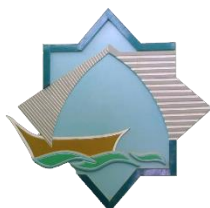


بسته سرمايه گذاري مرکز تفریحات هوایی حرا



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

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

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

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



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مرحله اول: کلیات طرح
۱۸	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۲۷	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۳۴	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۳۹	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۳	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجموعه طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	مرکز تفریحات هوایی حرا
محل اجرای طرح	هرمزگان، کیلومتر ۵ جاده بندر خمیر - بندرعباس، پارک ساحلی
ظرفیت	۶۰ گردشگر
امکانات	تنوع بی نظیر ورزش های هوایی، کافه، بوفه
مساحت زمین	۱۵۰۰ متر مربع
زیربنا	۱۰۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۳۱،۳۰۵ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۱۰،۷۳۰ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۸ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۳،۹۱۳ میلیون ریال
میزان در آمد	۱۴۸،۰۸۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۵۴ %
مدت بازگشت سرمایه	۰/۴۸ سال
نقطه سر به سر	۲۶،۹۳۰ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۵۴/۰۰ %

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.

فدراسیون ورزش های هوایی به عنوان سازمان های غیرانتفاعی از سال ۱۹۰۵ در دنیا شکل گرفته و حدود ۱۰۰ کشور هم عضو این فدراسیون هستند در حالی که این فدراسیون در سال ۱۳۷۶ در ایران آغاز بکار کرده است. اساس گردشگری نوین مبتنی بر فعالیت های تفریحی و هیجانی است که تحت تاثیر الگوهای جدید گردشگری در قالب گردشگری علائق خاص پدیدار شده است. به پیشنهاد طرح می توان گردشگری ماجراجویانه و هوایی را در سایت موجود پارک حرا به عنوان یک مقر و پایگاه پیش بینی نمود.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

ورزش های هوایی مانند: پاراگلایدر، پاراموتور، کایت سواری از مهیج ترین و جذاب ترین ورزش هایی است که می تواند در کنار تخلیه هیجان به جذب گردشگر کمک به سزایی داشته باشد. عموماً ساخت و ایجاد سایت های مختص تفریحات مهیج هوایی می تواند منجر به تکمیل ظرفیت هتل ها و اقامتگاه های استان شود. و این یکی از مهمترین وجوه ابعاد درآمدزای طرح می باشد.

همچنین علاوه بر توسعه زیرساخت های تفریحی با هدف رونق صنعت گردشگری، توجه به مقوله آموزش و ارتقای سطح مهارت های فردی در پرواز با هواپیماهای فوق سبک و ارائه گواهینامه های آموزشی معتبر از سوی سازمان هواپیمایی کشوری از جمله مزیت های مهم ایجاد این مرکز آموزشی و تفریحی در این سایت هوایی می باشد.

یکی از اهداف اصلی راه اندازی این سایت همکاری با سازمان جهانی به نام «FAI» می باشد که جهت همکاری های برون مرزی و جذب گردشگر خارجی رویدادهای بین المللی این ورزش ها قبال برگزاری در سایت پرواز بندر خمیر باشد. از این رو در مراحل برنامه ریزی و رایزنی های پس از راه اندازی این سایت می توان از مشاور متخصص این طرح در خصوص ایجاد این دیپلماسی و دسترسی به این هدف راهنمایی گرفت.

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

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

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

✓✓ تکمیل کننده زنجیره های ارزش باشند

✓✓ متناسب با ظرفیتهای و مزیت های رقابتی باشند

همچنین در مطالعات اسناد فرادست نیز در بخش چشم انداز دوم با عنوان شهر کارآمد در عرصه های مختلف با توجه به نقشه هایی که برای شهر تصویر گردیده است. در نتیجه هدف را توسعه شهر بندر خمیر دانسته و برای آن راهبرد ارائه داده است. برخی راهبردهای مرتبط با موضوع پژوهش:

راهبرد چهارم: انجام مطالعات تفصیلی طرح جامع گردشگری

در نتیجه ضرورت انجام این مطالعات و ارائه طرح و برنامه در این حوزه از ضرورت های اسناد فرادست محسوب می شود. (پویا نقش و بنا، ۱۳۹۲: ۷)

۳-۱- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع

• گردشگری

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

• گردشگر بین المللی

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

• گردشگر داخلی

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

• گردشگری پایدار

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

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

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

• 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 ماجراجویانه

گردشگری دارای انواع و گونه های مختلفی است که یکی از اشکال جدید آن که در سالهای اخیر مطرح شده است گردشگری ماجراجویانه است که از شاخه های گردشگری طبیعی به حساب می آید گردشگری ماجراجویانه پدیده های پیچیده و پویا در گردشگری است.

اینگونه از گردشگری در سالهای اخیر به عنوان تفریح در فضای باز به طور فزاینده‌ای تجاری شده و به سرعت رشد کرده است و یک بخش به سرعت در حال توسعه صنعت گردشگری در سطح بین‌المللی محسوب می‌شود افزایش تقاضا برای گردشگری ماجراجویانه در سال‌های اخیر چشمگیر بوده است.

اساس گردشگری نوین مبتنی بر فعالیت‌های تفریحی و هیجانی است که تحت تاثیر الگوهای جدید گردشگری در قالب گردشگری علاقه‌علاقه خاص پدیدار شده است. در دهه اخیر با وجود تجهیزات فناورانه به حوزه فعالیت‌های ورزشی تفریحی در کنار تغییرات ایجاد شده در نحوه گذراندن فراغت و گرایش افراد به فعالیت‌های مهیج و مخاطره‌آمیز سبب حضور حوزه توانمند دیگری در صنعت گردشگری تحت عنوان گردشگری ماجراجویانه ورزشی شده است **گردشگری ماجراجویانه رشد یافته ترین حوزه‌های گردشگری هزاره سوم است.**

که با مشخصه‌های رفتاری مخاطره‌پذیری بالا و تجربه هیجانانگیز و فعالیت‌های خاص از طریق حضور در موقعیت‌های غیر معمول فعال‌کننده تجربه لذت از هیجانانگیز در قالب عدم قطعیت چالش‌پذیری تجربه جدید و یک اکتشاف انفجار هیجانانگیز و به نمایش کشیدن ویژگی‌های حس‌گردشگران از طریق به چالش کشیدن هیجانانگیز مفرط می‌باشد که معمولاً با باور به نتیجه‌ای شاد و ایمن همراه می‌باشد.

برخی از انواع ورزش‌های هوایی شامل آکروچت، پاورپاراشوت، چتربازی، کایت سواری، بالن سواری، پاراگلایدر، پاراموتور، هواپیمایی فوق سبک، وینگسوییت است.

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

تجربه پرواز حتی برای یک بار یکی از نخستین تجربیاتی است که در رسیدن روباتی انسان‌ها برای پرواز بر طرفدار و دست‌یافتنی شده‌است. از این رو با پیشرفت تکنولوژی و در دسترس قرار گرفتن این تجربه بیش از گذشته می‌توان از امکانات این صنعت استفاده نموده و فضایی جالب توجه برای صنعت گردشگری ایجاد نمود.

پرواز بر فراز آسمان خلیج فارس، جنگل‌های حرا و چشم‌انداز به کوهستان‌های بندر خمیر می‌تواند یکی از جذاب‌ترین گونه‌های منظر طبیعی و شهری برای این تفریح محسوب شود. به طور کلی استان هرمزگان برای یک پایگاه جذاب گردشگری هوایی و تجربیات ماجراجویانه تفریحات پروازی یک پایلوت و مقصد گردشگری محسوب می‌شود ولی امکانات این تفریحات در جزایر این استان پیش‌بینی و دایر شده‌است. و بندر خمیر با توجه به موقعیت گردشگری خاصی که در حال حاضر پیدا نموده‌است و چشم‌انداز توسعه صنعت گردشگر همه‌جانبه در این شهر به عنوان یک پایلوت مهم گردشگری تفریحات پروازی و هوایی می‌تواند مطرح شود. و الزامی برای سفر به جزایر در صورت درخواست مخاطبین این تفریحات نباشد. البته لازم است که استقرار این پایگاه تفریحی در منطقه پرواز ممنوع نباشد.

