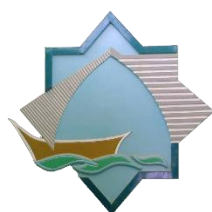


بسته سرمايه گذاري رستوران دريائي دوبه



كارفرما شهرداري بندر خمير



تهيه و تدوين

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

كارشناس ارشد طراحي شهري	مهندس پرديس نصيري
كارشناس ارشد عمران سازه	مهندس حميد بلارك
كارشناس ارشد طراحي شهري	مهندس نكين موسوي
كارشناس صنايع	مهندس حبيب اله قاسمي مرزبال
مشاور ماركتينگ	مهندس سيامك چهارمحالي

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

 تهران، خيابان اشرفي اصفهاني شمالي، بالاتر از تقاطع نيابيش، نبش
كوچه سوم، ساختمان الحاس، طبقه ۲، واحد ۵

پیکان‌ها در اسلام

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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

فهرست مطالب

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

خلاصه طرح

سرمایه گذاری بخش خصوصی	مجری طرح
رستوران دریایی دویه	عنوان طرح
استان هرمزگان، بندر خمیر، جنگل حرا، جنب جزیره وارمی	محل اجرای طرح
۱۰ قایق شناور - ۶۰ صندلی روی عرشه	ظرفیت
رستوران، کافه، بوفه	امکانات
۸۲۰ متر مربع	مساحت زمین
۲۵۰ متر مربع	زیربنا
۸۹،۱۶۰ میلیون ریال	سرمایه گذاری ثابت
۲۵،۴۰۲ میلیون ریال	سرمایه در گردش
۱۹ نفر	میزان اشتغال زایی مستقیم
۴،۶۹۲ میلیون ریال	سرمایه ثابت سرانه
۲۱۶،۰۰۰ میلیون ریال	میزان در آمد
۲۴ %	ارزش افزوده
۵۷/۲۵ %	بازگشت سرمایه
۱/۷۵ سال	مدت بازگشت سرمایه
۱۰۱،۵۱۸ میلیون ریال	نقطه سر به سر
۴۷/۰۰ %	در صد نقطه سر به سر

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

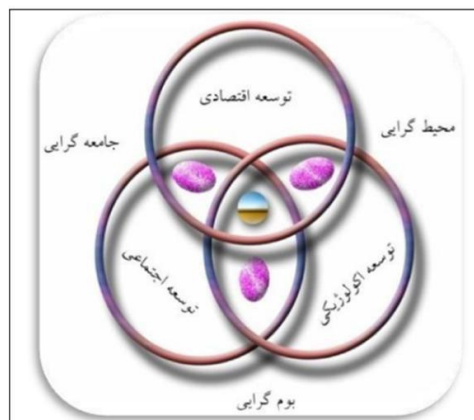
۱-۱- طرح مسئله

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

در گزارش پیش رو یک رستوران شناور دریایی در محدوده ای که جزر و مد دریا باعث آسیب به آن نشود پیش بینی گردیده است. این رستوران ساخته شده از یک بارج ۲۰۰۰ تن با مساحت تقریبی ۸۲۰ متر مربع می باشد که سازه ای سبک برای ایجاد رستوران و فضایی سرویس دهنده با عناوین رستوران، انبار، استراحتگاه، مدیریت و غیره روی آن قرار می گیرد. رستوران دارای محوطه و فضای سرپوشیده می باشد. و دسترسی به ساحل به وسیله قایق می باشد و البته مکمل طرح قایق های شناور مناسب سرو غذا می باشند که تا ده نفر ظرفیت پذیرایی دارند و خدمات متنوع تری را در این حوزه ارائه می دهند. نام پیشنهادی طرح **رستوران دریایی دوبه** میباشد. **دوبه /dube/**: شناوری است فاقد رَمپ (دَر ورودی) که در دو نوع موتوردار و بدون موتور موجود است. این نوع شناور دارای انبارهایی به موازات هم می باشد. نوع بدون موتور را با سایر شناورها می کشند و در نوع موتوردار، موتور در پاشنه ی شناور قرار دارد.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

یکی از اهداف طرح این است که گردشگری به راهبردی برای توسعه در مناطق ساحلی و دریایی تبدیل می شود. گردشگری به عنوان صنعتی پویا و با ویژگی های منحصر به فرد، بخش مهمی از فعالیت های اقتصادی تولیدی کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه را به خود اختصاص داده است و این در حالی است که صنعت گردشگری به عنوان فعالیتی که در دنیای امروزی توان اثرگذاری بر فرایند توسعه ی متوازن و خردورانه را در تمامی دنیا به نمایش می گذارد و به عنوان رکن اصلی توسعه ی پایدار یاد می کنند.



ابعاد اصلی توسعه پایدار

در فصل ششم سند راهبردی استان هرمزگان پروژه های اولویت دار شهر خمیر را در حوزه گردشگری با عنوان گردشگری و احداث رستوران دریایی نام برده است (سند راهبردی استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۶۱) که اگر بخواهیم تفصیلی برای آن ارائه دهیم و

بر اساس ضوابط فرادست ضرورت طرح را توضیح دهیم می توانیم به خیابان غذا به عنوان فضایی گسترده از یک رستوران که غذاهای دریایی ارائه می دهد طرح را بسط داده و نگاه گسترده تری به صنعت غذا و گردشگری غذا را در طرح سرلوحه قرار دهیم.

۳. شهرستان بندر خمیر

اولویت سطح یک	
نوع سرمایه گذاری	رسته سرمایه گذاری
ایجاد گلخانه هوشمند با ابعاد حداقل ۱۰ هکتار	کشاورزی
کارخانه تولید غذای آماده کنسروی	منابع غذایی و تبدیلی کشاورزی
کارخانه منابع تبدیلی و فرآوری گوجه فرنگی	
توسعه معادن فلزی کوچک مقیاس	معادن
توسعه معادن غیرفلزی کوچک مقیاس	
احداث مارینا	گردشگری و صنایع دستی
احداث رستوران دریایی	
احداث هتل و اقامتگاه دریایی	
ایجاد واحدهای مدیریت زنجیره ارزش صنایع دستی با حداقل ۵۰ نفر کارکن	آموزش و خدمات نرم افزاری
تولید تجهیزات ارتقاء بهره‌وری آب (*دانش بنیان)	
سرمایه‌گذاری در ارتقاء بهره‌وری منابع آب (*دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های ارتقاء بهره‌وری تولید (سرمایه‌گذاری در ارتقاء بهره‌وری تولید) (*دانش بنیان)	
آموزش و خدمات افزایش بهره‌وری کشاورزی (*دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های توسعه سرمایه‌گذاری (IDP) (*دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های توسعه صادرات (*دانش بنیان)	

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

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

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

✓✓ تکمیل کننده زنجیره های ارزش باشند

✓✓ متناسب با ظرفیتهای و مزیت های رقابتی باشند

همچنین در مطالعات اسناد فرادست نیز در بخش چشم انداز دوم با عنوان شهر کارآمد در عرصه‌های مختلف با توجه به نقشه‌هایی 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)

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

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، ۱۳۸۰: ۲)

• گردشگری پایدار

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

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

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

• گردشگری فرهنگی

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

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

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

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

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

• جاذبه های طبیعی

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

• برنامه ریزی تفریحی

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

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

• مقصد گردشگری

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

• گردشگری غذا

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

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

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

• گردشگری دریایی

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

• گردشگری دریایی در ایران

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

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح

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

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

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

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 رستوران دریایی در بندر خمیر



موقعیت مکانی جانمایی رستوران دریایی در بندر خمیر

۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

• رستوران شناور الکساندرا دبی

این رستوران با ایده بازسازی یک قایق چوبی سنتی که برای چندین دهه به عنوان کشتی اصلی حمل و نقل مورد استفاده قرار گرفته است، تضاد بسیار خوبی با مناظر فوق مدرن و تقریباً آینده نگرانه دبی مارینا دارد. الکساندرا یک رستوران شناور برنده جایزه است که از سال ۲۰۰۸ در دبی مارینا فعالیت می کند.



