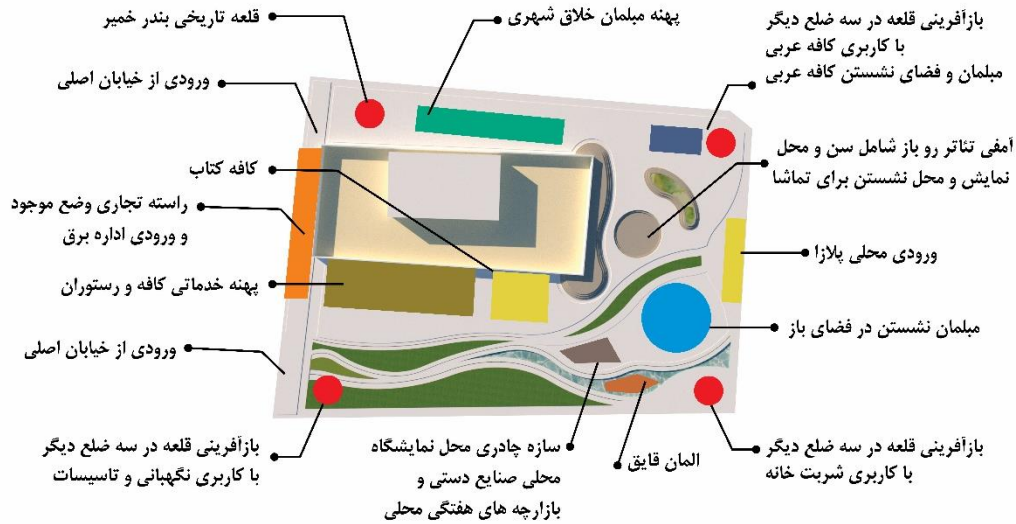


بسته سرمایه گذاری پلازای شهری قلعه



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

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

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

www.pardisnasiri.com

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

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



Pardis Nasiri
گروه مهندسين مشاور
پردیس نصیری

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳



pardisnasiri.com



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



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

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مرحله اول: کلیات طرح
۱۸	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۳	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۲۹	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۳۳	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۰	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجموعی طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	پلازای شهری قلعه
محل اجرای طرح	استان هرمزگان، شهرستان بندر خمیر، خیابان اسکله
ظرفیت	۳۰۰ گردشگر
امکانات	شربتخانه، پارک، رستوران و کافه
مساحت زمین	۷۰۰۰ متر مربع
زیربنا	۲۴۵ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۱۱۴،۲۳۹ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۲۶،۰۴۸ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۱۷ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۶،۷۱۹ میلیون ریال
میزان در آمد	۲۳۴،۰۰۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۲۷ %
بازگشت سرمایه	۵۳/۴۰ %
مدت بازگشت سرمایه	۱/۸۷ سال
نقطه سر به سر	۸۸،۷۱۳ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۳۷/۹۱ %

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، **مهندسين مشاور شهرسازي و معماري پردیس نصیری** منعقد گردید.

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

در گزارش پیش رو با توجه به نیاز سنجی شهر بندر خمیر نیاز به یک عرصه یا پلازای شهری برای برقراری تعاملات عمومی مردم یکی از مهمترین نیاز های بافت تاریخی این شهر شناخته شد. یک عرصه در میانه این بافت که مردم در آن فضا با هم ارتباط برقرار نمایند وقت گذرانی و تفریح کنند و به بخش هایی از آن رنگ و مهر تعلق ببخشند و آنجا را به قلمرو خود تبدیل کنند. البته در این میان لازم که این فضا یادآور کالبد قدیمی و آسیب دیده خود بوده باشد و طرح با رویکرد های باز آفرینی و احیا شهری در نظر گرفته شود. و رویه هایی درآمدزا برای این طرح می بایست در نظر گرفته شود تا مدیریت شهری بتواند با بهره برداری از آن به نگهداشت و حفظ فضا پردازد و مردم از داشتن فضایی با ارزش و در شان تعاملات اجتماعی خود برخوردار باشند.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

هدف از اجرای سیاست های این طرح ارائه یک برنامه برای تجدید حیات بافت تاریخی و فرسوده شهر می باشد. ارتقا کیفیت زندگی خود شهروندان در درجه اول اهمیت قرار داشته و پس از آن در درجه بعدی مدیریت شهری و گردشگران مراجعه کننده به شهر خمیر می باشند. چرا که این گردشگران گاهها به سمت استفاده از سواحل و طبیعت خمیر کشانیده می شوند و از وجود چنین بافت ارزشمندی بی خبر می مانند. در نتیجه شهر و مردم زمینه های تعامل با گردشگر در میان خود را از سدست داده و راه های ایجاد اشتغال بیشتر و **پدیدار شناسی فرهنگ** این شهر از دست می رود.

تهیه این طرح مبتنی بر یک تحلیل و شناخت شهر بوده چرا که نیاز به یک کانون شهری فعال و مردمی نیاز سنجی گردید. که البته شان و جایگاه اجتماع و فرهنگ در اولویت توجه قرار گرفت. تمامی اهداف این طرح در مسیر توسعه پایدار شهری در نظر گرفته شدند و همچنین سویه های گردشگری با توجه به حضور چشمگیر گردشگران در طرح در نظر گرفته شد.

این نکته از ضرورت های تهیه طرح بود که ویژگی های تاریخی و اجتماعی مردم بیرون کشیده شود و به گردشگران و به خود مردم شهر باز نمایی شود. چرا که هدف طرح های باز آفرینی احیا می باشد با حفظ و تجلی الگوهای بومی، مردمی، رفتاری و فرهنگی.

- ✓ توجه به حقوق شهروندان و حق به شهر برای داشتن فضایی شایسته در برقراری تعاملات اجتماعی خود
- ✓ تامین امنیت گردشگران در محیطی شایسته و در بافتی نگهدارنده
- ✓ ایجاد درآمد پایدار برای شهرداری

- ✓ ایجاد اشتغال برای شهروندان
- ✓ ظرفیت سازی اجتماعی و استفاده از سرمایه اجتماعی مردم در هر رویداد محلی، ملی و جهانی در ارتباط با شهر بندر خمیر
- ✓ ارتقا منظر شهری
- ✓ استفاده از نمادها و المان های تاریخی و هویتی شهر

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 تلاش‌ها 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 روش‌های منطقی در بهره‌گیری از منابع طبیعی و انسانی و ممانعت از بکارگیری غیر علمی این منابع می‌باشد. 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 می‌توان در دو گروه کلی بخش بندی کرد که از نظر فهم گردشگری، امروزه اهمیت بسیاری دارد. از این نظر فرهنگ به دو بخش سنتی و مدرن قابل تقسیم است و در این دو بعد دارای چشم‌اندازهای متفاوتی می‌باشد. آنچه که در گردشگری بیشتر مدنظر است پردازش جلوه‌های مختلف فرهنگ‌های سنتی می‌باشد. در جهان سنتی، فرهنگ در قالب‌های اندیشه و رفتار‌هایی شکل می‌گیرد که در هر جامعه‌ای بنیاد زندگی جمعی را تشکیل می‌دهند و از نسلی به نسل دیگر انتقال می‌یابد. هنجارهای فرهنگ سنتی برگرفته از میراثی است که به نسل امروزی رسیده است. این فرهنگ سنتی با توجه به تقاضای موجود در بازار گردشگری در عصر حاضر می‌تواند 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 گذشته‌های دور در مناطق مختلف، که هنوز دارای اصالتی فرهنگی هستند، می‌توانند گردشگران بسیاری را به خود جذب کند. بر این مبنا است که برخی نویسندگان بر فرهنگ تاکید می‌کنند و نقش آن را در شکل‌گیری، رشد و توسعه گردشگری اساس می‌دانند و فرهنگ را سنگ بنای توسعه گردشگری در نظر می‌گیرند از این رو است که در چارچوب گردشگری، تقاضاهای گوناگون فرهنگی در روندی از شناخت دیگر فرهنگ‌ها از راه بازدید از مناطق مختلف شکل می‌گیرد. 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 می‌کنند بیشتر به دنبال شناخت از فرهنگ بومی می‌باشند. که این روند را باید حاصل از تعامل فرهنگی ناشی از اندیشه‌های پسامدرن دانست که در تبلور از شناخت و تعامل فرهنگی از راه گردشگری شکل می‌گیرد (جعفری، ۲۰۰۰: ۱۴).

در جریان گردشگری فرهنگی جنبه‌های 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 می‌شود. (بونی فیس، ۱۳۸۰، ۱۴۳) میراث فرهنگی به عنوان هدف اصلی در بازدیدهای گردشگری فرهنگی شامل عادات محلی، آداب مربوط، سبک‌های معماری و موسیقی، زبانهای محلی و ارزش‌های دینی - معنوی و تبلور عینی ادیان در چارچوب مناسک و مکان‌های مقدس است. از این رو میراث فرهنگی حافظه جمعی یک ملت بوده که در مناطق مختلف فرهنگی در قالب پدیده‌ها، مکان‌ها و رویدادها قابل بازدید است. همچنین رابطه میان فرهنگ و زیستگاه آن تنگاتنگ است. از این رو رابطه‌ای دو سویه میان نوع زیستگاه و نوع فرهنگ دیده می‌شود. این برداشت مفهوم پهنه‌ی فرهنگی را پدید می‌آورد. که خود در رابطه با فرهنگ و پهنه جغرافیایی، گونه فرهنگی را شکل می‌دهد. از این رو پیکربندی فرهنگی و الگوهای فرهنگی مفهوم‌هایی در ارتباط با پهنه فرهنگی و گونه فرهنگی هستند. عناصر مشترک همه این مفهم‌ها این است که نه با اجزا یا ویژه‌هاست‌های آن، بلکه با تمامیت آن همچون سازمان معناداری از ویژه‌هاست‌ها برخوردار می‌کنند از این رو توان‌های فرهنگی در هر مکان می‌تواند در زمینه‌های شناسایی و بررسی راهبردهای گردشگری بخصوص مفید واقع شود.

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

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

• جاذبه های طبیعی

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

• برنامه ریزی تفریحی

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

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

• 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 فرهنگی

گردشگری فرهنگی دارای مفهومی عام است و نوعی از گردشگری است که گردشگر در آن به جستجو، فراگیری و تجربه درباره فرهنگ حال و گذشته جامعه خود یا دیگران می پردازد. گردشگری فرهنگی ظهور علائق انسان برای ارضای حس کنجکاوی در مورد چگونگی زندگی و محیط پیرامون مردم و همچنین دیدار از جنبه های فیزیکی زندگی آنها است که در شغل و پیشه، موسیقی، ادبیات، رقص، غذا، نمایش، صنایع دستی، زبان و آیین های مذهبی بیان می شود. (جعفری، ۲۰۰۰: ۱۲۶)

• گردشگری فرهنگی و توسعه پایدار

گردشگری فرهنگی، با اتکا بر مفهوم توسعه پایدار، می خواهد صنعت گردشگری در عین فرهنگی بودن و سوددهی اقتصادی، کمترین تأثیر را بر جامعه میزبان و محیط زیست را داشته باشد.

براین اساس می توان سه جنبه:

الف) حفاظت از محیط زیست

ب) حفظ منابع و میراث فرهنگی

ج) حرمت و احترام به جوامع است

را جزئی لاینفک توسعه پایدار گردشگری محسوب کرد. لذا در زمینه گردشگری هر چیز از انتخاب مکان، ساختار، تسهیلات و تجهیزات و به طور کلی محصول گردشگری برای عرضه و تقاضای گردشگران تابع حفاظت از محیط و طبیعت برای میزبان و میهمان می باشد. (بحرینی، ۱۳۹۹: ۵۶)

• بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری سیاستی در پاسخ‌گویی به مسائل و چالش‌هایی است که در پی تغییرات و نیازهای نسل جدید در شهرها شکل گرفته‌اند. در این سیاست، شهرها دیگر الگوی ساده‌ای از یک مصنوع ایستا نیستند. بلکه شهر به عنوان یک سیستم **واجد حیات**، پویا، در حال تغییر و تحولی دائمی و پیچیده که در برگرفته انسان‌ها، ارگانیزم‌های زنده، اکوسیستم‌ها، محیط انسان ساخت و جریان‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است، درک شده و مورد برنامه‌ریزی قرار می‌گیرد.