این طرح با توجه به نوع بودن و تخصصی بودن مجری طرح جذابیت‌های بالایی برای گردشگران دارد و می‌تواند زمینه‌های اشتغالزایی بالایی برای منطقه به همراه داشته باشد از آنجا که اگر به عنوان یک پایلوت مطرح گردد می‌توان به عنوان مقصد

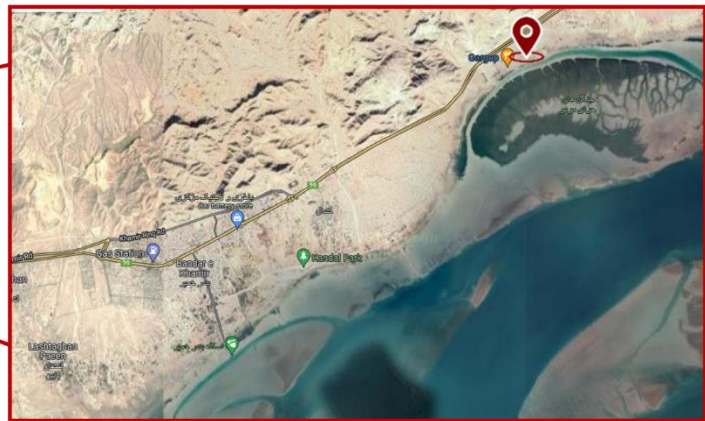
سفر مخاطبین و علاقه مندان این تفریح باشد و گردشگران برای بهره وری از امکانات این تفریح می توانند به اقامت در شهر و استفاده از دیگر خدمات گردشگری استفاده نموده و درآمدهای جانبی قابل ملاحظه ای برای طرح به دست بیاید.

۵-۱- موقعیت مکانی طرح

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



موقعیت مکانی شهر خمیر در استان هرمزگان



موقعیت مکانی سایت تفریحات هوایی در دریای بندر خمیر

۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- تجارب تفریحات هوایی و پروازی در دبی

سایت پرواز دبی دارای دو زون می باشد. زون صحرایی در مسیر دبی به العین بوده و زون پرواز ساحلی در جزیره پالم واقع می باشد.





زون پروازی ساحلی



زون پروازی صحرائی

- **تجارب تفریحات هوایی و پروازی در دبی - پاراموتور**

پاراموتور یکی از کوچکترین وسایل پروازی به شمار می‌آید که به‌نوعی از یک سه‌چرخه ی چتردار ساخته شده که یک موتور ملخی ساده دارد و روی آن صندلی کارگذاشته‌اند. این وسیله در گروه وسایل پروازی فوق سبک جا می‌گیرد و چون یکی از ورزشهای هوایی به شمار می‌رود برای فرود و برخاستن، نیاز به باند پرواز ویژه ندارد. تجربه ی پرواز با پاراموتور بر فراز صحرای دبی تجربه هیجان‌انگیزی است که حین آن می‌توان حیات وحش صحرا را نیز به خوبی دید.



- **تجارب تفریحات هوایی و پروازی در دبی - جایروکوپتر**

دبی و آسمان خراش‌ها بزرگ و غول‌پیکر و مناطق زیبایی که از بالای آن‌ها می‌توان تماشا کرد، مناظر دیدنی، چشم‌اندازهایی به گردشگران ارائه می‌دهد که باعث جذب گردشگران برای دیدن این مناطق از بالاترین مناطق می‌باشد. یکی از گزینه‌هایی که پرواز و تماشای این چشم‌اندازها را میسر می‌کند پرواز با جایروکوپتر می‌باشد.





• تجارب تفریحات هوایی و پروازی در دبی - پاراگلایدر

دبی دارای بزرگترین مدرسه چتربازی دنیا می باشد.



- پرواز با پاراگلایدر در اوچماک دره ترکیه



منطقه اوچماک دره از توابع شهرستان شارکوی استان تکیرداغ ترکیه در فصل زمستان نیز از دوستداران ورزش پاراگلایدر میزبانی می‌کند. ورزشکاران داخلی و خارجی پاراگلایدر در روزهای آخر هفته برای تجربه لذت پرواز بر فراز جنگل و دریای مارماره به شهر شارکوی تکیرداغ که از طبیعتی بی نظیر و زیبا برخوردار است، سفر می‌کنند.

دوستداران این ورزش هیجان‌انگیز در ارتفاعات ۲۵۰ الی ۶۰۰ متر از سطح دریا پرواز می‌کنند و از تماشای طبیعت بی نظیر و دریا لذت می‌برند.

۷-۱- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

- سایت پرواز در کیش

یکی از لوکیشن های معتبر پرواز در کیش سایت پرواز هتل ترنج کیش می باشد. به طور کلی از جمله تفریحات و ورزش های هوایی که در جزیره دایر می باشد پاراگلایدر و بالن تفریحی، هلیکوپتر و جابروکوپتر و هواپیماهای فوق سبک در نقاط مختلف جزیره می باشد که بخش متمرکزی از آن در ساحل هتل ترنج قرار گرفته است. بخش دیگری از خدمات پروازی و هوایی در جزیره کیش در مجموعه جاذبه ارائه می شود. مجموعه جاذبه کیش در کنار شهر زیر زمینی کاریز در مجموعه المپیک واقع شده است.







- **سایت پرواز در روستای ترسه مینودشت و سایت پروازی رامیان استان گلستان**

سایت پروازی ترسه در نزدیکی روستای ترسه قرار دارد و با چشم‌انداز زیبا و منحصر به فردش، از جاهای دیدنی مینودشت به حساب می‌آید. این سایت یکی از قوی‌ترین سایت‌های ترمیک و دیواره‌ای با قابلیت پروازهای مسافت به شمار می‌رود. همچنین بسیاری از مسابقات ملی و جشنواره‌های فصلی پاراگلایدر در سایت پروازی ترسه برگزار می‌شود. در حال حاضر امکانات سایت پرواز ترسه بیشتر حول محور پاراگلایدر می‌باشد.





- **سایت پرواز آبسرد دماوند در استان تهران**

سایت پاراگلایدر چنارشرق یکی از بهترین و اصولی‌ترین سایت‌های پروازی تهران است. وجود دشت وسیعی در روبروی منطقه پرواز زیبایی منطقه را دوچندان کرده است و پرواز در این منطقه را لذت بخش تر. سایت پرواز پاراگلایدر آبسرد با طبیعت زیبایی که دارد و نمای شگفت‌انگیز قله دماوند، سایت بسیار مناسبی برای علاقمندان به پرواز با پاراگلایدر به شمار می‌رود. از جمله امکانات دیگری که در این سایت پروازی در نظر گرفته شده است تجربه بالن سواری می‌باشد.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

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

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

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

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

۴. ایجاد تعادل در توزیع و ترکیب جمعیت استان باید با توجه به توان محیطی عرصه ها، فعالیت های اقتصادی قابل استقرار، 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)

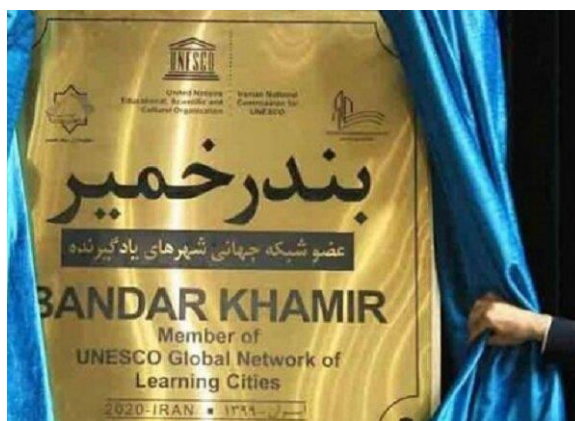
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

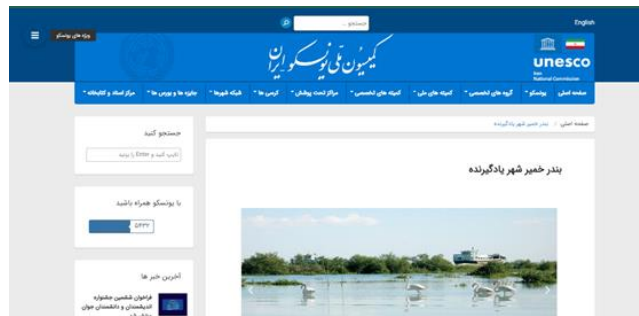
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

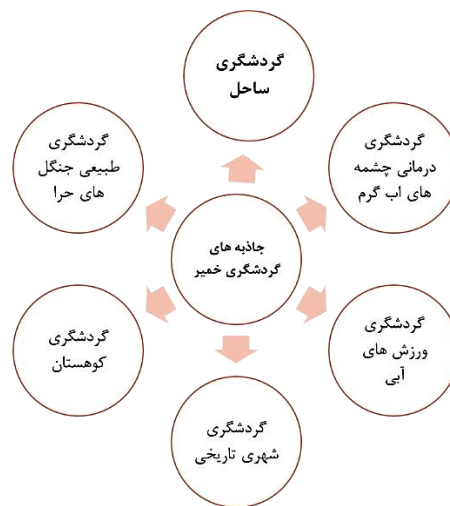
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