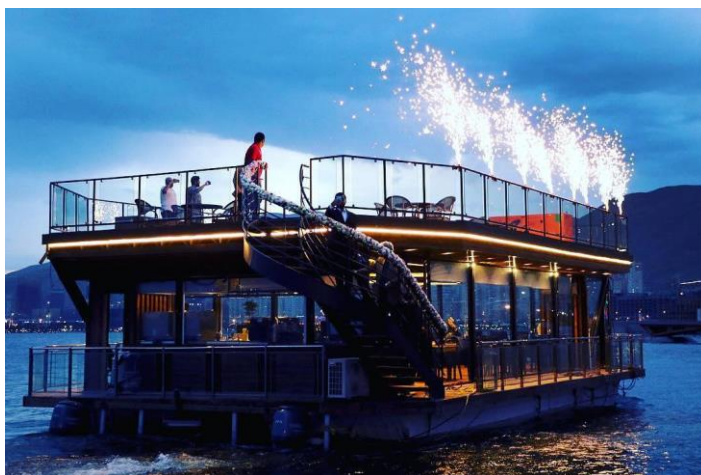
• رستوران شناور در بنگال هند



یک رستوران شناور قرار دارد که بر روی رودخانه عظیم گنگ شناور است. این برنامه تحت ابتکار وزارت گردشگری، دولت بنگال غربی راه اندازی شد. این رستوران به مهمانان این امکان را می دهد تا با مناظر شگفت انگیز، یک تجربه غذاخوری فوق العاده داشته باشند. غذاهای رایج این رستوران عموماً دریایی هستند.

۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

- رستوران شناور رویال لانژ دریاچه چیتگر



- رستوران کشتی دریایی یوتاب قشم



- رستوران دریایی رستوران اوآنس کیش

این رستوران دریایی و بخشی از آن به عنوان زیر دریایی می باشد. مساحت این رستوران شناور زیر دریا حدود ۱۰۰۰ متر مربع هست و ۳۵۰ نفر ظرفیت جا دارد. رستوران زیر دریایی اوآنس به فاصله ۶۵۰ متری ساحل بندرگاه کیش قرار داشته و شناور می باشد.



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:

- برخوردار 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
- برخوردار از جاذبه های گردشگری به دلیل دسترسی به سواحل، بنادر و جزایر زیبا و اکوسیستم ویژه ساحلی و دریایی مانند: جنگل های حرا و ظرفیت های اقامتی نسبتاً خوب همراه با صنایع دستی و هنرهای بومی جذاب و امکانات استفاده از ورزش ها و تفریحات آبی.

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

- ۱- گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی و کانون ها و عرصه های گردشگری
 - ۲- توسعه و عمران جزایر استان متناسب با نقش و عملکرد آنها در ابعاد ملی و استانی و قابلیت های بالقوه توسعه آنها مبتنی بر نتایج طرح های مطالعاتی، به ویژه طرح جامع گردشگری و با تأکید بر آمایش نوار ساحلی و جزایر و غیره
 - ۳- اعمال مدیریت یکپارچه بر منابع طبیعی و محیط زیست استان با تأکید بر حفاظت از اکوسیستم های ویژه نوار ساحلی و رعایت تعادل در بهره برداری از عرصه های مرتعی و منابع دریایی
- (<http://barnamehrizi.bandarabbas.ir/index.aspx?pageid=1697>)

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

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

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

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

• سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری استان

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

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

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

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

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

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

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

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

مرحله دوم

شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

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

۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

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

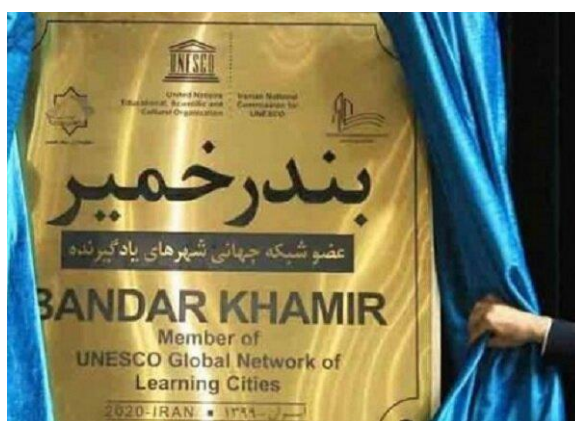
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

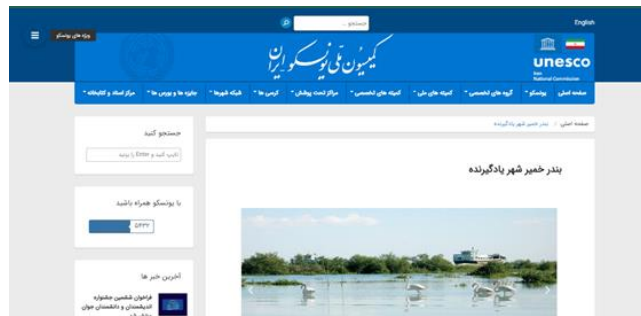
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



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



نمایی از تالاب خورخوران



ثبت جهانی شهر تالابی بندر خمیر در کنوانسیون رامسر

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

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

-ثبت بین المللی تالاب خورخوران توسط سازمان فرهنگی ملل متحد

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

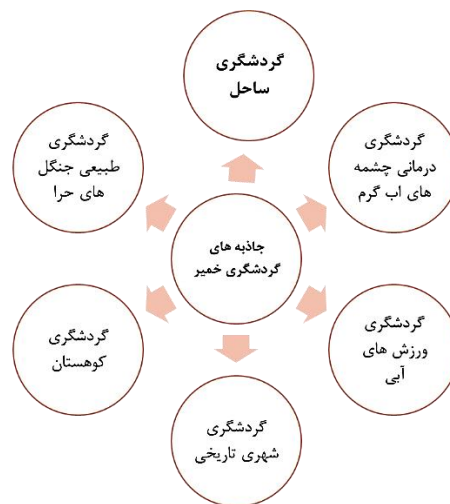
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

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

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

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

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



• معرفی پل تاریخی لاتیدان:

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



تصاویر پل تاریخی لاتیدان

• معرفی دیوار تاریخی سدار:

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



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

همچنین در حوزه صنعت و معدن نیز به گفته مدیرعامل سازمان بندار 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.

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

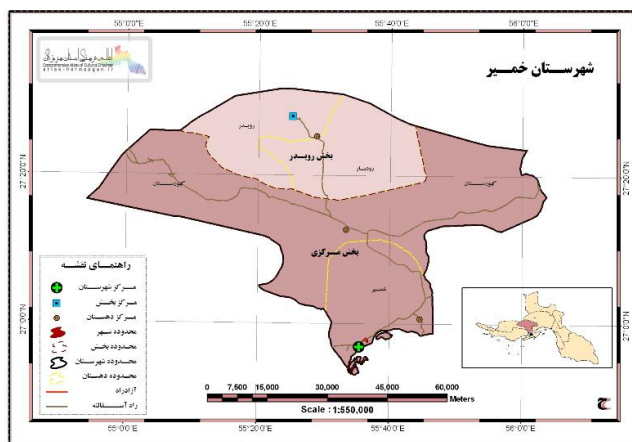
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

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.

