

## بسته سرمایه گذاری مرکز تفریحات صحرائی 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 نکین موسوی
کارشناس صنایع	مهندس حبیب اله قاسمی مرزبال
مشاور مارکتینگ	مهندس سیامک چهارمخالی

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

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



Pardis Nasiri  
گروه مهندسين مشاور  
پردیس نصیری



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 [pardisnasiri.com](http://pardisnasiri.com)

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

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

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مرحله اول: کلیات طرح
۱۷	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۶	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

مجموعه طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	مرکز تفریحات صحرائی حرا
محل اجرای طرح	هرمزگان، کیلومتر ۳ جاده بندر خمیر - بندر لنگه، دشت لشتگان
ظرفیت	۶۰ گردشگر
امکانات	تنوع بی نظیر ورزش های صحرائی، کافه، بوفه
مساحت زمین	۲۰۰،۰۰۰ متر مربع
زیربنا	۱۴۵۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۳۷۹،۰۶۱ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۱۵،۰۶۶ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۳۹ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۹،۷۱۹ میلیون ریال
میزان در آمد	۲۵۲،۶۷۲ میلیون ریال
ارزش افزوده	۴۷ %
مدت بازگشت سرمایه	۳/۲۸ سال
نقطه سر به سر	۱۰۸،۳۷۸ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۴۲/۸۹ %

مرحله اول

کلیات طرح

## ۱- مرحله اول: کلیات طرح

### ۱-۱- طرح مسئله

طرح مطالعاتی تهیه و تدوین بسته های سرمایه گذاری شهر بندر خمیر در مرداد ۱۴۰۱ به منظور ارائه پیشنهادات فی مابین **شهرداری بندر خمیر** و مشاور طرح، **مهندسین مشاور شهرسازی و معماری پردیس نصیری** منعقد گردید.

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

در گزارش پیش رو سائیتی در لشتگان در شمال مزارع میگو احداثی قطعه زمینی به مساحت ۷۷۰۰۰ متر مربع با افزودن ۱۲۳۰۰۰ متر دیگر به عنوان زمینی ۲۰ هکتاری در نظر گرفته شد و در ادامه تفریحات گردشگری شهر خمیر به عنوان زون تفریحات صحرایی طرح ارائه گردید.

### ۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

این دسته از تفریحات به عنوان زیر مجموعه طرح های سرمایه گذاری به جهت توسعه گردشگری شهر می باشد. از آنجا که هدف بر مبنای نگاهی توسعه مدار به شهر و صنعت گردشگری بوده است این مجموعه مهیج تفریحی بر اساس ذائقه سنجی گردشگر امروزی پیشنهاد شده است. هدف این است که شهر خمیر با در اختیار داشتن طبیعت، دریا، جنگل های حرا، کوه، بافت شهری ویژه با در اختیار داشتن پهنه وسیع دشت لشتگان امکان طراحی گردشگری هیجانی در این فضا موجود می باشد که در صورت دیدی یکپارچه و کامل در قیاس با بررسی نمونه های موجود در شهرهای مختلف به ویژه جزیره کیش طراحی شده است.

ضرورت تهیه چنین طرحی با در نظر گرفتن نگاه جامع به گردشگری بندر خمیر می باشد که می بایست دیدی تنوعی به گردشگری ملاک قرار بگیرد. گردشگری با موضوع تفریحات هیجانی هم به بستری مناسب نیاز دارد و همه به ایده پردازی و طرحی جامع بستگی دارد. مطالعات این بسته بر مبنای نمونه های خارجی و داخلی در کشورهای مشابه و اقلیم مشابه انجام گردید.

### ۱-۳- 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، ۲۰۱۳:۸۰)

### • گردشگری هیجانی

اساس گردشگری نوین مبتنی بر فعالیتهای هیجانی است که تحت تاثیر الگوهای جدید گردشگری، در قالب گردشگری علائق خاص پدیدار شده است. از این رو در دهه اخیر با ورود تجهیزات فناورانه به حوزه فعالیت های ورزشی-تفریحی در کنار تغییرات ایجاد شده در نحوه گذراندن فراغت و گرایش افراد به فعالیتهای مهیج و مخاطره آمیز سبب ظهور حوزه توانمند دیگر در صنعت گردشگری تحت عنوان گردشگری ماجراجویانه ورزشی شده است. گردشگری ماجراجویانه و هیجانی رشدیافته ترین حوزه های گردشگری هزاره سوم است که با مشخصه های رفتاری مخاطره پذیری بالا و تجربه هیجانانگیز و فعالیتهای خاص از طریق حضور در موقعیت های غیرمعمول، فعال کننده تجربه لذت از هیجانانگیز در قالب عدم قطعیت، چالش پذیری، تجربه جدید و بکر، اکتشاف، انفجار هیجانانگیز و به نمایش کشیدن ویژگی های حسی گردشگران از طریق به چالش کشیدن هیجانانگیز مفرط می باشد که معمولاً با باور به نتیجه های شاد و ایمن همراه می باشد. این ویژگی ها سبب شده است تا در بسیاری از کشورهای پیشرو در صنعت گردشگری، گردشگری ماجراجویانه به موازات گردشگری طبیعت مدار از طریق ایجاد پلی بین حوزه های ورزش، سبک زندگی و گردشگری به عنوان سنگ بنای دستیابی به یک مزیت رقابتی قلمداد شود. تا جایی که برگزاری سفرهای ماجراجویانه به دلیل ایجاد تجربه همزمان سفر، ورزش و تفریح توأم با هیجان به مزیت رقابتی بسیاری از تورهای گردشگری مطرح و لوکس دنیا مبدل گردد.

مطابق با تحقیقات انجام شده از سوی اتحادیه بین المللی گردشگری ماجراجویانه به عنوان عامل رشد سریع این حوزه در گردشگری می باشد. توجه به سطوح نیازهای متنوع هیجانانگیز گردشگران ماجراجو است که دامنه وسیعی از تجارب خطرپذیر را در قالب فعالیتهای ماجراجویانه مرتبط با کوه، دشت، صحرا، ساحل و آسمان را نیز در بر می گیرد.

جالب است که این نوع از گردشگری که تحت عنوان گردشگری مدرن و توسعه یافته و با شعار "زندگی در لحظه" رواج یافته است.

بستر طبیعت خاص و همجواری کوه، دریا، صحرا و دشت سبب شکل گیری تجارب ماجراجویانه بیابانگردی در قالب سفرهای بدون جاده، SAFARI، موتورسواری و شترسواری را مهیا کرده است. مهمترین مشخصه های گردشگری ماجراجویانه توانایی در خلق موقعیتی است که افراد تجارب محرک های هیجانی بالایی را به شکل اجراهای فیزیکی چالش برانگیز داشته باشند. (قزلسفلو و عاشوری، ۱۳۹۸)

### • برنامه ریزی تفریحی

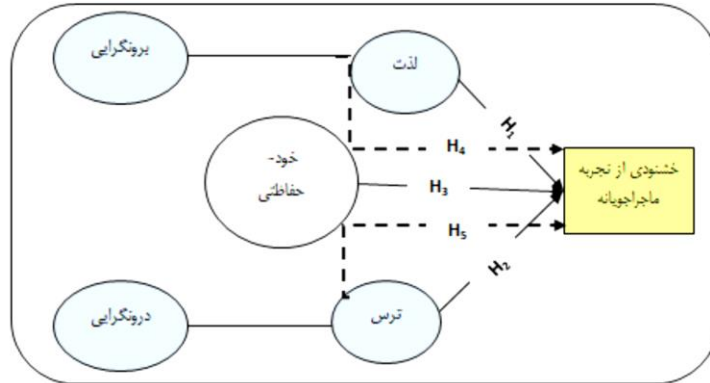
فرآیندی است که اوقات فراغت افراد را به فضا و مکان مرتبط می کند. این برنامه ریزی، هنر و علمی است که مفاهیم و روش های مربوط به گرایش های علمی بسیاری را به منظور فراهم کردن فرصت های فراغتی جمعی و خصوصی در شهرها، مورد استفاده قرار می دهد.

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)



#### ۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

برای این زمین یک بسته تفریحی، ماجراجویی در بستر دشت در نظر گرفته شده است. تفریحات تحت عنوان مجتمع تفریحی - گردشگری ارائه شده اند. مقیاس این طرح متوسط می باشد و در سرفصل های خدماتی گردشگری گردشگری هیجانی و ماجراجویانه (ادونچر توریسم) در نظر گرفته می شود. چارچوب ایده طرح در قالب نمودار زیر قابل ارائه می باشد:



طرح در قالب یک مجتمع تفریحات هیجانی و چندمنظوره ارائه می شود که این مجتمع در سرفصل تفریحات صحرایی که در دشت موجود در نزدیکی لشتگان قابل جانمایی می باشد در قالب یک مجتمع تفریحی ماجراجویانه خدمات زیادی ارائه میدهد که در فصل ۶ به تفصیل این خدمات معرفی خواهند گردید.

#### ۵-۱- موقعیت مکانی طرح

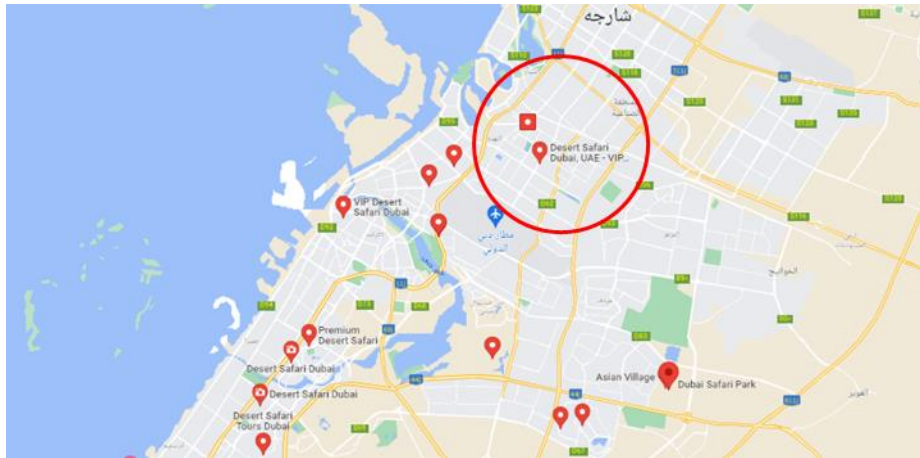
موقعیت مکانی این طرح واقع شده در شهر بندر خمیر مرکز شهرستان خمیر در استان هرمزگان است که یکی از بنادر مهم و شهرهای ساحلی ایران محسوب می شود.





## ۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- موقعیت مکانی سافاری Desert در دبی



موقعیت مکانی این سافاری واقع در Tawjeeh Center - Al Qusais Dubai می باشد.

### فهرست کاربری خدماتی این مجموعه

برخی از آیتم های این مجموعه شامل شتر سواری، اسکی بر روی تپه های شنی، رانندگی روی تپه های شنی با لندکروزر، دون باگی یا موتور چهار چرخ، رقص عربی، مایش تانورا، نمایش عروسکی و نقش حنا می باشد. از دیگر امکانات این مجموعه مجهز، استقرار در کمپ می باشد.