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



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

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

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

۲-۵- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

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

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

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

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

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



نمودار ذی نفعان کلیدی صنعت گردشگری کشور

ماخذ: سند راهبردی توسعه گردشگری کشور، ۱۴۰۰:۱۷

مرحله سوم

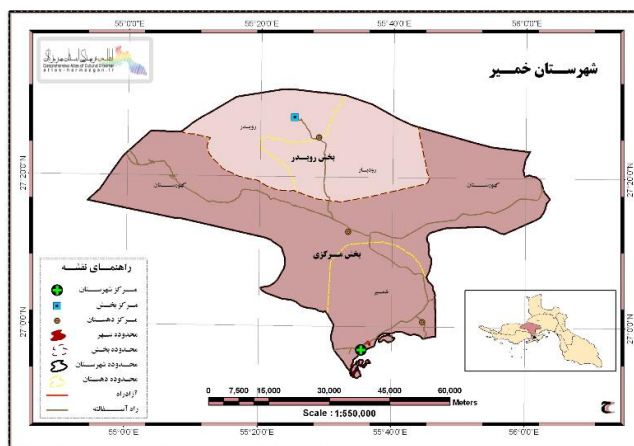
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

بندرخمیر یکی از شهرهای قدیمی و توسعه پذیر، مهاجر پذیر و پرجاذبه استان هرمزگان است که به دلیل موقعیت جغرافیایی و وجود کارخانه های بزرگی چون کارخانه سیمان ۶۰۰۰ تنی هرمزگان، پایانه بار، شهرک صنعتی ۱ و ۲، گچ خمیر، گمرک و ارتباط حمل و نقل دریایی کالا به کشورهای همسایه جنوبی خلیج فارس، وجود آثار تاریخی و اماکن توریستی و تفریحی همچون جنگل حرا، آبگرم های معدنی درمانی بندرخمیر، 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.

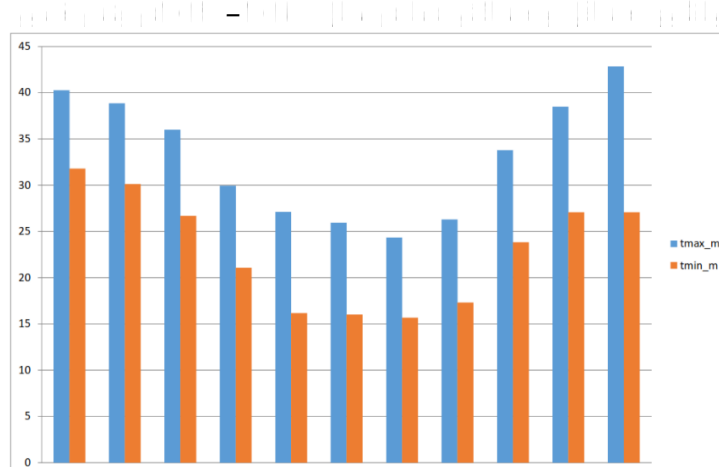


نقشه شهرستان بندرخمیر

۲-۳- شناخت اقلیم و ویژگی های شاخص اقلیمی

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

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



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

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می وزند:

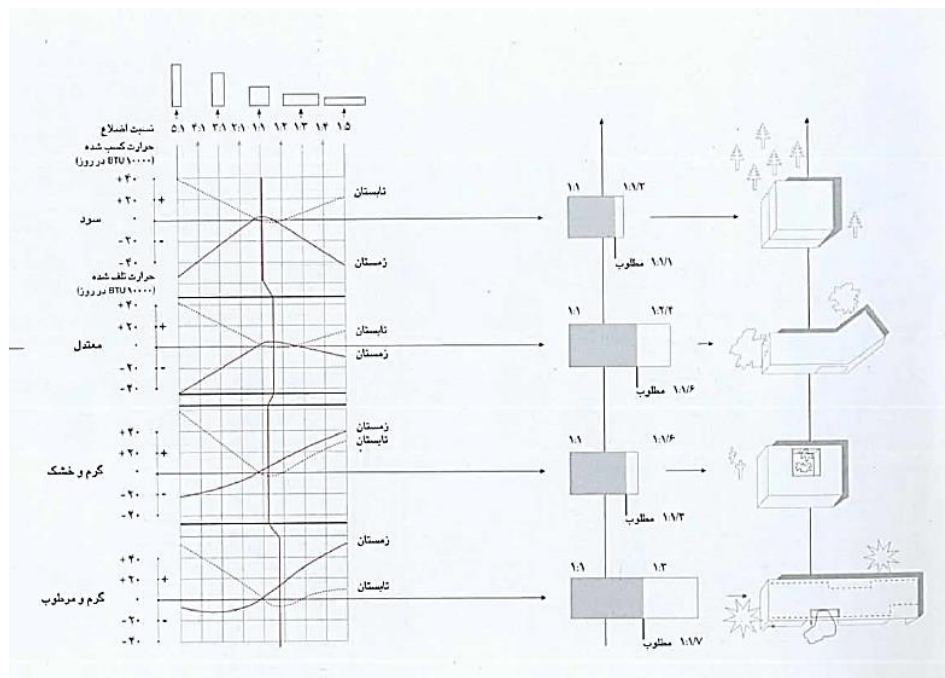
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک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

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

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

ویژگی های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

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



تصویر فرم مطلوب ساختمان در اقلیم های مختلف ایران

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

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

• بررسی پوشش گیاهی

اطراف بندر خمیر پوشیده از درختان گنار، حرا، کهور، و گز و گیاهان دارویی نظیر دَهخ (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 حَرَف و مشاغل گوناگون توسعه یافت. برق بندر از برق منطقه ای استان منشعب می شود (همان، ج ۸۹۱، ص ۸۲) منابع آب آشامیدنی و کشاورزی از چاه های عمیق و نیمه عمیق و چشمه سارها تأمین، و از طریق، لوله کشی تقسیم می گردد (همان، ج ۸۹۱، ص ۲) بخشی که تحت عنوان معرفی نباتات شهرستان بندر خمیر پیش رو دارید شامل ۹۲ گونه از درختان، ۲۴ گونه از درختچه ها، ۱۲ گونه از بوته ها و ۳۸ گونه از علف هاست که مجموعاً ۲۴۱ گونه را تشکیل می دهد.

۳-۵- بررسی فواصل سایت تا نزدیکترین فرودگاه

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

۳-۶- بررسی فواصل سایت تا مقاصد گردشگری اطراف

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



۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

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

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

مقاصد	فاصله	زمان	زمینی	آبی
فاصله تا جنگل های حرا	۱۰۰ متر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۳۳ کیلومتر	۵۷ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	در محدوده	۵ دقیقه	زمینی	
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۱۲ کیلومتر	۱۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۱۲ کیلومتر	۱۳ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۶ کیلومتر	۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۱۱ کیلومتر	۱۰ دقیقه	زمینی	-



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

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

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

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

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

• **سوغات و صنایع دستی بندر خمیر**

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

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

• **بهترین فصل سفر**

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

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

واحدهای پذیرایی تورلیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

جلسه های برگزار شده با افراد فعال و متخصص در صنعت گردشگری و پرواز های هیجانی 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	آقای ابولفضل خدایاری	مربی بین المللی پرواز با پاراگلایدر
۲	خانم اتابک	معاون گردشگری استان هرمزگان
۳	آقایان ساحلی زادگان	مدیریت اقامتگاه تکو
۴	خانم مهشید امیر	مدیریت اقامتگاه سنجه
۵	آقای جلال خردنیا	کافه بادگیر
۶	آقای عزیز کوشکی	مدیریت هتل کسری

*برگزاری جلسه فنی حضوری با مربی بین المللی پرواز با پاراگلایدر آقای **ابولفضل خدایاری:**



- دارای مدرک بین المللی مربی گری از انجمن ورزش های هوایی و سازمان هواپیمایی کشوری و appi کشور سوئیس (که دارای بالاترین سطح کیفیت در آموزش پرواز می باشد)



- ۲۳ سال سابقه پرواز و مربی گری
- آموزش ۸۰۰ شاگرد
- ۲ نائب قهرمانی بین المللی
- قهرمانی در مسابقات جهانی ترکیه سال ۲۰۰۷
- ۸ قهرمانی کشوری
- تجربه بیش از ۵۰۰۰۰ پرواز با پاراگلایدر و پاراموتور

ایشان در این مصاحبه با تسلط به تمام سایت های پروازی موجود داخلی و برخی از نمونه های خارجی تجربه شده مهارت های مورد نیاز، تجهیزات آنها و شرایط اقلیمی مورد نیاز را توضیح داده و ضمن اعلام آمادگی در تست اولیه پرواز توسط ایشان به مشاور اطمینان خاطر بررسی موقعیت مکانی سایت را پس از تهیه طرح دادند.

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

- رستوران گارگوپ



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

● کافه بادگیر



مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

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

یکی از ویژگی های برجسته شهر بندر خمیر در ایجاد درآمد های پایدار و امکان ایجاد شغل های متنوع با استفاده از پتانسیل های گردشگر پذیری شهر می باشد از این رو با ایجاد هر شغل در رسته های گردشگری می توان به کار آفرینی در شهر در سطح بالا و قابل توجهی توجه داشت. در این طرح یکی از این رسته های گردشگری ، گردشگری ماجراجویی و پرواز است که می توان پی بینی نمود با هر یک پرواز برای ۳ نفر اشتغال ایجاد خواهد نمود.

مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

۶-۱- شرح سرفصل های فنی

۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی هر بسته

تنوع تفریحات و ورزش های هوایی و استقبال بالا از آن ها نشان از جسارت فراوان و علاقه به پرواز دارد. با وجود خطراتی که ممکن است پیش روی افرادی که به این تفریحات جذب می شوند، باشد، اما هر روز به تعداد علاقه مندان آن افزوده می شود. این اشتیاق بالا موجب شده تا باشگاه ها و شرکت های متعددی برای ارائه این تفریحات راه اندازی شوند.

ایده ایجاد سایت پرواز با امکانات جانبی و تفریحی در موقعیت پارک حرا می تواند بسته ای درآمدزا و متنوع در کنار سایر اهداف توسعه گردشگری شهر خمیر باشد. ورزش های پیشنهادی در این طرح به شرح و تحت عناوین زیر می باشد:

- پاراگلایدر دونفره پرش از کوه



برای پرواز با پاراگلایدر خلبان به آرامی از سطح شیب دار کوه به سمت پایین می دود و باحالتی به شکل سرخوردن در آسمان از کوه جدا می شود و خلبان برای شروع پرواز احتیاجی به انجام سقوط آزاد و یا پرش از صخره ندارد. نشست و برخاست با پاراگلایدر به نرمی و آرامی برابر با توان بدنی خلبان برای دویدن است و نکته اینکه هنگام پرواز به هیچ وجه حالت ترس از افتادن به انسان دست نخواهد داد و اصلاً قابل مقایسه با بالا رفتن از کوه و یا وحشت نگاه کردن از بالای یک ساختمان بلند نیست. پرواز می تواند به چند شکل آغاز شود:

در روش اول خلبان با سرعت در جهت مخالف باد می دود و چتر را پشت سر خود می کشد. برخورد باد به زیر چتر آن را به اهتزاز درمی آورد و نهایتاً موجب به پرواز درآمدن خلبان می شود. اگر باد شدیدتر باشد گاهی خلبان ابتدا در جهت مخالف می ایستد (به اصطلاح ریورز یا ضربدری گفته می شود) تا باد چتر باز را از زمین جدا کند و سپس برگشته و شروع به دویدن می کند تا از زمین جدا شود. این روش ها معمولاً در نواحی کوهستانی انجام می شود تا خلبان بتواند از تفاوت ارتفاعش با زمین پست تر نیز برای تداوم مدت پرواز استفاده کند.

در روش دوم که معمولاً در نواحی پست استفاده می شود، خلبان به کمک یک وسیله دیگر کشیده می شود تا به ارتفاع مناسب برسد و بعد خود را از طنابی که توسط آن کشیده شده جدا می کند و مستقلاً پرواز می کند.

- پاراگلایدر دونفره با قایق و وینچ



در این نوع تجربه پرواز با پاراگلایدر به نحوی ست که با استفاده از سیم بکسل و وینچ به هوا کشیده می شود. این امکان پرتاب از یک میدان را فراهم می کند. خلبان به حداکثر ارتفاع موجود می رسد و از خط رها می شود. در تجربه پاراگلایدر با وینچ مکان برخاستن و فرود یکسان است.

- پاراموتور یا پاراتراک





به اعتقاد برخی از اعلاقه مندان به این ورزش ها و تفریحات پاراموتور بهتر از پاراگلایدر است به این دلیل که دارای یک صندلی جهت نشستن است و به وسیله یک دستگیره کوچک توسط خلبان قابل کنترل است. در مقایسه با وسایل دیگر، پرواز با پاراموتور تخصصی تر و دشوار تر است. با این حال برای پرواز با پاراموتور، نیاز به دوره آموزشی خاصی ندارد چون می توان همراه با یک خلبان با تجربه پرواز کرد. همچنین پاراموتور نیز نیازی به باند ندارد به همین جهت آسیبی به محیط زیست وارد نمی کند.

• پاراسل

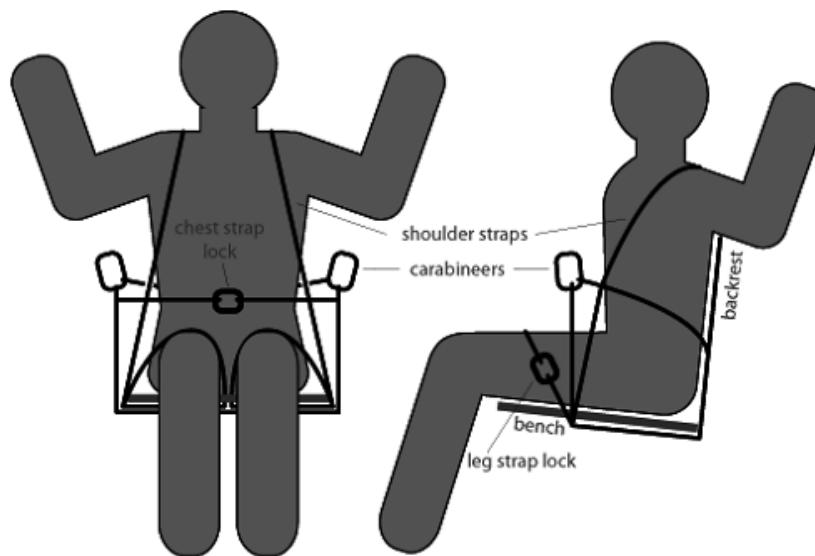


یکی از تفریحات و ورزش های هوایی، پاراسل است. پاراسل از تفریحات دریایی است که به صورت دسته جمعی نیز انجام می شود. جهت پرواز می توان بر چتر پاراسل سوار شده و پاراسل به کمک یک قایق کشیده می شود و کمک می کند و به این ترتیب چتر اوج می گیرد. پاراسل حداکثر تا ارتفاع ۳۰۰ متر بالا می رود و حتی می تواند در آب کشیده شود.

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

- اطلاعات فنی در خصوص پاراگلایدر:

یک فرد مبتدی پاراگلایدر پیش از آموزش پرواز باید اجزای تجهیزات خود را به خوبی بشناسد تا بتواند با اعتماد کافی از آنها استفاده کرده و اقدام به تمرین و پرواز کند. در اینجا قسمت های مختلف یک پک کامل آن را معرفی می کنیم:



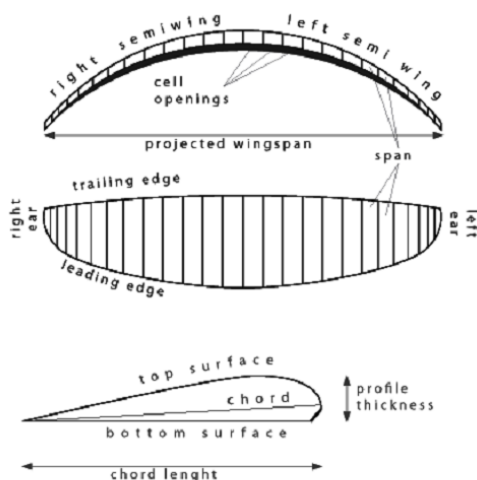
تصویر ساختار هارنس پاراگلایدر

هارنس Paraglider بدن خلبان را پوشش داده و از طریق کارابین ها، رایزر ها و لاین ها باعث انتقال وزن او به بال ها می شود. هارنس باید شامل قسمت های ذیل باشد:

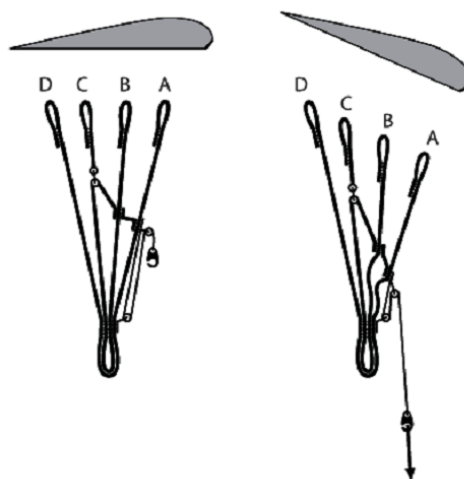
- ✓ بدن خلبان را در تمامی جهت ها نگه داری کند (حتی به صورت سر و ته)
- ✓ به خلبان اجازه دهد تا با انتقال وزن خود به سمت های کناری بال ها را کنترل کند
- ✓ اجازه mounting و استفاده راحت از سیستم سرعت را بدهد
- ✓ دارای سیستم فعال ایمنی (چتر نجات رزرو) و سیستم ایمنی غیرفعال (محافظت کننده ها) باشد
- ✓ برای خلبان مکانی راحت و مناسب برای چندین ساعت پرواز ایجاد کند
- ✓ آزادی حرکت مناسبی ایجاد کند (متناسب با دوییدن های سریع برای تیک آف و فرود و ورود و خروج راحت)

معمولا پاراگلایدر ها دارای یک صفحه صندلی مانند برای نشستن خلبان هستند. زیر صندلی خلبان محل شروع بافت اصلی شبکه رایزر ها بوده که دارای یک حلقه ی دوخته شده نگهدارنده ی کارابینر بوده که خلبان را به بال متصل می کند. همچنین حلقه های اضافی ای وجود داشته که از هارنس به کارابین ها رفته و از کمر و شانه های خلبان محافظت می کنند. خلبان در هارنس توسط کمربند سینه بین کارابینر ها و کمربند های پا محافظت می شود.