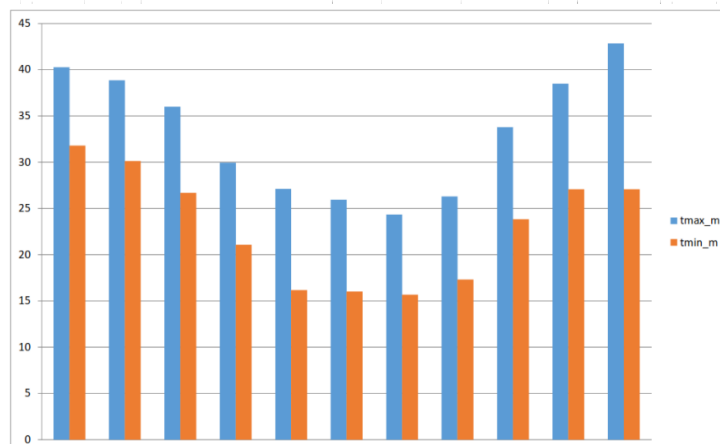


نقشه شهرستان بندرخمیر

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 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)

• بررسی پوشش گیاهی

اطراف بندر خمیر پوشیده از درختان گُنار، 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)

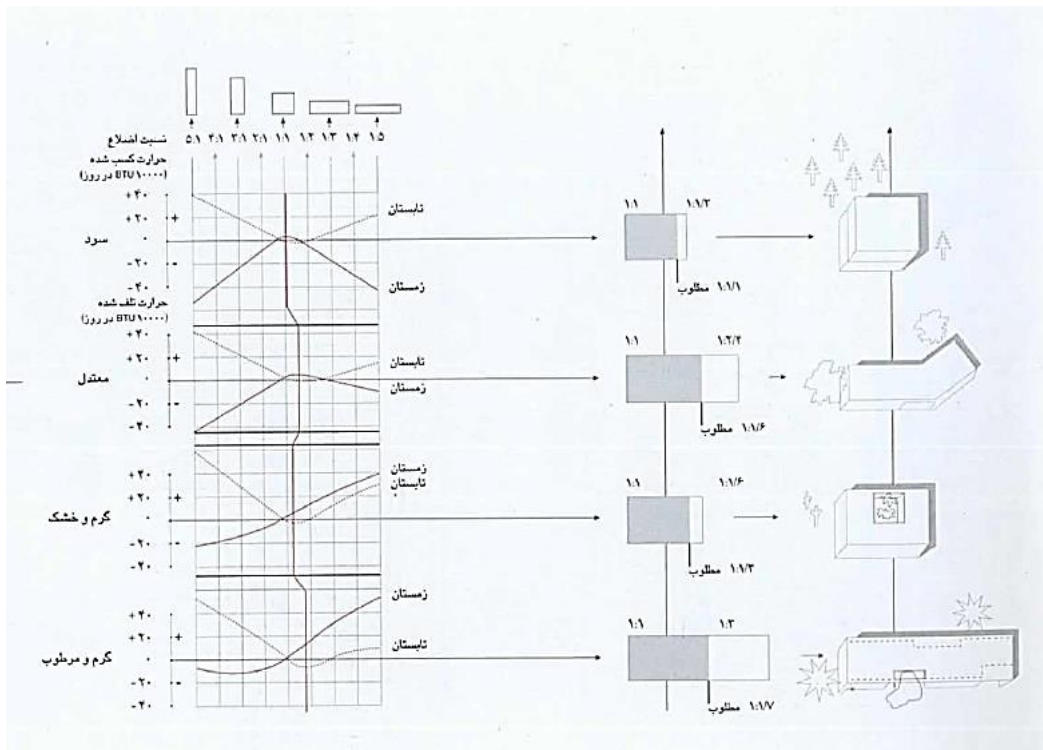
کشاورزی بندر خمیر دارای وضعی نسبتاً مناسب، و کشت آن به دو صورت آبی و دیمی است. محصولات کشاورزی آن، گندم، جو، تره بار، تنباکو، خرما و مرکبات، و صادرات مهم آن، تره بار، مرکبات، انواع خرما و سنگ گچ است. بندر خمیر در دهه های اخیر، به ویژه پس از انقلاب اسلامی با ایجاد حِرَف و مشاغل گوناگون توسعه یافت. برق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

۳-۴- 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.

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 کلبه 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.

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

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



مرحله چهارم

مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۴- مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

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

• آداب و رسوم کهن

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

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

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

• مکان های تاریخی بندر خمیر

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

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

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

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

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

• سوغات و صنایع دستی بندر خمیر

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

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

• بهترین فصل سفر

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

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

واحدهای پذیرایی تورلیدرها و غیره) جهت شناخت تمایلات گردشگران

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

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

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

• رستوران گارگوپ



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

• کافه بادگیر



مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

۵-۲- بررسی اهداف سفر گردشگران

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

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

مأخذ: نتایج آمارگیری از گردشگران ملی بهار ۱۳۹۷

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

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

۵-۴- تعداد تقاضای مراجعین با اقامت شبانه

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

مأخذ: مرکز آمار ایران، طرح آمارگیری از گردشگران ملی

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

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

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

- تجارت
- دریانوردی
- صیادی
- معادن

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

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

ایده اصلی این طرح بر اساس نمونه های موردی که در فصل دو بررسی گردید مطرح گردیده است. طرح شامل یک شناور اصلی است که در نقاط پر عمق دریا ثابت می ماند. این شناور دارای آشپزخانه، انبار، تاسیسات، سرویس بهداشتی و یک فضای پذیرایی سرپوشیده با سازه سبک و عرشه که فضای اصل پذیرایی گردشگران مناسب می باشد شامل است. گردشگران به وسیله قایق ها به رستوران آورده می شوند و تایم مشخص دو ساعته امکان استفاده و تفریح در این فضا را خواهند داشت.

از ایده های تکمیلی این طرح افزودن ده قایق تفریحی متفاوت برای این مجموعه می باشد. باربیکیو و قایق سواری، دو مورد از جذاب ترین سرگرمی های تابستان است که در کنار هم در دونات باربیکیو یک میز با امکان سرو غذای دریایی دایره ای با کوره زغالی قابل تجربه است. این قایق شش تا ده نفره دارای یک باربیکیو کم دود مخصوص (نصب شده در هسته خود است) که هم برای ایمنی و هم برای تعامل اجتماعی بهینه به گردشگران امکان می دهد هنگام سفر در دریا از غذاهای بریان شده مورد علاقه خود لذت ببرند. محفظه های ذخیره سازی و یک سایه بان قابل تنظیم در این طرح گنجانده شده است که فضایی راحت را برای همه گردشگرانر آب ایجاد می کند. BBQ Donut Boat زاینده فکر مخترع و کارآفرین آلمانی سباستین اشمیت است که طراحی عجیبش برای تحقق بسیاری از فانتزی های تابستانی است.

امکانات کلی این رستوران شناور

- ✓ ترانسفر رفت و برگشت رایگان از ساحل با قایق های مخصوص رستوران
- ✓ برگزاری میهمانی های اختصاصی
- ✓ امکان سرو غذا و یا گشت زنی در دریا با قایق های تفریحی که تا ده نفر ظرفیت خواهند داشت





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

اطلاعات فنی و ابعاد بارچ پیشنهادی:

