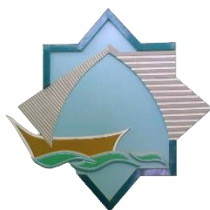


بسته سرمایه گذاری مرکز ورزش های آبی حرا



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 حبیب اله قاسمی مرزبال |
| مشاور مارتینگ | مهندس سیامک چهارمحالی |

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹
۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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

فهرست مطالب

| صفحه | عنوان |
|------|---|
| ۱ | مرحله اول: کلیات طرح |
| ۱۶ | مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر |
| ۲۵ | مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی |
| ۳۲ | مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی |
| ۳۶ | مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری |
| ۴۰ | مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی |

خلاصه طرح

| | |
|-------------------------|--|
| مجرى طرح | سرمایه گذارى بخش خصوصى |
| عنوان طرح | مرکز ورزش هاى آبی حرا |
| محل اجراى طرح | استان هرمزگان، بندر خمير، جنگل حرا، جنب جزيره دل |
| ظرفيت | ۱۲۰ گردشگر |
| امكانات | تنوع بی نظير ورزش هاى آبی، رستوران، کافه، بوفه |
| مساحت زمين | ۸۲۰ متر مربع |
| زيربنا | ۲۵۰ متر مربع |
| سرمایه گذارى ثابت | ۱۴۳،۹۲۰ ميليون ريال |
| سرمایه در گردش | ۲۸،۵۸۹ ميليون ريال |
| میزان اشتغال زاى مستقيم | ۳۴ نفر |
| سرمایه ثابت سرانه | ۴،۲۳۲ ميليون ريال |
| میزان در آمد | ۲۹۲،۸۰۰ ميليون ريال |
| ارزش افزوده | ۳۵ % |
| بازگشت سرمايه | ۶۹/۵۵ % |
| مدت بازگشت سرمايه | ۱/۴۴ سال |
| نقطه سر به سر | ۱۲۷،۴۸۵ ميليون ريال |
| درصد نقطه سر به سر | ۴۳/۵۴ % |

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.

میدانیم که تفریحات دریایی جدا از تفریحات ساحلی یکی از طرفدارترین تفریحات گردشگران در تمام دنیا می باشد این طرح جهت معرفی و امکان سنجی اقتصادی ورزش های آبی قابل انجام در حریم آبی و دریایی شهر بندر خمیر می باشد. راه اندازی این تفریحات و ورزش های آبی می تواند شهر را به یکی از قطب های جذاب گردشگری مخصوص علاقه مندان این حرفه ها باشد. در حال حاضر نیز شهر خمیر به عنوان یکی از نقاط کانونی برگزاری مسابقات ورزش های آرام محسوب می شود منتها در برندینگ و قطب توسعه این شهر مانند جزایر خلیج فارس که به نحو مطلوبی به این ورزش ها و تفریحات پرداخته اند بهتر است این شهر نیز با داشتن چنین امکانات طبیعی و نوار ساحلی گسترده از حضور گردشگران و علاقه مندان این طیف بی بهره نماند.

در این طرح پیشنهاد می شود یک بارج در اطراف جزیره دل و در عمق آب مناسب جانمایی شده و به عنوان پایلوت سرویس دهی ورزش های آبی و این تفریحات در نظر گرفته شود.

اهداف و ضرورت های طرح

ساخت شناورهای تفریحی می تواند در رونق گردشگری دریایی نقش بسزایی ایفا کند و اهداف مشخص شده در این مسیر را محقق نماید. تمامی دستگاه های اجرایی هرمزگان موظف هستند تا چنین طرح هایی را مورد حمایت قرار داده و به طور جد پیگیری رفع موانع و مشکلات صنعتگران باشند.

با توجه به ظرفیت ساحل و دریا این شهر برای تبدیل شدن به یکی از نقاط پرجاذبه گردشگری باید زیرساخت های مرتبط با تفریحات دریایی را پیش بینی نماید و برای دستیابی به این هدف تمام اداره های مسئول می بایست همکاری کنند. همچنین در این راستا لازم است باید جاذبه های گردشگری دریایی در سطح وسیع معرفی شوند تا گردشگران بیشتری جذب شوند. ساماندهی و ایجاد امکانات تفریحی در سواحل، ایجاد روشنایی و فضا سازی مناسب در دریا بایستی برای گردشگران پیش بینی شود. برگزاری جشنواره های بومی و محلی هرمزگان همچون نوروز صیاد می تواند موضوع های جذابی برای برندسازی صنعت دریایی شهر در سطح ملی باشد.

تبلیغات و آموزش برای جذب گردشگر دریایی در این زمینه بسیار حائز اهمیت می باشد. و شهر بندر خمیر با در اختیار داشتن عنوان شهر یادگیرنده می تواند همایش های آموزشی در حوزه تفریحات دریایی در ساختار الگوی گردشگری اکوتوریسم و گردشگری دریایی به عنوان پایلوت سالانه برگزار نماید.

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 شاخص 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 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)

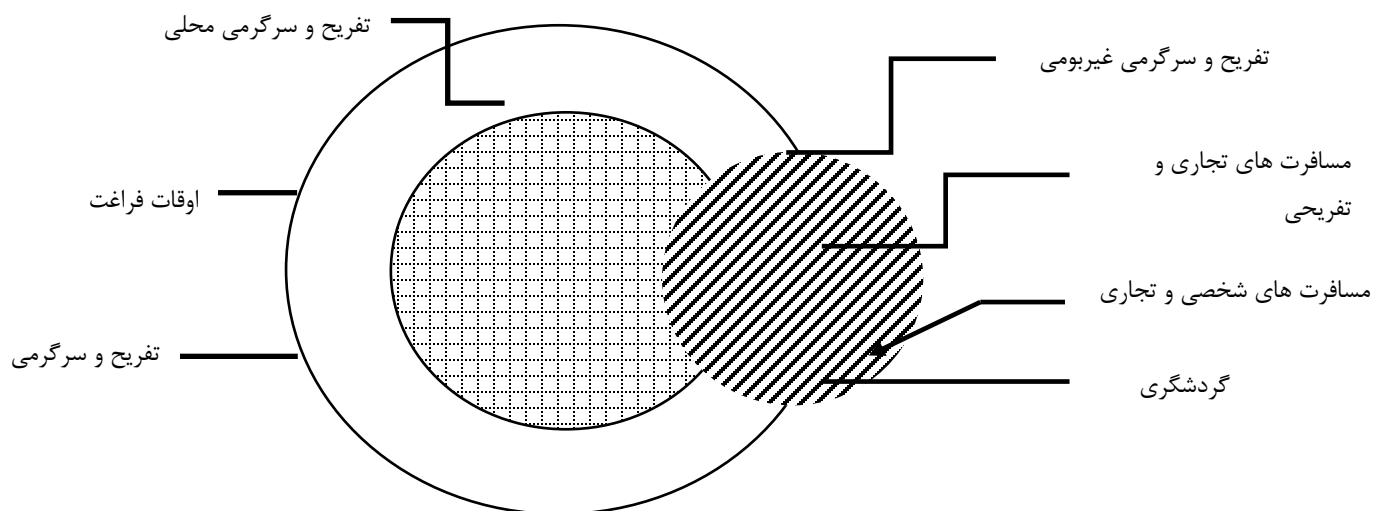
به تازگی سند توافق نامه توسعه گردشگری آبی ایران پس از سه سال کار مطالعاتی در دستور کار قرار گرفته است. به علاوه، شورای عالی راهبردی توسعه گردشگری دریایی و آبی ایران نیز برای توسعه این عرصه تشکیل شد.

ارزش و اهمیت سواحل:

نوار نسبتاً باریک ارتباط آب و خشکی در امتداد خط کرانه دریای اشکال طبیعی و انسان ساخت متنوعی را در بر می گیرد. این ناحیه که منطقه تماس زیست بوم های آبی و خشکی است. یکی از پربارترین و پویا ترین منابع اکولوژیکی و بستر فعالیت های عظیم اقتصادی و اجتماعی در جهان است و به جهت منابع غنی خود در معرض بیشترین بهره برداری قرار دارد. اگرچه آبهای ساحلی فقط ۱۰ درصد از سطح زمین هستند این نواحی حداقل ۳۰ درصد از بهره وری مربوط به نواحی اقیانوسی را به خود

اختصاص داده اند. (دکتر میرنجف موسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۶)

روابط تفریح سرگرمی و گردشگری



۱-۲- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

• گردشگری

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

• گردشگر بین المللی

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

• گردشگر داخلی

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

• گردشگری پایدار

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

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

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

• گردشگری فرهنگی

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

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

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

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

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

• جاذبه های طبیعی

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

• برنامه ریزی تفریحی

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

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

• مقصد گردشگری

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

• گردشگری غذا

امروزه بین انواع گردشگری، گردشگری غذا اهمیت زیادی پیدا کرده است؛ زیرا نیاز به تغذیه و مواد غذایی، نیاز روزمره حیاتی انسان هاست و بخش مهمی از نیاز و تقاضای گردشگری را در مقاصد گردشگری تشکیل می دهد. در واقع غذا ترکیبی از جنبه های مختلف فرهنگی، اجتماعی، بیولوژیکی و گردشگری مقاصد را نمایان می سازد. امروزه مواد غذایی به بخش جدایی ناپذیر تجربه

های گردشگری مولفه ای مهم در بازاریابی گردشگری تبدیل شده است و عنصری مهم در تعیین سطح رضایت گردشگر به شمار می آید. (ایزدی، ۱۳۹۴: ۶۸)

گردشگری پایدار وابسته به غذا و پخت و پز برای گردشگران این امکان را فراهم می کند که در ارتباط نزدیک با مردم و نواحی کشاورزی در منطقه باشند و با فعالیت های کشاورزی، محصولات محلی و غذاهای سنتی منطقه آشنا شوند. طی سالیان گذشته برخی از کشورها نظیر کانادا، امریکا، کشورهای امریکای لاتین، ایتالیا، فرانسه، ترکیه، سنگاپور و تایلند در زمینه گردشگری غذا سرمایه گذاری عمده ای انجام دادند و به تجربه های موفق در این زمینه دست یافتند.

• گردشگری دریایی

به مجموعه فعالیت های تفریحی و سرگرمی که در محیط های دریایی دور از ساحل توسط گردشگران انجام می شود، گردشگری دریایی می گویند.