پلازای شهری

پلازاها و میدان گاه‌های شهری که هدف اصلی از ایجاد آنها به وجود آوردن مکانی برای پیاده روی، نشستن، غذا خوردن، گفت و گو و تماشای محیط اطراف است، می‌توانند در هر فضای باز، با رعایت معیارها و ضوابط، احداث شود. **پلازاها محلی** برای جمع شدن شهروندان، قرار ملاقات و گفت‌وگو هستند و به همین دلیل، برای لحظاتی شهروندان را از استرس‌های شهری دور می‌کنند. مالکیت پلازاها هم معمولاً عمومی است و این اماکن کارکردی غیرتجاری دارند.

۳-۱- ماهیت و مقیاس طرح

در جریان مدرنیته اکثر بناهای جدید بدون تبعیت از زمینه شکل گرفته‌اند. این ساخت و سازها در شهر، به عوامل متعددی مرتبط می‌باشد. یکی از این عوامل نبود راهنمای طراحی شهری و الگوهایی که بتوان از آن تبعیت کرد است که چهره‌ی ناهماهنگ و آشفته‌ای را به شهر بخشیده است. آنچه در شهرهای معاصر در قالب شکل دهی به فضاهای شهری در حال رخ دادن است نه تنها بر هویت خاص فرهنگی اقوام مختلف تاکید نکرده بلکه به شدت در حال یکسان‌سازی و نادیده انگاشتن رفتارها، شیوه زیست و جهان بینی خاص اقوام مختلف است. زمینه‌های کیفی مانند کیفیت‌های بصری، معماری و منظر شهری که به نوعی معرفی هویت و شخصیت محلی است، همراه با زمینه‌هایی مانند حس مکان و ادراک محیط، موجب پایداری ارزش‌های محیطی می‌گردد. به طور کلی عوامل جغرافیایی، اقلیم، نوع فعالیت‌های معیشتی و خرده فرهنگ‌های منطقه بر معماری و ساخت محیط تأثیرگذار است و به طبع آن شناسایی و به کارگیری نمادهای معماری بومی بر هویت بخشی شهرهای معاصر موثر است. در نتیجه در طراحی حاضر به بازشناسی مفهوم هویت و تاکید خاص بر هویت قومی و بومی بندر خمیر به عنوان حلقه مغفول مراتب هویتی در فضاهای شهری و شناسایی معیارهای مولفه‌های هویت بومی و نحوه بازنمایی آن‌ها در مولفه‌های کیفیت فضاهای شهری پرداخته است.

روشن است اتخاذ رویکرد طراحی بومی و به کارگیری مولفه‌های هویتی شهر در ایجاد حس تعلق بسیار تأثیر گذار است. خصوصاً در طراحی فضایی مانند پلازا که تماماً خیزگاه تعاملات اجتماعی در شهر است این موضوع اهمیت دوچندانی پیدا می‌کند. زین رو طراحی یک پلازای شهری و مردمی پیاده مدار مبتنی بر گردشگری فرهنگی و تاریخی، ایجاد آسایش اقلیمی در بافت شهری و ایجاد یک فضای متمرکز گردشگری مدنظر می‌باشد.

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 قلعه و بافت تاریخی در بندر خمیر



موقعیت مکانی جانمایی پلازا شهری در محدوده بافت مرکزی و قلعه تاریخی در بندر خمیر

• تصاویر وضع موجود محدوده قابل پیش بینی در پلازای شهری قلعه

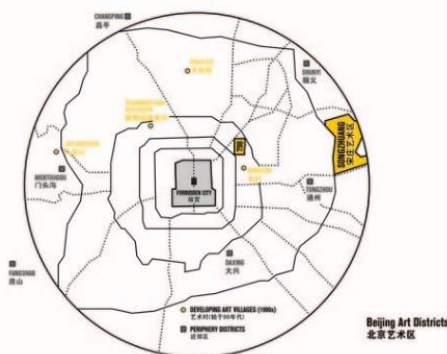


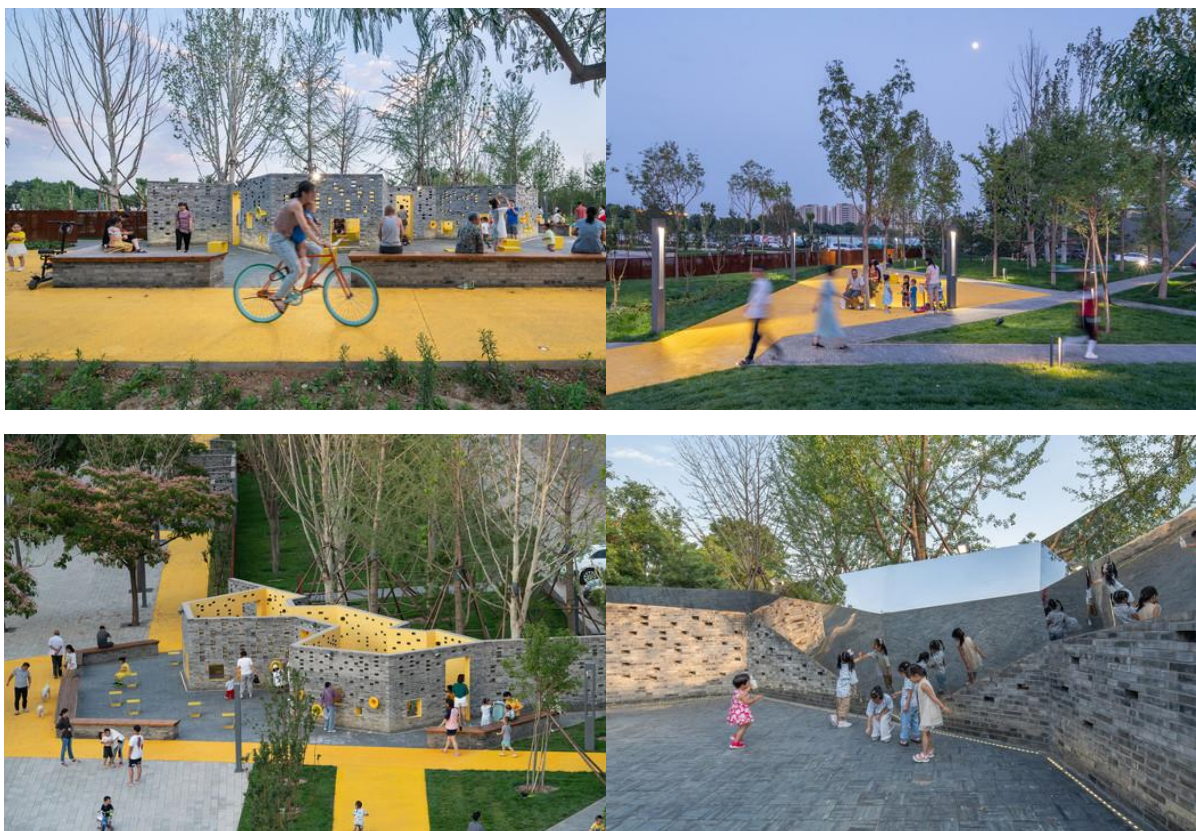


۴-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

• پروژه پارک و پلازای اجتماعی پکن چین

عدم وجود فضای جمعی برای ساکنین یک اجتماع می تواند یکی از چالشهای مهم برای اجتماعات محلی باشد. در پروژه مورد نظر طراحان با در نظر گرفتن چالش مطرح شده، اقدام به بازسازی منظر خیابان و پارکینگ موجود در نزدیکی خیابان کردند و نتیجه بازسازی، خلق پارکی اجتماعی برای انجام فعالیت های متعدد برای ساکنین شد. بر اساس تحلیل های انجام شده، پارک مورد نظر برای سازگاری با محیط سایت از دو پارامتر مهم استفاده کرده که در امتداد هم هستند: مصالح خاکستری با بازشوهای در ابعاد متنوع است که با فولاد جهت خلق سازه نشیمن ترکیب شده است. با دقت در سایت پلان پروژه طرح L شکل را میبینیم که دارای مجموعه ای از فضاهای باز اتاق مانند است که امکان استفاده نامحدود را فراهم کرده و فعالیتهای متنوعی را در امتداد مسیر ی زرد رنگ (دارای فرم خطی شکسته) ایجاد کرده است. مسیر زرد رنگ فضاها را از نظر فیزیکی به هم پیوند بصری مناسبی را بین فضاهای مختلف پروژه ایجاد می کند. این اتاق ها که با مسیر زرد پیوند خوردند سطوح مختلفی از مرزها را در امتداد یک دنباله مشخص در سایت ارائه می دهند. همانطور به علت توالی فضایی مجموعه، طیف متنوعی از فعالیتها (فعال و غیرفعال) شامل: پیاده روی، ورزش تای چی، شطرنج بازی چینی، مشاهده کودکان توسط بزرگسالان و ... دیده می شود. بهره گیری از طراحی فراگیر و تنوع فضاها برای انجام فعالیت های متنوع، باعث ایجاد فضایی سرزنده در اجتماع مورد نظر شده است.





• پلازای مرکزی شهر ژنگزو چین

پروژه مورد نظر به عنوان مکانی برای ارتقا و تقویت فعالیت های اجتماعی در یک محیط مسکونی در طراحی و اجرا شده و توانست به خوبی فضای مناسبی را برای انجام فعالیت های مدنی و فعالیتهای تفریحی که منجر به وقوع رفتارهای اختیاری (فراغتی) برای تمامی سنین می شود به وجود بیاورد. با توجه به اینکه پروژه در چین طراحی و اجرا شده، باید بدانیم که مفهوم زندگی جمعی و تعاملات اجتماعی بر خلاف غرب در شرق به عنوان یک مولفه بسیار مهم شناخته می شود و با توجه به اینکه موضوع جمع گرایی در چین اهمیت زیادی دارد این پروژه توانسته به خوبی باعث ارتقاء و تقویت این مفهوم یعنی "جمع گرایی" در بین کاربران شود.

طراحان پروژه بر اساس برنامه ریزی و استراتژی های تدوین شده، با استفاده سبک "فولدینگ" به سازماندهی و درنهایت ساخت پروژه پرداختند. این سبک باعث خلق نوعی تاخوردگی در فرم بسترها شده و محتوای فرمی پروژه را به سمت پویایی و سرزندگی سوق داده است. روند طراحی و خلق کانسپت پروژه مبین این موضوع است که طراحان بر اساس رویکرد معماری "رفتارگرا" ساختار پروژه را به سمت افزایش تعاملات اجتماعی سوق داده اند که این موضوع به خوبی در تعادل ساختاری فضا های سخت و نرم، عدالت فضایی برای تمامی سنین، تنوع رنگی در پروژه و بهره گیری از الگوی نشیمنی با الگوی بیومورفیک به عنوان عنصری شاخص در میانه پروژه که "روان و جاری بودن رودخانه" در فرهنگ چینی است دیده می شود.



۵-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

• پلازا شهری رشت

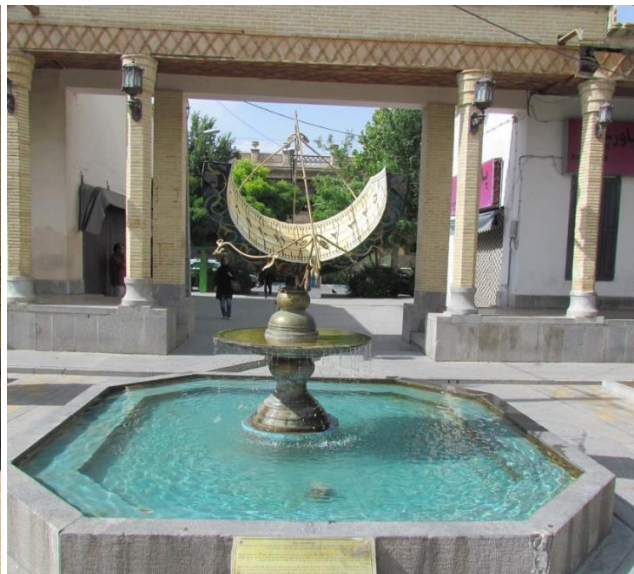
این پروژه بسیار وسیع و در مقیاس پروژه های بازآفرینی شهری دیده شد و پروژه از حیث وسعت و تنوع کاربر ها یکی از مهم ترین پروژه های طراحی فضای اجتماعی و پلازای شهری می باشد. رویکرد های این طرح تجدید حیات میدان با تکیه بر برقراری تعاملات اجتماعی مردم می باشد.