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



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

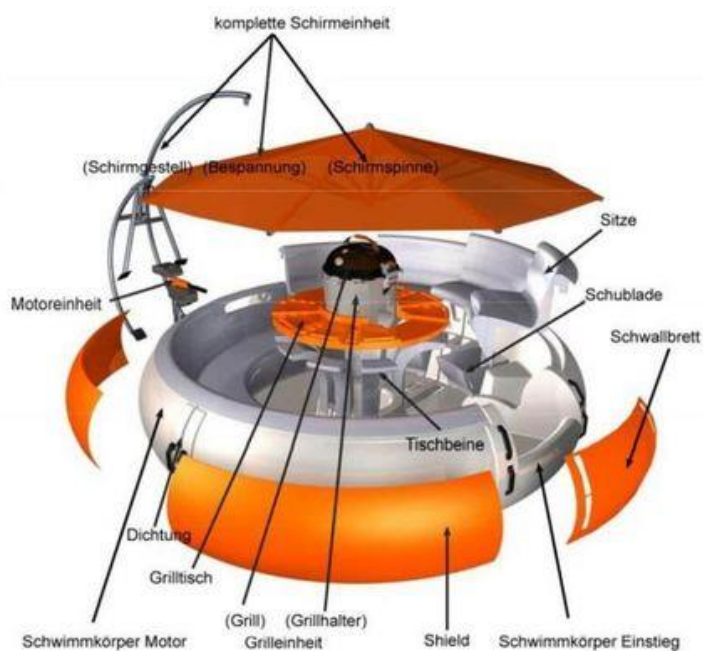
ابعاد به متر	پارامتر
۵.۹	طول داخلی
۲.۳۵	عرض داخلی
۲.۳۹	ارتفاع داخلی
۱۳.۸۶	مساحت فضای داخل
۱۸۰۰ کیلوگرم	وزن کانتینر
۱۷۵۰۰	حداکثر ظرفیت بار



مشخصات فنی و ابعاد قایق های تفریحی Donut Boat



پارامتر	ابعاد به سانتی متر
ابعاد	۲۴۹ در ۲۴۹ در ۸۵
قطر میز	۹۶
وزن قایق	۳۰۰ کیلوگرم
امکانات جانبی	صفحه باربیکیو و کباب پز
حداکثر ظرفیت	۶-۱۰



- قایق از چه ساخته شده است؟ آیا بادی است؟

این قایق از فایبرگلاس یا پلی اتیلن با چگالی بالا ساخته شده است که یک ترکیب پلاستیکی سخت است که به خودی خود شناور می شود. حتی وقتی پر از آب باشد نمی تواند غرق شود.

- آیا قایق موتور دارد؟

بله. این قایق دارای موتور بیرونی تیلر ۸، ۹.۹ یا ۱۵ اسب بخار است.

- وضعیت ایمنی این قایق ها چگونه است؟

همه آنها تجهیزات ایمنی مورد نیاز از جمله جلیقه نجات، لنگر و پارو دارند. در صورت تمایل به استفاده از باربیکیو آن برای ایمنی قایق، کوره زغالی است. یک چاه در زیر کباب پز وجود دارد که در آن آب وجود دارد تا ذغال داغی که ممکن است در آن بیفتد خاموش شود.

ماخذ: <http://www.bbqdonoutboat.com/faq.html>

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

همجواری های سایت:

لوکیشن قرارگیری رستوران دریایی مکانی پر عمق که در اثر جزر و مد لنج به گل ننشیند در نظر گرفته شد.

- نزدیکی و دید به جنگل حرا





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

گزینه رستوران دریایی از اولویت های سرمایه گذاری در شهر بندر خمیر در سند راهبردی سرمایه گذاری استان هرمزگان تهیه شده در سال ۱۴۰۰ ذکر شده بود. اما می بایست خلاقانه طراحی می گردید تا بتواند همراه با دیگر بسته های سرمایه گذاری این شهر گامی بلند در راستای توسعه اقتصاد محلی، شهر و فرا منطقه ای داشته باشد. این شهر که بسیاری از چشم اندازها و جاذبه های تفریحی گردشگری را به صورت انحصاری در اختیار دارد می بایست یک رستوران دریایی به صورت ویژه و متمایز در اختیار داشته باشد تا خود این فضا نیز در توسعه برندینگ این شهر موثر بوده باشد. از این رو در کنار طراحی یک رستوران دریایی شناور، قایق های تفریحی با قابلیت ویژه در کنار طرح در نظر گرفته شد تا ارزش افزوده ای برای طرح و شهر ایجاد نماید.

ماموریت این طرح پایداری به اصول اساسی محیط زیستی دریا و ساحل می باشد. اهمیت دریانوردی و تجارت و اقتصاد دریایی با زندگی تک تک شهروندان این شهر گره خورده است و شهر با موقعیت خاص دریایی و تالابی که دارا می باشد می بایست از صنعت غذاهای دریایی به اندازه کافی بهره برده و در زیرساخت های درآمدزای مناسبی برای اشتغال شهروندان در نظر گرفته شود تا اهمیت دریا همچنان که در زندگی آنها مشهود است در درآمد آنها نیز مشهود باشد.

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

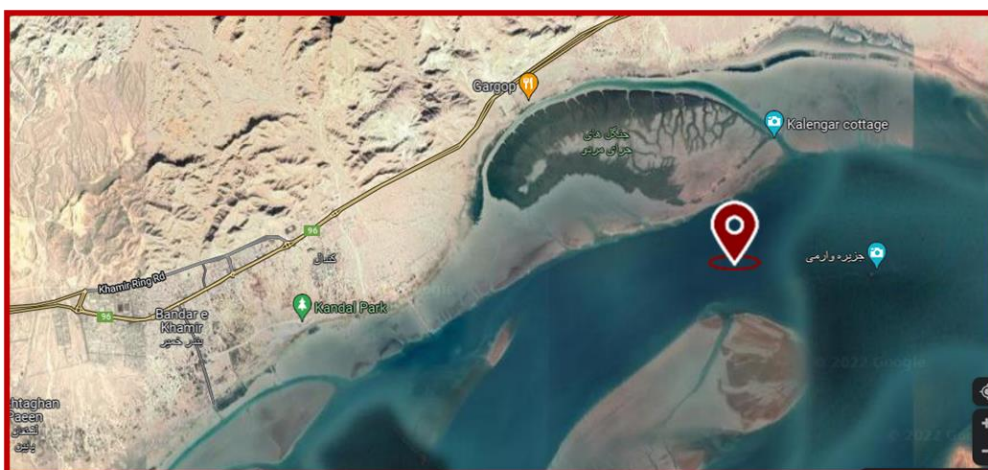
حوزه ها	ریز فضاها
پذیرایی	رستوران و کافه در فضای بسته داخلی و فضای عرشه
خدماتی	سازه چادری برای ایجاد سایه بان در عرشه
	آشپزخانه
	انبار
	سرویس های بهداشتی
تفریحی	تجهیزات روشنایی، آبخوری، سطل زباله
	نشستن در عرشه و چشم انداز به دریا و جنگل های حرا

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

ر	نوع فضا	تعداد	مساحت	وضعیت
۱	آشپزخانه	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته
۲	سرویس بهداشتی	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته
۳	انبار و مدیریت	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته
۴	کافه	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته
۵	قایق های تفریحی و سرو غذا	۱۰	۶	پیش ساخته
۶	فضای سربسته سرو غذا	۱	۲۰۰	پیش ساخته
۷	فضای سرباز عرشه	۱	۵۶۰	موجود