Morning Desert Safari Abu Dhabi

• قطر (Desert safari doha qatar)

موقعیت مکانی این سافاری واقع در دوحه، قطر میباشد.



فهرست کاربری خدماتی این مجموعه:

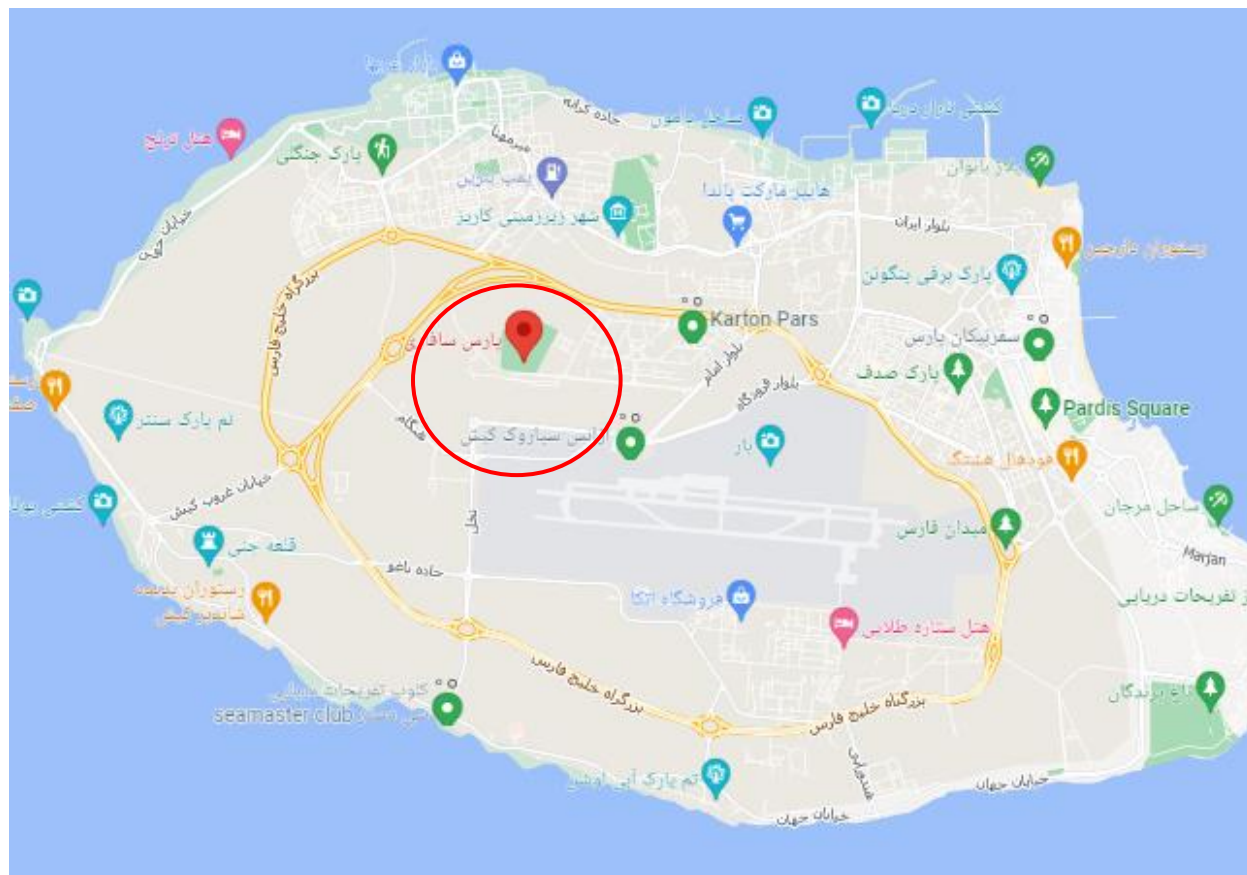
برخی از آیتم های این مجموعه شامل رانندگی حرفه ای در تپه های ۵۰ متری، موتور چهار چرخ، دوچرخه سواری، شتر سواری میباشد.





## ۷-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

### • سافاری کیش



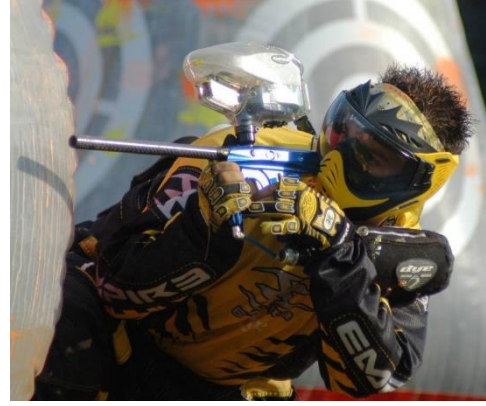
موقعیت مکانی سافاری در شهر کیش.

### فهرست کاربری خدماتی این مجموعه

برخی از آیتم های این مجموعه شامل کارتینگ، پینت بال، موتور دریفت، هرم مومیایی، بانجی شوتینگ، تور موتور باگی (۲نفره)، تور باگی خانواده ترامپولین، لیزرتگ، زورب بال، شتر سواری، بانجی ترامپولین، استوانه جادویی، سینما ۹ بعدی، ماشین کوبنده، موتور دریفت، مینی گلف، واقعیت مجازی و موتورهای ATV50CC می باشد.



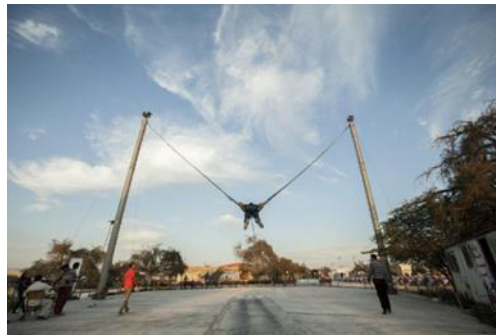
کارتینگ



پینت بال



موتور باگی



بانجی شوتینگ



هرم مومیایی



مجموعه پارس SAFARI



## • سافاری قشم



موقعیت مکانی سافاری در شهر قشم

موقعیت مکانی این سافاری واقع در استان هرمزگان، جزیره قشم، نوار ساحلی شمالی خلیج فارس میباشد. این پیست در زمینی به مساحت ۵۲۰ هکتار احداث شده و چشم انداز های سواحل قشم از ویژگی های منحصر به فرد آن به شمار می رود.

### فهرست کاربری خدماتی این مجموعه

برخی از آیتم های این مجموعه شامل موتور باکی، شتر سواری، کارتینگ، موتور کراس میباشد. این پیست به دلیل قرار گرفتن در نوار ساحلی شمالی خلیج فارس و زمین مناسب خود کاملاً امتیاز کافی را برای برگزار کردن مسابقات بین المللی دارا می باشد.





• **سafari کویر مصر**



موقعیت مکانی کویر مصر در استان اصفهان

موقعیت مکانی این Safari واقع در کویر مصر در منطقه خور و بیابانک استان اصفهان می باشد .

**فهرست کاربری خدماتی این مجموعه**

برخی از آیتم های این مجموعه شامل موتور سواری، موتور چهارچرخ، خودرو آفرود، سندبوردینگ یا شن سواری می

باشد. یکی از امتیازات ویژه این کویر تماشای آسمان پرستاره شب، شب نشینی دور آتش و کمپینگ می باشد.



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

برای اینکه بتوان 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 ها ی 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

### • سند ملی توسعه استان هرمزگان

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

### • راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

- ✓ گسترش خدمات بازرگانی نوین با تأکید بر خدمات بانکی، بیمه، حمل و نقل و ترانزیت کالا
- ✓ گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی، کانون ها و عرصه های گردشگری
- ✓ گسترش خدمات تخصصی و برتر و با تأکید بر توسعه IT ایجاد و خدمات پشتیبان تولید

✓ ایجاد زمینه های لازم برای جلب مشارکت مردمی و بخش خصوصی در بهره برداری و مدیریت آن

## • نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- حفظ، احیا و توسعه کلیه امکانات و جاذبه های گردشگری و میراث طبیعی و تبدیل این بخش به عنوان یکی از بخش های اصلی درآمدزای کشور و استفاده از آن در تقویت پیوندهای فرهنگی با سایر ملل
- جلب سرمایه های خارجی و داخلی برای ایجاد تسهیلات و تجهیزات گردشگری در تمام نقاط جاذب گردشگری کشور
- ایجاد هماهنگی بیشتر میان وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، سازمان میراث فرهنگی و جهانگردی و وزارت کشور در سطح ملی از یک سو و استانداری ها، فرمانداری ها، شوراهای شهر و شهرداری در سطوح منطقه ای و محلی از سوی دیگر در جهت حفظ میراث فرهنگی شهرها و ایجاد شرایط مناسب قانونی، اجتماعی و فرهنگی برای جذب جهانگردان به آنها

- رونق بخشیدن به صنایع مرتبط با گردشگری از طریق ارائه تسهیلات و ایجاد مشوق های لازم
- ایجاد و تقویت رشته مدیریت میراث فرهنگی و گردشگری به عنوان یک دوره آموزشی بین رشته ای با همکاری گروه های علوم اجتماعی، تاریخی، باستان شناسی، هنر و زبان های خارجی
- ارتقای سطح مهارت های تخصصی با تأکید بر آموزش زبان به صاحبان مشاغل و مسئولیت های مرتبط با گردشگران

## مرحله دوم

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

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

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

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

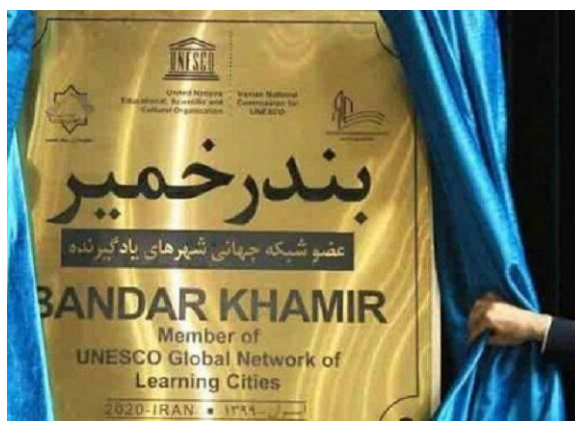
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶،۱۴۸	۲۸،۱۹۵	۲۷،۹۵۳	۱۶،۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱،۸۷۸	۱۱،۰۵۲	۱۰،۸۲۶	۶،۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴،۲۷۰	۱۷،۱۴۳	۱۷،۱۲۷	۱۰،۰۱۴

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

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

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

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

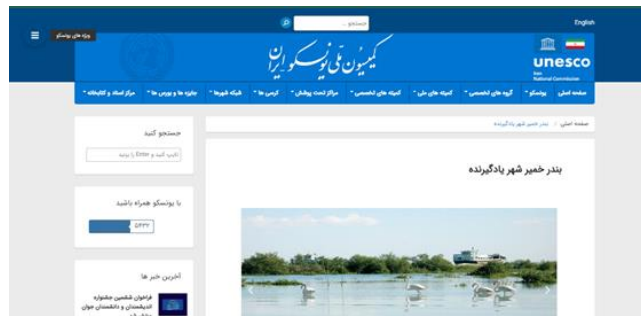


آیین رونمایی از عنوان شهر بندر خمیر به عنوان شهر یادگیرنده و معرفی جهانی این شهر از یونسکو





دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

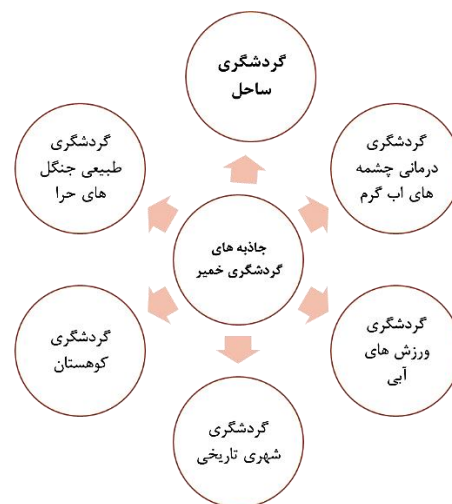
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



### • معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

### • معرفی دیوار تاریخی سدار:

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





تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

### • معرفی درخت حرا (مانگرو)

#### درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

### • معرفی دشت لشتگان

نام روستایی است در غرب بندر خمیر که شامل دوپار آبادی تحت عنوان لشتقان بالا و لشتقان پایین می باشد. وجه تسمیه ی لشتگان بنا به گفته معمرین آنطوری که از پدرانشان نقل می کردند، این بوده که در نزدیکی تپه دوگرد شرقی که به روستای لشتقان نزدیک است نخل لشت فراوان بوده است. از قضا سالی باران زیادی باریده و سیل جاری شده و خور موسوم به خور گلویی که از غرب لشتگان فعلی می گذرد آب آن به طرف همان نخلستانی می رود که نقش های آن لشت بوده و چند روز قبل از آن شیره

خرمای لشت بر روی گل رز ریخته بوده و هنگامی که با آب باران مخلوط می شود آپارات خون پیدا می کند. لهذا آن آبادی را لشت خون نامیده اند که به تدریج به لشتگان و در کتاب عربی به صورت لشتغان درج شده و به همان صورت باقی مانده است و اکنون محل‌های از شهر خمیر محسوب می شود. کار عمده مردم لشتغان سفال سازی و ساروک سازی بوده است و حتی قبل از مهاجرت تعدادی از گراشی ها به لشتغان چه کار صنعت سفال سازی رونق بیشتری پیدا کرد. عده‌ای از مردم لشتغان مشغول این صنعت بوده اند با مهاجرت عده‌ای از گراشی ها به لشتغان صنعت سفال سازی آنها توسعه پیدا کرد و حدود ۲۰ کوره سفال پزی مشغول فعالیت بوده اند و محصولات آنها توسط جهاز های بادی به هند و آفریقا صادر می شده است محمد حاجی حسین، فرزندانش علی محمد حاجی حسین و یحیی محمد حاج حسین سفالگر بوده‌اند و بعدها این حرفه را ادامه دادند همچنین کوره زنی به نام زهرای مدالی از کوره‌های فعال لشتغان بوده است. شغل عده‌ای از مردم لشتغان جمع آوری شاخ و برگ های خشک بوته های پرغ تسک و ارات بود، که ان را به کوره داران خمیر که ساروج و گچ می ساختند، می فروختند و از این طریق امرا معاش می کردند.

## ۵-۲- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

استان هرمزگان به عنوان جنوب یتیرین 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. (سندراهبردی، ۱۴۰۰:۷)



## مرحله سوم

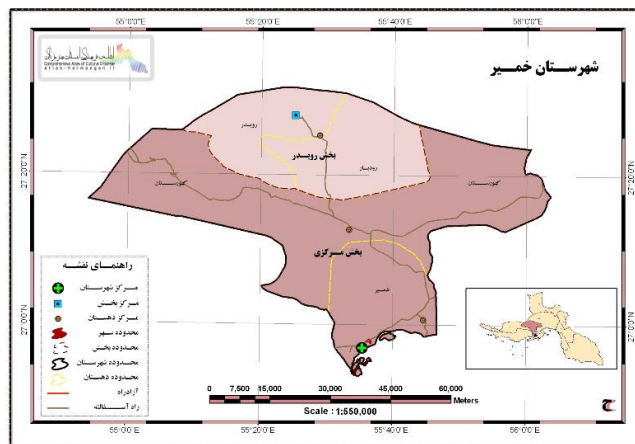
# شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

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

### ۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

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

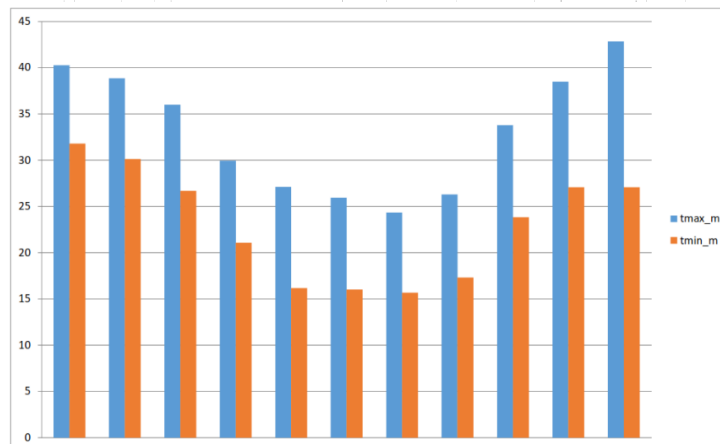


نقشه شهرستان بندرخمیر

## ۳-۲- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

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

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



ایستگاه هواشناسی بندر خمیر در مورخ ۱۶/۱۱/۱۳۸۹ ساختمانی در غرب هتل کسری افتتاح گردید و زیر نظر اداره کل هواشناسی استان هرمزگان مشغول فعالیت می باشد. بنا به گزارشات ایستگاه میانگین بارندگی علی‌رغم این که در گذشته ها حدود ۱۷۵ میلی متر گزارش شده، در ده سال اخیر به دلیل پایین بودن میزان بارندگی در این شهرستان به ۳/۹۴ میلی‌متر تنزل نموده است. شهرستان بندر خمیر در منطقه گرم و مرطوب قرار دارد و ماه‌های 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 ماه‌های بسیار گرم آبان و آذر و نیمه دوم اسفند تا نیمه دوم اردیبهشت ماه جزء ماه‌های معتدل و ماه‌های دی و بهمن و نیمی از اسفند ماه‌های 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 می‌وزد.
- باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می‌وزد.
- باد شمال: بادی که از سمت غرب می‌وزد.
- باد کوش: بادی که از سمت شرق می‌وزد.
- نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان‌ها از جانب شرق می‌وزد.
- 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 تابستان‌ها می‌وزد.
- تش باد: آتش باد یا باد لوار
- سرایه: گردبادی که هر دم از جهتی می‌وزد و جهت مشخصی ندارد.
- باد بری: بادی که از جهت خشکی به طرف ساحل می‌وزد.
- ضربه: باد شدیدی که به طور ناگهانی شروع به وزیدن می‌کند. (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 ایوان‌های عریض و سر پوشیده ای که هم از نفوذ باران به داخل جلوگیری می‌کنند و هم سایه کاملی بر روی دیوار اتاق‌ها می‌اندازند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. (کسمایی ۱۳۸۴)

ویژگی‌های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب به طور کلی دارای مولفه‌های زیر می‌باشند:

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

در مناطق گرم و مرطوب به دلیل شدت زیاد تابش آفتاب در سمت شرق و غرب فرم ساختمان باید کشیده باشد و به شکل مکعب مستطیلی در امتداد محور شرقی غربی در آید. این فرم از نظر ایجاد کوران در داخل ساختمان و کاهش رطوبت هوای داخلی نیز بسیار مناسب است اگر در این مناطق ساختمان در سایه کامل قرار گیرد پلان آن میتواند آزاد و باز باشد. (کسمایی، ۱۳۸۳: ۱۲۴) در این مناطق استفاده از درها و پنجره های بزرگ بسیار سودمند است. این بازشوها نه تنها میزان تهویه طبیعی را افزایش میدهند باعث کاهش دمای هوای داخلی هنگام عصر و شب نیز می شوند.

### 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 کلبت سایه خوش	۴۰ کیلومتر	۲۸ دقیقه	زمینی	-



### ۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

فاصله این سایت تا مرکز شهر حدود ۱۲ کیلومتر می باشد.

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

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	۱۱ کیلومتر	۱۳ دقیقه	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۱۳ کیلومتر	۱۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۱۱ کیلومتر	۱۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۴.۶ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۵.۷ کیلومتر	۱۲ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۷ کیلومتر	۱۷ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۳.۵ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-



## مرحله چهارم

# مطالعات اجتماعی و فرهنگی

## ۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

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

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

#### • آداب و رسوم کهن

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

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

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

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



## • مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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



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

## • سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• بهترین فصل سفر

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

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

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

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

## مرحله پنجم

## مطالعات ویژه گردشگری

## ۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

## ۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

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

## ۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

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

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

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

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



## ۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

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

➤ جایگاه کار و حرفه در گذشته بندر خمیر:

✓ استخراج و به عمل آوردن گوگرد

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

✓ کوره های گچ پزی

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

✓ ساروج

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

✓ شگه بافی در خمیر

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

✓ سفال سازی در لشتگان

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

# مرحله ششم

## محاسبات فنی و مالی

## ۶- محاسبات فنی و مالی

### ۶-۱- شرح سرفصل های فنی

#### ۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی

این مجموعه با مساحتی حدود ۲۰۰۰۰۰ متر مربع، شاکل ۲۰ هکتار زمین که شامل افزودن ۱۲.۳ هکتار زمین به ۷.۷ هکتار وضع موجود طرح در دشت لشتگان و در نزدیکی کوه شیرین و فرهاد جانمایی گردیده است.

### • سافاری با خودروی آفرود



خودروهای آفرود نوعی از خودروها هستند که از استحکام، قدرت و شتاب بالایی برخوردار بوده و مختص سلیقه هایی هستند که ماشین سواری در نقاط غیر معمول را دوست دارند و این نوع خودروها به طور معمول در مناطق کوهستانی، کویرها و مناطق شبیه سازی شده برای آفرود سواری رانده می شوند. به طور معمول آفرود توسط افرادی که هیجان، لذت بردن از تجربه مکان های جدید و طبیعت گردی را دوست دارند استفاده می شود که علاقه خاصی به ماشین سواری در مکان های صعب العبور و لذت بردن از تلاش کردن در شرایط سخت را دوست دارند به این نوع ماشین ها هزینه می کنند.

خوردوهای آفرود به دلیل ساختار ویژه و مخصوص خود از قدرت بالا در پیمایش مسیرهای مختلف، شتاب بالا در پیمایش مسیرهای شیب دار و استحکام بالا برای طول عمر بیشتر در مواقع آسیب دیدگی برخوردار هستند.

