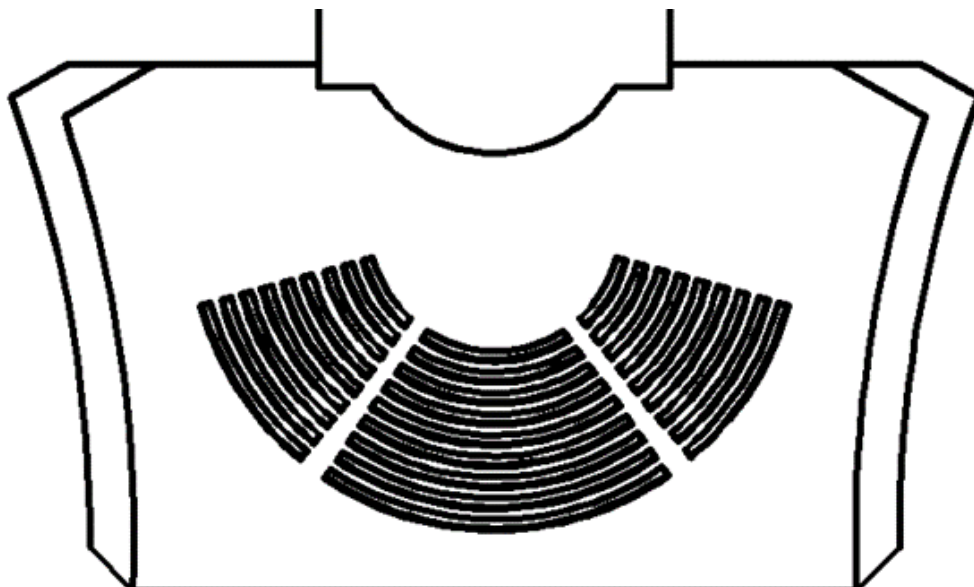


بسته سرمايه گذاري سينماي ساحلي



كارفرما شهرداري بندر خمير



تهيه و تدوين


۱۴۰۱/۰۶/۱۰

كارشناس ارشد طراحي شهري	مهندس پرديس نصيري
كارشناس ارشد عمران سازه	مهندس حميد يارک
كارشناس ارشد طراحي شهري	مهندس نگين موسوي
كارشناس صنايع	مهندس حبيب اله قاسمي مرزبال
مشاور ماركيتنگ	مهندس سيامك چهارمچالي

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹
۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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



پروژه احداث ساختمان



۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۲۹
۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

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

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

فهرست مطالب

صفحه عنوان

۱ مرحله اول: کلیات طرح

۱۴ مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر

۲۳ مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳۱ مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی

۳۴ مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

۳۸ مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجرى طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	سینمای ساحلی با کاربری های مختلف
محل اجرای طرح	شهرستان بندر خمیر، خیابان اسکله، جنب پارک ساحلی کندال
ظرفیت	۵۰۰ صندلی
امکانات	کافه، سیستم های نور و صدا برای کاربری های مختلف
مساحت زمین	۱۰۰۰ متر مربع
زیربنا	۶۷۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۵۳،۴۴۷ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۶،۵۵۱ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۹ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۵،۹۳۸ میلیون ریال
میزان در آمد	۶۸،۴۰۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۳۰ %
بازگشت سرمایه	۳۷/۱۴ %
مدت بازگشت سرمایه	۲/۶۹ سال
نقطه سر به سر	۳۳،۱۶۱ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۴۸/۴۸ %

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

۱-۱- طرح مسئله

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

هدف از این طرح ایجاد فضای تجمع مطلوب با الگو آمفی تئاتر های محیطی و سینما های رو باز می باشد. این فضا با رویکرد اضافه نموده بسته های اقتصادی در آمدزا در ساحل و فروش بلیط سینما می تواند هم برای حضور رسمی و هم غیر رسمی مردم شهر جایگاه مناسبی باشد. فراهم کننده فضایی برای حضور در همایش ها و فستیوال و جشنواره ها و مسابقات ورزش های آبی تاثیرگذار بر مرتبط با سرنوشت شهر خواهد بود.

حضور همیشگی مردم و گردشگران در عرصه های عمومی هنر و درایت مدیریت شهری می باشد و موفق ترین شهرها در عرصه های عمومی بیشترین ارتباط و بالاترین سطح تعامل را با مردم برقرار نموده اند از این رو این طرح برای مدیریت شهری و گردشگری شهر جدا از تمام جنبه های درآمدزا، گردشگر پذیر، مردمی و خلاقانه خواهد بود.