• پلازای محلی جلفا اصفهان

محله جلفا اصفهان محله آرامنه می باشد که یک پاتوق فعال گردشگری شهری می باشد و پر از کاربری های همخوان با حضور مردم و برقراری تعاملات اجتماعی مردم می باشد. میدان جلفا در خیابان نظر شرقی اصفهان از دوره صفوی باقی مانده است.



۶-۱- بررسی اسناد فرادست شهر و استخراج بندهای مرتبط با سر فصل

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

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

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

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

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

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

- ۱- گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی و کانون ها و عرصه های گردشگری
- ۲- توسعه و عمران جزایر استان متناسب با نقش و عملکرد آنها در ابعاد ملی و استانی و قابلیت های بالقوه توسعه آنها مبتنی بر نتایج طرح های مطالعاتی، به ویژه طرح جامع گردشگری و با تأکید بر آمایش نوار ساحلی و جزایر و غیره
- ۳- اعمال مدیریت یکپارچه بر منابع طبیعی و محیط زیست استان با تأکید بر حفاظت از اکوسیستم های ویژه نوار ساحلی و رعایت تعادل در بهره برداری از عرصه های مرتعی و منابع دریایی

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

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

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

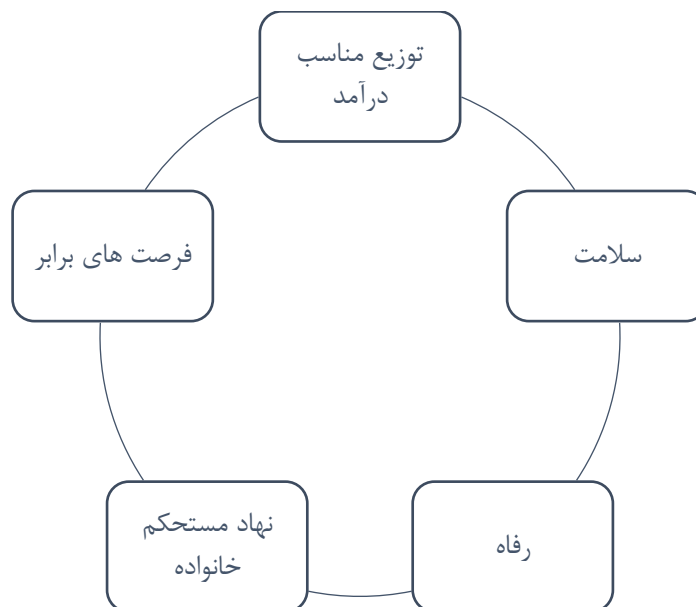
• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

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

• سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در ۱۴۰۴ هجری شمسی

در این سند ایجاد فرصت های برابر و توزیع مناسب درآمد خانوارها از اهداف می باشد تا با کار آفرینی در بافت مرکزی طرح از آسیب های اجتماعی و فقر کاسته و به تحکیم نهاد خانواده پرداخت.



• 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

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

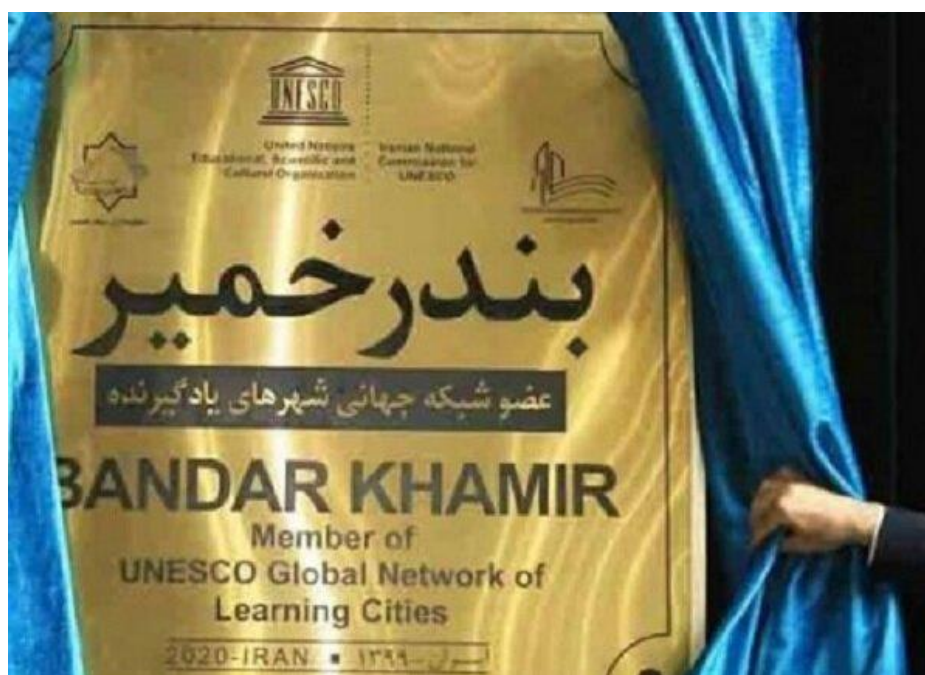
۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

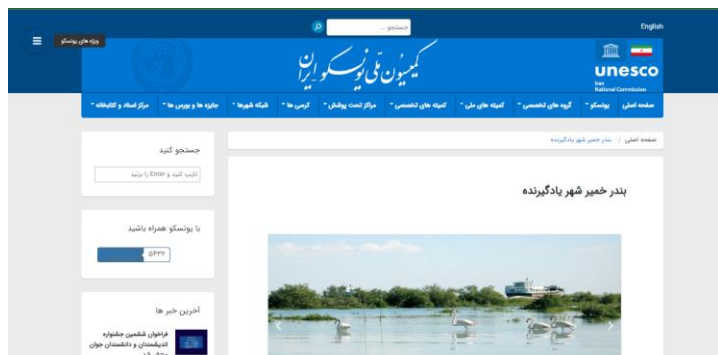
با توجه به عدم ثبت اطلاعات آمار دقیقی موجود نمی باشد.

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

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

شده است.

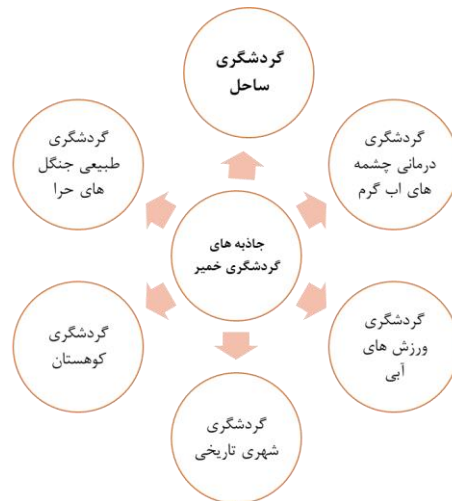




ماخذ: درگاه یونسکو در ایران

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

شهر بندر خمیر به عنوان مرکز شهرستان خمیر یکی از پر جاذبه ترین شهر های استان محسوب می شود.



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

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

۵-۲- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

استان هرمزگان به عنوان جنوبی ترین 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، پالایشگاه های نفت و گاز، نیروگاه ها، آب شیرین کن ها، صنایع تبدیلی و شیلاتی و نیز وجود سواحل و بنادر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سند راهبردی سرمایه گذاری استان، ۱۴۰۰:۷)

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

محبوب ترین نوع گردشگری است.

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

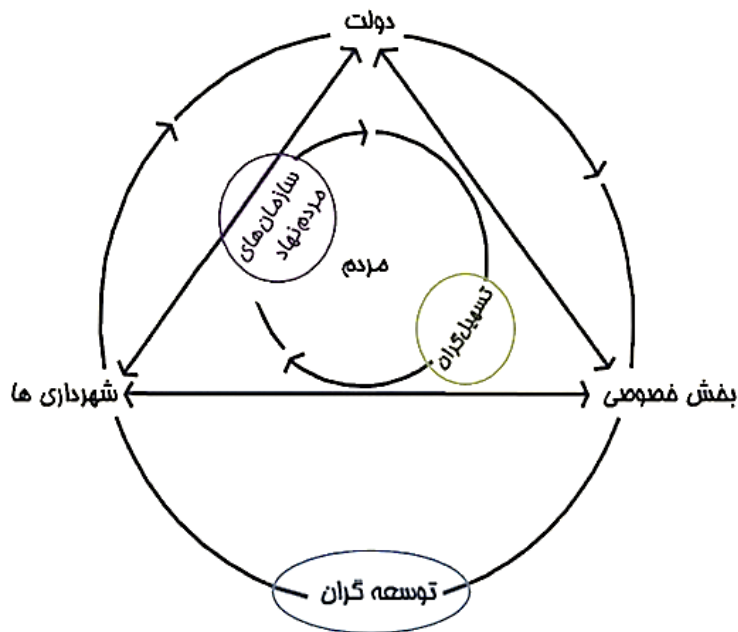


نمودار ذی نفعان کلیدی صنعت گردشگری کشور

ماخذ: سند راهبردی توسعه گردشگری کشور، ۱۴۰۰: ۱۷

با تبیین نقش و سهم کنشگران دخیل در طرح، تقویت نقش و سهم سازمان های مردم نهاد محلی می توان زمینه ساز حضور فعال بخش خصوصی در این عرصه بود و برنامه های مشارکتی خوبی را ارائه داد.

گردشگری، با سهم ۱۵ درصدی در اقتصاد جهانی و سهم ۳۵ درصدی در صادرات جهانی خدمات، یکی از بزرگترین صنعت های جهان است. (UNWTO,2018,10)



ماخذ: درگاه اینترنتی بازآفرینی شهری وزارت راه و شهرسازی

مرحله سوم

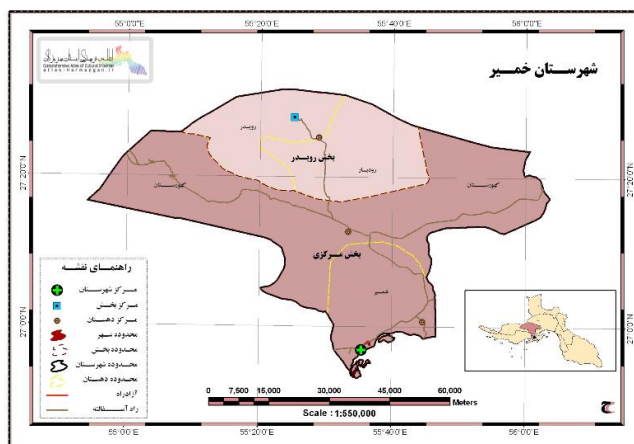
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

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

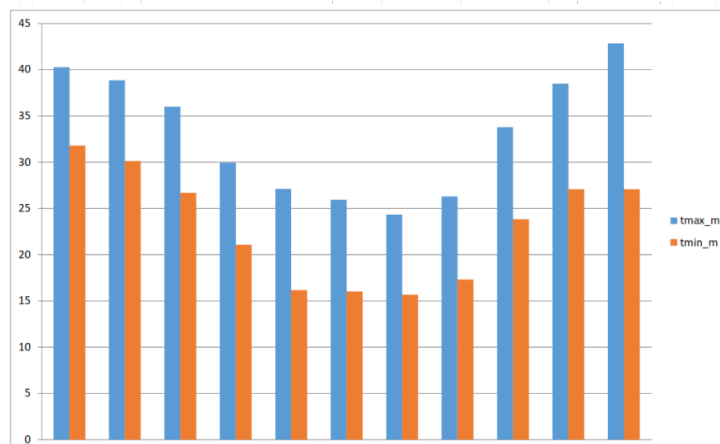


نقشه شهرستان بندرخمیر

۳-۲- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

از ویژگیهای آب و هوایی استان هرمزگان، یک فصل طولانی گرم و یک فصل کوتاه خنک است. فصل گرم همراه با هوای شرجی ۳ ماه به درازا می کشد. فصل تابستان از اوایل اسفند ماه شروع می شود، هوا رفته رفته رو به گرمی می رود تا اینکه گرما در تیر و مرداد به اوج خود می رسد. فصل خنک آن همراه با خشکی نسبی هوا در حدود ۹ ماه طول می کشد. این فصل از اوایل آذر ماه شروع می شود و تحت تاثیر توده های هوای خنک غربی قرار می گیرد. دمای هوای این استان در سرد ترین 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
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۸/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۴۰,۲۵۸۶	۳۱,۷۸۶۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۹/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۸,۸۴۳۳	۳۰,۱۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۰/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۳۵,۹۹۶۸	۲۶,۶۸۰۶
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۱/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۹,۹۳۶۷	۲۱,۰۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۲/۱/۲۰۱۸ ۰:۰۰	۲۷,۱۱۲۹	۱۶,۱۶۷۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۵,۹۵۴۸	۱۶,۰۰۳۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۲/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۴,۳۳۹۳	۱۵,۶۶۷۹
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۳/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۲۶,۲۹۳۵	۱۷,۳۰۶۵
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۴/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۳,۷۷۷۳	۲۳,۸۳۳۳
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۵/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۳۸,۴۹۶۸	۲۷,۰۷۱
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۶/۱/۲۰۱۹ ۰:۰۰	۵۳۴۲,۸۴	۳۳,۲۵۶۹



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

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می وزند:

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

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

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

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 می دهند باعث کاهش دمای هوای داخلی هنگام عصر و شب نیز می شوند.