### • کارتینگ



کارتینگ یا مسابقه کارتینگ نوعی ورزش موتوری به حساب می آید که با خودروهای چرخ باز با نام کارت انجام می شود؛ خودروهای ۱۲۵ سی سی و ۴ چرخ کوچکی که چرخ های شان بیرون از بدنه و بیرون از گلگیرها قرار دارد. این ماشین ها تنها در

مسیرهای کارت سواری قابل استفاده هستند و فقط جنبه تفریحی و ورزشی دارند. کارتینگ به عنوان رشته «مادر» اتومبیلرانی شناخته می شود و نقش مهمی در آموزش شرکت کنندگان در مسابقات اتومبیلرانی دارد.

به طور کلی پیست های کارتینگ بر دو نوع هستند: کارتینگ سرپوشیده که در فضای بسته قرار دارد و کارتینگ باز که در فضای بیرون ساخته می شود.

از نظر حرفه ای بودن نیز پیست های کارتینگ دو نوع دارند:

پیست های حرفه ای برای برگزاری مسابقات و جام های بین المللی که با نظارت و قوانین سخت ایجاد می شوند.

پیست های رنتال با جنبه استفاده تفریحی / تجاری که با قوانین بسیار ساده تری ساخته می شوند.

## • بانجی ترامپولین



بانجی ترامپولین یکی از وسایل تمرین ژیمناستیک است که برای ورزشکارانی که به تازگی قصد تمرین با ترامپولین را دارند استفاده می شود. از آنجایی که شروع کار ورزشکاران آماتور با ترامپولین بسیار خطرناک است، از این دستگاه جهت کمک به یادگیری و افزایش امنیت ورزشکاران استفاده می شود.

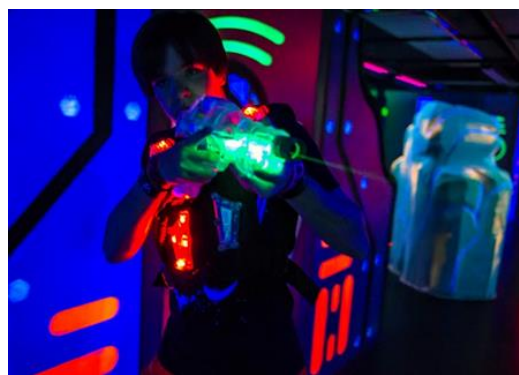
ساختار بانجی ترامپولین به این شکل است که یک ترامپولین بین دو ستون فلزی قرار گرفته و همچنین دو رشته طناب بلند کشی وجود دارد که یک سر هر کدام از آنها از طریق قرقره هایی که به ستون وصل شده، به یک موتور الکتریکی که در پایین ستون ها قرار دارد وصل است و سر دیگر آنها به دو سر زین مخصوصی که ورزشکار به خود بسته، وصل شده است. حال وقتی ورزشکار زین را پوشیده و شروع به پرش می نماید، مربی با استفاده از موتور، میزان پرش ورزشکار را تنظیم می کند و در صورتیکه ورزشکار به طرفین منحرف شود یا اینکه توان کنترل حرکات خود را نداشته باشد، مربی با کمتر کردن سرعت موتور باعث فرود امن ورزشکار به روی ترامپولین می شود. بانجی ترامپولین در اشکال مختلف و ظرفیت های یک تا شش نفره موجود است.

## • پینت بال



همانطور که این نام نشان می دهد، این بازی شامل گلوله هایی است که پر از رنگ می باشد و یک فعالیت در فضای باز عالی، بسیار سرگرم کننده و مناسب برای کسانی است که برای هیجان شکار زندگی می کنند. هدف از این بازی "حذف" اعضای تیم مخالف با اسپری کردن آن ها با رنگ محلول در آب است.

## • لیزرتگ



لیزر تک شباهت بسیار زیادی به بازی پینت بال دارد. از تفاوت های اصلی لیزر تک با سایر ورزش ها این است که، لیزر تک یک بازی ایمن و بدون خطر است، در این بازی تنها از تیرهایی که هیچگونه آسیبی وارد نمی کنند استفاده می شود. در نتیجه فرد نیاز به استفاده از تجهیزات ایمن نمی باشد.

اسلحه های لیزی این قابلیت را دارند که خیلی دورتر از اسلحه پینت بال شلیک شوند، حتی در نور روز تا ۶۵۰ پا دورتر هم شلیک می شود. همین قابلیت سبب می شود که دامنه برای این بازی محدودیت نداشته باشد و یک بازی ایده آل برای خارج از خانه و یا داخل خانه باشد.

هر اسلحه دارای سنسور است که به بازیکن این امکان را می دهد تا به اسلحه و یا پیشانی طرف مقابل شلیک کند. در این بازی نیاز به استفاده از جلیقه های سنگین نمی باشد بلکه اسلحه هایی هم که استفاده می شوند وزنی بسیار سبک دارند تا کار را راحت تر کنند.



## • شتر سواری



سواری گرفتن یکی از تفریحاتی است که معمولاً در مکان های پرتردد شهرهای تفریحی و توریستی به مسافران ارائه میشود.

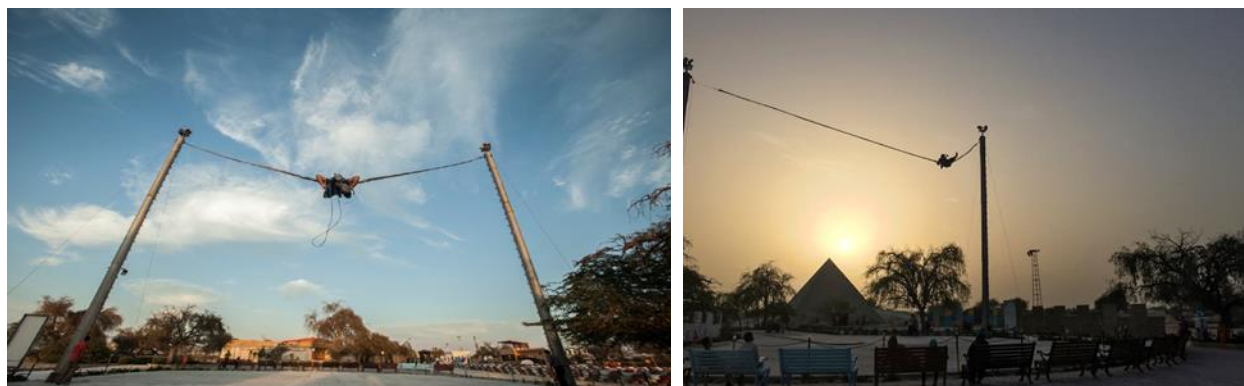
## • اسکوتر برقی ( شبیه اسکیت برقی )



یکی دیگر از تفریحات پیشنهادی در سافاری ها اسکوترهای برقی است که جدیدترین و جالبترین پیوند مابین اسکیت بردهای قدیمی زمان مدرسه و تکنولوژی و فناوری به روز عصر حاضر هستند، امکانات جانبی اسکوتر برقی سبب شده است تا این دستگاه بیش از پیش نزد کاربران محبوب شود.



## • بانجی شوتینگ



بانجی شوتینگ، تقریباً از بانجی جامپینگ، نوظهور تر است. در این تفریح شما با تمامی استانداردهای مورد نیاز و ایمنی های لازم رو به رو می شود. اما بانجی شوتینگ چه تفاوتی با بانجی جامپینگ دارد؟

اما این امر در بانجی شوتینگ بر عکس بوده و از زمین به آسمان آبی پرتاب خواهید شد. ارتفاع های این تفریحات مختلف بوده ولی استاندارد آن به ۶۰ متر ارتفاع می رسد. توصیه می کنیم اگر به دنبال یک روز پرهیجان و فوق العاده هستید، حتماً این تفریح در جزیره زیبای کیش را از دست ندهید. توجه داشته باشید که در این تفریح، آدرنالین بسیاری در خون شما ترشح می شود و افزایش ضربان قلب را در پی خواهد داشت.

## • باگی ۲۵۰ سی سی



پیمودن مسیر بیابانی و مخصوص بوسیله باگی اتوماتیک ۲۵۰ سی سی، ظرفیت این باگی کیش ۲ نفر بوده و هدایت آن توسط شخص شما انجام می شود. برای افراد کمتر از ۱۴۰ سانتی متر توصیه نمی شود.

## • سافاری وحشت و فرار ( اتاق فرار )



یکی دیگر از ایتیم هایی که امروزه در بسیاری از کشورها پیاده شده است و تقریباً نو پاست اتاق فرار می باشد. سافاری وحشت هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی محدودیت دارد پس برای آن که مخاطب بیش از پیش بترسد از هر آیتمی می توان برای آن استفاده کرد. آیتیم های مورد استفاده در آن دقیقاً صحنه هایی را در فیلم های ترسناک تداعی می کند؛ به طور مثال ظاهر شدن یک شخص با چهره ای زشت یا خون آلود با لباس های سفید و موهای بلند، ظاهر شدن شخصی که اره برقی در دست دارد و در حال دنبال کردن شماست یا حتی استفاده از حشرات و حیوانات موذی همگی می تواند جز آیتیم های سافاری های وحشت به شمار آید.

## • صخره نوردی

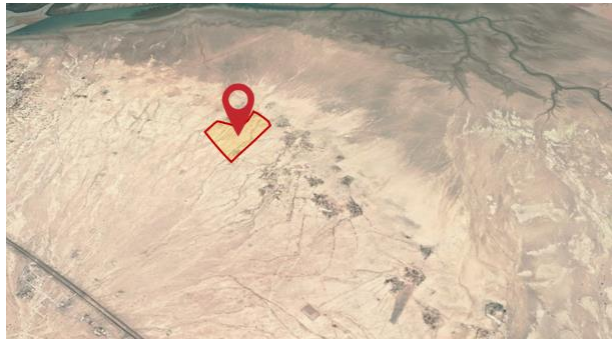
صخره\_نوردی یا سنگ نوردی به ورزش یا فعالیتی که فرد اقدام به بالا رفتن و صعود کردن به کوه هایی با صخره های فراوان می کند، گفته می شود و با استفاده از ابزارآلات مخصوص که با توجه به شیب و شدت صعود و ارتفاع متفاوت است، انجام می شود.



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

ایده ها بر اساس مطالعات و استانداردهای مرتبط به موضوع مطرح گردید. طرح در چندین پهنه و مسیر جانمایی گردید. بعضی طرح ها بر طبق برنامه فیزیکی پیشرو شامل پهنه و مسیر طراحی شده می باشد. برای مثال طرح کارتینگ با عرض استاندارد بین ۶ تا ۸ متر در ۴۰۰ متر طول در یک پهنه دیده شده است که جزییات آن در سرفصل های بعدی ارائه شده است.

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



#### بررسی همجواری های سایت:

- نزدیکی به قلعه ساحلی لشتقان



- نزدیکی به کوه شیرین و فرهاد





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

چشم انداز طرح و اولویت های آتی گردشگری و توسعه شهر خمیر افزودن کاربری های جاذب سفر و خاص می باشد. طرح پیش رو به عنوان یک مرکز کامپلکس تفریحی هیجانی پیش بینی شده است که برای تمامی رده های سنی گردشگران و یک تفریح ماجراجویانه خانوداگی ایده ارائه داده است. این فضا می تواند و قابلیت ارائه خدمات تفریحی در حد فرامنطقه و ملی و برگزاری فستیوال های مرتبط را هم خواهد داشت که البته به تامین دیگر زیرساخت های گردشگری بستگی دارد.