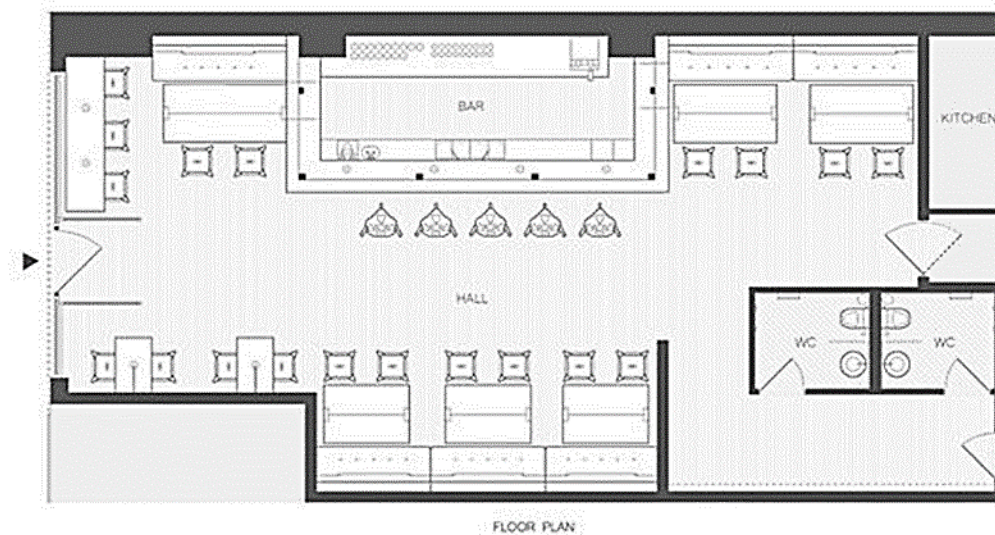
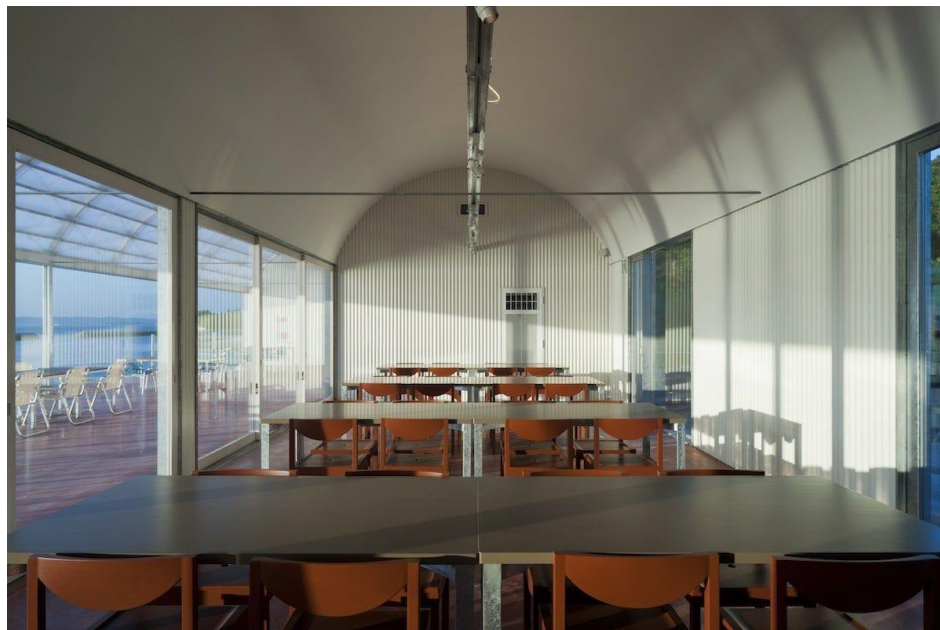
۶-۱-۷- مکان یابی دقیق کاربری ها بر اساس برنامه فیزیکی بر روی نقشه هر بسته

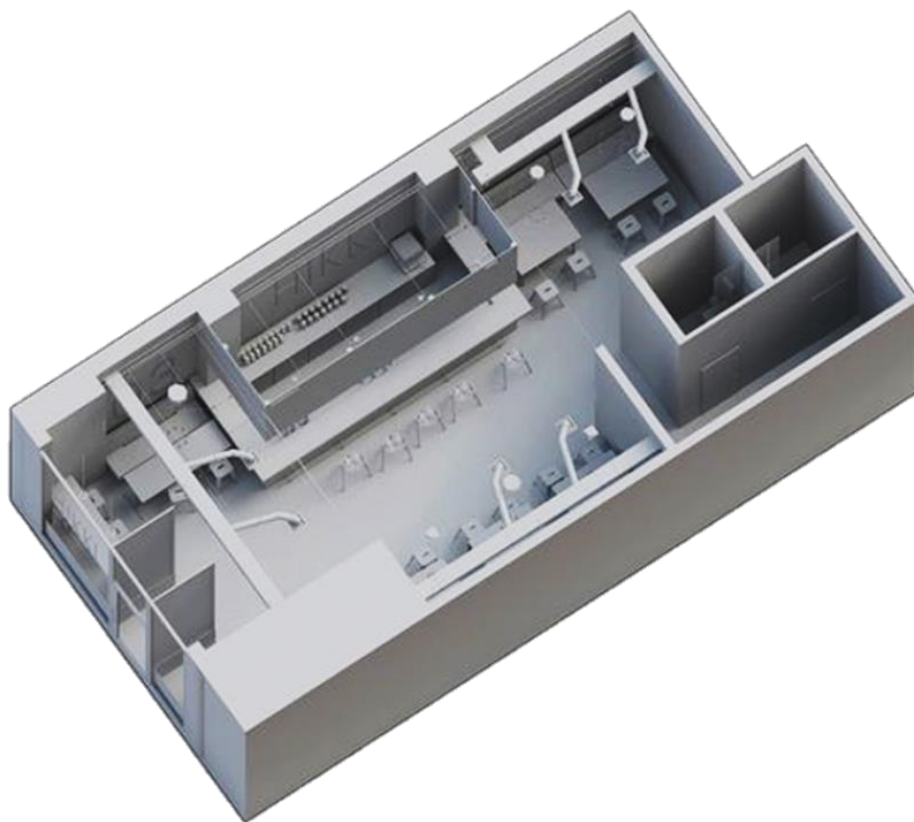
موقعیت پیشنهادی رستوران دریایی در قسمت پر عمق در نزدیکی جزیره وارمی و جنگل های حرا می باشد که در زمان اجرای طرح و استقرار بارج کارشناسی خواهد شد و موقعیت دقیق برای آن توسط کارشناسان کشتی رانی در نظر گرفته می شود.



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

در این طرح پیشنهاد افزودن یک سازه سبک محصور با دید مناسب و نصب آن بر روی بارج فضایی با آسایش اقلیمی مناسب و در سایه به همراه چشم انداز مطلوب برای گردشگران ایجاد شود.





مطالعات بازار:

- رستوران کشتی تفریحی وفا قشم
ورودی هر نفر ۱۸۰۰۰۰ تومان با گشت دریایی یک ساعت و نیم بدون هزینه غذا.
- رستوران کشتی تفریحی یوتاب قشم
ورودی هر نفر ۱۵۰۰۰۰ تومان با گشت دریایی دو ساعت بدون هزینه غذا.

۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

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

ظرفیت مجموعه:

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

ر	شرح	نفر	مرتبه	جمع
۱	تعداد مشتریان بر روی عرشه	۶۰	۳	۱۸۰
۲	تعداد مشتریان برای دونات ۶ نفر میانگین	۶۰	۳	۱۸۰
مجموع نفرات				۳۶۰

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

آورده شهرداری:

تسهیل در امور اخذ مجوزهای لازمه از کلیه ادارات

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم الطرفین:

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

۲-۶-۳- 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. (سندراهدری، ۱۴۰۰: ۱۰)

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

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

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

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

مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

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

۱. صدور مجوز تغییر کاربری (از زمان طرح موضوع در کمیسیون مربوطه تا اعطای مجوز تغییر کاربری به جز مدت زمانی که مسیر صدور مجوز در دست متقاضی است حداکثر ظرف مدت سه هفته)
۲. استعدادیابی اراضی ب هممنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۳. ارزش گذاری اراضی ب هممنظور تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت یک هفته
۴. تخصیص زمین حداکثر ظرف مدت سه هفته
۵. اولویت در تأمین برق برای طرحهای سرمایه گذاری اولویت دار
۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث شبکه برق (به طرح های استراتژیک اعطا نمی شود)
۷. تسریع در انعقاد قرارداد خرید تضمینی برق (ویژه نیروگاههای تولید برق)
۸. اعطای تسهیلات ارزان قیمت جهت اجرای شبکه برق
۹. اولویت در تخصیص انشعاب و تأمین گاز
۱۰. تقسیط انشعاب گاز (۳۶ ماهه)
۱۱. تعیین کمترین تعرفه گاز ۱۳
۱۲. تخصیص شبکه مخابراتی فیبر نوری
۱۳. ایجاد ارتباط کابلی تلفنی