اتصال قفل کمربند های پاها دارای اهمیت زیادی برای جلوگیری از مرگ خلبانان به دلیل سر خوردن به بیرون از هارنس می باشد. اکثر هارنس های مدرن دارای اتصالاتی بین بند های پا و بند سینه بوده که توسط یک بند دیگر ایجاد شده و در صورت فراموشی قفل کردن بند های پا از سقوط خلبان جلوگیری می کند. همچنین تولید کنندگان دیگری وجود داشته که در تولیدات خود از بند های ترکیبی سینه و پا استفاده می کنند.



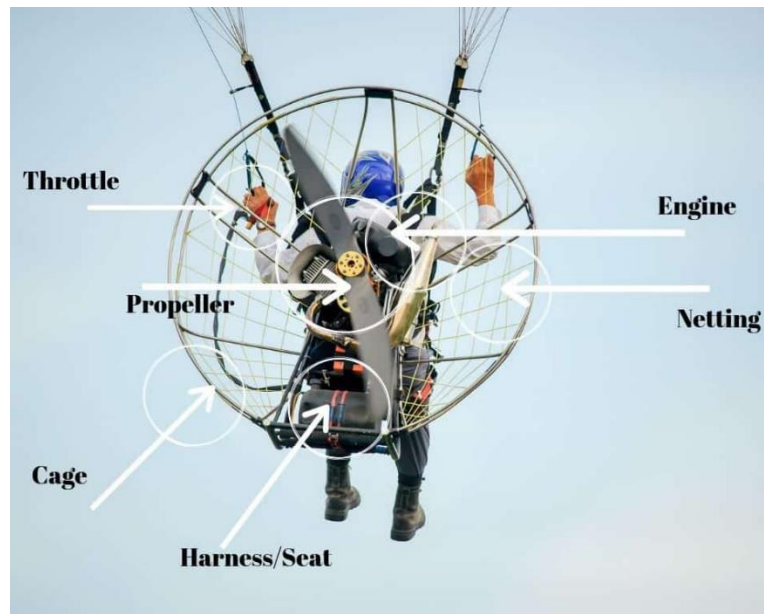
تصویر نمای بال از روبرو، بالا و مقطع آن



تصویر سیستم سرعت پاراگلایدر

بال های پاراگلایدر در صورت نگاه از بالا دارای شکلی بیضی گونه بوده و نیمه بال هایی در سمت چپ و راست آن وجود دارد. بال شامل سلول هایی بوده که توسط دیواره هایی از یکدیگر جدا شده اند.

• اطلاعات فنی در خصوص پاراموتور:

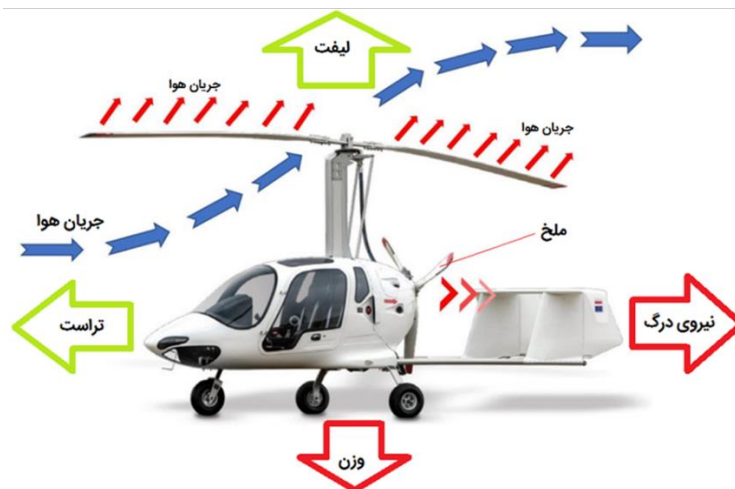
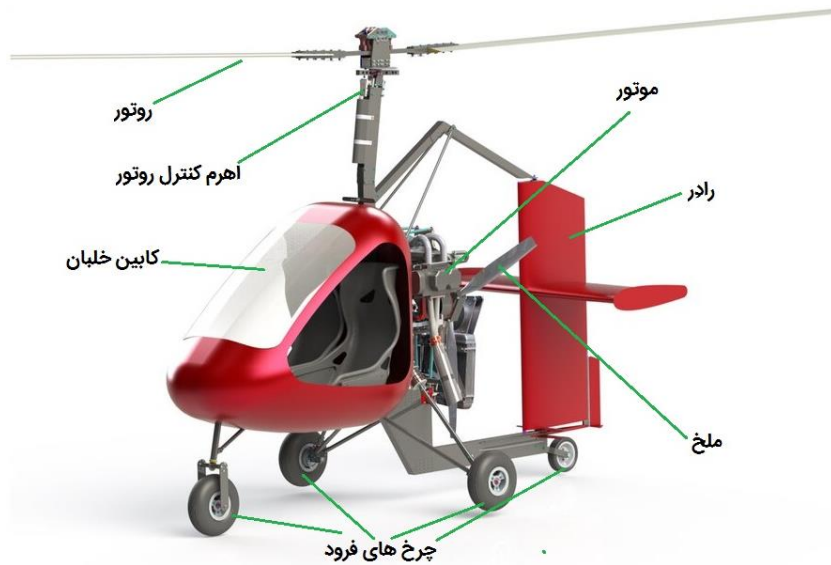


پاراموتور همان پاراگلایدر تقویت شده است که برای پرواز به موتور نیاز دارد. شامل یک قاب با هارنس ، مخزن سوخت ، موتور و پروانه است. سوخت این دستگاه ترکیبی از روغن و بنزین است. مدل برقی هم موجود است اما مدت زمان پرواز منوط به ظرفیت برق باتری است.

تفریحات پیشنهادی دیگر در فاز های توسعه طرح:

➤ جایروکوپتر

جایروکوپتر یا جایروپلن در واقع ترکیب هواپیما و هلیکوپتر است. پرواز با این وسیله نیازمند فضایی آرام و امن است و پرواز با آن در ارتفاع پایین انجام می شود.



بالن

بالن سواری هم هیجان دارد و هم آرامش. همه ما از کودکی، در کارتون ها بارها دیدیم که برخی سوار بر بالن، بر فراز دشت ها و دریا ها پرواز می کنند و بارها خودمان را جای کاراکتر های آن کارتن ها قرار دادیم. تجربه بالن سواری به ویژه بر فراز مناطقی با منظره های بکر و چشم انداز طبیعی، تجربه ای فراموش نشدنی و منحصر به فرد است. شناور بودن در هوا و شاید در میان ابرها و گوش کردن به صدای طبیعت می تواند بسیار آرامبخش باشد.

در حال حاضر در ایران ۴ مرکز بالن سواری وجود دارد که در ادامه نام آن ها را می بینید:

- ایستگاه بالن سواری گرگان
- ایستگاه بالن سواری کیش
- ایستگاه بالن سواری مشگین شهر
- ایستگاه بالن سواری آبسرد

این تفریح می تواند به همراه آرامشی که ایجاد می کند شامل درآمدهای جانبی زیادی باشد:

- ✓ امکان عکاسی
- ✓ امکان اجاره برای موقعیت های خاص مانند تولد و ماه عسل
- ✓ امکان صرف صبحانه، میان وعده و یک وعده غذایی

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

همجواری های سایت:

لوکیشن قرارگیری این سایت در همجواری جنگل های حرا و سایت پارک حرا در وضع موجود می باشد که امکان تعریف یک پایگاه بلیط فروشی برای انجام این تفریحات و جابه جایی مسافران تا مقاصد این ورزش های تفریحی بنا به تنوع ارائه شده قابل پیش بینی می باشد.

- نزدیکی و دید به جنگل حرا



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

این شهر با در اختیار داشتن طبیعت زیبا، همجواری کوه در کنار ساحل و وجود جنگل های حرا به واقع فرصت و چشم اندازی ایجاد می کند که بی بدیل می باشد. در صورت وجود طرح های توسعه گرا و همخوان با اهداف رشد اقتصادی و گردشگری شهر فقدان چشم انداز از فراز آسمان به این همه زیبایی طبیعی محسوس می باشد.