این فضا مقابل پارک ساحلی کندال با مساحت محدوده ۱۰۰۰ متری پیشنهاد می شود.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

با توجه به بازدید های میدانی مشاور ضرورت ایجاد فضاهای اجتماعی و گردهمایی در زون های مختلف گردشگری احساس شد و یکی از این فضاها سایت ساحلی مجاور پارک کندال بود که می تواند با ایجاد یک فضای گردشگری و تعاملی فعال تجدید حیات برای احیا منطقه و نوار ساحلی باشد.

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. (مجلات، ۱۳۸۰: ۲)

• 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 مفهوم 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

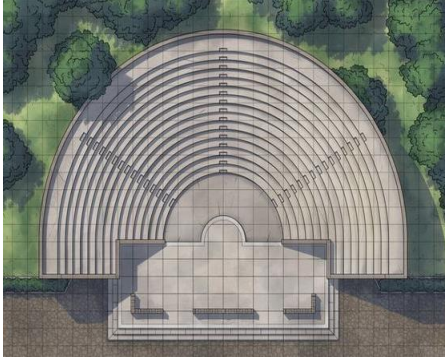
ویژگیهای منابع طبیعی، مانند: زمین، کیفیت آب، پوشش گیاهی، گونه های حیوانی و آب و هوا از جمله خصوصیات هستند که عمده جاذبه های طبیعی را تشکیل می دهند. جاذبه های منحصر به فرد طبیعی برای جلوگیری از انحصار، دگرگونی و حفاظت آن اغلب عام المنفعه هستند. جاذبه های بخش خصوصی که بیشتر بر محیط های مصنوعی متکی می باشند 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 تفرجگاهی می باشد. تا قبل از دهه هفتاد میلادی، طراحی مکانی فضاهای ورزشی برنامه ریزی شده و فضاهای باز عمومی، کانون اکثر طرح های تفریحی را تشکیل می داد. (مخدوم، ۱۳۷۸: ۱۰۰)

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح



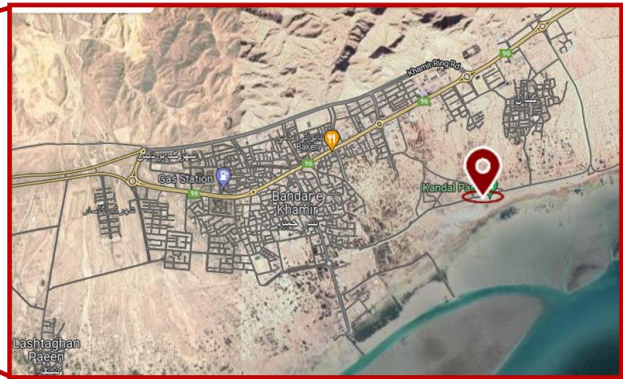
در زمینی به مساحت حدودی ۱۰۰۰ مترمربع طرح آمفی تئاتر روباز رو به روی پارک کندال پیشنهاد می شود که البته در تعیین موقعیت دقیق طرح نیاز به رایزنی مدیریت شهری با مالکین اراضی می باشد. چشم انداز این طرح راه اندازی یک سینمای روباز در کنار ساحل می باشد. که البته علاوه بر امکان درآمدزایی و فروش بلیط امکان برگزاری همایش ها و تجمعات مردمی و مسابقات ساحلی و ورزش های آبی نیز در این فضا به صلاحدید مدیریت شهری وجود دارد.

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 سینما صحرایی در شهر خمیر



۶-۱- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- سینما صحرایی در سانتورینی یونان

هدف از احداث این آمفی تئاتر حفظ حیات تئاتر های سنتی یونان باستان بوده و برگزاری جشنواره ها، تماشای فیلم و کنسرت های مختلف در این مکان برگزار می شوند. این شهر ساحلی به علت گردشگر پذیر بودن امکانات متنوعی را به مردم شهر و گردشگران ارائه می دهد تا گردشگران برای تمام ساعات اقامت خود در این شهر برنامه های دلپذیر از پیش تعیین شده داشته باشند.



- سینما صحرایی در دوبی

این سینما در محله JBR دوبی راه اندازی شده است که در کنار تماشای فیلم و امکان برگزاری همایش و جشنواره خدمات مختلف پذیرایی به گردشگران و استفاده کنندگان از این فضا ارائه می دهد.



• سینمای صحرائی در جاوه اندونزی

این سینما به دلیل سکوت و پخش صدای مستقیم در مرتفع ترین نقطه ی شهر قرار دارد. با تعریف امن جایگاه نشیمن برای تماشاگران اطمینانی حاصل کرده که به هر نوعی که راحتی آنها را تضمین کند به تماشای فیلمشان بپردازند.



۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

• سینمای روباز سنندج

این سینما در سال ۱۳۸۴ به بهره برداری رسید و برنامه های تلویزیونی و مناسبتی بسیاری مانند برنامه خوانندگی چریکه شو و بسیاری برنامه های مفرح دیگر از شبکه استانی کردستان در این سینما برای شهروندان اکران شده است. این سینما با گنجایش ۱۰ هزار نفر و پرده ای در ابعاد ۲۵ در ۱۲ متر بزرگترین سینمای روباز در خاورمیانه به شمار می رود.





• سینما روباز باغ کتاب تهران

سینما بام باغ کتاب، یک آمفی تئاتر روباز است که در فضایی به وسعت ۴۰۰ مترمربع واقع شده است. سینما بام باغ کتاب با ظرفیت ۵۹۸ نفر فضایی مناسب برای تماشای فیلم، بازی‌های ورزشی و اجراهای زنده است.





- تماشاخانه دیوار شازده شیراز

این سینما نیز در شهر شیراز فعال است و برنامه های اختصاصی در بعضی از روزهای هفته برگزار می کند. ظرفیت این سینما ۲۵۰ نفر می باشد.



• سینما سیمرغ مشهد

ارتفاع این سینمای نزدیک به ۲۰ متر است و از فضاهای مختلفی مانند کافی شاپ، نمازخانه، سرویس بهداشتی و... تشکیل شده این مجموعه چیزی در حدود هفتصد تا هزار صندلی در نظر گرفته شده که می‌توان برنامه‌های زنده، سینمایی، همایش‌ها، جُنگ، کنسرت موسیقی و نیز جشنواره‌های مختلفی مانند فیلم فجر، رشد و کوثر را در آن به اجرا در می‌آید.



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 شبکه‌های راه‌های

مناسب و سریع درون استان و بین منطقه‌ای مورد تأکید قرار گرفته است. در ارتباط با اصلی‌ترین قابلیت‌های نوار ساحلی استان هرمزگان در زمینه گردشگری و گذران اوقات فراغت می‌توان به این موارد اشاره کرد:

- برخورداری از منابع غنی و تنوع زیستی در اکوسیستم‌های ساحلی و تنوع آب و هوایی همراه با تنوع پوشش گیاهی و وجود جنگل‌های خلیج عمانی، جنگل‌های مانگرو و مجموعه‌ای از ذخایر ارزشمند گیاهی و جانوری.
- نزدیکی با کشورهای ساحلی خلیج فارس و پیوند تاریخی، فرهنگی با آنها
- برخورداری از جاذبه‌های گردشگری به دلیل دسترسی به سواحل، بنادر و جزایر زیبا و اکوسیستم ویژه ساحلی و دریایی مانند: جنگل‌های حرا و ظرفیت‌های اقامتی نسبتاً خوب همراه با صنایع دستی و هنرهای بومی جذاب و امکانات استفاده از ورزش‌ها و تفریحات آبی.

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

- ۱- گسترش تأسیسات و تجهیزات گردشگری در نوار ساحلی و کانون‌ها و عرصه‌های گردشگری
- ۲- توسعه و عمران جزایر استان متناسب با نقش و عملکرد آنها در ابعاد ملی و استانی و قابلیت‌های بالقوه توسعه آنها مبتنی بر نتایج طرح‌های 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 اکوسیستم‌های ویژه نوار ساحلی و رعایت تعادل در بهره‌برداری از عرصه‌های مرتعی و منابع دریایی
(<http://barnamehrizi.bandarabbas.ir/index.aspx?pageid=1697>)

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

با توجه به قابلیت‌ها و تنگناهای موجود، محورهای توسعه استان بر پایه بخش‌های بازرگانی و کشاورزی با تأکید بر شیلات، صنعت و گردشگری خواهد بود.

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

ایجاد شرایط و فرصت‌های مناسب برای سرمایه‌گذاران بخش‌های 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، کانون‌ها و عرصه‌های گردشگری
- ✓ گسترش خدمات تخصصی و برتر و با تأکید بر توسعه IT ایجاد و خدمات پشتیبان تولید
- ✓ ایجاد زمینه‌های لازم برای جلب مشارکت مردمی و بخش خصوصی در بهره‌برداری و مدیریت آن

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

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

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

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

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

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

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

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

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

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

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

مرحله دوم

شناخت ویژگی های شهر با توجه به آمار و اطلاعات موجود

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

۲-۱- بررسی های جمعیتی و اشتغال شهر

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

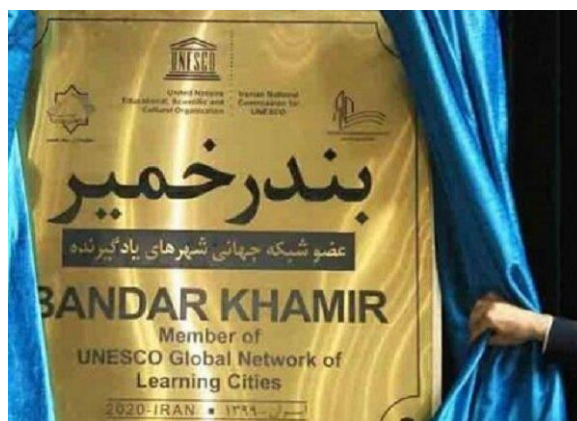
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