• گردشگری دریایی در ایران

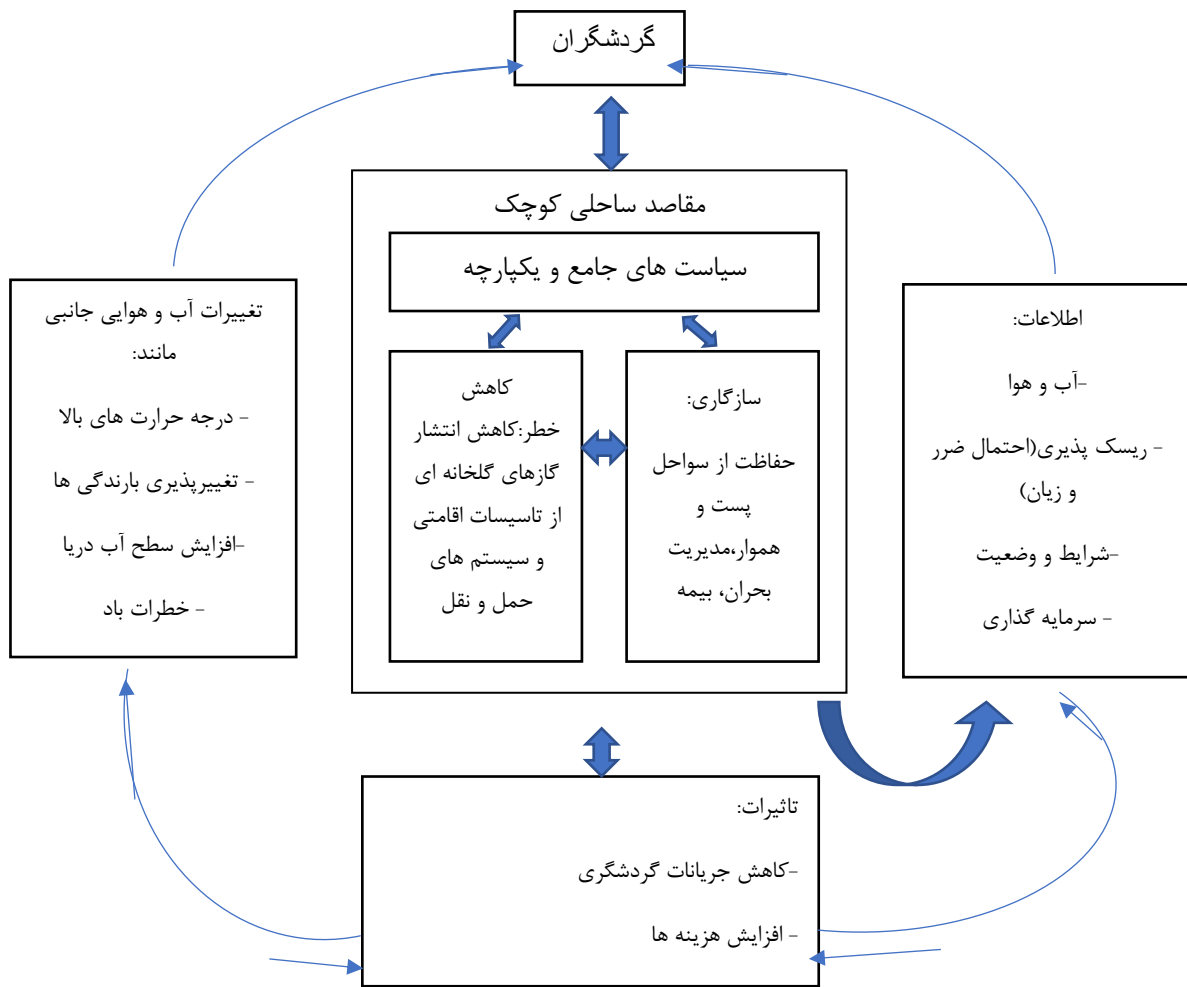
گردشگری دریایی در هر کشور و منطقه ای تابع شرایط و موقعیت های خاص خود است. خلیج فارس نیز اگر چه می تواند موقعیت ویژه ای در جذب توریست داشته باشد اما این شرایط به منظور توسعه ساز و کارهای گردشگری دریایی تاکنون آنگونه که باید محقق نشده است. از طرفی دیگر راهکارهای توسعه گردشگری دریایی در خلیج فارس از عوامل فنی و تخصصی در این حوزه پیروی می کند. اما چالش های موجود شامل کلیاتی می شوند که بر وضع موجود دلالت دارند.

۳-۱- ماهیت و مقیاس طرح

غذاها از مهمترین و جذاب ترین بخش های گردش و سفر هستند. این گستردگی و اهمیت تا آنجایی پیشرفت کرده که غذاها و خوراکی ها خود به جاذبه ی گردشگری بدل شده اند و بخش بزرگی از مسافران برای چشیدن مزه ی غذاهای کشورها و شهرهای دیگر، رستوران و کافه گردی و یا فعالیت های مرتبط با غذا مانند شکار و ماهیگیری به جاهای مختلف دنیا سفر می کنند.

در این طرح یک بارچ یا یک قایق فلت با بازسازی یک کانتینر بر روی آن به صورت رستورانی لوکس مدنظر می باشد. این رستوران شامل دو بخش اصلی از جمله: عرشه رستوران و فضای داخلی سرپسته می باشد. که هر کدام دارای عملکردهای آشپزخانه، محل غذاخوری و فضای رستوران رویداد های شبانه می باشند این رستوران بر روی تخته شناور روی آب، منظره زیبا و بی نظیری را برای مشتریان فراهم می نماید که حتی تماشای آن از ساحل نیز به عنوان یک فضای تفریحی شاد بسیار جذاب می باشد.

از جمله نکات تکمیلی طرح پیش بینی رستوران های قایقی به تعداد ده عدد می باشد که خود محل سرو و حتی طبخ غذا را به صورت اختصاصی داشته و البته با بسته رستوران یکی در نظر گرفته می شود و امکانات جانبی این طرح می باشد.



سیستم اقلیم گردشگری، با تاکید بر کشور های کوچک ساحلی

ماخذ: دکتر میرنجف موسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۵)

راه حل های اجتماعی برای گردشگری پایدار ساحلی و دریایی

- تحقیقات گردشگری

پژوهشگران بخش های دولتی، دانشگاهی، بخش های خصوصی و جنبش های اجتماعی اولین گروه از متخصصان را تشکیل می دهند که کارشان ایجاد تغییر مثبت در سیستم گردشگری ساحلی است. (دکتر میرنجف موسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۳)

- مسئولیت های کارگزاران گردشگری

دومین گروه حرفه ای متشکل از انواع مختلف کارگزاران گردشگری ساحلی است که در آینده بیش از پیش با یکدیگر همکاری خواهند داشت. هنگامی که سرمایه گذاران و توسعه دهندگان بخش خصوصی برای اینکه گردشگری پایدار را به واقعیت تبدیل نمایند، اهداف و فعالیت ها را با سرمایه گذاران و توسعه دهندگان سازمان های دولتی و سازمان های غیردولتی هماهنگ و سازماندهی می کنند، صورت می گیرد. (دکتر میرنجف موسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۴)

- مسئولیت های فردی

بسیاری از کارگزاران گردشگری در کسب و کار، در دولت و در سازمانهای غیر دولتی در حال حاضر توسعه بهترین شیوه ها و دستورالعمل های گردشگری برای این منظور را ترویج می کنند. واضح است که مزایای زیادی از سفر ساحلی نصیب گردشگران می شود. این مزیت ها در فعالیتهای تفریحی، زیبایی و آموزشی دیده می شوند. در مقابل، گردشگر اخلاقی تلاش می کند تا به شیوه ای که از لحاظ فرهنگی و زیست محیطی مناسب است رفتار کند. (دکتر میرنجف موسوی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۵-۱۲۴)

۴-۱- 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 تفریحات آبی در دریای بندر خمیر

۵-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- ورزش ها و تفریحات آبی در مجموعه ورزشی واترکولد (Watercooled) در الشارح شیخ زاید دبی

دبی در زمان های اخیر موفق به تبدیل شدن به یک مقصد مورد علاقه برای روزشکار های آبی از سراسر جهان شده است. این شهر با خط ساحلی گسترده، آب های آرام دریا و امکانات ساحلی عالی به سرعت در حال تبدیل شدن به یک مقصد ورزشی آبی جهانی است. می توان ورزش های آبی بسیار متنوعی را در دبی از مبتدی تا پیشرفته را انجام داد.



- ورزش ها و تفریحات آبی در بالی اندونزی



۶-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

- مدرسه ورزش های آبی هفت رنگو در جزیره قشم

در این مدرسه به آموزش پدل برد، اسکی روی آب، استندآپ پدل برد، سرفینگ، روی آب های آرام جزیره قشم پرداخته می شود. این مدرسه مناسب برای تمامی سنین است. ورزشکاران این مجموعه در مسابقات ورزش های آبی کشوری سال ۹۷ موفق به کسب مقام های قهرمانی در ورزش ویک بورد را داشته اند.



- ورزش های آبی در جزیره کیش

در حال حاضر جزیره کیش قوی ترین و کامل ترین پکیج ورزش و تفریحات آبی را در کشور دارا می باشد و تنوع زیادی در ارائه تفریحات و ورزش های آبی دارد. در حال حاضر در ۶ نقطه ساحلی در جزیره سایت تفریحات آبی موجود می باشد.



• ورزش های آبی در ساحل بوشهر

این شهر میزبان جشنواره ورزش های آبی بوده و چند دوره مسابقات کشوری در آن برگزار شده، بوشهر در پی کسب جایگاه قطب ورزش های آبی در کشور است ورزش هایی از جمله قایق سواری کایاک، پدل برد و موج سواری در این جشنواره انجام شد.



• ورزش های آبی در چابهار

شهر چابهار در استان سیستان و بلوچستان، یکی از مناسبترین سواحل را برای انجام این ورزش های آبی دارا می باشد. اتصال دریای عمان به اقیانوس هند، یکی از مزیت های این منطقه است و باعث شده شهر چابهار به قطب موج سواری کشور تبدیل شود. همچنین قایق سواری ماهیگیری بر روی قایق در میان جنگل های حرادرختان مانگرو (حرا)، در فاصله ۱۲۰ کیلومتری چابهار قرار دارند و ریشه هایشان در هنگام مد به زیر آب فرو می روند و در هنگام جزر نیز از آب بیرون می آیند.



۷-۱- 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
- ۲- اعمال مدیریت یکپارچه بر منابع طبیعی و محیط زیست استان با تأکید بر حفاظت از اکوسیستم های ویژه نوار ساحلی و رعایت تعادل در بهره برداری از عرصه های مرتعی و منابع دریایی

(<http://barnamehrizi.bandarabbas.ir/index.aspx?pageid=1697>)

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

با توجه به قابلیت ها و تنگناهای موجود، محورهای توسعه استان بر پایه بخش های بازرگانی و کشاورزی با تأکید بر شیلات، صنعت و گردشگری خواهد بود.

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

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

• سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری استان

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

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

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

۱. هرمزگان در راستای تحقق جهت گیری ایجاد تعامل نسبی در توزیع و ترکیب جمعیت کشور از طریق ارتقاء سطح فعالیت ها و بهبود زیر ساخت ها.
۲. نوار حاشیه ای کرانه ساحلی استان با قابلیت توسعه و با هدف ایجاد تحرک در شبکه های ترانزیتی منطقه جنوب کشور تعیین و تجهیز گردد.

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

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

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

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

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

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

با توجه به مطالعات اسناد فرادست و توجه به کرسی شهر بندر خمیر در یونسکو با عنوان شهر یادگیرنده مبحث آموزش زبان به فعالان عرصه گردشگری یکی از مباحثی است که می تواند حائز اهمیت باشد.

مرحله دوم

شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

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

۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

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

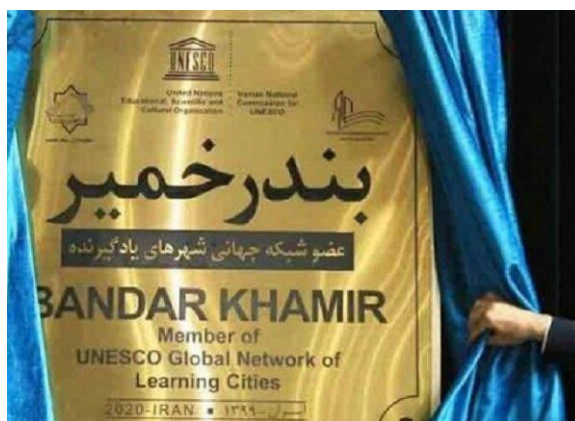
| شرح | جمعیت | مرد | زن | خانوار |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|
| کل شهرستان بندر خمیر | ۵۶,۱۴۸ | ۲۸,۱۹۵ | ۲۷,۹۵۳ | ۱۶,۰۷۱ |
| ساکن در نقاط شهری | ۲۱,۸۷۸ | ۱۱,۰۵۲ | ۱۰,۸۲۶ | ۶,۰۵۷ |
| ساکن در نقاط روستایی | ۳۴,۲۷۰ | ۱۷,۱۴۳ | ۱۷,۱۲۷ | ۱۰,۰۱۴ |

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

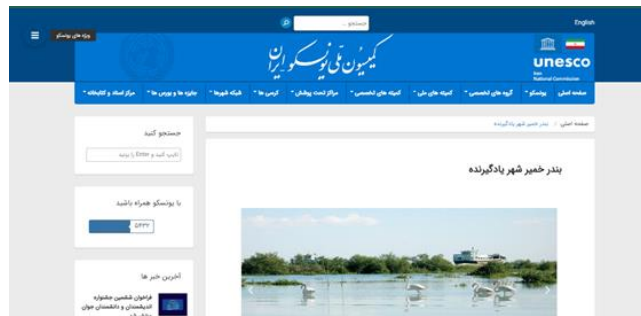
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

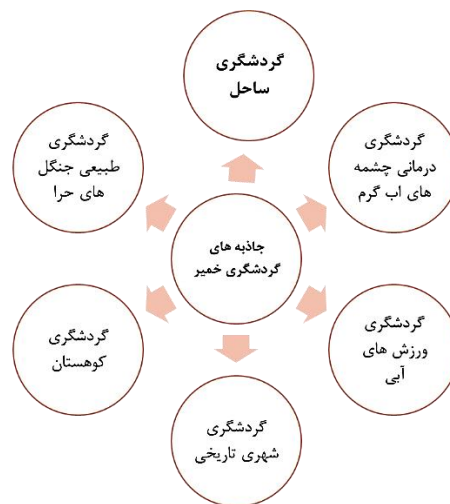
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

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



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

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

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

۵-۲- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

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

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

کمیته برنامه ریزی محیط زیست سازمان ملل متحد در تحقیقی به این نتیجه رسید که گردشگری دریایی محبوب ترین نوع گردشگری است.