۱۴. ایجاد آنت نهایی BTS موبایل
۱۵. اولویت صدور مجوز احداث راه اختصاصی از جاده اصلی ظرف مدت یک هفته
۱۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث راه اختصاصی از جاده اصلی
۱۷. صدور مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی اختصاصی (مخصوص پروژه های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیمه 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 مشاوره های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حسابهای بیمه ای
۲۷. ایجاد کانتر اختصاصی ارائه خدمات بیمه تأمین اجتماعی به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری
۲۸. تقسیط بلندمدت بدهی تأمین اجتماعی با نهایت مساعدت قانونی
۲۹. ارائه آموزش های رایگان فنی-حرفه ای
۳۰. استرداد مالیات ارزش افزوده حداکثر ظرف ۲ ماه
۳۱. تقسیط مالیات بر درآمد طبق قانون
۳۲. رسیدگی خارج از نوبت به اسناد مالیاتی
۳۳. رسیدگی به درخواست های اعتراض مالیاتی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت
۳۴. بخشودگی جرایم مالیاتی قابل بخشش تا سقف ۸۰ درصد با تأیید کارگروه تسهیل و رفع موانع تولید استان
۳۵. مشاوره تخصصی مالیاتی رایگان به مدت ۸۰ ساعت
۳۶. اعطای حداقل ۲۰ درصد تخفیف در اخذ سود بازرگانی
۳۷. تقسیط پرداخت تعرفه گمرکی
۳۸. ارائه خدمات قرنطینه نباتی حداکثر ظرف مدت یک روز کاری
۳۹. ترخیص نهاده ها و ماشین آلات تولیدی حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت پس از ارائه مجوزهای لازم
۴۰. امکان بهره مندی رایگان از خدمات CIP فرودگاه
۴۱. استفاده از ظرفیت اتاق بازرگانی جهت تسهیل و تسریع در صدور کارت بازرگانی
۴۲. کمک به استفاده از تضامین صندوق ضمانت توسعه تعاون و صندوق ضمانت صنایع کوچک
۴۳. تسهیل در گشایش LC
۴۴. مساعدت در صدور تضامین بانکی
۴۵. ارائه خدمات مشاوره بانکی رایگان در محل مورد نظر سرمایه گذار در استان به مدت ۱۰ ساعت در سال
۴۶. اولویت در ارائه خدمات تأمین مالی در صورت ایجاد زنجیره های تولیدی توسط مؤسسات اعتباری و مؤسسات تأمین مالی
۴۷. ارائه خدمات بانکی خارج از نوبت (مانند تجدید ارزیابی، صدور حواله بانکی، ارزیابی و قیمت گذاری وثایق و غیره)
۴۸. برگزاری جلسه ستاد تسهیل و رفع موانع تولید حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت در سطح استان از زمان درخواست
۴۹. دسترسی ب هر روز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت

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

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

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

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

۶-۲-۵- لیست بلند کاربری های درآمدزا

درآمدزایی	شرح	ر
✓	موسیقی زنده	۱
✓	ماهگیری	۲
✓	عکاسی حیات وحش	۳
✓	اجاره قلیان	۴
✓	اقامتگاه دریایی	۵

۶-۲-۶- مترائز زیر بنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	تعداد	مساحت	وضعیت	جمع
۱	آشپزخانه	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته	۱۳.۸۶
۲	سرویس بهداشتی	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته	۱۳.۸۶
۳	انبار و مدیریت	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته	۱۳.۸۶
۴	کافه	۱	۱۳.۸۶	پیش ساخته	۱۳.۸۶
۵	قایق های تفریحی و سرو غذا	۱۰	۶	پیش ساخته	۶۰
۶	فضای سر بسته سرو غذا	۱	۲۰۰	پیش ساخته	۲۰۰
۷	فضای سرباز عرشه	۱	۵۶۰		۵۶۰
					۸۸۰

۶-۲-۷- بر آورد مدت ساخت

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

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

۸-۲-۶- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

با توجه به نصب سریع سازه های طرح و در نظر گرفتن دو ماه برای راه اندازی طرح، پیش بینی می شود، 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	-	-	-
جمع کل					-

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

محوطه سازی:

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

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

ساختمان ها:

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

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

در خصوص بند دونات بوت، از قیمت ۱۸۰۰ دلار تا ۴۵۰۰ دلار 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 قلم کالا فاقد هزینه گمرکی بوده و براحتی از دبی امکان پذیر است.

در خصوص بند کانتینر لازم به ذکر است با تغییرات بسیار اندک در ظاهر آن، قابل تبدیل به یک المان مدرن خواهد بود و در خصوص بند سازه پیش ساخته، میتوان با توجه به نصب آسان و وزن بسیار پایین آن، با قرار دادن کولر در فصول گرم نیز سرویس دهی به مشتریان را در برنامه های آتی مجتمع قرار داد.

تاسیسات برق:

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

تاسیسات آب:

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

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

تاسیسات گاز:

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

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

وسائط نقلیه:

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

پروژه فاقد وسیله نقلیه می باشد.

اثاثیه اداری:

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

تجهیزات تفریحی:

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

پروژه فاقد تجهیزات تفریحی می باشد.

تجهیزات حفاظتی:

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

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

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

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	-
۲	ساختمان ها	۵۶,۲۰۰
۳	تاسیسات برق	۵,۲۰۰
۴	تاسیسات آب	۱۰,۴۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	-
۷	اثاثیه اداری	۱۳,۷۵۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۵۰۰
	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۸۶۰
جمع کل		۸۶,۹۱۰

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالی	۳۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۴ نفر در ۳ ماه ماهی ۱۵۰ میلیون ریال	۱،۸۰۰
جمع کل		۲،۲۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۸۶،۹۱۰
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۲،۲۵۰
جمع کل		۸۹،۱۶۰

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی رستوران ها	عدد	۳۶۰۰	۱،۵۰۰،۰۰۰	۵۴،۰۰۰
۲	مواد غذایی ایمیوه و نوشیدنی	عدد	۳۶۰۰	۵۰۰،۰۰۰	۱۸،۰۰۰
۳	بوفه	عدد	۳۶۰۰	۷۰۰،۰۰۰	۲۵،۲۰۰
۴	اجاره قایق	عدد	۷۲۰	۲۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۴،۴۰۰
جمع کل					۱۱۱،۶۰۰

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو	متر مکعب	۲۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۴۰
۲	آب جهت مصارف آشپزخانه	متر مکعب	۱۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰
۳	گازوییل ۶۰ لیتر در روز در ۲۴۰ روز سال	لیتر	۱۴،۴۰۰	۱۰،۰۰۰	۱۴۴
۴	گاز	سری	۱۴۰۰	۲۵۰،۰۰۰	۳۵۰
جمع کل					۶۳۴

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	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۴۰
۳	آشپز دو شیفت	۲	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۹۲۰
۴	کمک آشپز	۳	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۹۰۴
۵	حراست	۴	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۸۷۲
۶	خدماتی	۳	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۸۷۲
۷	قایقران	۱	۱۶/۴	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۸۷۲
جمع کل					۴۰,۱۸۰

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

۱۵-۲-۶ - نرخ استهلاک و تعمیرات

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	محوطه سازی	-	۵	-	۲	-
۲	ساختمان ها	۵۶,۲۰۰	۵	۲,۸۱۰	۲	۱,۱۲۴
۳	تاسیسات برق	۵,۲۰۰	۱۰	۵۲۰	۱۰	۵۲۰
۴	تاسیسات آب	۱۰,۴۰۰	۱۰	۱,۰۴۰	۱۰	۱,۰۴۰
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-
۶	وسائط نقلیه	-	۱۰	-	۱۰	-
۷	اثاثیه اداری	۱۳,۷۵۰	۲۰	۲,۷۵۰	۱۰	۱,۳۷۵
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۵۰۰	۱۰	۵۰	۱۰	۵۰
جمع کل		۸۶,۰۵۰		۷,۱۷۰		۴,۱۰۹