ماموریت و اهداف این طرح در عناوین ذیل ذکر شده است:

- ✓ فراهم نمودن بستری یکپارچه و کامل از گردشگری هیجانی
- ✓ پیش بینی تورهای متفاوت گردشگری چند منظوره که می تواند این فضا را به عنوان یکی از مقاصد اصلی گردشگران معرفی نمایند.
- ✓ برندینگ مجموعه به عنوان یکی از بهترین مقاصد گردشگری با موضوع کارتینگ و تفریحات صحرایی
- ✓ پیش بینی توسعه طرح در فاز های آتی با دیگر امکانات این حرفه مانند افزودن تپه های مصنوعی برای زورب بال، SAFARI هیجان انگیز تر

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

حوزه ها	ریز فضاها
تفریحی (هیجانی)	سافاری با خودروی آفرود
	باگی ۲۵۰ سی سی
	کارتینگ
	موتور دریفت
	موتور ATV 50cc
	موتور ATV 90cc
	موتور ATV 250cc
	بانجی ترامپولین
	بانجی شوتینگ
	موتور تریل ۸۵cc
	شتر سواری
	پینت بال
	لیزر تگ
	ماشین کنترلی
	قایق کنترلی
	اسکوتر برقی ( شبیه اسکیت برقی)
	اسکوتر برقی (مدل کلاسیک)
	موتورسیکلت برقی
	دوچرخه کوهستان
	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان
پذیرایی	بوفه، کافه رستوران
تجاری	دو غرفه تجاری
خدماتی	مدیریت، نگهداری، مبلمان شهری و روشنایی
	انبار برای اجاره تجهیزات طرح

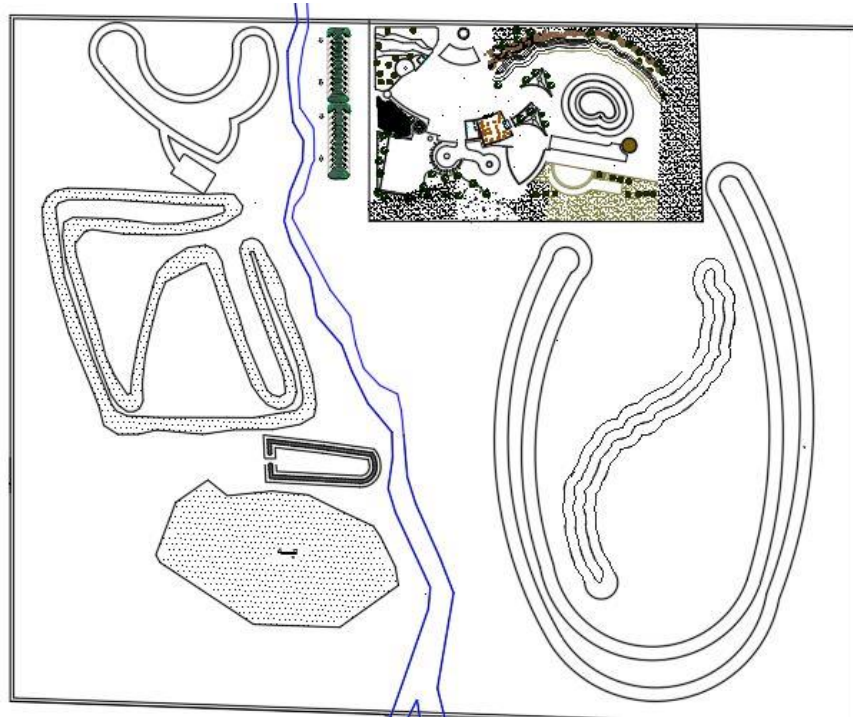
۶-۱-۶- تدوین جدول کامل برنامه فیزیکی شامل بناها و کاربری های قابل جانمایی در محوطه

شرح	تعداد	مساحت پهنه	وضعیت
سایت سافاری با خودروی آفرود	۱	۵۰۰۰۰	محوطه
سایت باگی ۲۵۰ سی سی	۱	۳۰۰۰	محوطه
سایت کارتینگ	۱	۵۵۰۰	محوطه
سایت موتور درIFT	۱	۱۴۰۰	محوطه
سایت موتور ATV 50cc	۱	۲۵۰۰۰	محوطه
سایت موتور ATV 90cc			
سایت موتور ATV 250cc			
سایت پارکینگ	۴۰	۱۰۰۰	محوطه
سایت بانجی ترامپولین	۱	۲۰۰	محوطه
سایت بانجی شوتینگ	۱	۲۰۰	محوطه
سایت موتور تریل CC۸۵	۱	۱۸۰۰۰	محوطه وضع موجود
سایت شتر سواری	۱	۵۰۰۰	محوطه
سایت پینت بال	۱	۱۰۰۰	محوطه
سایت لیزر تگ	۱	۵۰۰	ساختمان
سایت ماشین کنترلی	۱	۵۰۰	محوطه
سایت قایق کنترلی	۱	۱۰۰	محوطه
سایت اتاق فرار	۱	۵۰۰	ساختمان
اسکوتر برقی ( شبیه اسکیت برقی)	۱	۱۱۰۰	محوطه
اسکوتر برقی (مدل کلاسیک)	۱		
موتورسیکلت برقی	۱	۲۰۰۰	محوطه
دوچرخه کوهستان	۱	۳۰۰۰	محوطه
محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	۱	۳۰۰	محوطه
کافه رستوران	۱	۲۰۰	ساختمان
بوفه	۱	۳۰	ساختمان
غرفه تجاری	۲	۳۰	ساختمان
مدیریت، نگهبانی و مبلمان شهری و تاسیسات	۱	۱۰۰	ساختمان
انبار برای اجاره تجهیزات طرح	۱	۵۰	ساختمان
آلاچیق ها	۵	۱۰	پیش ساخته
جمع			



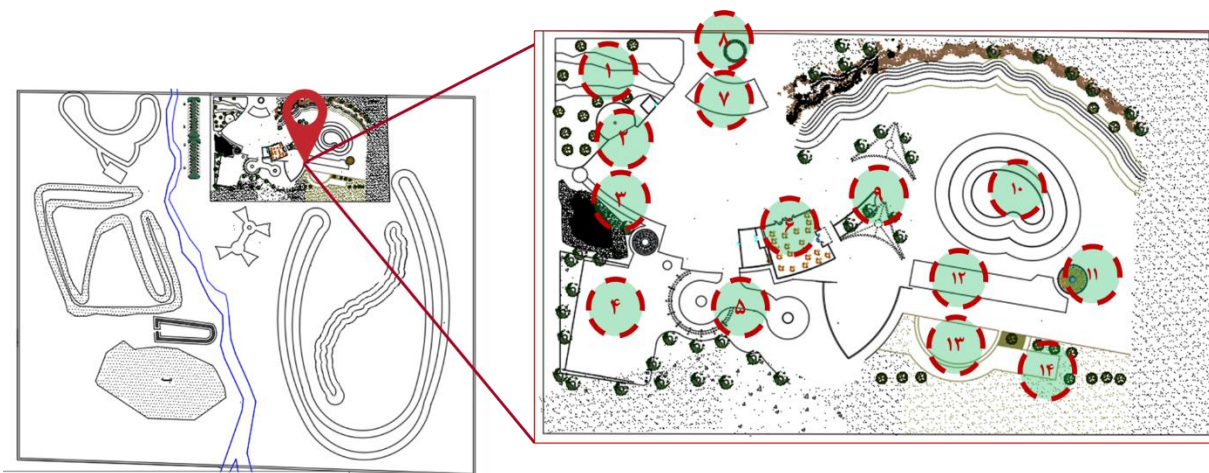
## ۶-۱-۷- مکان یابی دقیق کاربری ها بر اساس برنامه فیزیکی بر روی نقشه

بر روی سایت قدیمی که در گذشته پیست موتورسواری در کنار کوه وضع موجود و افزودن زمینی در حاشیه اطراف این جانمایی صورت پذیرفت.



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

در این مجموعه یک پیست موتورسواری به جا مانده بود که پیشنهاد طرح، حفظ و احیای مجدد این پیست می باشد و در سایت خودش جانمایی گردید. سایت اولیه به مساحت ۷۷۰۰۰ مترمربع بود که با توجه به گسترده نمودن خدمات طرح قطعه زمینی به مساحت ۱۲۳۰۰۰ مترمربع در ضلع شرقی سایت جانمایی گردید و به عنوان فاز توسعه طرح در نظر گرفته شد.