۵-۳- بررسی پوشش گیاهی

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

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

لازم به ذکر است که گونه های معرفی شده همه گونه های موجود در شهرستان خمیر نیستند و به این ترتیب بررسی دقیق کامل گونه های نباتی در این منطقه نیازمند تلاش و مساعی یک گروه متخصص می باشد (دانشنامه بندر خمیر، قتالی عبدالجلیل، ۸۹۳ ص ۹۲۶)

۶-۳- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

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

۷-۳- بررسی فواصل سایت تا مقاصد گردشگری اطراف

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



۳-۸- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

این سایت در محدوده مرکز شهر و هسته اولیه شهر بندر خمیر می باشد.

۳-۹- بررسی و مشخص نمودن مقاصد گردشگری مهم در شهر و حاشیه شهر

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	۶ کیلومتر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۲۰ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۷ کیلومتر	۶ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۸ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۲ کیلومتر	۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۴۰۰ متر	۲ 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.

➤ **زننیل گردانی:** چنانچه بچه ای تا دو سالگی نتواند راه برود، پدر و مادر با قرار دادن بچه در زننیلی که با برگ درخت خرما بافته شده، با همراهی کودکان همسایه، دو طرف زننیل 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، زننیل گردانی، مراسم عید فطر و مولودی خوانی از مراسم مهم مردم بندر خمیر به حساب می آیند.

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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

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

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• بهترین فصل سفر

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

• معرفی بازار گپ

یک بازارچه سرپوشیده نسبتاً مرتفع و زیبا به سبک بازار وکیل شیراز در قسمت غربی قلعه شهر بندر خمیر وجود داشته است. این بازار به بازار گپ /gap/ یا بازار خانی معروف بوده که می گویند در دوره قاجار توسط فردی به نام حاج عبدالله خان بستکی معتمد فرزند هادی خان که منطقه را زیر سلطه خود داشته ساخته شده است. این بازار از رونق زیادی برخوردار بوده است. بعدها مرحوم سید ابوطالب آل عبایی را از مرحوم سلیمان خان بستکی خریداری می کند و مغازه های آن را اجاره می دهد در مسیر خیابان گمرک قرار گرفت و متأسفانه در زمان بخشداری فردی به نام مهدوی در سال ۱۳۵۳ به همراه چند بازارچه کوچک دیگر تخریب گردید. (قتالی، ۱۳۹۸)

امروزه این بازار مرمت و بازآفرینی شده و در حال بهره برداری می باشد. و به عنوان یک کانون فعال مردمی در

مجاورت پلازا نقطه قوت و جز مقاصد گردشگری بافت مرکزی بندر خمیر می باشد.

• معرفی محلات شهر بندر خمیر

۱. محله ی قبله
۲. محله ی چاه احمدی
۳. شهرک پردیس
۴. شهرک گلزار
۵. محله ی لشتگان زیر
۶. محله ی لشتگان بالا
۷. محله ی شرکت سیمان
۸. محله ی پشت پارک
۹. شهرک فرهنگیان
۱۰. شهرک شهید میرزایی
۱۱. محله ی بالا
۱۲. محله ی دژگونی
۱۳. محله ی زیر
۱۴. محله ی گل کنی
۱۵. محله ی نیمه کاری ها
۱۶. محله ی کوش
۱۷. محله ی سیدون (سادات)

۱۸. محله ی حسین آباد
 ۱۹. محله ی مدرسه ی دینی
 ۲۰. محله ی سی دستگاه (قتالی، ۱۳۹۸)

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

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

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

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	بندرآنزلی	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)

• مطالعات ویژه گردشگری در موقعیت تاریخی



(تصویر قلعه خمیر) برگرفته از تصویر سازمان جغرافیایی ارتش، در سال ۱۳۴۳

سدیدالسلطنه قلعه خمیر را اینگونه توصیف کرده است " در خارج شهر از طرف شمال قلعه ای است و هنوز لیاقت تعمیر دارد، مربع الاضلاع است و هر ضلع آن یکصد و پنجاه قدم میشود و در چهار گوشه قلعه چهار برج مدور کوتاه بنا کرده اند و در جنوب غرب عمارت دو طبقه موجود و در وسط قلعه آب انبار بنا گذاشته اند و همه ابنیه قلعه از ساروج و سنگ است و سکنه آنجا گویند صد سال است این قلعه بنا شده ، شایدولات امامان مسقط در سنوات اجاره عباسی از دولت ایران، آن را بنا گذاشته اند و طرز این قلعه مانند قلاع لارک و قشم نیست "

بررسی شواهد و مدارک دیگر درباره قلعه خمیر علاوه بر تایید توصیف سدید السلطنه از قلعه برخی موارد دیگر را نیز درباره آن نشان می دهد از جمله اینکه قلعه دو سر در اصلی داشته است یکی به سمت شمال و دیگری به سوی جنوب و خود قلعه نیز از چندین بخش شامل موارد زیر بوده است.

۱- ساختمان دو طبقه ای در جنوب غربی، محل اسکان نیروها و محافظان قلعه که تعداد آنها به ۲۱ نفر می رسید.

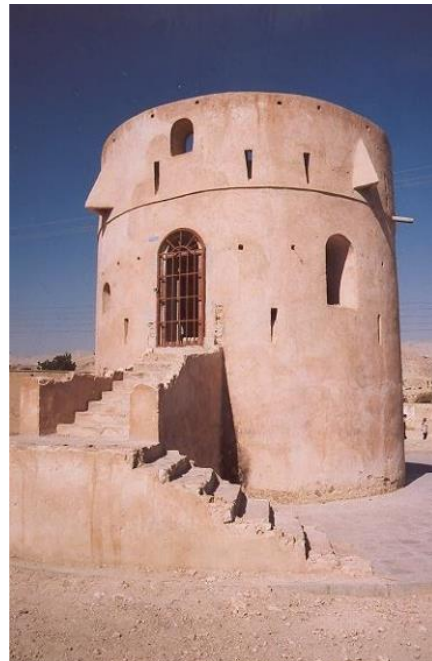
۲- آب انبار وسط قلعه برای ذخیره سازی آب مورد نیاز

۳- کاروانسرای کوچک میان قلعه که قدمت آن به دوره صفویه می رسد.

۴- خندق دور تا دور قلعه که برای دفاع از آن در برابر شورش مردم محلی و حمله راهزنان استفاده میشده است

اگر چه بنا برنقل قول سدید السلطنه از مردم محلی خمیر، قلعه باید در حدود ابتدای دوره قاجار ساخته شده باشد با این حال زنده یاد احمد اقتداری آن را دارای سبک قلعه های پرتغالی و هلندی دانسته و بنابراین تاریخ ساخت آن را به دوره حدوداً صفوی نسبت داده است. بنا بر نظر نامبرده " قلعه خمیر و مساحت و اضلاع و برج های جداگانه و آب انبار را در شرح و توصیف که مولف کتاب بندرعباس و خلیج فارس از آن داده است بیان کردیم اما امروز به جز باقیمانده ویرانه دو سر در شمالی و جنوبی و یک نیمه برج شرقی چیزی از آن باقی نمانده است و مخروبه قلعه و عمارت سردر آن به صورت ویرانه ای باقی است. سردر شمالی قلعه که اکنون در کنار کوچه تنگ متصل به آبادی خمیر وجود دارد و تقریباً در میان ضلع شمالی آن قرار گرفته به وضع شکوهمندی از سنگ و گچ و به سبک قلعه های اروپایی ساخته شده و تصور من آن است که بر خلاف نوشته مولف کتاب بندرعباس و خلیج فارس این قسمت از قلعه و به خصوص برج هایمردور دو طرف این مدخل بازمانده از دوران پرتغالی یا هلندی است. بدیهی است چند بار مرمت شده و در زمان عمال ولات مسقط که این نواحی را به اجاره داشته اند و بیش از آن به روزگار نادرشاه و کریم خان زند هم برای قلعه داری تعمیر و ترمیم شده است. درکنار این قلعه مسجدی قرار دارد که ظاهراً جدید البناد و محقر است و ارزش هنری و تاریخی ندارد. تفاوت سبک قلعه سازی خمیر را می توان با سبک قلعه سازی معمول مشرق زمین در آن دوره مشاهده کرد. در جزیره لارک یک قلعه پرتغالی وجود دارد که نوع بنا وساختمان آن را مولفین اخیر با نوع بنای قلاع پرتغالی قشم و خمیر شبیه دانسته اند. به نظر من نوع بنای قلعه لارک و قشم شباهت دارند ولی با قلعه خمیر تفاوت کلی دارد. قلعه خمیر شاید از ابنیه هلندی باشد ولی مسلماً قلاع قشم و به خصوص لارک پرتغالی است. (اقتداری،

۱۳۴۸: ۵۳۱)



از این قلعه امروزه جزء خرابه ای باقی نمانده ولی در گذشته پلانی مربع شکل داشته و طول هر ضلع آن حدوداً ۱۰۰ متر بوده است. در چهار طرف آن چهار برج مدور دیده می شد که در حال حاضر تنها یکی از این برج ها وجود دارد و در بین هر دو برج یک برج کوچک نیز وجود داشته است. قلعه دارای دو سر در بود که ویرانه هایی از آنها به چشم می خورد و سر در شمالی آن به سبک معماری اروپایی ساخته شده بود. در قسمت جنوب غربی قلعه خمیر، عمارت دو طبقه ای وجود دارد و در وسط آن و تقریباً در زیر زمین آن آب انباری (برکه) ساخته شده که هنوز باقی مانده است. برای ساخت قلعه از مصالح محلی این منطقه یعنی خشت، سنگ، ملات گچ و گل استفاده شده است. از دیگر بخش های این قلعه می توان به کاروانسرای کوچک میان قلعه و خندق دور تا دور قلعه اشاره کرد.

پس از باز طراحی بازار خانی بندر خمیر، قلعه بندر خمیر به عنوان دومین قلعه بزرگ استان هرمزگان (بعد از قلعه پرتغالی های هرمز) نیز باز طراحی شد. این قلعه که دارای مساحت تاریخی بیش از ۸ هزار متر مربع است، در مرکز شهر و در کنار بازار خانی و مسجد جامع قدیم شهر واقع شده به گونه ای که کلیه بافت تاریخی و ساختار شکل گیری شهر در پیرامون این قلعه بوده است. این قلعه دارای سه برج مدور و یک برج مربعی در چهار گوشه بوده و همچنین دارای ساختمانی مرتفع به نام نارنج برج و کاروانسرای زیبا در محوطه قلعه بوده است. سردرب بابا بهت قلعه نیز یکی از شاخص های اصلی این اثر تاریخی ارزشمند بندر خمیر است. لازم به ذکر است خندقی عمیق در اطراف قلعه نیز موجود بوده است.