هزینه های سالیانه -۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۱۱،۶۰۰
۲	هزینه انرژی	۶۳۴
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۴۰،۱۸۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۴،۱۰۹
۵	هزینه استهلاک	۷،۱۷۰
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۶۳۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱،۶۵۳
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۲۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۲،۱۶۰
۱۰	هزینه بیمه	۲۱۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۲،۱۶۰
	جمع کل	۱۷۱،۷۴۵

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

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

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م.ریال)	توضیحات
ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۱۰۰٪	ظرفیت ۹۰٪	ظرفیت ۶۰٪	ظرفیت ۵۰٪	ساخت		
۱,۱۸۳,۶۶۲	۹۱۰,۳۵۵	۷۰۰,۲۷۳	۵۳۸,۶۷۲	۴۱۴,۳۶۳	۳۱۸,۷۶۱	۲۲۰,۶۶۷	۱۱۳,۱۶۲	۷۲,۵۶۰	۰	۱۱۱,۶۰۰	هزینه مواد اولیه
۶,۷۷۳	۵,۱۷۲	۳,۹۷۸	۳,۰۶۰	۲,۳۵۴	۱,۸۱۱	۱,۲۵۴	۶۴۳	۴۱۲	۰	۶۲۴	هزینه انرژی
۴۲۶,۰۸۹	۳۲۷,۷۶۱	۲۵۲,۱۲۴	۱۹۳,۴۹۱	۱۴۹,۱۸۶	۱۱۴,۷۵۸	۷۹,۴۴۸	۴۰,۷۴۴	۲۶,۱۱۷	۰	۴۰,۱۸۰	هزینه حقوق و دستمزد
۴۳,۵۷۴	۳۳,۵۱۸	۲۵,۷۸۳	۱۹,۸۳۳	۱۵,۲۵۶	۱۱,۷۳۶	۸,۱۲۵	۴,۱۶۷	۲,۶۶۱	۰	۴,۱۰۹	هزینه تعمیر و نگهداری
۷۶,۰۳۴	۵۸,۴۸۸	۴۴,۹۹۱	۳۴,۶۰۸	۲۶,۶۲۲	۲۰,۴۷۸	۱۴,۱۷۷	۷,۲۷۰	۴,۶۶۱	۰	۷,۱۷۰	هزینه استهلاک
۱۷,۳۵۹	۱۳,۳۵۳	۱۰,۳۷۱	۷,۹۰۱	۶,۰۷۸	۴,۶۷۵	۳,۲۳۷	۱,۶۶۰	۱,۰۶۴	۰	۱,۶۳۷	هزینه پیش بینی نشده (٪ هزینه های بالا)
۱,۷۵۳,۲۴۱	۱,۳۴۸,۶۴۷	۱,۰۳۷,۶۲۱	۷۹۸,۰۱۶	۶۱۳,۸۵۸	۴۷۲,۱۹۹	۳۲۶,۹۰۷	۱۶۷,۶۴۵	۱۰۷,۶۶۴	-	۱۶۵,۳۳۰	جمع هزینه های تولید
۷۲,۰۵۱	۵۵,۴۲۴	۴۲,۶۲۴	۳۲,۷۹۵	۲۵,۳۲۷	۱۹,۴۰۵	۱۳,۴۲۵	۶,۸۹۰	۴,۴۱۶	-	۶,۷۹۴	تبادل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روز
۱,۶۸۱,۱۹۰	۱,۲۹۳,۲۲۳	۹۹۴,۷۸۷	۷۶۵,۲۲۱	۵۸۸,۶۳۱	۴۵۲,۷۹۳	۳۱۳,۴۷۳	۱۶۰,۷۵۵	۱۰۳,۰۴۸	-	۱۵۸,۵۳۶	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۱۷,۵۳۲	۱۳,۴۸۶	۱۰,۳۷۴	۷,۹۸۰	۶,۱۳۹	۴,۷۷۲	۳,۳۶۹	۱,۶۷۶	۱,۰۷۵	۰	۱,۶۵۳	هزینه اداری و فروش (٪ هزینه های بالا)
۲۲,۹۰۶	۱۷,۶۲۰	۱۳,۵۵۴	۱۰,۴۲۶	۸,۰۲۰	۶,۱۶۹	۴,۳۷۱	۲,۱۹۰	۱,۴۰۴	۰	۲,۱۶۰	هزینه بازاریابی و تبلیغات (٪ فروش)
۲۲,۹۰۶	۱۷,۶۲۰	۱۳,۵۵۴	۱۰,۴۲۶	۸,۰۲۰	۶,۱۶۹	۴,۳۷۱	۲,۱۹۰	۱,۴۰۴	۰	۲,۱۶۰	هزینه آموزش (٪ فروش)
۶۳,۳۴۴	۴۸,۷۲۶	۳۷,۴۸۲	۲۸,۸۳۲	۲۲,۱۷۸	۱۷,۰۶۰	۱۱,۸۱۱	۶,۰۵۷	۳,۸۸۳	-	۵,۹۷۳	مجموع هزینه های عملیاتی
۲,۳۸۶	۱,۸۲۵	۱,۴۱۲	۱,۰۸۶	۸۲۵	۶۴۳	۴۴۵	۲۲۸	۱۴۶	۰	۲۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۲,۳۰۴	۱,۷۷۲	۱,۳۶۳	۱,۰۴۹	۸۰۷	۶۲۱	۴۳۰	۲۲۰	۱۴۱	۰	۲۱۷	بیمه تارایی ها ۲/۵ در هزار
۴,۶۹۰	۳,۶۰۸	۲,۷۷۵	۲,۱۳۵	۱,۶۴۴	۱,۲۶۳	۸۷۵	۴۴۸	۲۸۷	-	۴۴۳	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۱,۷۴۹,۲۲۴	۱,۳۴۵,۵۵۷	۱,۰۳۵,۰۴۴	۷۹۶,۱۸۸	۶۱۳,۴۵۳	۴۷۱,۱۱۷	۳۲۶,۱۵۸	۱۶۷,۲۶۰	۱۰۷,۲۱۸	-	۱۶۴,۹۵۱	مجموع

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۱۸,۶۰۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۱۰۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۶,۶۹۶
	جمع کل	۲۵,۴۰۲

۱۹-۲-۶- تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهام متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	-	۱۰۰	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۱۰۰	-	-	-
۳	ساختمان ها	۵۶,۲۰۰	۱۰۰	۵۶,۲۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۵,۲۰۰	۱۰۰	۵,۲۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۱۰,۴۰۰	۱۰۰	۱۰,۴۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	-	۱۰۰	-	-	-
۸	اثاثیه اداری	۱۳,۷۵۰	۱۰۰	۱۳,۷۵۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۵۰۰	۱۰۰	۵۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۸۶۰	۱۰۰	۸۶۰	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۲,۲۵۰	۱۰۰	۲,۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۸۹,۱۶۰	۱۰۰	۸۹,۱۶۰	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۲۵,۴۰۲	۱۰۰	۲۵,۴۰۲	-	-

۶-۲-۲۰ - تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

۶-۲-۲۱ - برآورد درآمدهای طرح

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۱۵۰	۲۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
۲	درآمد کافه	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۳	درآمد بوفه	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۴	ورودی مجتمع	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
	جمع کل				۲۱۶,۰۰۰