بدون شک با توجه به این موضوع که امکان و فرصت ایجاد و بهره برداری از چنین تفریحاتی مشابه طرح می توان این فرصت را در راستای موفقیت برندینگ و رشد اقتصادی شهر بندر خمیر در نظر گرفت. البته وجود چنین مکانی برای پرواز، تفریحات و ورزش های هوایی می تواند در حد برگزاری مسابقات جهانی این حرفه قابل توجه و جذاب باشد و ماموریت دقیقی برای این بسته سرمایه گذاری تعریف نماید چرا که در صورت اقدام امکان سنجی عملیاتی این حرفه پس از تهیه طرح و تست توسط متخصصین می توان در مراحل اجرای طرح تبلیغات را در عرصه منطقه، فرامنطقه، ملی و جهانی در نظر گرفت. و چه بسا که با وجود چنین چشم اندازهای مطلوبی در کنار دیگر طرح های سرمایه گذاری بندر خمیر در برندینگ شهر ایجاد موفقیت نماید.

اولویت های گردشگری در این طرح برای علاقه مندان و ماجراجویان عرصه ورزش ها و تفریحات هوایی و تکمیل ایده های طرح در فا های آتی و توسعه طرح خواهد بود.

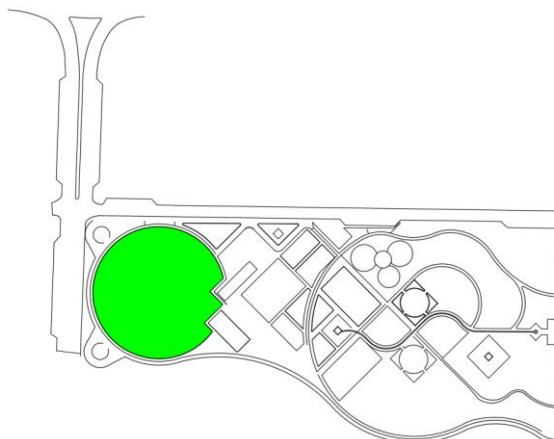
۶-۱-۵- تدوین لیست بلند کاربری های قابل بارگذاری با توجه به معیارهای تدوین شده

حوزه ها	ریز فضاها
پذیرایی	بوفه و کافی شاپ
خدماتی	سازه چادری برای استراحت و فضای انتظار
	انبار
	اتاق استراحت مربیان
تفریحی	غرفه فروش بلیط
	پاراگلایدر پرش از کوه
	پاراگلایدر پرش با قایق
	پاراموتور
	پاراسل

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

ر	نوع فضا	تعداد	مساحت	وضعیت
۱	بوفه و کافی شاپ	۱	۴۰	ساخت در محل
۲	مدیریت، اتاق استراحت مربیان	۱	۲۰	ساخت در محل
۳	انبار	۱	۲۰	ساخت در محل
۴	غرفه فروش بلیط	۱	۲۰	ساخت در محل

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



۶-۲- شرح سر فصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

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

ظرفیت مجموعه:

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

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
۱	پاراگلایدر پرش از کوه	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰
۲	پاراگلایدر پرش با قایق	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰
۳	پاراتراک	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰
۴	پاراسل	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰
۵	ورودی استفاده حرفه ای ها از سایت	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰
۶	کافه و بوفه	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰
۷	درآمد برگزاری مسابقات	۱	۱	۵	۲	۱	۲	۱۲	۱۲

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

- ساخت، بهره برداری، واگذاری (B.O.T) (Build Operate Transfer)
- ساخت، بهره برداری، اجاره و انتقال (B.O.L.T)

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

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

آورده شهرداری:

تسهیل در امور اخذ مجوزهای لازمه از کلیه ادارات

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

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

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

✓ صدور موافقت اصولی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری به استثناء ده رسته صنعت؛ شامل تولید بالگرد و هواپیمای مسافربری؛ تولید شناورهای با ظرفیت بالای 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 سرمایه‌گذاری 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 ب‌هم‌منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش‌گذاری اراضی ب‌هم‌منظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرح‌های سرمایه‌گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح‌های استراتژیک اعطا نمی‌شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه نیروگاه‌های تولید برق)
۸. اعطای تسهیلات ارزان قیمت جهت اجرای شبکه برق
۹. اولویت در تخصیص انشعاب و تأمین گاز
۱۰. تقسیط انشعاب گاز (۳۶ ماهه)
۱۱. تعیین کمترین تعرفه گاز ۱۳
۱۲. تخصیص شبکه مخابراتی فیبر نوری
۱۳. ایجاد ارتباط کابلی تلفنی
۱۴. ایجاد آنت‌نهای 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 پروژه‌های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیم‌های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی)
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه‌گذاری از محل صندوق‌های بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه‌گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه‌گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره‌های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه‌گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاوره‌های 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 بیمه‌ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حساب‌های بیمه‌ای
۲۷. ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه‌گذاری
۲۸. تقسیط بلندمدت بدهی تأمین اجتماعی با نهایت مساعدت قانونی
۲۹. ارائه آموزش‌های رایگان فنی-حرفه‌ای
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 درخواست‌های 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 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 هر روز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
- ۵۰ . فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۱ . صدور مجوز اقامت پنج ساله سرمای هگذار به همراه پنج نفر از اعضای خانواده در کشور (در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد)
- ۵۲ . فراهم نمودن امکان واردات یک دستگاه خودرو در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد
- ۵۳ . تسریع در رسیدگی به پرونده ها و دعاوی تجاری
- ۵۴ . هماهنگی جهت ترخیص ماشین آلات وارداتی مورد نیاز واحد تولیدی حداکثر ظرف مدت یک هفته (به شرط دست اول بودن ماشین آلات و نداشتن مشابه داخلی)
- ۵۵ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۶ . تمامی طر حهای سرمایه گذاری که در شهرک های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
- ۵۷ . اخذ حداقلی هزینه های حمل هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
- ۵۸ . کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (*در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
- ۵۹ . کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
- ۶۰ . اولویت در استفاده از ظرفیت حمل هوایی کالا (کارگو)
- ۶۱ . پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
- ۶۲ . اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده ای، ریلی و دریایی
- ۶۳ . اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال دار جهت حمل کالا برای رسته های تولیدات کشاورزی

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

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

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

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدا

ر	شرح	درآمذایی
۱	فستیوال های ورزشی مرتبط	✓
۲	عکاسی و فیلمبرداری مراجعین	✓
۳	تورهای تفریحی	✓

۶-۲-۶- مترائ زیربنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	تعداد	مساحت	وضعیت	جمع
۱	بوفه و کافی شاپ	۱	۴۰	ساخت در محل	۴۰
۲	مدیریت، اتاق استراحت مربیان	۱	۲۰	ساخت در محل	۲۰
۳	انبار	۱	۲۰	ساخت در محل	۲۰
۴	غرفه فروش بلیط	۱	۲۰	ساخت در محل	۲۰
					۱۰۰

۶-۲-۷- بر آورد 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 هوایی حرا						×
۱۰	بهره برداری نهایی مرکز ورزش های هوایی حرا						×

۸-۲-۶- 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.

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:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	متر مربع	۱۵۰۰	-	-
	جمع کل				
				-	-

پروژه در زمین پارک حرا که تحت مالکیت شهرداری بندر خمیر است، قرار دارد و نیازی به واگذاری زمین نمی باشد.

محوطه سازی:

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

پروژه بصورت در محل پارک حرا قرار دارد و فاقد محوطه سازی است

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان مدیریت و کافه و انبار و اداری	متر مربع	۱۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
جمع کل					۶,۰۰۰

در خصوص احداث ساختمان، کلیه تفریحات بصورت پرتابل بوده و مقدار فضای ساختمان با کاربری های ذکر شده کافی

میباشد.