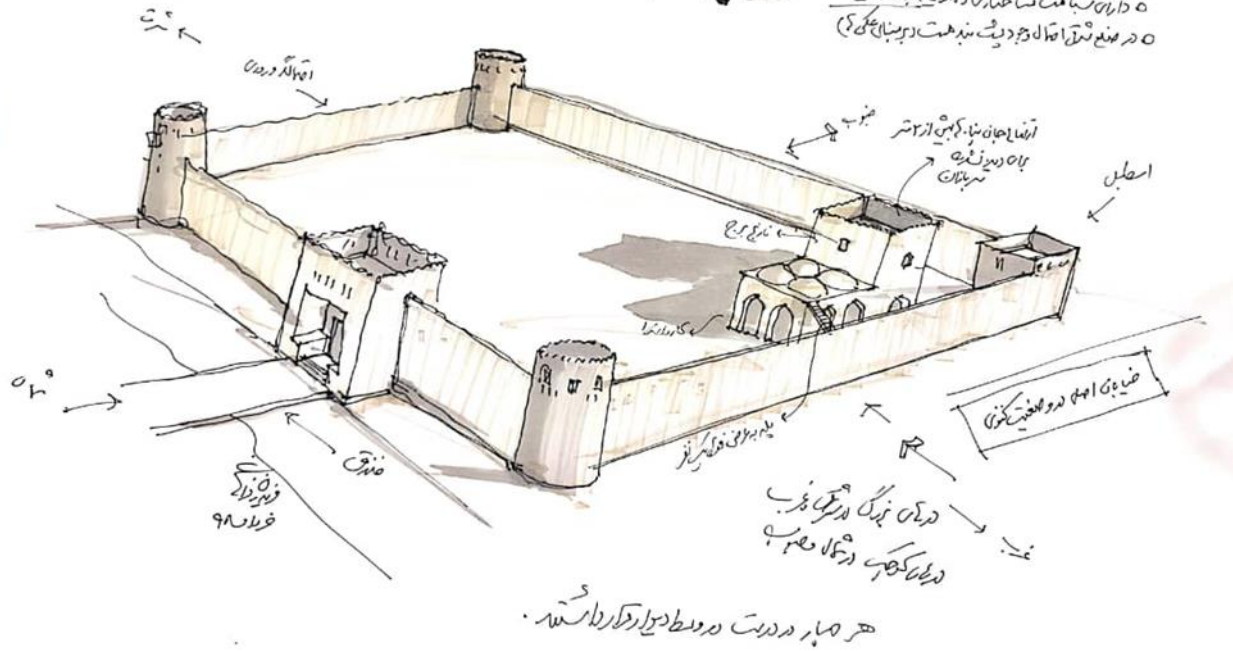
بخش زیادی از آثار باقیمانده از این قلعه بزرگ که در ذهن تاریخی مردم بندر خمیر جایگاه والایی دارد، در دهه شصت توسط مسئولی نالایق تخریب می شود و تنها برج مدور شمال غربی از آن تاکنون باقی مانده است.

شهرداری و شورای اسلامی شهر بندر خمیر با بهره گیری از حضور دکتر فراهانی از متخصصین معماری جنوب و صاحب تالیفات متعدد در این زمینه و همچنین متبحر در طراهی بداهه و اسکیس، با دعوت از جمعی از ریش سفیدان و اهالی بافت تاریخی و همچنین عکس های موجود از قلعه، به تعیین جزئیات دقیق معماری قلعه پرداخت.

سابقه این قلعه به قرن ها قبل باز می گردد و نقش زیادی در شکل هسته اولیه شهر جدید خمیر داشته است.

نکته جالب توجه در هنگام باز طراحی، رسیدن به شباهت زیاد ساختار این قلعه، با قلعه الفهیدی دویی بود که اکنون به عنوان موزه اصلی شهر دویی استفاده می شود. (وب سایت شهرداری بندر خمیر)

قلعه بندر خمیر
 قلعه بندر خمیر از بناهای تاریخی و خنجرهای مهم است
 در زمان پهلوی و در زمان سلطنت ناصرالدین شاه قاجار
 و همچنین در زمان پادشاهان عثمانی
 در زمان سلطنت سلطان عبدالعزیز
 در زمان سلطنت سلطان عبدالحمید اول
 در زمان سلطنت سلطان عبدالعزیز



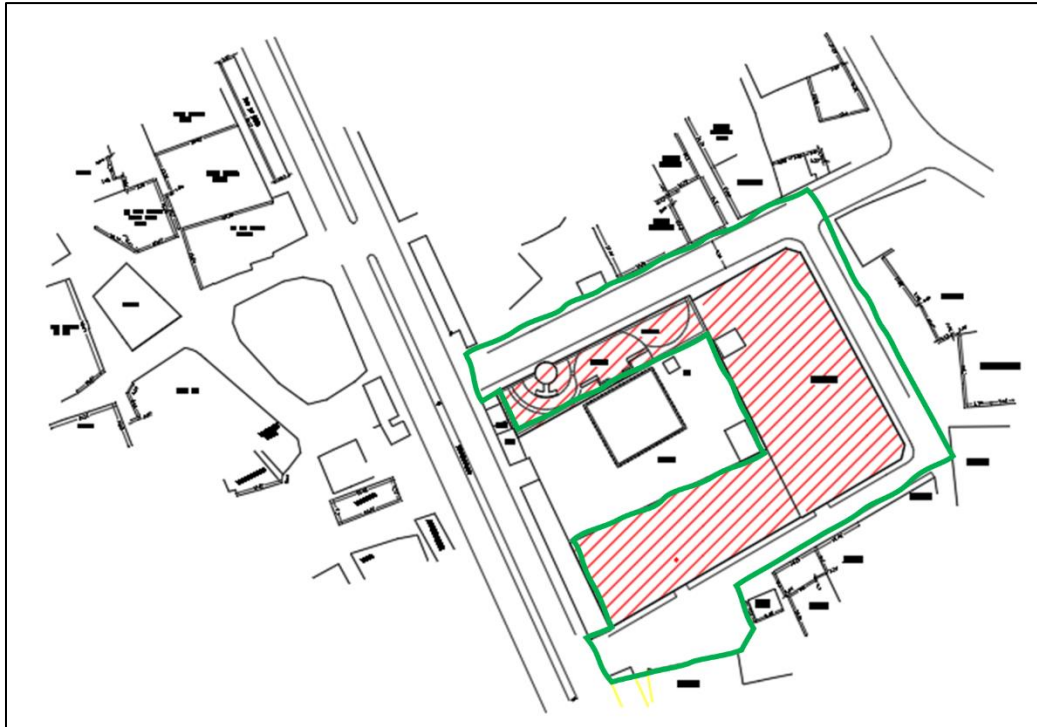
مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

۶-۱- شرح سرفصل های فنی

۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی



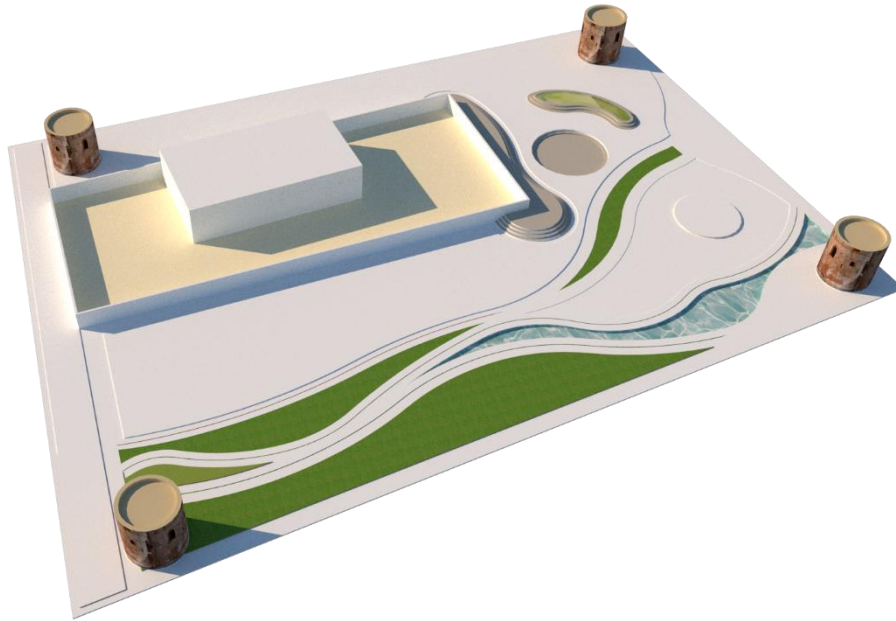
تصویر از محدوده طرح

در گام نخست مولفه های اصلی طراحی که محور و چارچوب اصلی طراحی پلازا هستند مختص پروژه حاضر استخراج می شود. سپس پس از پهنه بندی فعالیت ها و کاربری های مورد نیاز، ایده های طراحی معرفی می گردد. مولفه های طراحی پلازای بندر خمیر با رویکرد طراحی بومی را می توان در موارد زیر دسته بندی کرد:

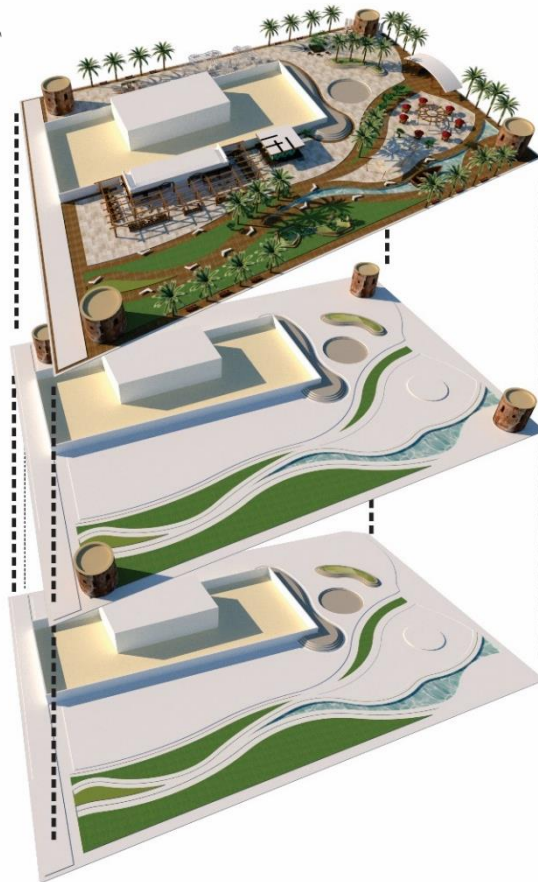
- ✓ مولفه تاریخی
- ✓ مولفه اقلیمی - زیست محیطی
- ✓ مولفه فرهنگی - اجتماعی
- ✓ مولفه عملکردی
- ✓ مولفه زیبایی شناختی

الگو گیری از معماری قلعه وضع موجود با هدف بازآفرینی طرح این مجموعه به الگو امروزی و ایجاد کاربری های همخوان با نیازهای امروز

در خصوص تغییر در پلان وضع موجود بخش هایی از زمین این سایت به مالکیت شهر و شهرداری درآمده و به همین دلیل فرم زمین U شکل و با امکان استفاده از این اراضی فرصت بهره وری مردم از یک عرصه عمومی در طرح دیده شد.



تبدیل و پردازش طرح به صورت لایه به لایه با رعایت الگوهای بومی و ارائه پیشنهادات مورد نیاز طرح



پیش بینی سازه های پرگولا مانند برای ایجاد سایه و امکان پوشش با پیچک رونده برای سایه اندازی بیشتر و ایجاد آسایش اقلیمی در طرح



پیش بینی فضای سبز و محوطه آرایشی طرح بر مبنای رعایت و جانمایی مبلمان پذیرایی و محیطی برای شهروندان و گردشگران در پلازای مرکزی شهر بندر خمیر







جانمایی کافه کتاب و گیفت شاپ صنایع دستی و هنری شهر در پلازای شهری برای معرفی به گردشگران و طراحی پاتوق اجتماعی هنری در شهر



پیشنهاد فضای تفرج و سایه انداز برای آسایش محیطی افراد و برقراری تعاملات اجتماعی افراد در پلازای شهری