همچنین لازم به ذکر است با توجه به آمار گزارش شده و مستند تنها در ایام نوروز سال ۱۳۹۸ استان هرمزگان با ورود دو میلیون گردشگر که این استان را برای اقامت برگزیده اند پرداختن به تفریحات دریایی می تواند ظرفیت این خدمات را در سطح استان بالا برده و دلیل دیگری برای جذب گردشگر به شهر بندر خمیر ایجاد نمود.

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



نمودار ذی نفعان کلیدی صنعت گردشگری کشور

ماخذ: سند راهبردی توسعه گردشگری کشور، ۱۴۰۰:۱۷

مرحله سوم

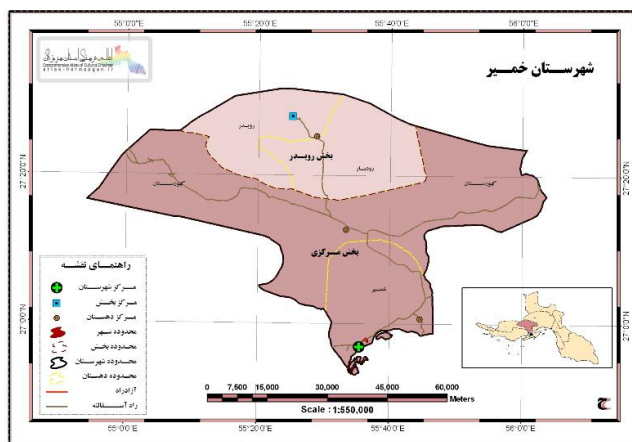
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

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

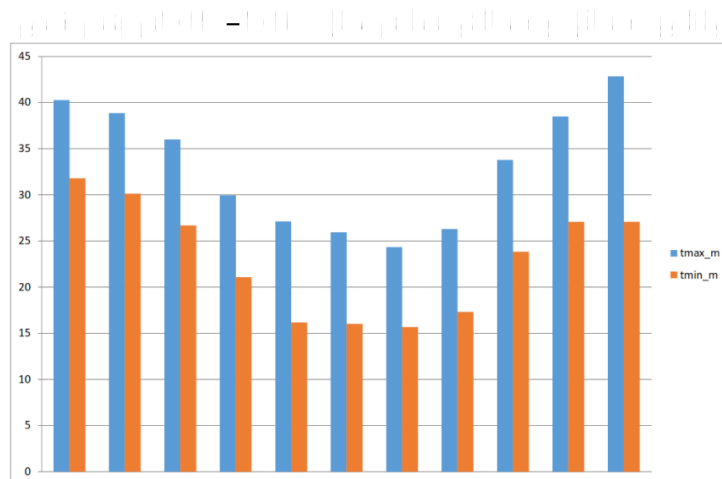


نقشه شهرستان بندرخمیر

۲-۳- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

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

| station_id | station_name | region_id | lat | lon | data | tmax_m | tmin_m |
|------------|-----------------|-----------|------------|------------|-------------------|---------|---------|
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۸/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰ | ۴۰,۲۵۸۶ | ۳۱,۷۸۶۷ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۹/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰ | ۳۸,۸۴۳۳ | ۳۰,۱۲ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۰/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰ | ۳۵,۹۹۶۸ | ۲۶,۶۸۰۶ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۱/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰ | ۲۹,۹۳۶۷ | ۲۱,۰۷ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱۲/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰ | ۲۷,۱۱۲۹ | ۱۶,۱۶۷۷ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۱/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۲۵,۹۵۴۸ | ۱۶,۰۳۲ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۲/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۲۴,۳۳۹۳ | ۱۵,۶۶۷۹ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۳/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۲۶,۲۹۳۵ | ۱۷,۳۰۶۵ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۴/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۳۳,۷۷۷۳ | ۲۳,۸۳۳۳ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۵/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۳۸,۴۹۶۸ | ۲۷,۰۷۱ |
| ۹۹۹۷۴ | Bandar-E-Khamir | OIKB | ۲۶,۹۵۱۶۶۶۷ | ۵۵,۵۷۰۸۳۳۳ | ۶/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰ | ۵۳۴۲,۸۴ | ۳۳,۲۵۶۹ |



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

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می‌وزند:

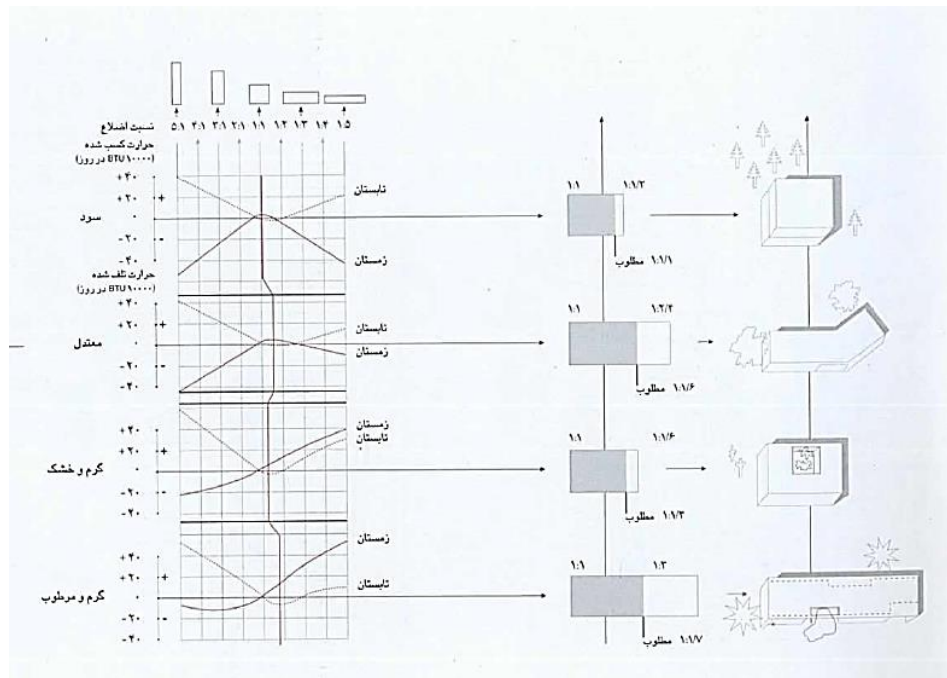
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک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

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

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

ویژگی های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

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



تصویر فرم مطلوب ساختمان در اقلیم های مختلف ایران

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

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

• بررسی پوشش گیاهی

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

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

۳-۵- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

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

۳-۶- بررسی فواصل سایت تا مقاصد گردشگری اطراف

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

۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

فاصله این سایت از ساحل 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 | نزدیک | ۲ دقیقه | - | آبی |
| فاصله تا جزیره وارمی | ۳۳ کیلومتر | ۱۰ دقیقه | - | آبی |
| فاصله تا لنج بوم گوهر | ۱۱ کیلومتر | ۹ دقیقه | زمینی | - |
| فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی | ۸ کیلومتر | ۵ دقیقه | زمینی | - |
| فاصله تا آبگرم خمیر | ۱۴ کیلومتر | ۱۲ دقیقه | زمینی | - |
| فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر | ۴ کیلومتر | ۳ دقیقه | زمینی | - |
| فاصله تا مسجد جامع | ۱۰ کیلومتر | ۱۲ دقیقه | زمینی | - |



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

• آداب و رسوم کهن

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

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

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

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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

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

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• بهترین فصل سفر

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

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

واحدهای پذیرایی تورلیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

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

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

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

• رستوران گارگوپ



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

● کافه بادگیر



مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

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

۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

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

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

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

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

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

- تجارت
- دریانوردی
- صیادی
- معادن

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

در بررسی مشاغل وضع موجود می بایست چشم انداز درآمدی از دریا برای ساحل نشینان طبق پیشینه اقتصادی این نوار ساحلی دوباره در نظر گرفته شود. باید رونق گردشگری ویژه ای برای مردم این شهر ها به ارمغان بیاورد. مردم باید بتوانند در حوزه ساحل و دریا کسب درآمدهای بیشتری داشته باشند و حضور گردشگران باید به معیشت مردم شهر کمک نماید تا مردم با روحیه و استقبال به گردشگران خدمات ارائه دهند. افزایش گردشگر زمانی با ارزش است که به بهبود معیشت ساکنان محلی کمک نموده و راه های تأمین درآمد توسط متولیان پیش بینی و فراهم شود و بدون وجود کلوب های ساحلی و عرضه خدمات به مسافران و گردشگران چیزی عاید مردم نمی شود.

مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

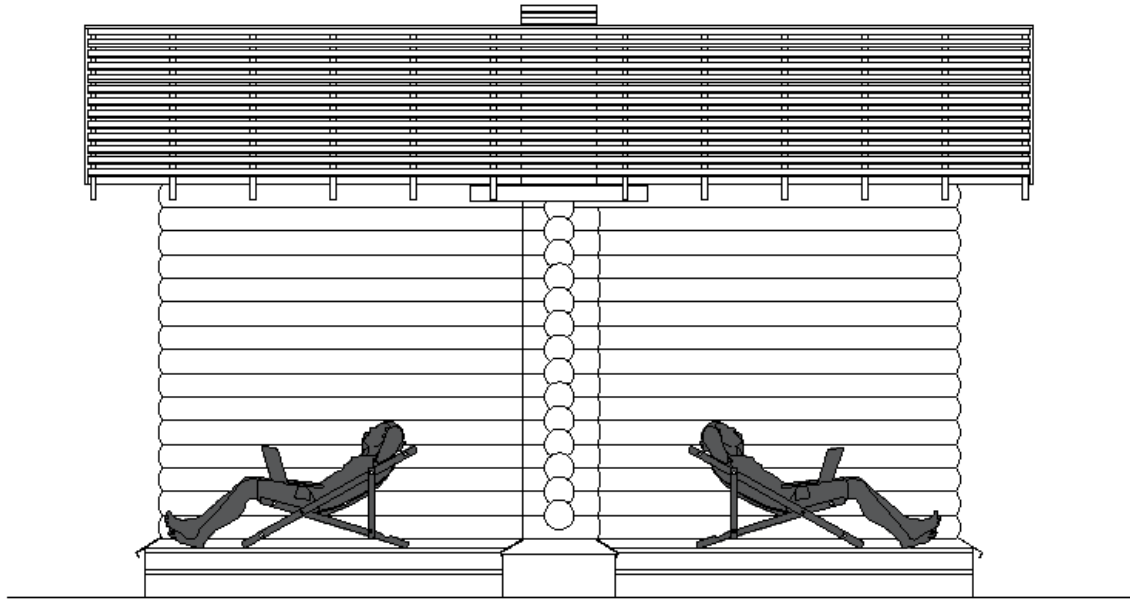
۶-۱- شرح سرفصل های فنی

۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی هر بسته

سبد محصولی که در این بسته پیشنهاد می شود در سرفصل های زیر تعریف می گردد:

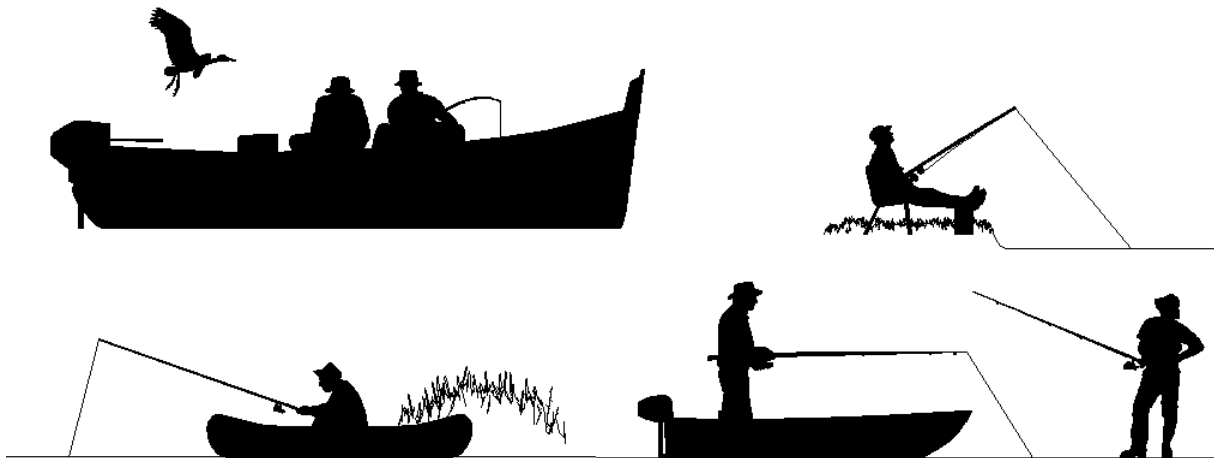


از جمله فعالیت هایی که می توان در این بارج پیش بینی نمود:
فضایی برای استراحت، نظاره گاه با سایه بان بعد از تفریحات سنگین دریایی



• فضایی برای ماهیگیری و پرنده نگری

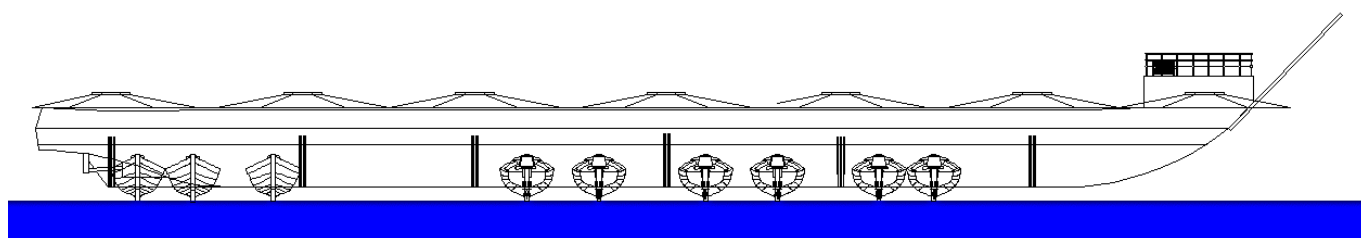
علاوه بر امکان ماهیگیری بر روی عرشه بارج امکان اجاره ساعتی قایق برای ماهیگیری نیز به صورت انفرادی یا گروهی در طرح در نظر گرفته شده است.



امکانات کلی این رستوران شناور

- ✓ ترانسفر رفت و برگشت از ساحل با قایق های مخصوص
- ✓ ماهیگیری به صورت انفرادی و اجاره قایق
- ✓ ماهیگیری در مکان اختصاصی روی بارج
- ✓ امکان سرو غذا
- ✓ امکان پرنده نگری و طبیعت نگری
- ✓ امکان استفاده از کلیه تفریحات آبی پیشنهادی

- جانمایی سایه بان برای قسمت پهلوگیر قایق های اجاره ای



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

اطلاعات فنی و ابعاد بارج پیشنهادی:

بارج به مساحت ۸۲۰ متر با طول بارج ۶۳ متر عرض آن ۱۳.۸ متر در نظر گرفته شد. ارتفاع آن ۴ متر می باشد. (قالب لندینگ کرافت) و قابلیت تبدیل به لندینگ کرافت دارد. ظرفیت بارگیری این بارج ۲ هزار تن می باشد.

یک سمت از بارج به جانمایی قایق های اجاره ای و ماهیگیری و تفریحی به صورت اسکله مانند طراحی و جانمایی می شود و سازه پارچه ای به عنوان سایه بان بر روی این بیرون زدگی قرار می گیرد و سمت مقابل این فضا در بارج سایت ماهیگیری در نظر گرفته می شود که مراحل آموزش هم در آن پیش بینی می شود.

یک رستوران روباز به همراه سازه های چتری به همراه میز و صندلی برای استراحت و سرو غذا پیشنهاد می شود و اوقات استراحت تفریحات ورزشی آبی برای گردشگران و ورزشکاران در این قسمت سایتی در نظر گرفته شده است.



۴ کانتینر ۲۰ فوت یا ۶ متری برای حمل و نقل در کشتیرانی و قطار مورد استفاده قرار می گیرد. این فضا مناسب برای آشپزخانه و انبار، مدیریت و سرویس های بهداشتی مناسب می باشد.

| ابعاد به متر | پارامتر |
|----------------|------------------|
| ۵.۹ متر | طول داخلی |
| ۲.۳۵ متر | عرض داخلی |
| ۲.۳۹ متر | ارتفاع داخلی |
| ۱۳.۸۶ متر مربع | مساحت فضای داخل |
| ۱۸۰۰ کیلوگرم | وزن کانتینر |
| ۱۷۵۰۰ کیلوگرم | حداکثر ظرفیت بار |



تفریحات پیشنهادی:

➤ انواع جت اسکی سبک



➤ انواع جت اسکی سنگین



➤ انواع قایق بادی موتوری



➤ انواع قایق بادی پارویی



➤ انواع اسکی روی آب Kneeboard



➤ انواع تخته کششی Kneeboard



➤ انواع تویوپ کششی Binar Towable



➤ انواع تویوپ کششی موزی Paddle boards



انواع پدل بورد Paddle boards ➤



انواع پدل بورد ایستاده Stand Up Pedal Boards ➤



➤ انواع کایاک یک و دو نفره kayak



➤ انواع کایاک ماهیگیری Fishing kayak



➤ انواع کانو canoe



➤ انواع جلیقه پروازی آبی jet pack water ski



➤ انواع جت بورد پروازی water jet ski



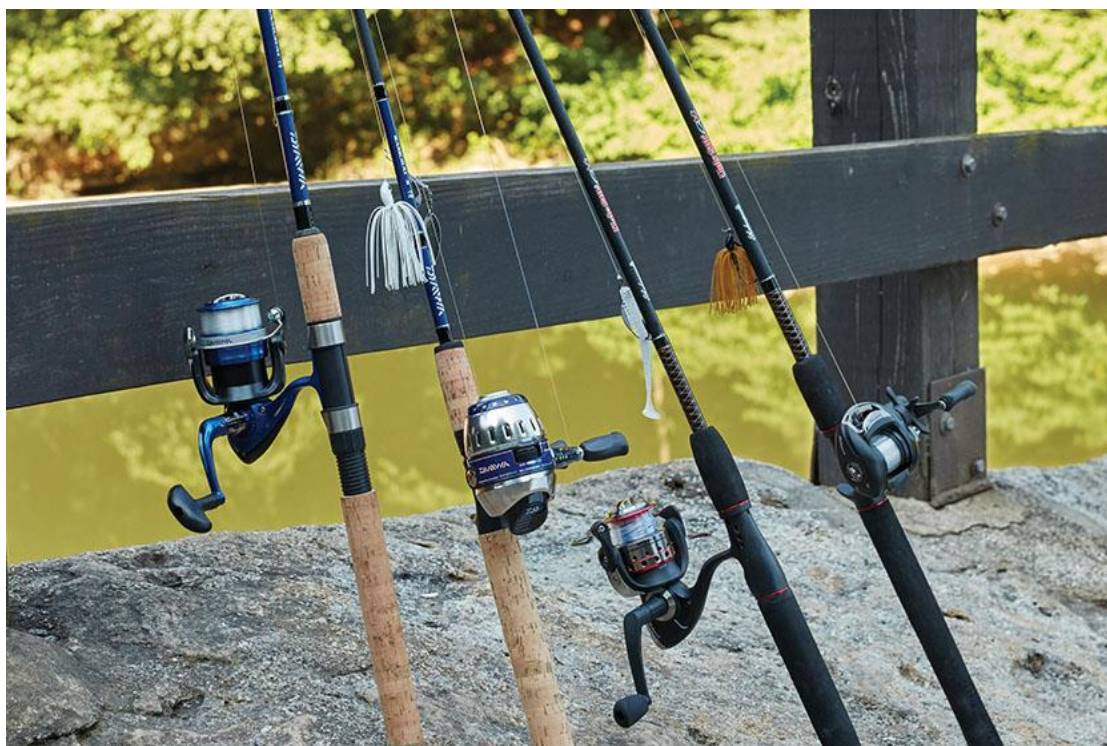
➤ انواع اسکوتر دریایی Sea Scooters



➤ انواع لوازم غواصی



➤ انواع لوازم ماهیگیری



پیشنهادات تکمیلی و جانبی طرح:

پیشنهاد می شود در اسکله فعلی تالاب خور خوران فضایی در نظر گرفته شود که به عنوان پارکینگ و تعمیرگاه تفریحات دریایی در صورت نیاز به عنوان سرویس دهنده به بارج تفریحی در نظر گرفته شود.

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

همجواری های سایت:

لوکیشن قرارگیری بارج تفریحات دریایی در همجواری جنگل های حرا و جزیره دل می باشد.

• نزدیکی و دید به جنگل حرا



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

شهر بندر خمیر با در اختیار داشتن نوار ساحلی مناسب، نزدیکی و دسترسی مطلوب به جزایر استان، دید و دسترسی به جنگل های حرا، آثار و بناهای تاریخی گسترده، گویش های محلی و آداب و رسوم مردم دارای ظرفیت های متنوع برای جذب گردشگر و مسافر است. سالانه به ویژه در ایام تعطیلات نوروزی و فصل پاییز و زمستان هزاران نفر برای تماشای ساحل هرمزگان و بهره گیری از سایر زیبایی ها منطقه وارد استان هرمزگان می شوند که باید شهر بندر خمیر با توجه به در اختیار داشتن ویژه ترین این امکانات سهم بالایی در چشم انداز توسعه خود جهت خدمات رسانی در حوزه گردشگری دریایی به مسافران داشته باشد و با توجه به پیش بینی واحد های اقامتی جدید در بسته های سرمایه گذاری تهیه شده توسط مدیریت شهری می تواند این موضوع سهم بسزایی در نگهداشت گردشگران در این شهر داشته باشد. و دور از ذهن نیست که این شهر بتواند یکی از پایلوت های گردشگری دریایی استان محسوب گردد و در کنار تمام زوایای برندینگ جهانی خود در این موضوع نیز پیشگام و موفق ظاهر شود. که البته با

وجود در اختیار داشتن دو عنوان جهانی شهر یادگیرنده و شهر تالابی همزمان می تواند مقر آموزش و برگزاری مسابقات ملی و منطقه ای در این حوزه محسوب گردد و در صدد رسیدن به این هدف چشم انداز گردشگری دریایی شهر در نظر گرفته شود.