۱-زمین بازی پینت بال

۲-بوغه

۳-محدوده آموزش صخره نورردی کودک و بزرگسال

۴-محدوده بازی ماشین کنترلی

۵-محدوده ترامپولینگ، بانجی شوتینگ، بانجی جامپینگ و لیزر تگ

۶-کافه رستوران

۷-اداری و انبار

۸- ورودی

۹- آلاچیق و محدوده استراحت با سازه های چادری

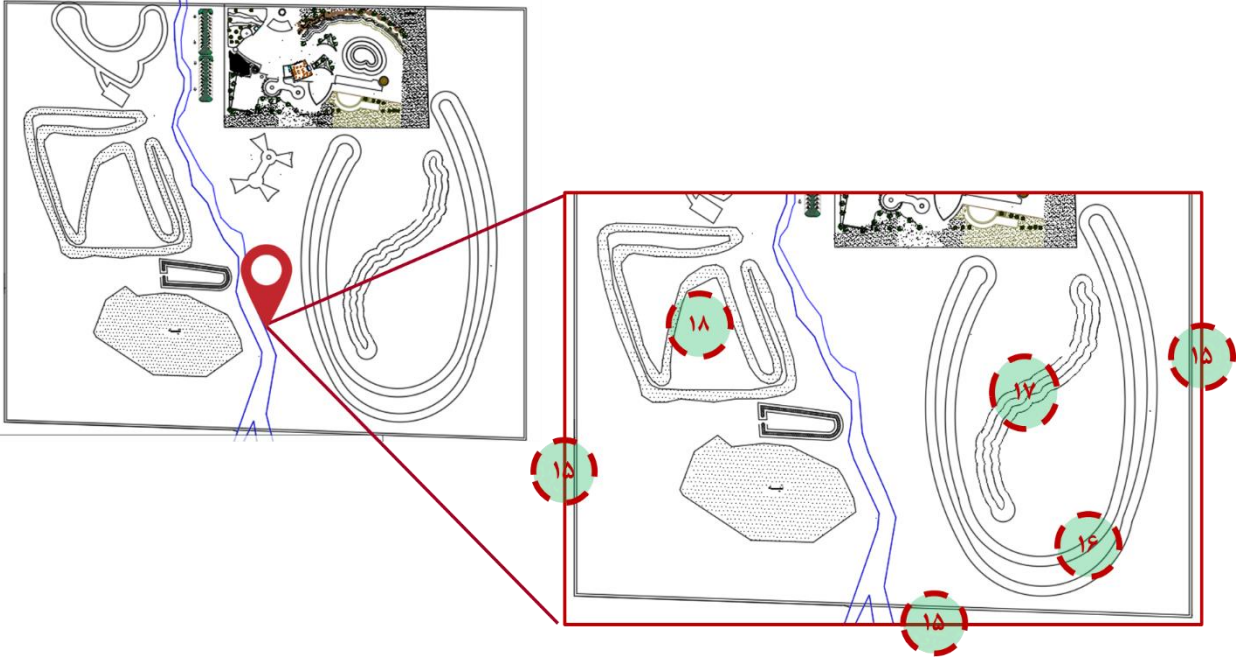
۱۰- سایت قایق موتوری شارژی

۱۱- غرفه فروش لوازم ورزشی

۱۲- محدوده اسکوتر

۱۳- اتاق فرار و بازی های سرپوشیده

۱۴- آخور شتر و سایت شتر سواری

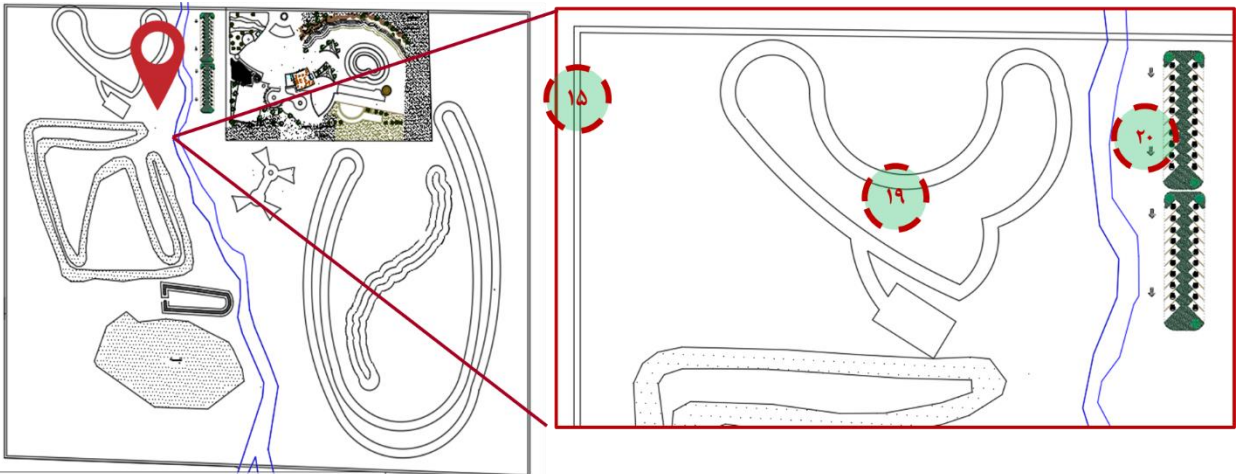


۱۵- رینگ سلامت، مسیر دوچرخه سواری کوهستان و موتور برقی

۱۶- پیست سافاری و باگی

۱۷- محدوده موتور های atv

۱۸- پیست موجود موتور تریل



۱۹- پیست کارتینگ و موتور دریفت

۲۰- پارکینگ

- ارائه طرح شماتیک از زمین بعد از بهره برداری



## ۶-۲- شرح سرفصل های مالی

### ۶-۲-۱- مبانی طراحی

#### ضریب اشغال:

با توجه وضعیت آب و هوای منطقه، چهار ماه از سال به عنوان اوج گرما در نظر گرفته شده و به عنوان تعطیل در نظر گرفته می شود. لذا ضریب اشغال مجتمع تفریحی و بهره برداری از بخش های مختلف، هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود.

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

#### برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

#### آورده شهرداری:

زمین+ 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. (سندراهردی، ۱۴۰۰: ۱۰)

### فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رشته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافربری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای ۵۰۰ تن؛ خودروهای سواری و تجاری؛ صنایع معدنی شامل زنجیره فولاد از کنسانتره سنگ آهن تا نورد؛ آلومینیوم از آلومینا تا شمش آلومینیوم؛ سرب و روی از فرآوری خاک تا شمش آن ها؛ مس از کنسانتره تا مس کاتد؛ طلا از فرآوری خاک تا شمش؛ پالایشگاه های نفت؛ صنایع بالادست پتروشیمی

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

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

### مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

#### (اعطایی به فرصتهای سرمایه گذاری اولویت دار نوع ۱):

۱. صدور مجوز تغییر کاربری ( از زمان طرح موضوع در کمیسیون مربوطه تا اعطای مجوز تغییر کاربری به جز مدت زمانی که مسیر صدور مجوز در دست متقاضی است حداکثر ظرف مدت سه هفته)
۲. استعدادیابی اراضی ب هممنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هممنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرحهای سرمایه گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح های استراتژیک اعطا نمی شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه 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 صندوقهای بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاور های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حسابهای بیمه ای
۲۷. ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری
۲۸. تقسیم بندی بلندمدت بدهی تأمین اجتماعی با نهایت مساعدت قانونی
۲۹. ارائه آموزش های رایگان فنی-حرفه ای
۳۰. استرداد مالیات ارزش افزوده حداکثر ظرف ۲ ماه
۳۱. تقسیم مالیات بر درآمد طبق قانون
۳۲. رسیدگی خارج از نوبت به اسناد مالیاتی
۳۳. رسیدگی به درخواست های اعتراض مالیاتی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت
۳۴. بخشودگی جرایم مالیاتی قابل بخشش تا سقف ۸۰ درصد با تأیید کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید استان
۳۵. مشاوره تخصصی مالیاتی رایگان به مدت ۸۰ ساعت
۳۶. اعطای حداقل ۲۰ درصد تخفیف در اخذ سود بازرگانی
۳۷. تقسیم پرداخت تعرفه گمرکی
۳۸. ارائه خدمات قرنطینه نباتی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری
۳۹. ترخیص نهاده ها و ماشین آلات تولیدی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت پس از ارائه مجوزهای لازم
۴۰. امکان بهره مندی رایگان از خدمات CIP فرودگاه
۴۱. استفاده از ظرفیت اتاق بازرگانی جهت تسهیل و تسریع در صدور کارت بازرگانی
۴۲. کمک به استفاده از تضامین صندوق ضمانت توسعه تعاون و صندوق ضمانت صنایع کوچک
۴۳. تسهیل در گشایش LC
۴۴. مساعدت در صدور تضامین بانکی
۴۵. ارائه خدمات مشاوره بانکی رایگان در محل مورد نظر سرمایه گذار در استان به مدت ۱۰ ساعت در سال
۴۶. اولویت در ارائه خدمات تأمین مالی در صورت ایجاد زنجیرههای تولیدی توسط مؤسسات اعتباری و مؤسسات تأمین مالی
۴۷. ارائه خدمات بانکی خارج از نوبت (مانند تجدید ارزیابی، صدور حواله بانکی، ارزیابی و قیمت گذاری وثایق و غیره)
۴۸. برگزاری جلسه ستاد تسهیل و رفع موانع تولید حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت در سطح استان از زمان درخواست
۴۹. دسترسی ب هروز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
۵۰. فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
۵۱. صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمایه گذار 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 طرح‌های سرمایه‌گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۶. تمامی طرح‌های سرمایه‌گذاری که در شهرک‌های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۷. اخذ حداقلی هزینه‌های حمل‌هوایی 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 حمل‌هوایی کالا (کارگو)
۶۱. پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده‌ای، ریلی و دریایی
۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال‌دار جهت حمل کالا برای رسته‌های تولیدات کشاورزی

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

#### ۴-۲-۶- بررسی مجوزهای مورد نیاز برای تدوین بسته‌های سرمایه‌گذاری برای کاربری‌های انتفاعی منتخب

یکی از مهمترین بخش‌های این طرح اخذ مجوز تغییر کاربری در طرح تفصیلی و پیش‌بینی اراضی سایت با کاربری تفریحی که طی جلسات با مشاور طرح تفصیلی این موضوع در میان گذاشته شد و نیاز به مصوبه دارد.

#### ۵-۲-۶- لیست بلند کاربری‌های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	مجموعه بازی‌ها در فضای محوطه	۲۱	✓
۲	کافه رستوران	۱	✓
۳	بوفه	۱	✓
۴	غرفه تجاری	۲	✓
۵	برگزاری مسابقات	-	✓

### ۶-۲-۶- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح، 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 صحرایی حرا	×					
۱۰	بهره برداری نهایی مرکز ورزش های صحرایی حرا	×					

### ۶-۲-۷- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

با توجه به عدم نیاز به نصب تجهیزات پروژه و پرتابل بودن آنها 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.

### ۶-۲-۸- 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 ۲۰۰۰۰۰ متر مربع در کیلومتر ۳ جاده بندر خمیر- بندر لنگه و در دشت لشتگان از توابع شهرستان بندر خمیر استان هرمزگان در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین به عنوان آورده شهرداری در نظر گرفته میشود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین به ابعاد حدودی	متر مربع	۲۰۰,۰۰۰	-	-
<b>جمع کل</b>					-

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دیوارکشی با خاکریز و کانال های دفع آب سطحی	متر طول	۱,۸۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰
۲	محوطه سازی و درخت کاری	متر مربع	۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
۳	پیست سافاری	متر طول	۲,۵۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۴	پیست کارتینگ آسفالت	متر طول	۴۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۵	برکه پیست قایق کنترلی	متر مربع	۲۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	پیست ATV	متر طول	۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
۷	پارکینگ سرپوشیده مهمانان	متر مربع	۲۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۸	پارکینگ سرپوشیده بازی ها	متر مربع	۲۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۹	پیست موتور	متر طول	۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
۱۰	پیست ماشین کنترلی	متر طول	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۱	پیست موتور برقی و دوچرخه عرض ۲ متر	متر طول	۱,۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰
۱۲	محوطه سازی پیست کارتینگ	متر مربع	۱,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۳	پیست اسکوتر برقی	متر طول	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۴	آخور شتر	متر مربع	۲۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۵	آلاچیق	متر مربع	۵۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۱۶	سردرب ورودی	عدد	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۷	جاده دسترسی	متر طول	۲,۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۰۰
۱۸	تابلو سر جاده	عدد	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
<b>جمع کل</b>					۷۷,۸۰۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	سوله بازی های سربسته	متر مربع	۱,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۲	ساختمان اداری و انبار	متر مربع	۱۵۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰
۳	ساختمان غرفه تجاری، کافه و بوفه	متر مربع	۲۶۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۶۰۰
۴	ساختمان نگهداری	متر مربع	۱۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۵	ساختمان سرویس بهداشتی	متر مربع	۳۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰
<b>جمع کل</b>					۸۶,۹۰۰

### تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری	عدد	۱۸	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۸۰
۲	روشنایی معابر	عدد	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۳	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۴	احداث شبکه فشار متوسط	متر طول	۲۵۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۰۰
<b>جمع کل</b>					۱۷,۱۰۰

### محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۲۵
۲	پمپ ها	۰
۳	روشنایی	۵۰
۴	سایر مصارف	۲۵
<b>مجموع مصرف ناخالص</b>		
	ضریب هم زمانی	۰/۸
<b>مجموع مصرف خالص</b>		
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
<b>مجموع مصرف برق سالیانه</b>		
		۴۸۰,۰۰۰

با انجام خرید امتیاز و نصب و راه اندازی ترانس برق زمینی با دیمنند ۲۰۰ کیلووات و با انجام کلیه عملیات اجرای تابلو برق های اصلی و فرعی و کابل کشی ها و سینی کشی های شبکه شامل مراحل حفاری زمین دج کلنگی و همراه بتون ریزی و رفع موانع طبیعی و استفاده از سیم آلومینیومی نمره ۷۰ جهت سیم کشی و کابل ۱×۵۰ مسی جهت ارتینگ و سیم روکش دار آلومینیومی KV ۲۰ نمره ۷۰ و کابل ترانس به میزان لازم به تابلو همراه و تابلو زیر ترانسی و سکوی تابلو عمومی و کات اوت و برقیگیر و سکو ترانس و کلمپ هات لاین و کاور بوشینگ و کات اوت و برقیگیر و انواع کابلشو و تسمه ارت و حفاری کانال ارت و بنتونیت و میله ارت و لوله گالوانیزه همراه با نصب و برقرسانی از ترانسفورماتور تا زیر تابلو برق اصلی مجموعه همراه با کابل کشی زمینی و حفاری روی جاده و خرید ترانسفورماتور با تجهیزات جانبی آن، هزینه حق انشعاب با قدرت ۲۰۰ KW به همراه دستگاه سکسیونر گازی

### تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۲۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۲	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
<b>جمع کل</b>					۱,۴۰۰



نیاز این طرح در بخش آب، برای مصارف آشامیدن، شستشو و فضای سبز میباشد. با توجه به مراتب فوق، 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	-	-	-
<b>جمع کل</b>					-

نیاز این طرح در بخش گاز، برای مصارف کافه رستوران میباشد که در تجهیزات کافه در نظر گرفته شده است.