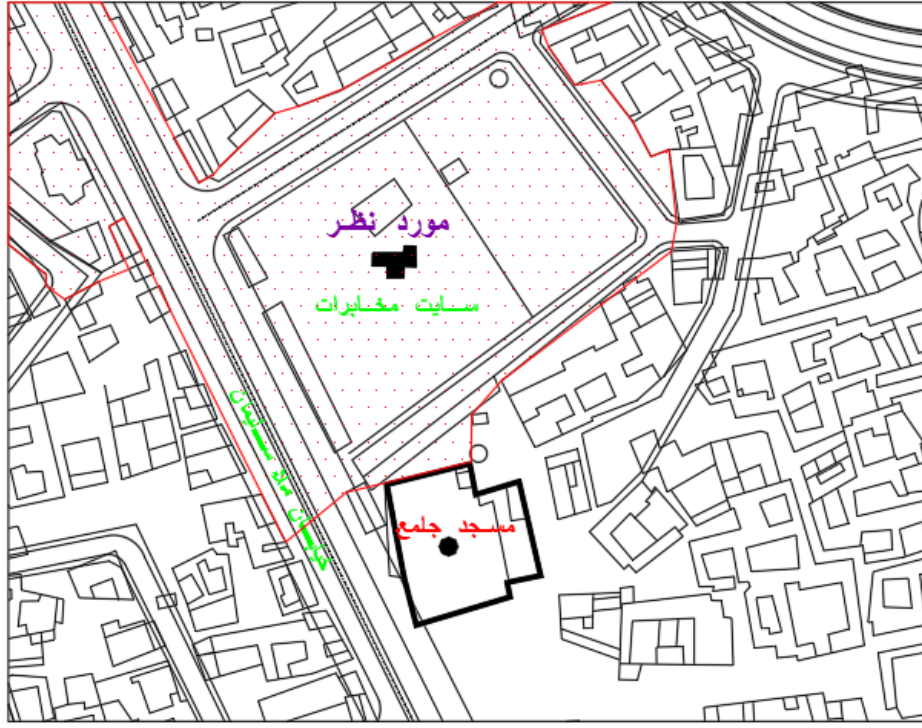
ایجاد قلعه های بازآفرینی شده با تزریق کاربری شربتخانه و کافه برای تقویت مکان سوم



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

ریز فضاها	رویکرد های طراحی
حفظ هویت تاریخی قلعه بازمانده از گذشته	مولفه تاریخی
باز آفرینی قلعه تاریخی بندر خمیر در سه ضلع دیگر جهت حفظ آسایش اقلیمی	
بهره گیری از پوشش گیاهی بومی و نمادی مانند نخل	مولفه اقلیمی- زیست محیطی
استفاده از سایه انداز های متنوع جهت آسایش اقلیمی	
الهام از عنصر آب در طراحی مسیر پیاده روی	
الهام از پرند های مهاجر تالاب بند خمیر در طراحی نیمکت های شهری	
نصب المان قایق با توجه به ساحلی بودن شهر و اشاره به صنعت شیلات	مولفه فرهنگی - اجتماعی
بهره گیری از پوشش گیاهی بومی و نمادی مانند نخل	
استقرار پهنه مبلمان خلاق شهری و خلق پاتوق اجتماعی	
خلق فضاهای متنوع برای نشستن و گذران اوقات فراغت	
نصب سازه چادری جهت برگزاری رویدادهای محلی و نمایشگاه های موقت	مولفه عملکردی
جانمایی آمفی تئاتر روباز و سکوهای تماشا جهت برگزاری فستیوال های محلی و برنامه ها	
استقرار پهنه مبلمان خلاق شهری و خلق پاتوق اجتماعی و گردشگری	
خلق فضاهای متنوع برای نشستن و گذران اوقات فراغت	
خلق مسیر پیاده روی جذاب	مولفه زیبایی شناختی
ارائه پهنه خدماتی	
طراحی های مدرن در عین حال بومی	
تنوع در پوشش گیاهی	
توجه به دید به قلعه ها	الهام از عدد ۴ (۴ قلعه در ۴ گوشه) در نظم کاشت نخل ها حول محوطه
الهام از عدد ۴	

همجواری های سایت:



بافت تجاری در ورودی سایت از خیابان اصلی و **بافت مسکونی** سایت و **بافت اداری** با موقعیت ساختمان اداره برق در وضعیت موجود

نزدیکی به **پلازای تجاری تازه احداث شهر بازار** پارچه فروشان

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

یکی از ابعاد مدنظر گردشگران در شهر خمیر گشت زنی و بازدید از بافت تاریخی شهر می باشد که این شهر فاقد عرصه عمومی میدان مانند در ماهیت یک پلازای شهری می باشد. از این رو چشم انداز این طرح ایجاد یک مرکز شهری فعال و کانون اجتماعی مهم برای شهر و گردشگران می باشد و هدف برگزاری تعاملات اجتماعی میان مردم، گردشگران و مدیریت شهری و انجمن های محیط زیستی می باشد به نحوی که فرصت برگزاری همایش های مرتبط با جشن ها، جشنواره ها مراسم آیینی، موسمی و مناسبات جهانی شهر امکان پذیر باشد. لذا با این رویکرد کافه کتاب، شربتخانه و فضاهای اجتماعی فعال در این طرح پیشنهاد گردید. و به طور کلی طرح شامل کاربری فعال پذیرایی و خدماتی رفاهی می باشد که طبیعتاً هر دو کاربری در خدمت موضوع گردشگری خواهند بود.

ماموریت این طرح با تاکید بر سرمایه اجتماعی مردمی، بندر خمیر در جایگاه یک شهر یادگیرنده و آموزنده به

گردشگر

- لزوم رعایت ضوابط حریم بافت تاریخی بندر خمیر
- ✓ ساخت و ساز در حریم بافت تاریخی صرفاً تا ارتفاع دو طبقه حداکثر ارتفاع ۷,۴ متر با احتساب جان پناه مجاز می باشد.
- ✓ تبصره: پلاکهای بلافصل متصل به بناهای لبه عرصه مستثناء بوده و ارتفاع آنها برابر و یا کمتر از ارتفاع تمام شده بنای داخل عرصه تعیین می شود.
- ✓ مصالح بکار گرفته شده در نمای پلاکهای واقع در حریم می بایست متناسب با مصالح تعیین شده برای عرصه تاریخی باشد. طیفی از مصالح بومی مانند نمای گچ کوره ای، سنگ مالون، چوب چهار تراش (به صورت محدود و طبق الگوی قدیمی موجود) و همچنین مصالح مورد استفاده در معماری ایرانی از قبیل آجر، سنگ و چوب (با رعایت الگوها و ترکیبات برگرفته از معماری ایرانی منطقه گرم و مرطوب) می تواند در محدوده حریم بکار گرفته شود اما استفاده از مصالح ناهمگون مانند بتون اکسپوز، ترکیب فلز و شیشه سرتاسری در نما، سنگ پلاک یکپارچه در نما خصوصاً از سنگهای غیر بومی مانند گرانیت و سایر سنگهای غیر بومی و همچنین استفاده از سرامیک در نما بطور موکد ممنوع می باشد.)
- ✓ تبصره: استفاده از اندود کاهگل، سیمگل و یا مشابه آنها بدلیل ایجاد ماهیت روستایی در نما و همچنین مشابهت با نماهای منطقه کویری ایران مانند شهر یزد و ... برای پوشش نما در این منطقه توصیه نمی شود.
- ✓ در این محدوده الزامی بر استفاده از الگوی حیاط مرکزی و معماری درونگرا نیست اما سطح بازشوها و پنجره های رو به بیرون بنا و در نماهای مشرف بر گذرها و خیابانها تا حد امکان می بایست محدوده بوده و همچنین رعایت عدم اشراف بر همسایه ها طبق ضوابط موجود شهرداری لازم الاجرا می باشد. (مهندسین مشاور ماندگار طرح خلیج فارس، ۱۳۹۸: ۱۶۳)

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

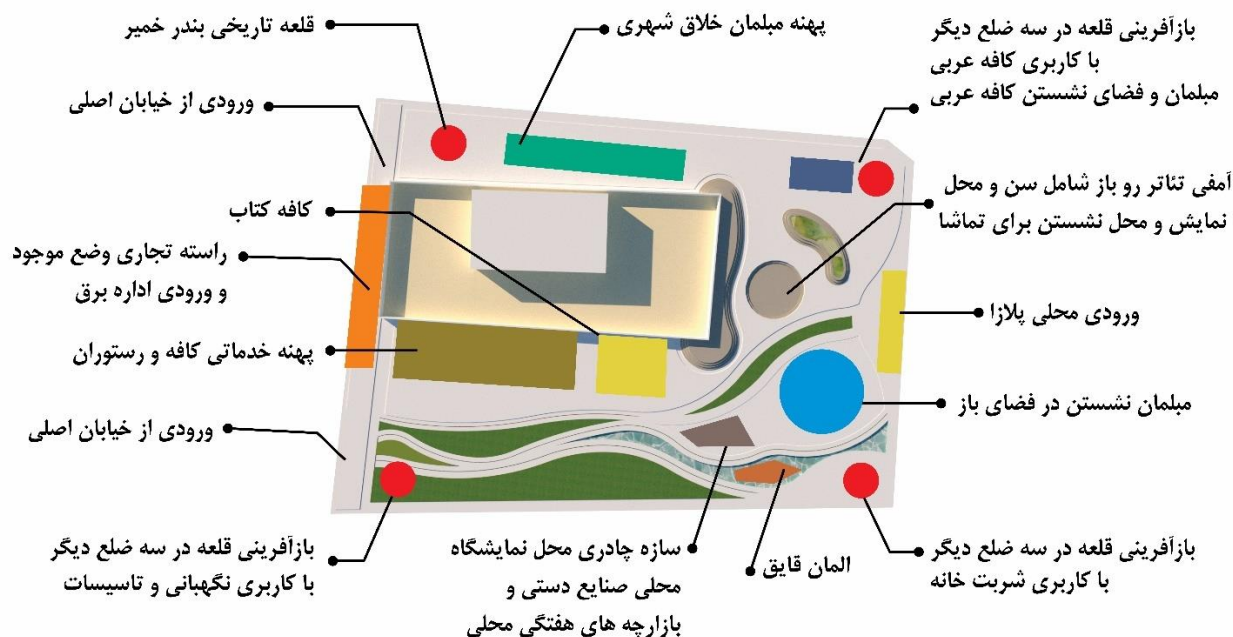
ریز فضاها	حوزه ها
رستوران	پذیرایی
کافه کتاب	
کافه عربی	
شربتخانه	
آمفی تئاتر روباز	خدماتی و تفریحی
سازه چادری	
مبلمان	
روشنایی و سطل زباله	
سرویس های بهداشتی	

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

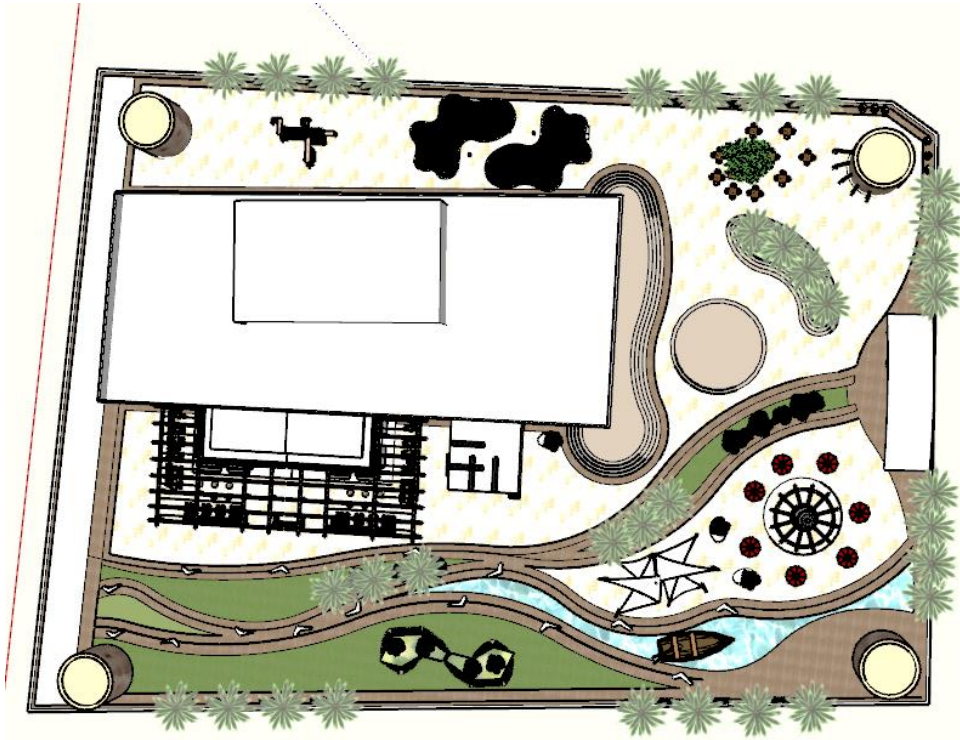
مساحت کلی محدوده طرح ۷۰۰۰ متر می باشد.