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

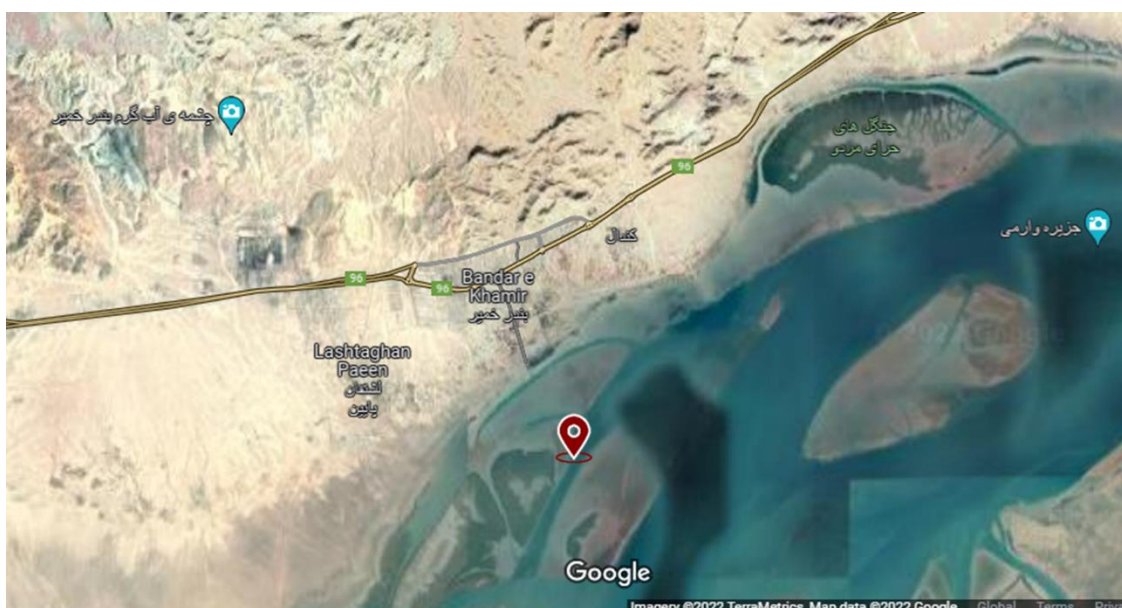
| ریز فضاها | حوزه ها |
|--|---------|
| رستوران و کافه در فضای بسته داخلی و فضای عرشه | پذیرایی |
| سازه چادری برای ایجاد سایه بان در عرشه | خدماتی |
| آشپزخانه | |
| انبار | |
| سرویس های بهداشتی | |
| تجهیزات روشنایی، آبخوری، سطل زباله | |
| نشستن در عرشه و چشم انداز به دریا و جنگل های حرا | تفریحی |
| جت اسکی کوچک | |
| جت اسکی بزرگ | |
| قایق بادی موتوری | |
| قایق بادی پارویی | |
| تخته اسکی | |
| اسکی روی آب | |
| تویوپ کششی | |
| تویوپ کششی شبیه موز ۴ نفره | |
| پدل بورد | |
| پدال بورد ایستاده | |
| کایاک دو نفره | |
| کایاک یک نفره | |
| کایاک ماهیگیری | |
| کانو | |
| جلیقه پروازی آبی | |
| جت بورد پروازی | |
| اسکوتر دریایی | |
| لوازم ماهیگیری | |

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

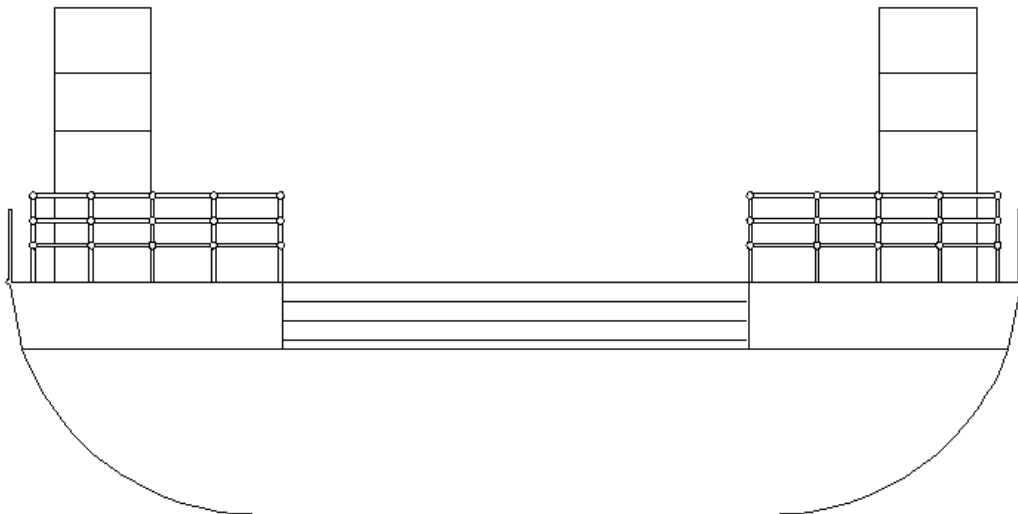
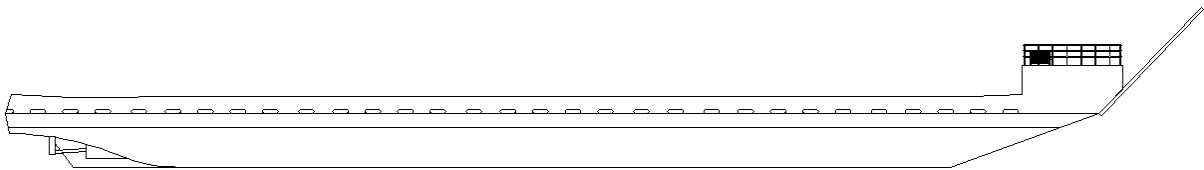
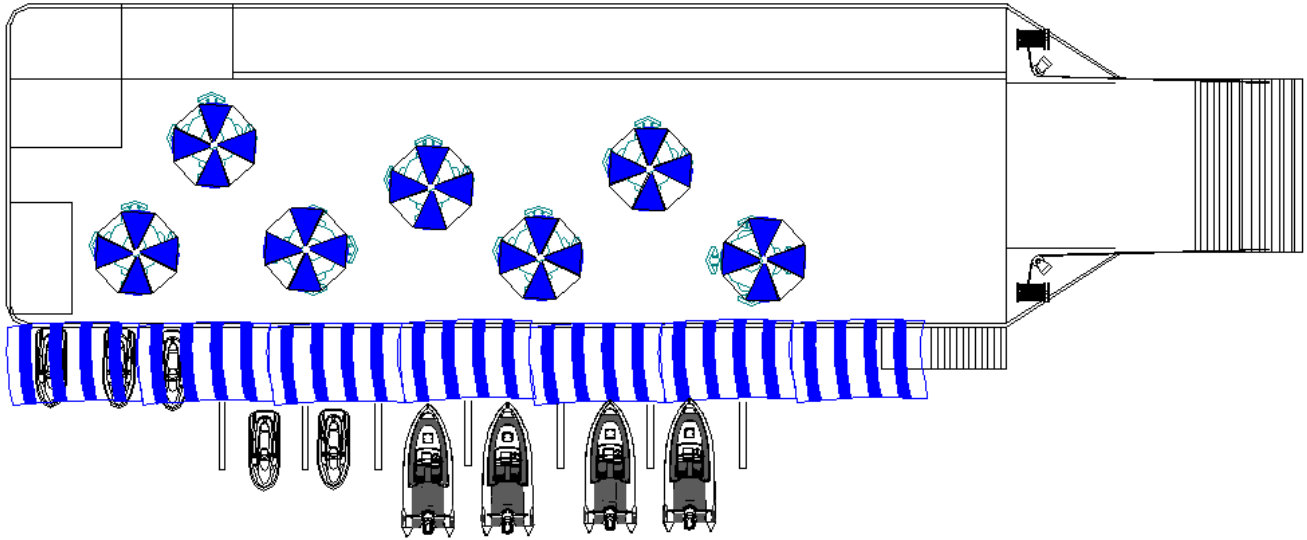
| ر | نوع فضا | تعداد | مساحت | وضعیت |
|---|---------------------------------|-------|-------|-----------|
| ۱ | آشپزخانه | ۱ | ۱۳.۸۶ | پیش ساخته |
| ۲ | سرویس بهداشتی | ۱ | ۱۳.۸۶ | پیش ساخته |
| ۳ | انبار و مدیریت | ۱ | ۱۳.۸۶ | پیش ساخته |
| ۴ | کافه | ۱ | ۱۳.۸۶ | پیش ساخته |
| ۵ | اسکله معلق پارکینگ سوار مهمانان | ۱ | ۲۰۰ | پیش ساخته |
| ۶ | فضای سرپسته سرو غذا | ۱ | ۲۰۰ | پیش ساخته |
| ۷ | فضای رو باز عرشه | ۱ | ۵۶۰ | موجود |

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

موقعیت پیشنهادی رستوران دریایی در قسمت پر عمق در نزدیکی جزیره دل و جنگل های حرا پیشنهاد می شود.



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



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 بهره برداری از رستوران، کافی شاپ و سایر اقلام هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود. بطور کلی ۱۲۰ روز پیک به عنوان پنجشنبه و جمعه در نظر گرفته شده و ۱۲۰ روز دیگر در روزهای فصل پاییز و زمستان در نظر گرفته شده است.

ظرفیت مجموعه:

پیشنهاد میشود رستوران سه وعده صبحانه، ناهار و شام را سرویس بدهد. پس حداقل سه مرتبه در شبانه روز امکان پر و خالی شدن مجموعه وجود دارد. تعداد مهمانان در نظر گرفته شده برای ظرفیت این مجموعه به شرح زیر در نظر گرفته می شود:

| ر | شرح | نفر | مرتبه | جمع |
|-------------|---------------------------------|-----|-------|-----|
| ۱ | تعداد مشتریان بر روی عرشه | ۴۰ | ۳ | ۱۲۰ |
| ۲ | تعداد مشتریان برای ورزش های آبی | ۲۵ | ۲ | ۵۰ |
| مجموع نفرات | | | | ۱۷۰ |

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

آورده شهرداری:

تسهیل در امور اخذ مجوزهای لازمه از کلیه ادارات

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم الطرفین:

عوارض شهرداری طبق توافق حداقل ۱۵ درصد از سود خواهد بود
نحوه محاسبات مالی توسط حسابرس رسمی صورت میگیرد.

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای 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 فرصت های سرمایه گذاری اولویت دار نوع ۱):

۱. صدور مجوز تغییر کاربری (از زمان طرح موضوع در کمیسیون مربوطه تا اعطای مجوز تغییر کاربری به جز مدت زمانی که مسیر صدور مجوز در دست متقاضی است حداکثر ظرف مدت سه هفته)
۲. استعدادیابی اراضی ب هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هم منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرح های سرمایه گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح های استراتژیک اعطا نمی شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه نیروگاه های تولید برق)
۸. اعطای تسهیلات ارزان قیمت جهت اجرای شبکه برق
۹. اولویت در تخصیص انشعاب و تأمین گاز
۱۰. تقسیط انشعاب گاز (۳۶ ماهه)

۱۱. تعیین کمترین تعرفه گاز ۱۳
۱۲. تخصیص شبکه مخابراتی فیبر نوری
۱۳. ایجاد ارتباط کابلی تلفنی
۱۴. ایجاد آنت نهایی BTS موبایل
۱۵. اولویت صدور مجوز احداث راه اختصاصی از جاده اصلی ظرف مدت یک هفته
۱۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث راه اختصاصی از جاده اصلی
۱۷. صدور مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی اختصاصی (مخصوص پروژه های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیمه های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث 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. تقسیط بلندمدت بدهی تأمین اجتماعی با نهایت مساعدت قانونی
۲۹. ارائه آموزش های رایگان فنی-حرفه ای
۳۰. استرداد مالیات ارزش افزوده حداکثر ظرف ۲ ماه
۳۱. تقسیط مالیات بر درآمد طبق قانون
۳۲. رسیدگی خارج از نوبت به اسناد مالیاتی
۳۳. رسیدگی به درخواست های اعتراض مالیاتی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت
۳۴. بخشودگی جرایم مالیاتی قابل بخشش تا سقف ۸۰ درصد با تأیید کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید استان
۳۵. مشاوره تخصصی مالیاتی رایگان به مدت ۸۰ ساعت
۳۶. اعطای حداقل ۲۰ درصد تخفیف در اخذ سود بازرگانی
۳۷. تقسیط پرداخت تعرفه گمرکی
۳۸. ارائه خدمات قرنطینه نباتی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری
۳۹. ترخیص نهاده ها و ماشین آلات تولیدی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت پس از ارائه مجوزهای لازم
۴۰. امکان بهره مندی رایگان از خدمات CIP فرودگاه
۴۱. استفاده از ظرفیت اتاق بازرگانی جهت تسهیل و تسریع در صدور کارت بازرگانی
۴۲. کمک به استفاده از تضامین صندوق ضمانت توسعه تعاون و صندوق ضمانت صنایع کوچک
۴۳. تسهیل در گشایش LC
۴۴. مساعدت در صدور تضامین بانکی
۴۵. ارائه خدمات مشاوره بانکی رایگان در محل مورد نظر سرمایه گذار در استان به مدت ۱۰ ساعت در سال
۴۶. اولویت در ارائه خدمات تأمین مالی در صورت ایجاد زنجیره های تولیدی توسط مؤسسات اعتباری و مؤسسات تأمین مالی

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

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

۴-۲-۶- 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.