#### وسائط نقلیه:

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

#### اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات اداری	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	تجهیزات کافه رستوران بوفه	سری	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۳	پمپ کارواش	عدد	۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۴	کولر	عدد	۱۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۵	سایر تجهیزات	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
<b>جمع کل</b>					۷,۲۰۰

تجهیزات تفریحی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خودروی آف رود تویوتا مدل دهه ۹۰ میلادی	عدد	۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۲	خودروی باگی ۲۵۰ سی سی	عدد	۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
۳	خودروی کارتینگ	عدد	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۴	موتور دریفتم	عدد	۱۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۵	موتور ATV 50cc	عدد	۱۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۶	موتور ATV 90cc	عدد	۴	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۷	موتور ATV 250cc	عدد	۴	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۰۰۰
۸	بانجی ترامپولین	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۹	بانجی شوتینگ	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۱۰	موتور تریل CC۸۵	عدد	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۱۱	پینت بال	عدد	۲۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰
۱۲	لیزر تگ	عدد	۲۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰
۱۳	ماشین کنترلی	عدد	۱۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۱۴	قایق کنترلی	عدد	۱۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۱۵	اسکوتر برقی (اسکیت برقی)	عدد	۱۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۱۶	اسکوتر برقی (ایستاده)	عدد	۱۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۱۷	موتورسیکلت برقی	عدد	۱۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۸	دوچرخه کوهستان	عدد	۱۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۹	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۲۰	شتر	نفر	۵	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰
۲۱	تجهیزات بیلبارد پینگ پونگ دارت و غیره	سری	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲۲	تجهیزات اتاق فرار	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
<b>جمع کل</b>					۱۷۱,۷۰۰

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	گیت ورود خروج	سری	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	بیسیم	عدد	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۵۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
<b>جمع کل</b>					۲,۱۰۰

### ۹-۲-۶- هزینه هر متر جواز

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

### ۱۰-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	۷۷,۸۰۰
۲	ساختمان ها	۸۶,۹۰۰
۳	تاسیسات برق	۱۷,۱۰۰
۴	تاسیسات آب	۱,۲۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰
۷	اثاثیه اداری	۷,۲۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	۱۷۱,۷۰۰
۹	تجهیزات حفاظتی	۲,۱۰۰
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۳,۷۱۱
جمع کل		۳۷۴,۸۱۱

### ۱۱-۲-۶- 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 ۵ نفر در ۶ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۳,۶۰۰
جمع کل		۴,۲۵۰

### ۱۲-۲-۶- سرمایه گذاری ثابت

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۳۷۴,۸۱۱
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰
جمع کل		۳۷۹,۰۶۱

۱۳-۲-۶ - برآورد هزینه های جاری (cost)

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه کافه رستوران برای ۶۰ نفر در ۲۴۰ روز	عدد	۱۴,۴۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۸۰
۲	مواد اولیه بوفه برای ۶۰ نفر در ۲۴۰ روز	عدد	۱۴,۴۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۸۰
<b>جمع کل</b>					۲۰,۱۶۰

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو و سایر مصارف	متر مکعب	۱۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۴	برق	کیلو وات ساعت	۴۸۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۲,۴۰۰
۵	گاز	سری	۳۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۷۵
<b>جمع کل</b>					۴,۴۷۵

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۰
۲	مالی و اداری	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
۳	اپراتور فنی	۲۵	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۱,۰۰۰
۴	سرویس کار	۳	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۳۸۰
۵	حراست	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۶	خدماتی	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۷	بوفه	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۴
۸	کافه رستوران	۳	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۹۰۴
<b>جمع کل</b>					۶۵,۷۶۴

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 - ۶-۲-۱۴

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	۷۷,۸۰۰	۵	۳,۸۹۰	۲	۱,۵۵۶	
۲	ساختمان ها	۸۶,۹۰۰	۵	۴,۳۴۵	۲	۱,۷۳۸	
۳	تاسیسات برق	۱۷,۱۰۰	۱۰	۱,۷۱۰	۱۰	۱,۷۱۰	
۴	تاسیسات آب	۱,۲۰۰	۱۰	۱۲۰	۱۰	۱۲۰	
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-	
۶	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰	۱۰	۷۱۰	۱۰	۷۱۰	
۷	اثاثیه اداری	۷,۲۰۰	۲۰	۱,۴۴۰	۱۰	۷۲۰	
۸	تجهیزات تفریحی	۱۷۱,۷۰۰	۱۰	۱۷,۱۷۰	۴	۶,۸۶۸	
۹	تجهیزات حفاظتی	۲,۱۰۰	۱۰	۲۱۰	۱۰	۲۱۰	
<b>جمع کل</b>		<b>۳۷۱,۱۰۰</b>		<b>۲۹,۵۹۵</b>		<b>۱۳,۶۳۲</b>	

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۵

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۲۰,۱۶۰
۲	هزینه انرژی	۴,۴۷۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۶۵,۷۶۴
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۳,۶۲۳
۵	هزینه استهلاک	۲۹,۵۹۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۳۳۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۳۴۹
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۲,۵۲۶
۱۰	هزینه بیمه	۹۳۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۲,۵۲۶
<b>جمع کل</b>		<b>۱۴۲,۷۲۷</b>

## هزینه های جاری - ۱۶-۲-۶

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	برآورد هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت	۲۰.۱۶۰	هزینه مواد اولیه
۲۱۳.۷۸۷	۱۶۴.۴۵۱	۹۷.۳۰۸	۷۴.۸۵۳	۵۷.۵۷۹	۳۹.۸۶۲	۲۰.۴۴۲	۴.۴۳۸	۱۳.۱۰۴	۰	۴.۴۳۸	هزینه انرژی
۴۷.۴۵۵	۳۶.۵۰۴	۲۸.۰۸۰	۱۶.۶۱۵	۱۲.۷۸۱	۸.۸۴۸	۴.۵۳۸	۰	۲.۹۰۹	۰	۶۵.۷۶۴	هزینه حقوق و دستمزد
۶۹۷.۳۹۴	۵۳۶.۶۵۷	۳۱۷.۶۳۰	۲۴۴.۱۷۷	۱۸۷.۸۲۹	۱۳۰.۳۰۵	۶۶.۶۸۵	۰	۴۲.۷۴۷	۰	۱۳.۶۳۲	هزینه تعمیر و نگهداری
۱۴۴.۵۶۱	۱۱۱.۳۰۰	۶۵.۷۹۹	۵۰.۶۱۵	۳۸.۹۳۴	۲۶.۹۵۵	۱۳.۸۲۳	۰	۸.۸۶۱	۰	۲۹.۵۹۵	هزینه استهلاک
۳۱۳.۸۴۰	۲۴۱.۴۱۶	۱۸۵.۷۰۴	۱۰۹.۸۸۴	۸۴.۵۲۶	۵۸.۵۱۸	۳۰.۰۰۹	۰	۱۹.۲۲۷	۰	۱.۳۳۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)
۱۳.۱۷۰	۱۰.۹۰۰	۶.۳۵۰	۴.۹۶۱	۳.۸۱۶	۲.۶۴۲	۱.۳۵۵	۰	۸۶۹	۰	۱۳۴.۸۶۲	جمع هزینه های تولید
۱,۴۳۱,۳۰۷	۱,۱۰۰,۹۲۹	۸۳۶,۸۶۸	۵۸۱,۴۳۷	۳۸۵,۴۶۶	۲۶۶,۸۶۱	۱۳۶,۸۵۲	۰	۸۷,۷۲۵	۰	۵.۵۴۶	تعدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۵۸.۸۱۷	۴۵.۲۴۴	۳۴.۸۰۳	۲۶.۷۷۱	۱۵.۸۶۱	۱۰.۹۶۷	۵.۶۴۴	۰	۳.۶۰۵	۰	۱۳۹.۴۱۶	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۱,۳۷۲,۳۹۰	۱,۰۵۵,۶۸۵	۸۱۳,۰۶۵	۶۲۴,۶۶۶	۳۶۹,۶۲۵	۲۵۵,۸۹۴	۱۳۱,۳۲۸	۰	۸۴,۱۲۰	۰	۱.۳۵۰	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)
۱۳.۳۱۳	۱۱.۰۰۹	۸.۴۶۹	۶.۵۱۴	۴.۸۵۵	۳.۶۶۹	۲.۶۶۹	۰	۱.۷۷۷	۰	۲.۵۲۷	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)
۳۶.۷۹۵	۲۰.۶۱۱	۱۵.۸۵۵	۱۲.۱۹۶	۷.۲۱۷	۴.۹۹۶	۳.۵۶۲	۰	۱.۶۴۲	۰	۲.۵۲۷	هزینه آموزش (۱٪ فروش)
۳۶.۷۹۵	۲۰.۶۱۱	۱۵.۸۵۵	۱۲.۱۹۶	۷.۲۱۷	۴.۹۹۶	۳.۵۶۲	۰	۱.۶۴۲	۰	۶.۴۰۳	مجموع هزینه های عملیاتی
۶۷.۹۰۱	۵۲.۴۳۲	۴۰.۱۷۸	۳۳.۷۷۴	۱۸.۲۸۸	۱۲.۶۶۱	۶.۴۹۳	۰	۴.۱۶۳	۰	۶۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۴.۵۰۷	۳.۶۶۷	۲.۶۶۷	۲.۰۵۱	۱.۲۱۴	۸۴۰	۴۳۱	۰	۲۷۶	۰	۹۳۷	بیمه دارایی ها ۲/۵ در هزار
۹.۹۳۷	۷.۶۴۴	۵.۸۸۰	۴.۵۳۳	۳.۴۷۹	۲.۶۶۶	۱.۸۵۳	۰	۶۰۹	۰	۱.۳۶۲	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۱۴.۴۴۴	۱۱.۱۱۰	۸.۵۴۷	۵.۰۵۷	۳.۸۹۰	۲.۶۹۳	۱.۳۸۱	۰	۸۸۵	۰	۱۳۷.۱۸۱	مجموع
۱,۴۵۴,۷۳۵	۱,۱۱۹,۰۲۷	۸۶۰,۷۹۰	۶۶۲,۱۴۶	۳۹۱,۸۰۳	۲۷۱,۳۲۸	۱۳۹,۱۰۱	۰	۸۹,۱۶۸	۰		