ر	کاربری ها و ایده ها	تعداد	متراژ (متر مربع)	وضعیت
۱	رستوران سنتی و فست فود	۲	۶۰	دارای فضای باز برای نشستن و سرو غذا
۲	کافه کتاب (کتاب فروشی، گیفت شاپ + کافه)	۱	۴۰	دارای فضای باز و میز و صندلی مناسب برای نشستن
۳	کافه عربی	۱	۳۵	دارای فضای باز و میز و صندلی مناسب برای نشستن
۴	شربت خانه	۱	۳۵	دارای فضای باز و میز و صندلی مناسب برای نشستن
۵	مدیریت	۱	۳۵	-
۶	سازه چادری جهت برگزاری رویدادهای محلی و بازارچه	۱	۴۵	-
۷	آمفی تئاتر رو باز (سن و محل اجرا)	۱	۱۲۰	-
۸	محوطه ورودی			-
۹	محوطه مبلمان خلاق (دارای سایه انداز)	۱	۸۰	-
۱۰	سرویس بهداشتی	۱	۴۰	-
۱۱	روشنایی، سطل زباله و مبلمان شهری	۱۰	-	متناسب با طرح اجرایی
۱۲	فضای عمومی پلازا		۶۵۰۰	فضای تجمعی افراد

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

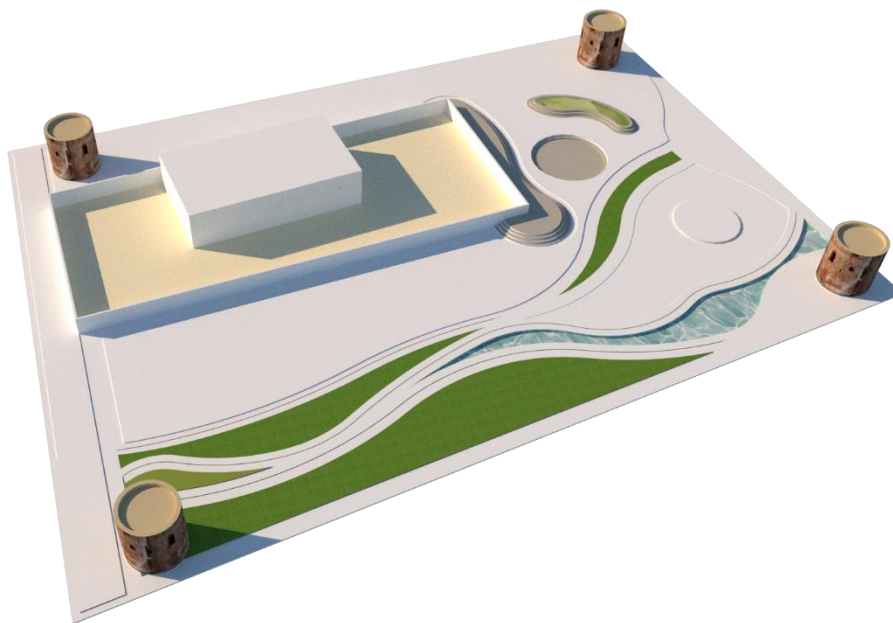


پلان پیشنهادی جانمایی و پهنه بندی ایده های طرح



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

الگو گیری از معماری قلعه وضع موجود با هدف بازآفرینی طرح این مجموعه به الگو امروزی و ایجاد کاربری های همخوان با نیازهای امروز





۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

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

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

آورده شهرداری:

زمین+ مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

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

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش آن ها؛ مس از کنسانتره تا مس کاتد؛ طلا از فرآوری خاک تا شمش؛ پالایشگاه های نفت؛ صنایع بالادست پتروشیمی

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

✓ صدور پروانه بهره برداری حداکثر ظرف مدت یک هفته پس از تحویل تمام مدارک مورد نیاز

مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

(اعطایی به 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 بیم های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه گذاری از محل صندوق های بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاوره های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حساب های بیمه ای
۲۷. ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری
۲۸. 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 هرروز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
- ۵۰ . فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۱ . صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمای هگذار به همراه پنج نفر از اعضای خانواده در کشور (در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد)
- ۵۲ . فراهم نمودن امکان واردات یک دستگاه خودرو در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۳ . تسریع در رسیدگی به پرونده ها و دعاوی تجاری
- ۵۴ . هماهنگی جهت ترخیص ماشین آلات وارداتی مورد نیاز واحد تولیدی حداکثر ظرف مدت یک هفته (به شرط دست اول بودن ماشین آلات و نداشتن مشابه داخلی)
- ۵۵ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۶ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۷ . اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
- ۵۸ . کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (**در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
- ۵۹ . کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
- ۶۰ . اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)
- ۶۱ . پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
- ۶۲ . اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی
- ۶۳ . اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

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

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

یکی از مهمترین بخش های این طرح تملک قطعات تجاری لبه معبر اصلی خیابان اسکله و همینطور ملک مخابرات در مرکزیت این پلازا می باشد. این جابجایی، ورودی بسیار مناسبی برای این پلازا بوجود می آورد که میتواند آنرا به قلب تپنده شهر تشبیه نمود که هسته اولیه شهر را بازآفرینی خواهد نمود.

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	رستوران سنتی و فست فود	۱	✓
۲	کافه کتاب (کتاب فروشی، گیفت شاپ + کافه)	۱	✓
۳	کافه عربی	۱	✓
۴	شربت خانه	۱	✓

۶-۲-۶- مترائز زیربنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	تعداد	مساحت	جمع
۱	رستوران سنتی و فست فود	۲	۳۰	۶۰
۲	کافه کتاب (کتاب فروشی، گیفت شاپ + کافه)	۱	۴۰	۴۰
۳	کافه عربی	۱	۳۵	۳۵
۴	شریت خانه	۱	۳۵	۳۵
۵	مدیریت	۱	۳۵	۳۵
۶	سرویس بهداشتی	۱	۴۰	۴۰
				۲۴۵

۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

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

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

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

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

۹-۲-۶- برآورد هزینه های ساخت

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

سرمایه گذاری ثابت:

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

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

زمین:

زمین مورد نیاز طرح با توجه به فضای لازم ساختمانها و سایر خدمات حدود ۷۰۰۰ متر مربع در مرکز شهر بندر خمیر واقع در خیابان اسکله و جنب مسجد جامع قدیم شهر در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین به عنوان آورده شهرداری در نظر گرفته میشود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین به ابعاد حدودی	متر مربع	۷۰۰۰	-	-
	جمع کل				-

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	محوطه سازی	متر مربع	۶۵۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۰۰۰
۲	المان شهری خلاق	متر طول	۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰
۳	سازه چادری	متر طول	۴۵	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۵۰
۴	سر درب ورودی	عدد	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۵۵,۴۵۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان شبیه قلعه موجود ۳ عدد	متر مربع	۱۰۵	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰
۲	ساختمان رستوران و فست فود	متر مربع	۶۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
۳	ساختمان کافه کتاب	متر مربع	۴۰	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۰
۴	سرویس بهداشتی	متر مربع	۴۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
جمع کل					۱۶,۹۰۰

در خصوص یند یک پیشنهاد میشود الگوی سه قلعه کاملا شبیه به نمونه موجود ساخته شود. هزینه مرمت و بازسازی قلعه موجود نیز بر عهده سازمان میراث فرهنگی می باشد.

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری	عدد	۱	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
۲	روشنایی معابر	عدد	۵۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۲,۱۰۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر ها و ساختمان ها	۳۵
۲	پمپ ها	۱۰
۳	روشنایی	۴۰
۴	سایر مصارف	۲۵
مجموع مصرف ناخالص		۱۱۰
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		۸۰
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		۵۲۸،۰۰۰

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

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۱۰۰	۴،۰۰۰،۰۰۰	۴۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۲	۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۲۰۰
جمع کل					۶۰۰

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

تاسیسات گاز:

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

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

وسائط نقلیه:

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

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	میز نهار خوری	عدد	۲۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	صندلی	عدد	۸۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۳	سایه بان	عدد	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
۴	کولر اسپلیت	عدد	۷	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۵۰
۵	وسایل نظافتی	عدد	۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۶	سطل زباله	عدد	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۷	تجهیز رستوران فست فود	سری	۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰
۸	تجهیز کافه کتاب	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۹	تجهیزات کافه عربی و شربتخانه	سری	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۰	اثاثه اداری	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۱۱	سایر تجهیزات	-	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
جمع کل					۲۶,۰۵۰

تجهیزات تفریحی:

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

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

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۳	بیسیم	عدد	۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
جمع کل					۸۰۰

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	۵۵,۴۵۰
۲	ساختمان ها	۱۶,۹۰۰
۳	تاسیسات برق	۲,۱۰۰
۴	تاسیسات آب	۶۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰
۷	اثاثیه اداری	۲۶,۰۵۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۱,۰۸۹
جمع کل		۱۰۹,۹۸۹

۱۲-۲-۶- هزینه های قبل از بهره برداری

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالی	۵۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۲ نفر در ۱۲ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۳,۶۰۰
جمع کل		۴,۲۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۱۰۹,۹۸۹
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰
جمع کل		۱۱۴,۲۳۹

بر آورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	مقدار	روز در سال	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی رستوران	۲۵۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۲	مواد غذایی فست فود	۲۵۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۳	مواد غذایی کافه عربی	۲۵۰	۲۴۰	۲۵۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۴	مواد غذایی شربتخانه	۲۵۰	۲۴۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۵	مواد غذایی بوفه	۲۵۰	۲۴۰	۷۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰
جمع کل					۱۲۹,۰۰۰

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو	متر مکعب	۱۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰
۲	آب جهت مصرف آشپزی	متر مکعب	۱۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
۳	آبیاری محوطه	متر مکعب	۱۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰
۴	برق	کیلو وات ساعت	۵۲۸,۰۰۰	۵,۰۰۰	۲,۶۴۰
۵	گاز	سری	۱۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰
جمع کل					۳,۰۲۰

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۰
۲	مدیریت مالی، اجرایی، پشتیبانی،	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
۳	آشپز هر واحد	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۴	کمک آشپز هر واحد	۴	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۹۲
۵	حراست	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۶	خدماتی	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۷	راننده	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۴
۸	سرپرست کافه ها	۳	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۹۲۰
جمع کل					۲۴,۲۷۲

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

۱۵-۲-۶ - نرخ استهلاک و تعمیرات

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	۵۵,۴۵۰	۵	۲,۷۷۲	۲	۱,۱۰۹
۲	ساختمان ها	۱۶,۹۰۰	۵	۸۴۵	۲	۳۳۸
۳	تاسیسات برق	۲,۱۰۰	۱۰	۲۱۰	۱۰	۲۱۰
۴	تاسیسات آب	۶۰۰	۱۰	۶۰	۱۰	۶۰
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-
۶	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰	۱۰	۷۰۰	۱۰	۷۰۰
۷	اثاثیه اداری	۲۶,۰۵۰	۲۰	۵,۲۱۰	۱۰	۲,۶۰۵
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰	۱۰	۸۰	۱۰	۸۰
جمع کل		۱۰۸,۹۰۰		۹,۸۷۷		۵,۱۰۲

هزینه های سالیانه -۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۲۹,۰۰۰
۲	هزینه انرژی	۳,۰۲۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۲۴,۲۷۲
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۵,۱۰۲
۵	هزینه استهلاک	۹,۸۷۷
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۷۱۲
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۷۲۹
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۲,۳۴۰
۱۰	هزینه بیمه	۲۷۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۲,۳۴۰
	جمع کل	۱۸۰,۰۹۴