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق خانگی برای سوپیت ها و سایر	عدد	۱	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰
۲	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
جمع کل					۶۲۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۲۰
۲	سایر مصارف	۱۰
مجموع مصرف ناخالص		۳۰
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		۲۴
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		۱۴۴,۰۰۰

در خصوص هزینه های احداث تاسیسات برق پیشنهاد میشود با توجه به اینکه محل پروژه در محدوده شهری بوده و وظیفه انتقال برق بر عهده اداره برق شهرستان خمیر می باشد، درخواست تعداد ۱ کنتور با مصرف تجاری ۲۵ آمپر سه فاز از اداره برق بندر خمیر اعلام شود. بدیهی است در این حالت فقط هزینه انشعاب پرداخت میگردد و تعمیر و نگهداری شبکه نیز بر عهده آن 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	مخازن نگهداری	عدد	۲	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
جمع کل					۴۰۰

تاسیسات گاز:

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

وسائط نقلیه:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	عدد	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل					۳,۰۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات اداری و بوفه	سری	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	کولر	عدد	۳	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
۳	سایر تجهیزات	-	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۳,۶۰۰

تجهیزات تفریحی:

ر	شرح	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	چتر پاراگلایدر دونفره پرش از کوه	۲	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۲	چتر پاراگلایدر دونفره پرش با قایق	۱	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰
۳	قایق موتوری با وینچ	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۴	چتر پارا تراک با موتور	۱	۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰
۵	چتر پاراسل دونفره	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	قایق موتوری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل				۱۴,۰۰۰

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

تجهیزات حفاظتی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	دروبین های امنیتی	سری	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
۳	بیسیم	عدد	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۴	کپسول های آتش نشانی	عدد	۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
جمع کل					۹۵۰

۱۰-۲-۶ - هزینه هر متر جواز

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

هزینه های سرمایه ای - ۶-۲-۱۱

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	-
۲	ساختمان ها	۶,۰۰۰
۳	تاسیسات برق	۶۲۰
۴	تاسیسات آب	۴۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰
۷	اثاثیه اداری	۳,۶۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	۱۴,۰۰۰
۹	تجهیزات حفاظتی	۹۵۰
	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۲۸۵
	جمع کل	۲۸,۸۵۵

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالی	۵۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۱ نفر در ۱۲ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۱,۸۰۰
	جمع کل	۲,۴۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۲۸,۸۵۰
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۲,۴۵۰
	جمع کل	۳۱,۳۰۵

۱۴-۲-۶ - برآورد هزینه های جاری (cost)

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خلبان پاراگلایدر پرش از کوه به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۰
۲	راننده خودرو برای پاراگلایدر پرش از کوه به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰
۳	خلبان پاراگلایدر پرش با قایق به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۰
۴	ملوان قایق برای خلبان پاراگلایدر پرش با قایق به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰
۵	وینچ قایق برای خلبان پاراگلایدر پرش با قایق به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۸۰
۶	خلبان پاراتراک به ازای هر پرش	عدد	۲۸,۸۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۰
۷	ملوان قایق پاراسل	عدد	۵,۷۶۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰
۸	اپراتور قایق پاراسل	عدد	۵,۷۶۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰
۹	مواد غذایی بوفه	عدد	۲,۸۸۰	۷۰۰,۰۰۰	۲,۰۱۶
جمع کل					۴۸,۰۹۶

اپراتورهای این ورزش ها بصورت حرفه ای بوده و به ازای هر سرویس مشتری درآمد دارند. لذا نیروی انسانی متخصص به صورت ماهیانه محاسبه نمی گردد.

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو	متر مکعب	۲۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۴۰
۲	برق	کیلو وات ساعت	۱۴۴,۰۰۰	۵,۰۰۰	۷۲۰
۳	بنزین	لیتر	۲۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۶۰۰
جمع کل					۱,۳۶۰

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۲	مالی و اداری، پشتیبانی	۲	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۹۲۰
۳	حراست و خدمات	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۴	بوفه و کافه	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
جمع کل					۱۴,۹۲۴

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

نرخ استهلاک و تعمیرات - ۶-۲-۱۵

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)		استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)
۱	محوطه سازی	-	۵	-	۲	-	-
۲	ساختمان ها	۶,۰۰۰	۵	۳۰۰	۲	۱۲۰	-
۳	تاسیسات برق	۶۲۰	۱۰	۶۲	۱۰	۶۲	-
۴	تاسیسات آب	۴۰۰	۱۰	۴۰	۱۰	۴۰	-
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-	-
۶	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰	۱۰	۳۰۰	۱۰	۳۰۰	-
۷	اثاثیه اداری	۳,۶۰۰	۲۰	۷۲۰	۱۰	۳۶۰	-
۸	تجهیزات تفریحی	۱۴,۰۰۰	۱۰	۱,۴۰۰	۴	۵۶۰	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۹۵۰	۱۰	۹۵	۱۰	۹۵	-
جمع کل		۲۸,۵۷۰		۲,۹۱۷		۱,۵۳۷	

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۴۸,۰۹۶
۲	هزینه انرژی	۱,۳۶۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۴,۹۲۴
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱,۵۳۷
۵	هزینه استهلاک	۲,۹۱۷
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۶۸۸
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۹۵
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۲۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۱,۴۰۸
۱۰	هزینه بیمه	۷۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۱,۴۰۸
جمع کل		۷۳,۴۹۶

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	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		
۵۱۰,۰۳۴	۳۹۲,۳۳۴	۳۰۱,۷۹۵	۳۳۲,۱۵۰	۱۷۸,۵۷۷	۱۳۷,۶۶۷	۹۵,۱۰۰	۴۸,۷۶۹	۳۱,۲۶۲	۰	۴۸۰,۹۶۰	هزینه مواد اولیه
۱۴,۲۲۲	۱۱,۰۹۴	۸,۵۳۴	۶,۵۶۴	۵,۰۵۰	۳,۸۸۴	۲,۶۸۹	۱,۳۷۹	۸۸۴	۰	۱,۳۶۰	هزینه انرژی
۱۵۸,۲۶۲	۱۲۱,۷۴۰	۹۳,۶۴۶	۷۲,۰۳۵	۵۵,۴۱۲	۴۲,۶۲۴	۲۹,۵۰۹	۱۵,۱۳۳	۹,۷۰۱	۰	۱۴,۹۲۴	هزینه حقوق و دستمزد
۱۶,۲۹۹	۱۲,۵۲۸	۹,۶۴۴	۷,۲۱۹	۵,۷۰۷	۴,۳۹۰	۳,۰۳۹	۱,۵۵۹	۹۹۹	۰	۱,۵۳۷	هزینه تعمیر و نگهداری
۳۰,۹۳۳	۲۳,۷۹۵	۱۸,۳۰۴	۱۴,۰۸۰	۱۰,۸۳۱	۸,۳۳۱	۵,۷۶۸	۲,۹۵۸	۱,۸۹۶	۰	۲,۹۱۷	هزینه استهلاک
۷,۳۰۰	۵,۶۱۵	۴,۳۱۹	۳,۳۲۲	۲,۵۵۶	۱,۹۶۶	۱,۲۶۱	۶۸۸	۴۴۷	۰	۶۸۸	هزینه پیش بینی نشده (۱) هزینه های بالا
۷۳۷,۶۵۰	۵۶۷,۱۱۵	۴۲۶,۳۴۲	۳۳۵,۵۷۱	۲۵۸,۱۳۲	۱۹۸,۵۶۳	۱۳۷,۶۶۷	۷۰,۴۶۶	۴۵,۱۹۰	-	۶۹,۵۲۲	جمع هزینه های تولید
۳۰,۴۹۸	۲۳,۳۰۶	۱۷,۹۲۸	۱۳,۷۹۱	۱۰,۶۰۸	۸,۱۶۰	۵,۶۴۹	۲,۸۹۷	۱,۸۵۷	-	۲,۸۵۷	تعدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۷۰,۶۰۵۲	۵۴۳,۸۰۹	۴۱۸,۳۱۵	۳۳۱,۷۸۰	۲۴۷,۵۲۳	۱۹۰,۴۰۲	۱۳۱,۸۱۷	۶۷,۵۹۹	۴۲,۳۳۲	-	۶۶,۶۶۵	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۷,۳۷۲	۵,۶۷۱	۴,۲۶۲	۳,۳۵۶	۲,۵۸۱	۱,۹۸۶	۱,۳۷۵	۷۰۵	۴۵۲	۰	۶۹۵	هزینه اداری و فروش (۱) هزینه های بالا
۱۵,۷۰۳	۱۲,۰۷۹	۹,۲۹۲	۷,۱۴۸	۵,۴۹۸	۴,۲۲۹	۲,۹۲۸	۱,۵۰۲	۹۶۲	۰	۱,۴۸۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱) فروش
۱۵,۷۰۳	۱۲,۰۷۹	۹,۲۹۲	۷,۱۴۸	۵,۴۹۸	۴,۲۲۹	۲,۹۲۸	۱,۵۰۲	۹۶۲	۰	۱,۴۸۱	هزینه آموزش (۱) فروش
۲۸,۷۷۹	۲۹,۸۳۰	۲۲,۹۲۶	۱۷,۶۵۱	۱۳,۵۷۸	۱۰,۴۴۴	۷,۲۳۱	۳,۷۰۸	۲,۳۷۷	-	۳,۶۵۷	مجموع هزینه های عملیاتی
۲,۵۹۸	۱,۹۹۹	۱,۵۲۷	۱,۱۸۳	۹۱۰	۷۰۰	۴۸۴	۳۲۸	۱۵۹	۰	۲۴۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۷۶۵	۵۸۸	۴۵۳	۳۴۸	۲۶۸	۲۰۶	۱۴۳	۷۳	۴۷	۰	۷۲	بیمه داری ها ۲/۵ در هزار
۳,۳۶۳	۲,۵۸۷	۱,۹۹۰	۱,۵۳۱	۱,۱۷۸	۹۰۶	۶۲۷	۳۲۲	۲۰۶	-	۳۱۷	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۷۴۹,۰۹۴	۵۷۶,۳۲۶	۴۴۳,۲۵۱	۳۴۰,۹۶۲	۲۶۲,۳۷۸	۲۰۱,۷۵۳	۱۳۹,۶۷۵	۷۱,۶۲۸	۴۵,۹۱۵	-	۷۰,۶۳۹	مجموع

