | ۱۹۸,۰۳۷   | ۲۵۷,۶۰۲   | ۳۳۵,۰۳۸   | ۴۳۵,۰۰۳   | ۵۶۶,۵۶۹   | ۷۲۲,۶۹۴   | ۹۵۷,۸۵۷    |
| ۱۰                   | کسر می شود: مالیات (معاف مالیاتی)                                       | -              | -          | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| ۱۱                   | کسر می شود: تقسیم سود به شهرداری (۱۵ درصد سود ویژه)                     | ۱۰,۳۵۱         | -          | ۶,۷۲۸    | ۱۰,۴۹۵   | ۲۰,۲۶۶    | ۲۹,۵۶۲    | ۳۸,۴۳۱    | ۴۹,۹۶۰    | ۶۴,۹۲۸    | ۸۴,۶۲۲    | ۱۰۹,۷۶۲   | ۱۴۲,۶۹۱    |
| ۱۲                   | کسر می شود: انباشت سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)                  | -              | -          | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
|                      | سود ویژه خالص   | ۶۹,۰۰۴         | -          | ۴۴,۶۷۲   | ۶۹,۹۷۷   | ۱۳۶,۹۴۴   | ۱۹۸,۰۳۷   | ۲۵۷,۶۰۲   | ۳۳۵,۰۳۸   | ۴۳۵,۰۰۳   | ۵۶۶,۵۶۹   | ۷۲۲,۶۹۴   | ۹۵۷,۸۵۷    |

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

| ر             | مشخصات  | هزینه متغیر      |               | هزینه کل پروژه<br>(میلیون ریال) |
|---------------|---|------------------|---------------|---------------------------------|
|               |   | مبلغ<br>(م ریال) | نرخ<br>(درصد) |                                 |
| ۱             | هزینه مواد اولیه  | ۱۶,۴۴۰           | ۱۰۰           | ۱۶,۴۴۰                          |
| ۲             | هزینه انرژی   | ۲,۴۶۴            | ۸۰            | ۳,۰۸۰                           |
| ۳             | هزینه حقوق و دستمزد   | ۵,۶۸۲            | ۳۵            | ۱۶,۲۳۶                          |
| ۴             | هزینه تعمیر و نگهداری   | ۴,۳۲۷            | ۸۰            | ۵,۴۰۹                           |
| ۵             | هزینه استهلاک   | ۰                | ۰             | ۱۰,۹۵۰                          |
| ۶             | هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)                                 | ۴۴۵              | ۸۵            | ۵۲۴                             |
| ۷             | هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)                                  | ۵۲۹              | ۱۰۰           | ۵۲۹                             |
| ۸             | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) | ۰                | ۰             | ۵۱۵                             |
| ۹             | هزینه آموزش (۱٪ فروش)   | ۰                | ۰             | ۱,۲۳۶                           |
| ۱۰            | هزینه بیمه  | ۰                | ۰             | ۳۲۵                             |
| ۱۱            | هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)                                     | ۰                | ۰             | ۱,۲۳۶                           |
| <b>جمع کل</b> |   | <b>۲۶,۶۵۱</b>    | <b>۳۰,۱۲۰</b> | <b>۵۶,۷۷۱</b>                   |

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

$$\frac{۳۱,۱۲۰ - ۱۲۳,۶۰۰}{(۱۰۰ \times ۲۶,۶۵۱)} = ۲۸/۵۱\%$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۳۵,۲۳۸ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۵۸ درصد محاسبه میگردد.

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

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۱۱,۲۸۹ 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 ۵۰/۹۳ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

$$۵۰/۹۳ \% = (۱۳۵,۴۷۱) / (۶۹,۰۰۳ \times ۱۰۰) = \text{درصد بازگشت سرمایه}$$

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۱/۹۶ سال محاسبه میگردد.

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

$$۱/۹۶ \text{ سال} = (۵۰/۹۳) / (۵۰/۹۳ \times ۱۰۰) = \text{دوره بازگشت سرمایه}$$

## نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

با توجه به سنجش بازار وضع موجود و همان طور که در طرح بررسی های میدانی صورت پذیرفت نیاز شهر به اقامتگاه با کیفیت یکی از اولویت های سرمایه گذاری می باشد که تقریباً همگان به این نیاز واقف بوده و در تمامی اسناد فرادست به آن اشاره شده است.

طراحی اکولازها با قابلیت که در طرح پیش بینی شده است به نفع سرمایه گذار و قابل رقابت با اقامتگاه های موفق جزایر و استان هرمزگان می باشد. بعد درآمدی و اقتصادی که در طرح به صورت تفصیلی بررسی گردید به سرمایه گذار توصیه می شود که در همین چارچوب درآمدی پیشنهادی می تواند طرح را به موفقیت اقتصادی برساند و اگر با برنامه ریزی پیشرفت داشته باشد موفقیت و بازدهی آن طبق محاسبات قطعی می باشد.

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 و با طراحی ساخت اکولازهای پیشنهادی می توان همسطح کشورهای کشورهای گردشگر پذیر منطقه موفق عمل نمود. و با توجه به پتانسیل های ارائه شده این منطقه و توسعه برندینگ شهر این پروژه موفق و به صلاح توسعه شهر پیشنهاد می شود. در طرح توسعه به تکمیل این طرح با ایده های آتی مطرح شده پرداخت و مکمل هایی در پکیج طراحی و درآمدی طرح در نظر گرفت.

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.

## منابع:

- اپلرود، مگان، ۱۳۸۶، ترجمه روشن بابائی همتی، اکوتوریسم، برنامه زیست محیطی سازمان ملل متحد، گزارش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور
- رضایی، محمد، اکوتوریسم، ماهنامه سفر، سال دوازدهم، شماره ۲.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۴، فلسفه‌های محیطی و مکتبهای جغرافیایی، گیتاشناسی
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- محلاتی، صلاح الدین، ۱۳۸۰، درآمدی بر جهانگردی، دانشگاه شهید بهشتی، ص ۲.
- مقیم، علی، ۱۳۸۱، کوهنوردی در ایران، انتشارات روزنه، تهران
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- سند چشم اندازه بیست ساله ملی
- سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری هرمزگان
- برنامه ی ملی توسعه ی گردشگری کشور
- G.Tourism and Environmental Conservation : conflict coexistence or symbiosis .Budowski  
. 1976 ، No.1 : pp 27 \_ 31 .Environmental Conservation.Vol 3
- <https://fa.irunesco.org/bandar-e-khamir/>