۱۷-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۳,۳۶۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۷۴۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۱۰,۹۶۰
	جمع کل	۱۵,۰۶۶

۱۸-۲-۶- 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	۷۷,۸۰۰	۱۰۰	۷۷,۸۰۰	-	-
۳	ساختمان ها	۸۶,۹۰۰	۱۰۰	۸۶,۹۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۱۷,۱۰۰	۱۰۰	۱۷,۱۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۱,۲۰۰	۱۰۰	۱,۲۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰	۱۰۰	۷,۱۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۷,۲۰۰	۱۰۰	۷,۲۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	۱۷۱,۷۰۰	۱۰۰	۱۷۱,۷۰۰	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۲,۱۰۰	۱۰۰	۲,۱۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۳,۷۱۱	۱۰۰	۳,۷۱۱	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰	۱۰۰	۴,۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۳۷۹,۰۶۱	۱۰۰	۳۷۹,۰۶۱	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۱۵,۰۶۶	۱۰۰	۱۵,۰۶۶	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۱۹

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	-

۲۰-۲-۶- برآورد درآمدهای طرح

ر	مشخصات	ظرفیت اسمی نفر ساعت	ساعات کاری	روزهای پیک	ساعات مفید	روزهای غیر پیک	ساعات مفید	تعداد ساعات مفید سال	تعداد فروش در سال	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (ریال)
۱	سافاری با خودروی آفرود	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۰,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	باگی ۲۵۰ سی سی	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	کار تیگ	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	موتور دریف	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	موتور ۵۰۰CC ATV	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	موتور ۹۰۰CC ATV	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۸۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	موتور ۲۵۰CC ATV	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	بانجی ترامپولین	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	بانجی شوئینگ	۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۳۲۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	موتور تریل ۸۵CC	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	پینت بال	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۹۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	لیزر تگ	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۳۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	ماشین کنترلی	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴	قایق کنترلی	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵	اسکوتر برقی (شبه اسکیت برقی)	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶	اسکوتر برقی (مدل کلاسیک)	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷	موتورسیکلت برقی	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۸	دوچرخه کوهستان	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹	محوطه آموزش صخره نوردی کودکان و بزرگسالان	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰	اتاق فرار و سایر بازی ها	۱۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۱۵۲۰	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۱	شتر سواری	۶	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۴۳۲۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۲	غرفه های تجاری	۱۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۷۲۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۳	کافه رستوران	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴	بوته	۲۰	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۱۴۴۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۵	درآمد برگزاری مسابقات	۱	۱	۵	۲	۱	۲	۱۲	۱۲	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
<b>جمع کل</b>											
											<b>۲۵۲,۶۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</b>

## ۶-۲-۲۱ - 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		
۳,۲۸۲,۲۹۸	۲,۶۷۸,۶۶۰	۲,۰۶۱,۱۳۳	۱,۵۵۵,۲۷۹	۱,۲۱۹,۵۹۹	۹۳۸,۱۵۳	۷۲۱,۶۵۶	۴۹۹,۶۰۸	۳۵۶,۲۰۹	۱۶۲,۳۳۷	-	۲۵۲,۶۷۲	مجموع درآمد
۱,۷۸۴,۱۰۸	۱,۳۷۲,۳۹۰	۱,۰۵۵,۶۸۵	۸۱۲,۶۶۵	۶۲۲,۶۶۶	۴۸۰,۵۱۲	۳۶۹,۶۲۵	۲۵۵,۸۹۴	۱۳۱,۲۲۸	۸۴,۱۱۰	-	۱۲۹,۴۱۶	کسر می شود قیمت تمام شده
۱,۶۹۹,۱۹۰	۱,۳۰۰,۷۰۰	۱,۰۰۵,۴۴۸	۷۴۲,۶۱۴	۵۹۶,۹۳۴	۴۵۷,۶۴۱	۳۵۲,۰۳۲	۲۴۲,۷۱۴	۱۲۴,۹۸۲	۸۰,۱۱۶	-	۱۳۳,۲۵۶	سود ناویژه
۸۸,۲۷۲	۶۹,۹۰۱	۵۲,۳۳۳	۴۰,۱۷۸	۳۰,۹۰۶	۲۳,۷۷۴	۱۸,۲۸۸	۱۲,۶۶۱	۶,۶۹۳	۴,۱۶۲	-	۶,۲۰۳	کسر می شود هزینه های عملیاتی
۱,۶۱۰,۹۱۹	۱,۲۳۹,۱۶۸	۹۵۲,۲۰۶	۷۳۲,۳۳۶	۵۶۶,۰۲۷	۴۳۳,۸۶۷	۳۳۳,۷۴۴	۲۳۱,۰۵۴	۱۱۸,۴۸۹	۷۵,۹۵۴	-	۱۱۶,۸۵۳	سود عملیاتی
۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	-	۴۲۵	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت
۱۲,۹۱۸	۹,۹۳۷	۷,۶۴۴	۵,۸۸۰	۴,۵۲۳	۳,۲۷۹	۲,۶۷۶	۱,۸۵۳	۹۵۰	۶۰۹	-	۹۳۷	هزینه های غیر عملیاتی بیمه داری ها ۲/۵ در هزار
۱۳,۳۴۳	۱۰,۳۶۲	۸,۰۶۹	۶,۳۰۵	۴,۹۴۸	۳,۹۰۴	۳,۱۰۱	۲,۲۷۸	۱,۳۷۵	۱,۰۴۴	-	۱,۲۶۲	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۱,۵۹۷,۵۷۶	۱,۳۲۸,۸۰۷	۹۴۵,۱۳۸	۷۲۶,۹۳۱	۵۵۹,۰۰۰	۴۲۹,۹۶۳	۳۳۰,۶۳۳	۲۲۸,۷۷۶	۱۱۷,۱۱۴	۷۲,۹۲۰	-	۱۱۵,۴۹۱	سود ویژه قبل از کسر مالیات سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسر می شود مالیات (معامل مالیاتی)
۲۳۸,۸۲۱	۱۸۲,۷۰۹	۱۴۱,۳۱۴	۱۰۸,۷۰۲	۸۲,۶۱۸	۶۲,۳۲۲	۴۸,۶۷۸	۳۴,۲۵۴	۱۷,۵۶۶	۱۱,۲۶۰	-	۱۷,۶۲۴	کسر می شود تقسیم سود به شهرداری (۱۵ درصد سود ویژه)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کسر می شود تقسیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)
۱,۵۹۷,۵۷۶	۱,۳۲۸,۸۰۷	۹۴۵,۱۳۸	۷۲۶,۹۳۱	۵۵۹,۰۰۰	۴۲۹,۹۶۳	۳۳۰,۶۳۳	۲۲۸,۷۷۶	۱۱۷,۱۱۴	۷۲,۹۲۰	-	۱۱۵,۴۹۱	کسر می شود اندوخته قانونی

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۲

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	۲۰،۱۶۰	۱۰۰	۲۰،۱۶۰
۲	هزینه انرژی	۳،۵۸۰	۸۰	۴،۴۷۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۲۳،۰۱۷	۳۵	۶۵،۷۶۴
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۰،۹۰۵	۸۰	۱۳،۶۲۳
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۲۹،۵۹۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۱۳۵	۸۵	۱،۳۳۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۳۴۹	۱۰۰	۱،۳۴۹
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،۵۲۶
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۹۳۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۲،۵۲۶
<b>جمع کل</b>		<b>۶۰،۱۴۸</b>		<b>۱۴۳،۷۲۷</b>
		<b>۸۲،۵۷۸</b>		

درصد نقطه سر به سر با توجه به جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید به ترتیب زیر محاسبه میگردد.

(هزینه های متغیر-درآمد فروش)/(۱۰۰× هزینه های ثابت) = درصد نقطه سر بسر

$$۴۲/۸۹\% = (۲۵۲،۶۷۲ - ۳۶۰،۱۴۸) / (۲۵۲،۶۷۲ \times ۱۰۰)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۰۸،۳۷۸ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۳

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴۷ 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 - ۶-۲-۲۴

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۹،۷۱۹ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

## ۶-۲-۲۵ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل  $۳۰/۴۶$  درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل  $۳/۲۸$  سال محاسبه میگردد.

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

## ۶-۲-۲۶ - نتیجه گیری اقتصادی

سایت تفریحات هبجانی و صحرائی در دشت لشتگان فضایی طراحی شده و تجهیز شده مناسب برای یکی از گونه های گردشگری می باشد که با توجه به هم سویی تمامی طرح های سرمایه گذاری و مرتبط با گردشگری شهر بندر خمیر به نوعی مکمل این طرح ها محسوب می شود.

گونه ی گردشگری که در این طرح به آن پرداخت شده است از نوین ترین انواع گردشگری می باشد که می تواند بازار مورد علاقه بسیاری از گردشگران و سرمایه گذاران باشد. دیده شدن تعداد زیادی از این تفریحات یکی از مزیت های رقابتی این طرح می باشد چرا که در مقایسه با نمونه های وضع موجود و نمونه های موردی که در طرح بررسی شد از تمامی آنها کامل تر و مهیج تر می باشد. نگاه اقتصادی در این طرح بازیگوشی و تفریح همه ی اعضای خانواده می باشد. بسیاری از این تفریحات بازی های گروهی دوستانه یا خانوادگی هستند که می تواند یکی از نکات تاثیر گذاری این طرح باشد. چرا که شرکت کنندگان در این تور خاطره این مکان را با خودشان حفظ می کنند و حظ بیشتری از تفریحات موجود خواهند برد.

این طرح با توجه به زوایای قابل رقابتی که در بر گرفته است می تواند پایلوت بسیاری از تورهای گردشگری و مسابقات کارتینگ و یا تفریحات دیگر موجود در سابت باشند. به نحوی این تفریحات مکمل هم دیده شدند که به طور معمول گردشگر مایل به تجربه گونه های متنوعی از تفریحات خواهد شد و حاضر می شود هزینه ی بیشتری برای تفریحات خود بپردازد. چون پیش فرض این را دارد که وارد فضای منحصر به فردی شده است و امکان تکرار این تفریحات در کنار هم به زودی دیگر برای او مهیا نخواهد شد. این طرح با ارائه خدمات متنوع اقتصادی و به عنوان ارزش افزوده ای برای شهر بندر خمیر در حوزه منطقه و فرا منطقه عمل خواهد نمود و در نتیجه گردشگران با ورود به این سایت ترغیب به اقامت و استفاده از تفریحات دیگر موجود در شهر بندر خمیر خواهد شد.

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



## منابع:

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