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۸,۰۱۶
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۲۲۶
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۲,۴۸۷
	جمع کل	۱۰,۷۳۰

۱۹-۲-۶- تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهام متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	-	۱۰۰	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۱۰۰	-	-	-
۳	ساختمان ها	۶,۰۰۰	۱۰۰	۶,۰۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۶۲۰	۱۰۰	۶۲۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۴۰۰	۱۰۰	۴۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	۳,۰۰۰	۱۰۰	۳,۰۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۳,۶۰۰	۱۰۰	۳,۶۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	۱۴,۰۰۰	۱۰۰	۱۴,۰۰۰	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۹۵۰	۱۰۰	۹۵۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۲۸۵	۱۰۰	۲۸۵	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۲,۴۵۰	۱۰۰	۲,۴۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۳۱,۳۰۵	۱۰۰	۳۱,۳۰۵	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۱۰,۷۳۰	۱۰۰	۱۰,۷۳۰	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

برآورد درآمد های طرح - ۶-۲-۲۱

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	پارکلايدر پيش از كوه	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پارکلايدر پيش با قلیق	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	پاراتراك	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	پارسل	۸	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۵۷۶۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	ورودی استفاده حرفه ای ها از سایت	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	کافه و بوفه	۴	۱۳	۱۲۰	۴	۱۲۰	۲	۷۲۰	۲۸۸۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	درآمد برگذاری مسابقات	۱	۱	۵	۲	۱	۲	۱۲	۱۲	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل											
											۱۴۸,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰

صورت حساب سود و زیان - ۶-۲-۲۲

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

صورت حساب سود زیان		مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم
			ظرفیت ۵٪	ظرفیت ۵٪	ظرفیت ۶٪	ظرفیت ۹٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪	ظرفیت ۱۰٪
۱	مجموع درآمد	۱۴۸۰۸۰	۹۶۰۵۲	۴۳۰۳۲	۱۵۰۱۵۳	۲۹۲۰۷۹۹	۴۲۲۰۹۲۱	۵۶۹۰۸۱۱	۷۱۴۰۷۵۴	۹۲۴۰۱۸۰	۱۰۶۰۷۳۲۴	۱۵۷۰۰۲۱۴	۲۰۴۱۰۴۰۹
۲	کسر می شود: قیمت تمام شده	۶۶۰۶۶۵	۴۳۰۳۲	۵۲۰۹۲	۶۷۰۵۹۹	۱۳۱۰۸۱۷	۱۹۰۰۲۰۳	۲۴۷۰۵۳۳	۳۲۱۰۷۸۰	۴۱۸۰۳۱۵	۵۳۴۰۸۰۹	۷۰۶۰۹۵۲	۹۱۹۰۰۳۷
۳	سود ناویژه	۸۱۰۴۱۵	۵۲۰۹۲	۸۱۰۵۵۵	۸۳۰۹۸۱	۱۶۰۰۹۸۱	۳۱۲۰۵۲۹	۳۰۹۰۲۸۷	۳۹۲۰۹۷۳	۵۱۰۰۸۶۵	۶۶۴۰۱۲۵	۸۶۴۰۳۶۲	۱۱۲۲۰۳۷۱
۴	کسر می شود: هزینه های عملیاتی	۳۰۶۵۷	۲۰۶۷۷	۳۰۰۸	۳۰۰۸	۷۰۳۳۱	۱۰۰۴۴۴	۱۳۰۵۷۸	۱۷۰۲۵۱	۲۲۰۹۲۶	۲۹۰۸۲۰	۳۸۰۷۷۹	۵۰۰۹۱۲
۵	سود عملیاتی	۷۷۰۷۵۸	۵۰۰۵۲۳	۷۸۰۸۴۷	۷۸۰۸۴۷	۱۵۲۰۷۵۱	۲۲۲۰۰۸۴	۲۸۸۰۶۱۰	۳۷۵۰۳۳۳	۴۸۰۹۱۹	۶۳۴۰۳۶۵	۸۳۴۰۵۸۴	۱۰۰۹۱۰۵۹
۶	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵	۲۴۵
۷	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت	۷۲	۴۷	۷۲	۱۴۴	۲۸۸	۵۷۲	۱۱۴۴	۲۲۸۸	۴۵۷۲	۹۱۴۴	۱۸۲۸۸	۳۶۵۷۶
۹	مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۳۱۷	۲۹۲	۳۱۸	۶۳۶	۱۲۷۲	۲۵۴۴	۵۱۱۲	۱۰۲۲۴	۲۰۴۴۸	۴۰۸۹۶	۸۱۷۹۲	۱۶۳۵۸۴
۱۰	سود ویژه قبل از کسر مالیات (صاف مالیاتی)	۷۷۰۴۴۱	۵۰۰۲۵۱	۷۸۰۵۷۲	۷۸۰۵۷۲	۱۵۲۰۳۶۴	۲۲۱۰۳۳۳	۲۸۸۰۳۶۵	۳۷۵۰۰۸۸	۴۸۰۶۷۳	۶۳۴۰۱۲۰	۸۳۴۰۳۴۰	۱۰۰۷۰۷۱۹
۱۱	کسر می شود: مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۵ درصد سود ویژه)	۱۱۶۱۶	۷۰۵۰	۱۱۰۷۷۹	۱۱۰۷۷۹	۲۲۰۹۵۹	۳۳۰۱۳۷	۴۴۰۲۰۵	۵۶۰۲۶۹	۷۲۰۳۵۶	۹۶۰۴۷۵	۱۲۸۰۶۳۴	۱۶۰۰۱۲۸
۱۳	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	کسر می شود: اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	سود ویژه خالص	۶۵۰۸۲۵	۴۲۰۷۰۰	۶۶۰۷۵۰	۶۶۰۷۵۰	۱۳۰۰۳۶۵	۱۸۸۰۴۵۷	۲۴۵۰۶۷	۳۱۸۰۶۶۱	۴۱۴۰۳۳۲	۵۳۸۰۹۰۶	۷۰۰۰۳۶۱	۹۱۰۰۵۸۱

۶-۲-۲۳ - تعیین نقطه سر به سر پروژه

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	۴۸,۰۹۶	۱۰۰	۴۸,۰۹۶
۲	هزینه انرژی	۱,۰۸۸	۸۰	۱,۳۶۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۵,۲۲۳	۳۵	۱۴,۹۲۴
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱,۲۲۹	۸۰	۱,۵۳۷
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۲,۹۱۷
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۵۸۵	۸۵	۶۸۸
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۶۹۵	۱۰۰	۶۹۵
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۲۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۱,۴۰۸
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۷۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۱,۴۰۸
جمع کل		۵۶,۹۱۷		۷۳,۴۹۶
		۱۶,۵۷۸		

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

$$درصد نقطه سر بسر = \frac{(۱۶,۵۷۸ \times ۱۰۰)}{(۱۴۸,۰۸۰ - ۵۶,۹۱۷)} = ۱۸/۱۹\%$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۲۶,۹۳۰ میلیون ریال می باشد

۶-۲-۲۴ - ارزش افزوده خالص

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۵۴ درصد محاسبه میگردد.

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

۶-۲-۲۵ - سرمایه ثابت سرانه

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳,۹۱۳ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۸) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

دوره بازگشت سرمایه - ۶-۲-۲۶

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۰/۴۸$ سال محاسبه میگردد.

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

نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

در بررسی های انجام شده در خصوص ورزش های هوایی و هیجانانگیز ماجراجویانه از این دست به خاطر بدیع بودن و عدم تجربه این حرفه توسط بسیاری از مردم، دارای جذابیت بوده و با توجه به کم بودن متخصص و مربی این حرفه می توان بازار خوب و جذابی برای این حرفه پیش بینی نمود.

علاوه بر آن جوانب درآمدزایی این طرح به واسطه حضور علاقه مندان این حرفه و اقامت آنها در شهر می تواند حائز اهمیت باشد. چرا که این نوع گردشگر را که گردشگر متمولی می باشند جذب دیگر امکانات گردشگری شهر نموده و گردشگران از این تفریحات بهره گیرند. چرا که بستر مناسب برای تمامی دسته های تفریحات یک تور گردشگری کامل و مفید در طرح های سرمایه گذاری شهر دیده شده است و مخاطبین این نوع تفریحات می توانند مخاطب تفریحات دیگر برنامه ریزی شده در این شهر باشند.

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.