هزینه های جاری - ۹-۲-۱۷

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	توضیحات
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		
۱,۳۶۹,۹۸۰	۱,۵۲,۲۹۳	۸۰۹,۴۵۶	۶۲۱,۶۵۸	۴۷۸,۹۶۸	۲۶۸,۴۳۷	۲۵۵,۰۷۲	۱۳۰,۸۰۶	۸۳,۸۵۰	۰	۱۲۹,۰۰۰	هزینه مواد اولیه
۳۲,۰۲۶	۳۴,۶۲۵	۱۸,۹۵۰	۱۶,۵۷۷	۱۱,۲۱۳	۸,۶۲۵	۵,۹۷۱	۳,۰۶۲	۱,۹۶۳	۰	۳,۰۲۰	هزینه انرژی
۲۵۷,۳۹۲	۱۹۷,۹۹۴	۱۵۲,۳۰۳	۱۱۷,۱۵۶	۹۰,۱۲۰	۶۹,۳۲۳	۴۷,۹۹۳	۲۴,۶۱۲	۱۵,۷۷۷	۰	۲۴,۲۷۲	هزینه حقوق و دستمزد
۵۴,۲۰۴	۴۱,۶۱۹	۳۲,۰۱۴	۲۴,۶۲۶	۱۸,۹۴۳	۱۴,۵۷۲	۱۰,۰۸۸	۵,۱۷۳	۳,۳۱۶	۰	۵,۱۰۲	هزینه تعمیر و نگهداری
۱۰۴,۷۴۶	۸۰,۵۷۴	۶۱,۹۸۰	۴۷,۶۷۷	۳۶,۶۷۴	۲۸,۲۱۱	۱۹,۵۳۱	۱۰,۰۱۶	۶,۴۲۰	۰	۹,۸۷۸	هزینه استهلاک
۱۸,۱۶۲	۱۳,۹۷۱	۱۰,۷۲۷	۸,۲۶۷	۶,۳۵۹	۴,۸۹۲	۳,۳۸۷	۱,۷۳۷	۱,۱۱۳	۰	۱,۷۱۳	هزینه پیش بینی نشده (٪ هزینه های بالا)
۱,۸۳۴,۴۱۱	۱,۴۱۱,۸۵۰	۱,۰۸۵,۴۵۰	۸۳۴,۹۶۲	۶۲۲,۲۷۸	۴۹۴,۰۶۰	۳۴۲,۴۴۲	۱۷۵,۴۰۶	۱۱۲,۴۴۰	۰	۱۷۲,۹۸۴	جمع هزینه های تولید
۷۵,۳۸۷	۵۷,۹۹۰	۴۴,۶۰۸	۳۴,۳۱۳	۲۶,۳۹۵	۲۰,۳۰۴	۱۴,۰۵۷	۷,۲۰۸	۴,۶۲۱	۰	۷,۱۰۹	تعمیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۱,۷۵۹,۰۲۴	۱,۳۵۳,۰۹۶	۱,۰۴۰,۸۴۳	۸۰۰,۶۴۸	۶۱۵,۸۸۳	۴۷۳,۷۵۶	۳۲۷,۹۸۵	۱۶۸,۱۹۸	۱۰۷,۸۱۹	۰	۱۶۵,۸۷۵	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۱۸,۳۴۴	۱۴,۱۱۱	۱۰,۸۵۵	۸,۳۵۰	۶,۴۲۳	۴,۹۴۱	۳,۴۲۰	۱,۷۵۴	۱,۱۲۴	۰	۱,۷۲۰	هزینه اداری و فروش (٪ هزینه های بالا)
۲۴,۸۱۵	۱۹,۰۸۸	۱۴,۶۸۳	۱۱,۳۹۵	۸,۶۸۸	۶,۶۲۷	۴,۶۲۷	۲,۳۷۳	۱,۵۲۱	۰	۲,۳۴۰	هزینه بازاریابی و تبلیغات (٪ فروش)
۲۴,۸۱۵	۱۹,۰۸۸	۱۴,۶۸۳	۱۱,۳۹۵	۸,۶۸۸	۶,۶۸۳	۴,۶۲۷	۲,۳۷۳	۱,۵۲۱	۰	۲,۳۴۰	هزینه آموزش (٪ فروش)
۶۷,۹۷۳	۵۲,۲۸۷	۴۰,۲۲۱	۳۰,۹۳۹	۲۳,۷۹۹	۱۸,۳۰۷	۱۲,۶۷۴	۶,۵۰۰	۴,۱۶۶	۰	۶,۴۱۰	مجموع هزینه های عملیاتی
۴,۵۰۷	۳,۴۶۷	۲,۶۶۷	۲,۰۵۱	۱,۵۷۸	۱,۲۱۴	۸۴۰	۴۳۱	۲۷۶	۰	۴۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۲,۹۱۶	۲,۲۴۳	۱,۷۲۵	۱,۳۲۷	۱,۰۲۱	۷۸۵	۵۴۴	۳۷۹	۱۷۹	۰	۳۷۵	بیمه دارایی ها ۲/۵ در هزار
۷,۴۲۳	۵,۷۱۰	۴,۳۹۲	۳,۳۷۹	۲,۵۹۹	۱,۹۹۹	۱,۳۸۴	۷۱۰	۴۵۵	۰	۷۰۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۱,۸۳۴,۴۲۰	۱,۴۱۱,۹۰۲	۱,۰۸۵,۴۵۶	۸۳۴,۹۶۶	۶۲۲,۲۸۲	۴۹۴,۰۶۲	۳۴۲,۴۴۲	۱۷۵,۴۰۷	۱۱۲,۴۴۰	۰	۱۷۲,۹۸۵	مجموع

۱۸-۲-۶ - سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۲۱,۵۰۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۵۰۳
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۴,۰۴۵
	جمع کل	۲۶,۰۴۸

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	۵۵,۴۵۰	۱۰۰	۵۵,۴۵۰	-	-
۳	ساختمان ها	۱۶,۹۰۰	۱۰۰	۱۶,۹۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۲,۱۰۰	۱۰۰	۲,۱۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۶۰۰	۱۰۰	۶۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	۷,۰۰۰	۱۰۰	۷,۰۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۲۶,۰۵۰	۱۰۰	۲۶,۰۵۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰	۱۰۰	۸۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۱,۰۸۹	۱۰۰	۱,۰۸۹	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰	۱۰۰	۴,۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۱۱۴,۲۳۹	۱۰۰	۱۱۴,۲۳۹	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۲۶,۰۴۸	۱۰۰	۲۶,۰۴۸	-	-

۶-۲-۲۰ - تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

۶-۲-۲۱ - برآورد درآمدهای طرح

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۲۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۲	درآمد فست فود	۲۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۳	درآمد کافه عربی	۲۵۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۴	درآمد شربتخانه	۲۵۰	۲۴۰	۴۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
۵	درآمد بوفه	۲۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
	جمع کل				۲۳۴,۰۰۰

۶-۲-۲۲ - صورت حساب سود و زیان

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

سال نازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	صورت حساب سود زیان
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		
۳,۳۳۵,۸۸۹	۲,۴۸۱,۴۵۳	۱,۹۰۸,۸۱۰	۱,۴۶۸,۳۱۵	۱,۱۲۹,۶۷۳	۸۶۸,۸۲۶	۶۶۸,۳۲۷	۴۶۲,۶۸۸	۳۲۷,۲۷۶	۱۵۲,۱۰۰	-	۳۲۴,۰۰۰	مجموع درآمد
۲,۲۸۶,۷۳۳	۱,۷۵۸,۰۲۴	۱,۳۵۳,۰۹۶	۱,۰۶۰,۸۲۳	۸۰۰,۶۶۸	۶۱۵,۸۸۳	۴۷۳,۷۵۶	۳۲۷,۹۸۵	۱۶۸,۱۹۸	۱۰۷,۸۱۹	-	۱۶۵,۸۷۵	کسر می شود: قیمت تمام شده
۹۳۹,۱۵۷	۷۱۲,۴۲۹	۵۵۵,۷۱۴	۴۲۷,۴۷۳	۳۲۸,۸۲۵	۲۵۴,۹۲۲	۱۹۴,۵۷۱	۱۳۴,۷۰۳	۶۹,۰۷۸	۴۴,۶۸۱	-	۶۸,۱۲۵	سود نابریزه
۸۸,۳۲۵	۶۷,۹۷۳	۵۲,۳۸۷	۴۰,۳۲۱	۳۰,۳۲۹	۲۳,۷۹۹	۱۸,۳۰۷	۱۲,۶۷۴	۶,۵۰۰	۴,۱۶۶	-	۶,۴۲۰	کسر می شود: هزینه های عملیاتی
۸۵۰,۷۹۲	۶۵۴,۶۵۵	۵۰۳,۴۲۷	۳۸۷,۶۵۲	۲۹۷,۸۸۶	۲۲۹,۱۳۳	۱۷۶,۴۶۴	۱۲۲,۰۲۹	۶۲,۵۷۹	۴۰,۱۱۵	-	۶۱,۷۱۵	سود عملیاتی
۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	-	۴۲۵	هزینه های غیر عملیاتی اسپهلا قبل از بهره داری
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت
۲,۷۹۱	۲,۹۱۶	۲,۴۴۳	۱,۷۲۵	۱,۳۲۷	۱,۰۲۱	۷۸۵	۵۴۴	۳۷۹	۱۷۹	-	۲۷۵	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت
۴,۲۱۶	۳,۳۳۱	۲,۶۶۸	۲,۱۵۰	۱,۷۵۲	۱,۴۴۶	۱,۲۱۰	۹۶۹	۷۰۴	۶۰۴	-	۷۰۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۸۴۶,۵۷۶	۶۵۱,۱۱۴	۵۰۰,۷۵۹	۳۸۵,۱۰۱	۲۹۶,۱۴۴	۲۲۷,۶۹۷	۱۷۵,۰۵۴	۱۲۱,۰۶۰	۶۱,۸۷۵	۳۹,۵۱۱	-	۶۱,۰۱۵	سود ویژه قبل از کسر مالیات (مضاف مالیاتی)
۱۲۶,۱۷۱	۹۷,۰۵۵	۷۴,۶۵۸	۵۷,۴۲۹	۴۴,۱۷۶	۳۳,۹۸۲	۲۶,۱۴۰	۱۸,۰۹۷	۹,۲۸۰	۵,۵۴۹	-	۹,۱۵۲	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداری (۱۵ درصد سود ویژه)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۲۰ درصد سود ویژه)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسر می شود: انبوهانه قانونی
۸۴۶,۵۷۶	۶۵۱,۱۱۴	۵۰۰,۷۵۹	۳۸۵,۱۰۱	۲۹۶,۱۴۴	۲۲۷,۶۹۷	۱۷۵,۰۵۴	۱۲۱,۰۶۰	۶۱,۸۷۵	۳۹,۵۱۱	-	۶۱,۰۱۵	سود ویژه خالص

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	۱۲۹,۰۰۰	۱۰۰	۱۲۹,۰۰۰
۲	هزینه انرژی	۲,۴۱۶	۸۰	۳,۰۲۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۸,۴۹۵	۳۵	۲۴,۲۷۲
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۴,۰۸۱	۸۰	۵,۱۰۲
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۹,۸۷۷
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۴۵۵	۸۵	۱,۷۱۲
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۷۲۹	۱۰۰	۱,۷۲۹
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۳۴۰
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۲۷۴
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۳۴۰
جمع کل		۱۴۷,۹۱۵		۱۸۰,۰۹۴
		۳۲,۹۱۵		

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

$$\text{درصد نقطه سر بسر} = \frac{(۳۲,۹۱۵ \times ۱۰۰)}{(۲۳۴,۰۰۰ - ۱۴۷,۱۷۸)} = ۳۷/۹۱\%$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۸۸,۷۱۳ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲۷ درصد محاسبه میگردد.

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

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۶,۷۱۹ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۱۷) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $53/40$ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $1/87$ سال محاسبه میگردد.

درصد بازگشت سرمایه / $(100 \times \text{درصد بازگشت سرمایه}) =$ دوره بازگشت سرمایه

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

این طرح بر اساس ایجاد یک میدانگاه و یک پلازای شهری مدرن با الگو باز آفرینی پیشنهاد گردیده است. و ماهیت آن در درجه اول تجدید حیات فضایی گم شده در هسته اولیه شهر خمیر می باشد. الگو طرح بر اساس احیا طرح اولیه قلعه می باشد و اضافه شدن قلعه های پیشنهادی جهت شاکله باز آفرینی مدنظر می باشد. شهرداری با ایجاد یک فضای تجمعی و گردشگر پذیر می تواند گردشگران و مردم شهر را در بافت شهری خود نگه داشته و از حضور این سرمایه اجتماعی و اقتصادی بهره و درآمد پایدار ایجاد نماید.

در ادامه این طرح پیشنهاد می شود جهت اهمیت دادن به الگو شهر یاد گیرنده در این پلازا به ملاقات مردمی و تشکل های مردم نهاد با مدیریت شهری توجه شود. این فضا می تواند میعادگاهی برای مردم شهر خمیر و تاریخ این شهر باشد و مدیریت شهری برای در اختیار داشتن فضای بیشتر و عرصه وسیع تر لازم است که به تملک و گسترش این طرح بیندیشد تا عرصه وسیع مردمی از محورهای اصلی شهر نیز مشهود بوده و دید و منظر به این فضای با ارزش ایجاد شود. مالکیت باقی اراضی محدوده پلازا و تبدیل آن به فضایی یکپارچه در فاز های توسعه طرح اقتصادی و به نفع مردم شهر و مدیریت شهری 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.