۵-۲-۶- لیست بلند کاربری های درآمدزا

| درآمدزایی | شرح | ر |
|-----------|--------------------|---|
| ✓ | موسیقی زنده | ۱ |
| ✓ | ماهگیری | ۲ |
| ✓ | عکاسی حیات وحش | ۳ |
| ✓ | اجاره قلیان | ۴ |
| ✓ | ورزش های آبی متنوع | ۵ |
| ✓ | اقامتگاه دریایی | ۶ |

۶-۲-۶- متراژ زیر بنا برنامه فیزیکی

| جمع | وضعیت | مساحت | تعداد | شرح | ر |
|-------|-----------|-------|-------|---------------------------------|---|
| ۱۳.۸۶ | پیش ساخته | ۱۳.۸۶ | ۱ | آشپزخانه | ۱ |
| ۱۳.۸۶ | پیش ساخته | ۱۳.۸۶ | ۱ | سرویس بهداشتی | ۲ |
| ۱۳.۸۶ | پیش ساخته | ۱۳.۸۶ | ۱ | انبار و مدیریت | ۳ |
| ۱۳.۸۶ | پیش ساخته | ۱۳.۸۶ | ۱ | کافه | ۴ |
| ۲۰۰ | پیش ساخته | ۲۰۰ | ۱ | اسکله معلق پارکینگ سوار مهمانان | ۵ |
| ۲۰۰ | پیش ساخته | ۲۰۰ | ۱ | فضای سربسته سرو غذا | ۶ |
| ۵۶۰ | | ۵۶۰ | ۱ | فضای سرباز عرشه | ۷ |
| ۱۰۲۰ | | | | | |

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح شامل اخذ مجوزهای زیست محیطی، خرید و انتقال تجهیزات ورزشی، خرید بارچ مناسب و انتقال به محل، کارهای ساختمانی و تاسیسات، خرید و ساخت و نصب تجهیزات رستوران، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه میباشد که با توجه به پیش ساخته بودن کلیه سازه ها، در کمتر از یک سال قابل راه اندازی می باشد. برنامه زمانی اجرای طرح حدود یک سال بطول می انجامد به شرح ذیل است:

| ر | شرح | دو ماهه اول | دو ماهه دوم | دو ماهه سوم | دو ماهه چهارم | دو ماهه پنجم | دو ماهه ششم |
|----|---|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
| ۱ | انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری طرح و اخذ مجوزها | × | × | | | | |
| ۲ | انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت وساز و تاسیسات طرح | | × | | | | |
| ۳ | انجام عقد قرارداد و سفارش خرید تجهیزات طرح | | × | | | | |
| ۴ | انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی ساختمانی | | × | × | × | × | |
| ۵ | انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی تاسیسات | | × | × | × | × | |
| ۶ | تحويل و نصب و راه اندازی تجهیزات و ماشین آلات | | | × | × | × | |
| ۷ | استخدام و آموزش نیروی انسانی | | | | | × | × |
| ۸ | انجام تبلیغات گسترده منطقه ای و استانی | | | | | × | × |
| ۹ | راه اندازی آزمایشی مرکز ورزش های آبی حرا | | | | | | × |
| ۱۰ | بهره برداری نهایی مرکز ورزش های آبی حرا | | | | | | × |

۶-۲-۸- 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، یک سال پس از آغاز طرح مجموعه قابل بهره برداری کامل باشد. براساس برنامه پیش بینی شده جهت بهره برداری با ۵۰ درصد ظرفیت در سال دوم آغاز بکار نموده و به تدریج طی چهار سال به ظرفیت اسمی خواهد رسید.

۶-۲-۹- برآورد هزینه های ساخت

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

سرمایه گذاری ثابت:

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

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

زمین:

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

پروژه بصورت شناور در تالاب و بر روی بارج اجرا شده و فاقد زمین است

محوطه سازی:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|-------------------|------|---------------|---------------------|--------------------------|
| ۱ | خاکبرداری و تسطیح | - | - | - | - |
| جمع کل | | | | | - |

پروژه بصورت شناور در تالاب و بر روی بارج اجرا شده و فاقد محوطه سازی است

ساختمان ها:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|---|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱ | بارج فاقد موتور و پروانه ۲۰۰۰ تنی با هزینه انتقال و ثابت سازی | عدد | ۱ | ۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ |
| ۲ | ساخت اسکله و پارکینگ در مجاورت بارج | عدد | ۲۰۰ | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| ۳ | کانتینر فاقد شناسنامه با حمل و بازسازی ۲۰ فوت | عدد | ۴ | ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۰۰۰ |
| ۴ | کف سازی | عدد | ۸۲۰ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۸,۲۰۰ |
| ۵ | سازه پیش ساخته سرپوشیده | عدد | ۲۰۰ | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۰۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۵۶,۲۰۰ |

در خصوص خرید شناور، طبق استعلامات بعمل آمده قیمت بارج اسقاطی مستعمل که قابلیت انجام سفر دریایی را ندارد حدود ۴ الی ۵ میلیارد تومان است. این قیمت شامل ارزش شناسنامه و پروانه بارج که حدود ۲ الی ۲.۵ میلیارد ارزش داشته و مابقی قیمت آهن قراضه برای خود بارج می باشد. پس از انتقال و ثابت سازی بارج میتوان شناسنامه و هرگونه لوازم اضافی را فروخت. لذا برآورد با هزینه های انتقال به محل و غیره اعلام گردیده است.

در خصوص بند ساخت اسکله شناور در مجاورت بارج، هم امکان ساخت آن در محل نهایی وجود دارد و هم امکان انتقال به مجتمع کشتی سازی و انجام کلیه امور آهنگری و جوشکاری در کارگاه

در خصوص بند کانتینر لازم به ذکر است با تغییرات بسیار اندک در ظاهر آن، قابل تبدیل به یک المان مدرن خواهد بود

در خصوص بند سازه پیش ساخته، میتوان با توجه به نصب آسان و وزن بسیار پایین آن، با قرار دادن کولر در فصول گرم نیز سرویس دهی به مشتریان را در برنامه های آتی مجتمع قرار داد.

تاسیسات برق:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|--|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱ | موتور برق دیزلی به همراه تابلو های برق مرتبته برای کارکرد ۲۴ ساعته | عدد | ۱ | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ |
| ۲ | روشنایی | عدد | ۲۰ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۵,۲۰۰ |

تاسیسات آب:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|--------------------|------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱ | سیستم تصفیه فاضلاب | عدد | ۱ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| ۲ | مخازن نگهداری | عدد | ۲ | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۱۰,۴۰۰ |

با توجه به ساکن بودن بارج، میبایست سیستم مناسبی برای تصفیه فاضلاب سرویس بهداشتی و شستشو در نظر گرفته شود.

تاسیسات گاز:

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

کپسول های گاز در قسمت تجهیزات آشپزخانه در نظر گرفته شده است.

وسائط نقلیه:

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

پروژه فاقد وسیله نقلیه می باشد.

اثاثیه اداری:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|------------------|------|---------------|---------------------|--------------------------|
| ۱ | میز نهار خوری | عدد | ۱۵ | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷۵۰ |
| ۲ | صندلی | عدد | ۶۰ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۰۰ |
| ۳ | سایه بان | عدد | ۱۵ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۰۰ |
| ۴ | کولر اسپلیت | عدد | ۸ | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۶۰۰ |
| ۵ | وسایل نظافتی | عدد | ۵ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۰۰ |
| ۶ | سطل زباله | عدد | ۵ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۰۰ |
| ۷ | تجهیزات آشپزخانه | سری | ۱ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| ۸ | جلیقه نجات | عدد | ۴۰ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۱۳,۷۵۰ |

تجهیزات تفرییحی:

| ر | شرح | قیمت حدودی ارزی | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|----------------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| ۱ | جت اسکی کوچک | 5000\$ | ۳ | ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۵۰۰ |
| ۲ | جت اسکی بزرگ | 17000\$ | ۳ | ۵,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۵,۳۰۰ |
| ۳ | قایق بادی موتوری | 10000\$ | ۳ | ۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۹,۰۰۰ |
| ۴ | قایق بادی پارویی | 2000AED | ۳ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۸۰ |
| ۵ | تخته اسکی | 2000AED | ۳ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۸۰ |
| ۶ | اسکی روی آب | 2000AED | ۴ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۴۰ |
| ۷ | تویوپ کششی | 2000AED | ۴ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۴۰ |
| ۸ | تویوپ کششی شبیه موز ۴ نفره | 2000AED | ۴ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۴۰ |
| ۹ | پدل بورد | 2000AED | ۲۰ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳,۲۰۰ |
| ۱۰ | پدل بورد ایستاده | 2000AED | ۴ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۴۰ |
| ۱۱ | کایاک دو نفره | 3500AED | ۲ | ۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۶۰ |
| ۱۲ | کایاک یک نفره | 700AED | ۶ | ۵۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۳۶ |
| ۱۳ | کایاک ماهیگیری | 6000AED | ۳ | ۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۴۴۰ |
| ۱۴ | کانو | 2000AED | ۴ | ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۴۰ |
| ۱۵ | جلیقه پروازی آبی | 3500\$ | ۲ | ۱,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۱۰۰ |
| ۱۶ | جت بورد پروازی | 4400\$ | ۲ | ۱,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۶۴۰ |
| ۱۷ | اسکوتر دریایی | 5000AED | ۳ | ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۰۰ |
| ۱۸ | لوازم ماهیگیری | 650AED | ۲۰ | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۰۰۰ |
| ۱۹ | لوازم ایمنی | | ۱۰۰ | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۰۰۰ |
| ۲۰ | سایر تجهیزات | | ۱ | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۵۲,۴۳۶ |

در خصوص بند فوق، بنا به امکانات متغیر بوده که برای طرح مدل حداقلی در نظر گرفته شده است. از طرفی با توجه به سند راهبردی استان هرمزگان واردات این اقلام کالا فاقد هزینه گمرکی بوده و ورود آن براحتی از دبی امکان پذیر است.