۶-۲-۲۲ - صورت حساب سود و زیان

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

عنوان حساب سود و زیان		مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم ۵۰٪ ظرفیت	سال سوم ۶۰٪ ظرفیت	سال چهارم ۹۰٪ ظرفیت	سال پنجم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال ششم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال هفتم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال هشتم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال نهم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال دهم ۱۰۰٪ ظرفیت	سال یازدهم ۱۰۰٪ ظرفیت
۱	مجموع درآمد	۲۱۶,۰۰۰	-	۱۴۰,۹۰۰	۲۱۸,۰۲۴	۳۲۷,۹۰۷	۴۱۶,۹۱۸	۵۸۸,۹۳۱	۷۶۵,۲۲۱	۹۴۲,۷۸۷	۱,۱۲۹,۲۲۲	۱,۳۱۶,۹۷۸	۱,۵۰۸,۵۷۲
۲	کسر می شود: قیمت تمام شده	۱۵۸,۵۲۶	-	۱۰۳,۲۸۸	۱۶۰,۷۵۵	۲۱۲,۶۷۲	۲۵۲,۷۸۳	۳۱۲,۶۳۱	۳۷۵,۲۲۱	۴۴۲,۷۸۷	۵۱۲,۲۲۲	۵۸۸,۵۷۲	۶۶۸,۱۱۰
۳	سود ناآزوده	۵۷,۴۷۴	-	۳۷,۶۱۲	۵۸,۲۶۹	۱۱۳,۲۳۴	۱۶۴,۱۳۵	۲۱۶,۳۰۰	۲۹۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۴۳۲,۰۰۰	۵۲۸,۰۰۰	۶۴۰,۰۰۰
۴	کسر می شود: هزینه های عملیاتی	۵۱,۹۹۱	-	۳۳,۶۶۹	۵۲,۲۱۳	۷۰,۸۱۳	۸۹,۴۱۳	۱۰۸,۰۱۳	۱۲۶,۶۱۳	۱۴۵,۲۱۳	۱۶۳,۸۱۳	۱۸۲,۰۱۳	۲۰۰,۰۱۳
۵	سود عملیاتی	۲۲۵	-	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵	۲۲۵
۶	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت	۳۱۷	-	۱۹۱	۳۲۰	۴۴۰	۵۶۱	۶۸۱	۸۰۲	۹۲۳	۱,۰۴۴	۱,۱۶۵	۱,۲۸۶
۹	هزینه های غیر عملیاتی بینه دارایی ها ۲/۱۵ در هزار	۴۲۲	-	۲۶۶	۴۲۵	۵۸۰	۷۳۵	۸۹۰	۱,۰۴۵	۱,۲۰۰	۱,۳۵۵	۱,۵۱۰	۱,۶۶۵
۱۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۵۱,۴۶۹	-	۳۳,۱۰۳	۵۱,۶۶۷	۷۰,۸۱۳	۸۹,۴۱۳	۱۰۸,۰۱۳	۱۲۶,۶۱۳	۱۴۵,۲۱۳	۱۶۳,۸۱۳	۱۸۲,۰۱۳	۲۰۰,۰۱۳
۱۱	کسر می شود: مالیات (معاف مالیاتی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲	سود ویژه قبل از کسر مالیات (سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی)	۷,۶۵۷	-	۴,۹۷۷	۷,۶۶۵	۱۵,۱۴۱	۲۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
۱۳	کسر می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۵ درصد سود ویژه)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴	کسر می شود: انباشته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵	سود ویژه خالص	۵۱,۴۶۹	-	۳۳,۱۰۳	۵۱,۶۶۷	۷۰,۸۱۳	۸۹,۴۱۳	۱۰۸,۰۱۳	۱۲۶,۶۱۳	۱۴۵,۲۱۳	۱۶۳,۸۱۳	۱۸۲,۰۱۳	۲۰۰,۰۱۳

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه متغیر		هزینه کل پروژه (میلیون ریال)
		مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	
۱	هزینه مواد اولیه	۱۱۱,۶۰۰	۱۰۰	۱۱۱,۶۰۰
۲	هزینه انرژی	۵۰۷	۸۰	۶۳۴,۰۰۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۴,۰۶۳	۳۵	۴۰,۱۸۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۳,۲۸۷	۸۰	۴,۱۰۹
۵	هزینه استهلاک	۰	۰	۷,۱۷۰
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۳۹۱	۸۵	۱,۶۳۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۱,۶۵۳	۱۰۰	۱,۶۵۳
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۰	۰	۲۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۱۶۰
۱۰	هزینه بیمه	۰	۰	۲۱۷
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۰	۰	۲,۱۶۰
جمع کل		۱۳۲,۵۰۲		۱۷۱,۷۴۵
		۳۹,۲۴۳		

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

$$۴۷/۰۰\% = (۱۳۲,۵۰۲ - ۲۱۶,۰۰۰) / (۳۹,۲۴۳ \times ۱۰۰)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۰۱,۵۱۸ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲۴ درصد محاسبه میگردد.

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

سرمایه ثابت سرانه - ۶-۲-۲۵

سرمایه ثابت سرانه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴,۶۹۲ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل (۱۹) / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۵۷/۲۵$ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل $۱/۷۵$ سال محاسبه میگردد.

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

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

صنعت گردشگری یکی از مهم‌ترین و پر بازده‌ترین فعالیت‌های اقتصادی دنیا است. غذای محلی هر منطقه نمادی از فرهنگ آن منطقه محسوب می‌شود. هیچ برنامه مسافرتی بدون چشیدن غذای محلی منطقه مورد بازدید تکمیل نخواهد شد. غذا موجب پیوند صمیمی میان تاریخ و فرهنگ مردم جامعه میزبان با گردشگران می‌شود. در این طرح سعی شده است که علاوه بر در نظر گرفتن بعد اقتصادی و تایید درآمدزایی طرح توسعه برندینگ شهری بندر خمیر از نکات مدنظر باشد. همچنین حضور پذیری گردشگران در این شهر را با موضوع و محوریت غذا رونق دوباره داد.

سرمایه گذاری در امکانات و زیرساخت‌ها باید در راستای علایق و سلايق گردشگران باشد. چه بسا سرمایه گذاری اندکی در یک طرح کوچک، سودآوری بیشتری از سرمایه گذاری زیاد در یک طرح عظیم گردشگری ساحلی داشته باشد و این موضوع به پذیرش و استقبال گردشگران بستگی دارد.

توسعه گردشگری دریایی در حقیقت نوعی کارآفرینی است و با ترغیب بخش خصوصی می‌توان این کار را انجام داد که البته در سند راهبردی سرمایه گذاری استان نیز برای این موضوع بیشترین سطح از اهمیت در نظر گرفته شده است.

پیشنهاد می‌شود جهت اهمیت به الگوی شهر یاد گیرنده در کنار عنوان شهر تالابی طرز تهیه کلیه غذاهای

بومی به زبان انگلیسی در قالب مجله و یا بروشور راهنما تهیه و به صورت کامل در اختیار گردشگران قرار گیرد.

طبق جداول برنامه فیزیکی طرح و محاسبات فنی و اقتصادی انجام شده این پروژه در رده اولویت‌های سطح یک سرمایه گذاری استان مطرح می‌شود.

از آنجا که مشاور تمام ملاحظات را در پیشنهاد پروژه‌ها و کاربری‌ها در نظر گرفته است پیشنهاد می‌نماید 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
- ایزدی، حسن ۱۳۹۴، گردشگری غذا، فرصتی برای توسعه پایدار روستایی در ایران، پژوهش های روستایی، دوره ۶، شماره ۱، بهار
- رضایی، محمد، اکوتوریسم، ماهنامه سفر، سال دوازدهم، شماره ۲.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۴. فلسفه های 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. کهنوردی 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
- غفاری، محمد و همکاران ۱۳۹۹، عوامل تعیین کننده موفقیت بازاریابی کشتی در گردشگری غذا رهیافت فراترکیب
- Budowski , G . Tourism and Environmental Conservation : conflict coexistence or symbiosis Environmental Conservation . Vol 3 , No . 1 : pp 27 _ 31 , 1976 .
- <https://fa.irunesco.org/bandar-e-khamir/>