تجهیزات حفاظتی:

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

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

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

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

| ر | شرح | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|--|-----------------------|
| ۱ | زمین | - |
| ۱ | محوطه سازی | - |
| ۲ | ساختمان ها | ۵۶,۲۰۰ |
| ۳ | تاسیسات برق | ۵,۲۰۰ |
| ۴ | تاسیسات آب | ۱۰,۴۰۰ |
| ۵ | تاسیسات گاز | - |
| ۶ | وسائط نقلیه | - |
| ۷ | اثاثیه اداری | ۱۳,۷۵۰ |
| ۸ | تجهیزات تفریحی | ۵۲,۴۳۶ |
| ۹ | تجهیزات حفاظتی | ۵۰۰ |
| | پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا) | ۱,۳۸۴ |
| | جمع کل | ۱۳۹,۸۷۰ |

۱۲-۲-۶- هزینه های قبل از بهره برداری

| ر | شرح | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|---|-----------------------|
| ۱ | تهیه طرح | ۱۵۰ |
| ۲ | نظارت عالی | ۳۰۰ |
| ۳ | حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۲ نفر در ۱۲ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال | ۳,۶۰۰ |
| | جمع کل | ۴,۰۵۰ |

۱۳-۲-۶- سرمایه گذاری ثابت

| ر | شرح | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|------------------------------|-----------------------|
| ۱ | هزینه های سرمایه ای | ۱۳۹,۸۷۰ |
| ۱ | هزینه های قبل از بهره برداری | ۴,۰۵۰ |
| | جمع کل | ۱۴۳,۹۲۰ |

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 غذایی رستوران ها | عدد | ۲۸,۸۰۰ | ۱,۵۰۰,۰۰۰ | ۴۳,۲۰۰ |
| ۲ | مواد غذایی ابمیوه و نوشیدنی | عدد | ۲۸,۸۰۰ | ۵۰۰,۰۰۰ | ۱۴,۴۰۰ |
| ۳ | بوفه | عدد | ۲۸,۸۰۰ | ۷۰۰,۰۰۰ | ۲۰,۱۶۰ |
| ۴ | اجاره قایق ۳ عدد روزانه در اختیار مجموعه | عدد | ۷۲۰ | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۴,۴۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۹۲,۱۶۰ |

انرژی مصرفی:

| ر | شرح | واحد | مقدار واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|---------------------------------------|----------|------------|------------------|-----------------------|
| ۱ | آب شستشو | متر مکعب | ۲۰۰ | ۲۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰ |
| ۲ | آب جهت مصارف آشپزخانه | متر مکعب | ۱۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰ |
| ۳ | گازوییل ۶۰ لیتر در روز در ۲۴۰ روز سال | لیتر | ۱۴,۴۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۴۴ |
| ۴ | گاز | سری | ۱,۴۰۰ | ۲۵۰,۰۰۰ | ۳۵۰ |
| | روغن تجهیزات تفریحی | لیتر | ۱,۰۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۰۰۰ |
| | بنزین | لیتر | ۲۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۶۰۰ |
| جمع کل | | | | | ۲,۲۹۴ |

حقوق و دستمزد:

| ر | شرح | تعداد | ماه | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|------------------------|-------|------|------------------|-----------------------|
| ۱ | مدیریت | ۱ | ۱۶/۴ | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳,۲۸۰ |
| ۲ | مالی و اداری، پشتیبانی | ۲ | ۱۶/۴ | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۹۲۰ |
| ۳ | آشپز دو شیفت | ۲ | ۱۶/۴ | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۹۲۰ |
| ۴ | کمک آشپز | ۳ | ۱۶/۴ | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۹۰۴ |
| ۵ | حراست | ۴ | ۱۶/۴ | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۸۷۲ |
| ۶ | خدماتی | ۳ | ۱۶/۴ | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۸۷۲ |
| ۷ | قایقران | ۴ | ۱۶/۴ | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۸۷۲ |
| ۸ | اپراتورهای ورزشهای آبی | ۱۴ | ۱۶/۴ | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۴,۴۴۰ |
| جمع کل | | | | | ۷۷,۰۰۸ |

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

نرخ استهلاک و تعمیرات - ۶-۲-۱۵

| ر | مشخصات | هزینه کل پروژه (میلیون ریال) | | استهلاک | | تعمیر و نگهداری | |
|---------------|----------------|------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------|------------|
| | | مبلغ (م ریال) | نرخ (درصد) | مبلغ (م ریال) | نرخ (درصد) | مبلغ (م ریال) | نرخ (درصد) |
| ۱ | محوطه سازی | - | ۵ | - | ۲ | - | - |
| ۲ | ساختمان ها | ۵۶,۲۰۰ | ۵ | ۲,۸۱۰ | ۲ | ۱,۱۲۴ | - |
| ۳ | تاسیسات برق | ۵,۲۰۰ | ۱۰ | ۵۲۰ | ۱۰ | ۵۲۰ | - |
| ۴ | تاسیسات آب | ۱۰,۴۰۰ | ۱۰ | ۱,۰۴۰ | ۱۰ | ۱,۰۴۰ | - |
| ۵ | تاسیسات گاز | - | ۱۰ | - | ۱۰ | - | - |
| ۶ | وسائط نقلیه | - | ۱۰ | - | ۱۰ | - | - |
| ۷ | اثاثیه اداری | ۱۳,۷۵۰ | ۲۰ | ۲,۷۵۰ | ۱۰ | ۱,۳۷۵ | - |
| ۸ | تجهیزات تفریحی | ۵۲,۴۳۶ | ۱۰ | ۵,۲۳۶ | ۴ | ۲,۰۹۷ | - |
| ۹ | تجهیزات حفاظتی | ۵۰۰ | ۱۰ | ۵۰ | ۱۰ | ۵۰ | - |
| جمع کل | | ۱۳۸,۴۸۶ | | ۱۲,۴۱۳ | | ۶,۲۰۶ | |

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

| ر | شرح | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---------------|---|-----------------------|
| ۱ | هزینه مواد اولیه | ۹۲,۱۶۰ |
| ۲ | هزینه انرژی | ۲,۲۹۴ |
| ۳ | هزینه حقوق و دستمزد | ۷۷,۰۸۰ |
| ۴ | هزینه تعمیر و نگهداری | ۶,۲۰۶ |
| ۵ | هزینه استهلاک | ۱۲,۴۱۳ |
| ۶ | هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا) | ۱,۹۰۱ |
| ۷ | هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا) | ۱,۹۲۰ |
| ۸ | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) | ۴۰۵ |
| ۹ | هزینه آموزش (۱٪ فروش) | ۲,۹۲۸ |
| ۱۰ | هزینه بیمه | ۳۴۹ |
| ۱۱ | هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش) | ۲,۹۲۸ |
| جمع کل | | ۲۰۰,۵۸۶ |

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 نهم | سال هشتم | سال هفتم | سال ششم | سال پنجم | سال چهارم | سال سوم | سال دوم | سال اول | مجموع (م ریال) | توضیحات |
|-----------|-----------|-----------|---------|----------|-----------|---------|---------|---------|----------------|---|
| ۹۷۷,۳۱۱ | ۵۷۸,۳۹۰ | ۴۴۲,۸۳۹ | ۳۴۲,۱۸۴ | ۲۶۲,۳۱۸ | ۱۸۲,۳۲۸ | ۹۲,۴۵۰ | ۵۹,۹۰۴ | ۰ | ۹۲,۱۶۰ | هزینه مواد اولیه |
| ۲۷,۳۳۷ | ۱۴,۳۹۵ | ۱۱,۰۷۳ | ۸,۵۱۷ | ۶,۵۵۲ | ۴,۵۳۶ | ۲,۳۳۶ | ۱,۴۹۱ | ۰ | ۲,۱۹۴ | هزینه انرژی |
| ۸۱۷,۳۹۵ | ۴۲۸,۷۶۵ | ۳۱۲,۵۰۰ | ۲۸۶,۱۹۳ | ۲۲۰,۱۴۸ | ۱۵۲,۴۱۰ | ۷۸,۱۵۹ | ۵۰,۱۰۲ | ۰ | ۷۷,۰۸۰ | هزینه حقوق و دستمزد |
| ۶۵,۸۱۶ | ۵۰,۶۲۸ | ۳۸,۹۴۴ | ۲۳,۰۴۴ | ۱۷,۷۲۶ | ۱۲,۲۷۲ | ۶,۲۹۳ | ۴,۰۳۴ | ۰ | ۶,۲۰۶ | هزینه تعمیر و نگهداری |
| ۱۳۱,۶۴۰ | ۱۰۱,۲۶۲ | ۷۷,۸۹۳ | ۴۶,۰۹۱ | ۳۵,۳۵۴ | ۲۴,۵۶۵ | ۱۳,۵۸۷ | ۸,۰۶۹ | ۰ | ۱۳,۴۱۴ | هزینه استهلاک |
| ۲۰,۱۶۵ | ۱۵,۵۱۱ | ۱۱,۹۳۲ | ۷,۰۶۰ | ۵,۴۴۱ | ۳,۷۶۰ | ۱,۹۲۸ | ۱,۲۳۶ | ۰ | ۱,۹۰۲ | هزینه پیش بینی نشده (% هزینه های بالا) |
| ۲,۰۳۶,۶۵۳ | ۱,۵۶۶,۶۵۶ | ۱,۲۰۵,۱۲۰ | ۹۱۷,۰۱۶ | ۷۱۳,۰۸۹ | ۳۷۹,۷۵۱ | ۱۹۴,۷۴۴ | ۱۳۲,۸۳۶ | ۰ | ۱۹۲,۰۵۶ | جمع هزینه های تولید |
| ۸۳,۶۸۸ | ۶۴,۳۸۳ | ۴۹,۵۳۵ | ۳۸,۰۹۷ | ۲۲,۵۴۲ | ۱۵,۶۰۶ | ۸,۰۰۳ | ۵,۱۳۰ | ۰ | ۷,۸۹۳ | تعمیرات موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز |
| ۱,۹۵۲,۹۵۵ | ۱,۵۰۲,۲۷۳ | ۱,۱۵۵,۵۹۵ | ۶۸۳,۷۸۴ | ۵۲۵,۹۸۸ | ۳۶۴,۱۴۵ | ۱۸۶,۷۴۱ | ۱۱۹,۷۰۶ | ۰ | ۱۸۴,۱۶۳ | مجموع هزینه های تمام شده خدمات |
| ۳۰,۳۶۷ | ۱۵,۶۶۷ | ۹,۲۷۰ | ۷,۳۱۱ | ۵,۶۸۵ | ۳,۷۹۸ | ۱,۹۴۷ | ۱,۲۴۸ | ۰ | ۱,۹۲۱ | هزینه اداری و فروش (% هزینه های بالا) |
| ۳۱۰,۵۰۰ | ۳۳۰,۸۸۵ | ۱۹۰,۳۷۳ | ۱۰۰,۸۷۱ | ۸,۳۶۳ | ۵,۷۹۰ | ۲,۹۶۹ | ۱,۹۰۳ | ۰ | ۴,۹۲۸ | هزینه بازاریابی و تبلیغات (% فروش) |
| ۳۱۰,۵۰۰ | ۳۳۰,۸۸۵ | ۱۹۰,۳۷۳ | ۱۰۰,۸۷۱ | ۸,۳۶۳ | ۵,۷۹۰ | ۲,۹۶۹ | ۱,۹۰۳ | ۰ | ۴,۹۲۸ | هزینه آموزش (% فروش) |
| ۸۲,۴۶۶ | ۶۲,۴۳۶ | ۴۸,۷۹۷ | ۳۷,۵۳۶ | ۲۲,۳۱۱ | ۱۵,۳۷۷ | ۷,۸۸۵ | ۵,۰۵۵ | ۰ | ۷,۷۷۷ | مجموع هزینه های عملیاتی |
| ۴,۲۹۵ | ۳,۳۰۴ | ۲,۵۴۱ | ۱,۹۵۵ | ۱,۱۵۷ | ۸۰۱ | ۴۱۱ | ۲۶۲ | ۰ | ۴۰۵ | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) |
| ۳,۷۰۸ | ۳,۸۵۲ | ۳,۱۹۴ | ۱,۶۸۸ | ۹۹۹ | ۶۹۱ | ۳۵۵ | ۲۲۷ | ۰ | ۳۵۰ | بیمه دارایی ها (۲/۵ در هزار) |
| ۸,۰۰۳ | ۶,۱۵۶ | ۴,۷۳۵ | ۲,۸۰۳ | ۲,۱۵۵ | ۱,۴۹۳ | ۷۶۵ | ۴۹۱ | ۰ | ۷۵۵ | مجموع هزینه های غیر عملیاتی |
| ۲,۰۴۲,۴۴۵ | ۱,۵۷۱,۸۶۵ | ۱,۲۰۹,۱۲۷ | ۹۳۰,۰۹۸ | ۵۵۰,۳۵۴ | ۳۸۱,۰۱۴ | ۱۹۵,۳۹۲ | ۱۲۵,۲۵۱ | ۰ | ۱۹۲,۶۹۴ | مجموع |

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

| ر | شرح | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| ۱ | هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه) | ۱۵,۳۶۰ |
| ۲ | هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه) | ۳۸۲ |
| ۳ | هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه) | ۱۲,۸۴۶ |
| | جمع کل | ۲۸,۵۸۹ |

۱۹-۲-۶- تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

| ر | مشخصات | هزینه کل پروژه (میلیون ریال) | سهام متقاضی | | تسهیلات بانکی | |
|----|---------------------------------|------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | | | مشارکت (درصد) | مبلغ (م ریال) | مشارکت (درصد) | مبلغ (م ریال) |
| ۱ | زمین | - | ۱۰۰ | - | - | - |
| ۲ | محوطه سازی | - | ۱۰۰ | - | - | - |
| ۳ | ساختمان ها | ۵۶,۲۰۰ | ۱۰۰ | ۵۶,۲۰۰ | - | - |
| ۴ | تاسیسات برق | ۵,۲۰۰ | ۱۰۰ | ۵,۲۰۰ | - | - |
| ۵ | تاسیسات آب | ۱۰,۴۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰,۴۰۰ | - | - |
| ۶ | تاسیسات گاز | - | ۱۰۰ | - | - | - |
| ۷ | وسائط نقلیه | - | ۱۰۰ | - | - | - |
| ۸ | اثاثیه اداری | ۱۳,۷۵۰ | ۱۰۰ | ۱۳,۷۵۰ | - | - |
| ۹ | تجهیزات تفریحی | ۵۲,۴۳۶ | ۱۰۰ | ۵۲,۴۳۶ | - | - |
| ۱۰ | تجهیزات حفاظتی | ۵۰۰ | ۱۰۰ | ۵۰۰ | - | - |
| ۱۱ | پیش بینی نشده | ۱,۳۸۴ | ۱۰۰ | ۱,۳۸۴ | - | - |
| ۱۲ | قبل از بهره برداری | ۴,۰۵۰ | ۱۰۰ | ۴,۰۵۰ | - | - |
| | جمع کل سرمایه گذاری ثابت | ۱۴۳,۹۲۰ | ۱۰۰ | ۱۴۳,۹۲۰ | - | - |
| | جمع کل سرمایه در گردش | ۲۸,۵۸۹ | ۱۰۰ | ۲۸,۵۸۹ | - | - |

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

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

برآورد درآمدهای طرح - ۶-۲-۲۱

| ر | شرح | تعداد | روز | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|---|----------------------------|-------|-----|------------------|-----------------------|
| ۱ | درآمد رستوران | ۱۲۰ | ۲۴۰ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۸۶,۴۰۰ |
| ۲ | درآمد کافه | ۱۲۰ | ۲۴۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۸,۸۰۰ |
| ۳ | درآمد بوفه | ۱۲۰ | ۲۴۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۸,۸۰۰ |
| ۴ | ورودی مجتمع | ۱۲۰ | ۲۴۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۸,۸۰۰ |
| | درآمد میانگین بازی های آبی | ۵۰ | ۲۴۰ | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۲۰,۰۰۰ |
| | جمع کل | | | | ۲۹۲,۸۰۰ |

با توجه به نزدیکی این مجتمع تفریحی خاص به بندرعباس و پیش بینی ساخت مجتمع های اقامتی در بندر خمیر، امکان بازاریابی برای ظرفیت کامل این مجموعه به راحتی قابل پیش بینی است. لذا با نظر گرفتن حداقل ۵۰ گردشگر که از ۵۰۰ هزار تومان تا دو میلیون تومان هزینه تفریحات پرداخت خواهند نمود، درآمد بازی های آبی را بطور میانگین ۱ میلیون تومان در نظر گرفته شده است.

۲۲-۲-۶- صورت حساب سود و زیان

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

| صورت حساب سود و زیان | | مجموع (م ریال) | سال اول ساخت | سال دوم ظرفیت ۵۰٪ | سال سوم ظرفیت ۶۰٪ | سال چهارم ظرفیت ۹۰٪ | سال پنجم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال ششم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال هفتم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال هشتم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال نهم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال دهم ظرفیت ۱۰۰٪ | سال یازدهم ظرفیت ۱۰۰٪ |
|----------------------|--|----------------|-----------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | مجموع درآمد | ۲۹۲.۸۰۰ | - | ۱۹.۰۲۰ | ۲۹۶.۸۹۹ | ۵۷۸.۵۵۳ | ۸۲۶.۶۶۶ | ۱.۰۸۷.۱۶۶ | ۱.۴۱۳.۶۹۰ | ۱.۸۲۷.۳۷۷ | ۲.۲۸۸.۶۶۰ | ۲.۸۰۲.۹۹۷ | ۳.۱۰۴.۹۹۷ |
| ۲ | کسر می شود: قیمت تمام شده | ۱۸۴.۱۶۳ | - | ۱۹.۷۰۶ | ۱۸۶.۷۹۱ | ۳۶۹.۱۶۵ | ۵۲۵.۹۸۸ | ۶۸۳.۷۸۴ | ۸۸۸.۹۱۹ | ۱.۱۵۵.۵۸۵ | ۱.۵۰۲.۲۷۳ | ۱.۸۵۲.۸۵۵ | ۲.۰۳۸.۸۲۳ |
| ۳ | سود ناوبره | ۱۰۸.۶۳۷ | - | ۷.۶۱۴ | ۱۱۰.۱۵۸ | ۲۱۴.۳۸۸ | ۳۱۰.۶۷۸ | ۴۰۳.۳۸۲ | ۵۲۴.۷۷۱ | ۶۸۱.۶۸۲ | ۸۸۶.۴۱۲ | ۱.۱۵۲.۱۴۲ | ۱.۰۶۶.۱۷۴ |
| ۴ | کسر می شود: هزینه های عملیاتی | ۷.۷۷۷ | - | ۵.۵۵ | ۷.۸۸۵ | ۱۵.۳۷۷ | ۲۲.۲۱۱ | ۲۸.۸۷۴ | ۳۷.۵۶۶ | ۴۸.۹۷۷ | ۶۲.۴۶۶ | ۸۲.۴۶۶ | ۱۰۶.۹۷۷ |
| ۵ | سود عملیاتی | ۱۰۰.۸۶۱ | - | ۲.۰۵۹ | ۱۰۲.۲۷۳ | ۱۹۹.۰۱۱ | ۲۸۸.۴۶۸ | ۳۷۶.۹۸۸ | ۴۸۶.۸۱۵ | ۶۳۳.۸۸۵ | ۸۲۳.۹۴۵ | ۱۰۶۹.۵۷۶ | ۱۲۹۰.۶۶۸ |
| ۶ | کسر می شود: هزینه های غیر عملیاتی استیلائی قبل از بهره داری | ۴.۵ | - | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ | ۴.۵ |
| ۷ | هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ۸ | هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ۹ | هزینه های غیر عملیاتی بهره داری تا ۲/۵ در هزار | ۳۵۰ | - | ۲۲۷ | ۳۵۵ | ۶۹۱ | ۹۹۹ | ۱.۲۹۸ | ۱.۶۸۸ | ۲.۱۹۴ | ۲.۸۵۲ | ۳.۶۰۸ | ۴.۸۲۱ |
| ۱۰ | مجموع هزینه های غیر عملیاتی | ۷۵۵ | - | ۶۲۲ | ۷۶۰ | ۱.۰۹۶ | ۱.۴۰۴ | ۱.۷۰۳ | ۲.۰۹۳ | ۲.۵۹۹ | ۳.۲۵۷ | ۴.۱۱۳ | ۵.۲۲۶ |
| ۱۱ | سود ویژه قبل از کسر مالیات (سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی) | ۱۰۰.۱۰۶ | - | ۶۶.۹۲۷ | ۱۰۵.۱۳۳ | ۱۹۸.۳۳۵ | ۲۸۶.۶۶۴ | ۳۷۲.۷۸۵ | ۴۸۴.۷۲۲ | ۶۳۰.۳۸۶ | ۸۱۹.۶۹۳ | ۱.۰۶۵.۶۶۳ | ۱.۳۸۵.۲۳۳ |
| ۱۲ | کسر می شود: مالیات (معاف مالیاتی) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ۱۳ | کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۵ درصد سود ویژه) | ۱۵.۰۱۶ | - | ۹.۷۶۰ | ۱۵.۲۲۶ | ۲۹.۶۹۱ | ۴۲.۸۸۷ | ۵۵.۷۵۳ | ۷۲.۶۷۹ | ۹۴.۳۳۳ | ۱۲۳.۶۸۹ | ۱۵۹.۳۳۶ | ۲۰۷.۰۰۷ |
| ۱۴ | کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ۱۵ | سود ویژه خالص | ۱۰۰.۱۰۶ | - | ۶۶.۹۲۷ | ۱۰۵.۱۳۳ | ۱۹۸.۳۳۵ | ۲۸۶.۶۶۴ | ۳۷۲.۷۸۵ | ۴۸۴.۷۲۲ | ۶۳۰.۳۸۶ | ۸۱۹.۶۹۳ | ۱.۰۶۵.۶۶۳ | ۱.۳۸۵.۲۳۳ |

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

| ر | مشخصات | هزینه متغیر | | هزینه کل پروژه (میلیون ریال) |
|---------------|---|----------------|------------|---------------------------------|
| | | مبلغ (م ریال) | نرخ (درصد) | |
| ۱ | هزینه مواد اولیه | ۹۲,۱۶۰ | ۱۰۰ | ۹۲,۱۶۰ |
| ۲ | هزینه انرژی | ۱,۸۳۵ | ۸۰ | ۲,۲۹۴ |
| ۳ | هزینه حقوق و دستمزد | ۲۶,۹۷۸ | ۳۵ | ۷۷,۰۸۰ |
| ۴ | هزینه تعمیر و نگهداری | ۴,۹۶۵ | ۸۰ | ۶,۲۰۶ |
| ۵ | هزینه استهلاک | ۰ | ۰ | ۱۲,۴۱۳ |
| ۶ | هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا) | ۱,۶۱۶ | ۸۵ | ۱,۹۰۱ |
| ۷ | هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا) | ۱,۹۲۰ | ۱۰۰ | ۱,۹۲۰ |
| ۸ | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری) | ۰ | ۰ | ۴۰۵ |
| ۹ | هزینه آموزش (۱٪ فروش) | ۰ | ۰ | ۲,۹۲۸ |
| ۱۰ | هزینه بیمه | ۰ | ۰ | ۳۴۹ |
| ۱۱ | هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش) | ۰ | ۰ | ۲,۹۲۸ |
| جمع کل | | ۱۲۹,۴۷۵ | | ۲۰۰,۵۸۶ |
| | | ۷۱,۱۱۱ | | |

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

$$\text{درصد نقطه سر بسر} = \frac{(۲۹۲,۸۰۰ - ۱۲۹,۴۷۵)}{(۲۹۲,۸۰۰ \times ۱۰۰)} = ۴۳/۵۴\%$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۲۷,۴۸۵ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۵ درصد محاسبه میگردد.

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

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴,۲۳۲ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۳۴) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۶۹/۵۵$ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۱/۴۴$ سال محاسبه میگردد.

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

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

سایت ورزش های آبی بندر خمیر بدون بارگذاری ساختمانی و فیزیکی در ساحل به صورت یک بارچ شناور در نقطه پرعمق دریا در نظر گرفته شد که جدید ترین و به روز ترین ورزش ها و تفریحات قابل انجام در این لوکیشن ارائه گردید. این تفریحات یکی از جذاب ترین و پرطرفدارترین تفریحات گردشگری محسوب می شود و در هماهنگی کامل با کارآفرینی و حرفه پیشنیاں مردم بومی این خطه می باشد. از این جهت در حوزه کارآفرینی و اشتغال زایی نیز بسیار موفق و درآمدزا پیش بینی می شود.

ورزش ها و تفریحات آبی با توجه به امکانات و چشم انداز این شهر موقعیت مناسبی در استان پیدا خواهد نمود و گردشگرانی که به مرکز استان بندرعباس هم مراجعه می کنند و شهروندان بندرعباس نیز می توانند با وجود فاصله کمتر از یک ساعت این دو شهر در این فضا به تفریح بپردازند. از لحاظ رتبه بندی در آمدی و سودآوری این طرح بسیار پربازده و بازگشت سرمایه اولیه آن زود و به هنگام می باشد

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.