۲-۲- بررسی آمار گردشگران داخلی و خارجی

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

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

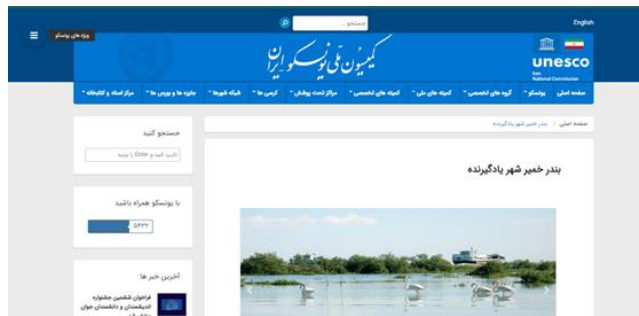
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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



دریافت کرسی شهر یادگیرنده



درگاه شهر بندر خمیر در کمیسیون ملی یونسکو ایران

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

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

• ثبت جهانی تالاب خور خوران



منطقه حفاظت شده حرا و تالاب بین‌المللی 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 می‌رود و هر سال گردشگران و جهانگردان فراوانی را به سوی خود می‌کشد. خورخوران تالابی است که حدود ۱۰۰ هزار هکتار وسعت دارد و در سال ۱۹۷۵ به عنوان تالاب بین‌المللی و به عنوان ذخیره‌گاه زیست کره انتخاب شده و در شبکه جهانی ذخیره‌گاه‌ها به ثبت رسیده است. این تالاب شامل مجموعه‌ای از جزایر کوچک جنگل‌های حرا، لجنزارهای ناشی از جزر و مد و خورهای کم عمق است و مکان مناسبی برای تخم‌گذاری پرندگان آبزیان و دوزیستان می‌باشد. این تالاب یکی از بزرگترین جنگل دریایی کشور یکی از ۲۲ تالاب بین‌المللی کشور و یکی از ۱۲ ذخیره‌گاه زیست بوم ایران و تاثیرگذارترین 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 می‌باشد. از جمله NGOها می‌توان 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 مطالبه‌گر بندر خمیر و کانال خبری خمیر نیوز مشغول به فعالیت می‌باشند. (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

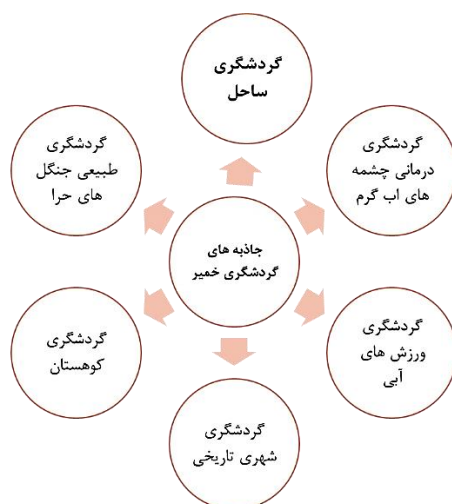
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

-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 ساروج 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 توپیی 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، پالایشگاه های نفت و گاز، نیروگا هها، آب شیرین کن ها، صنایع تبدیلی و شیلاتی و نیز وجود سواحل و بنادر با زمینه های گردشگری فرصت مناسبی را در اختیار سرمایه گذاران قرار داده است. (سندراهبردی، ۱۴۰۰: ۷)

مرحله سوم

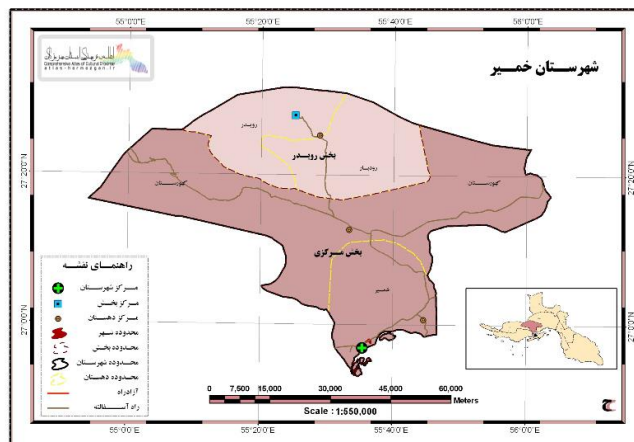
شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- شناخت جغرافیایی شهر

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

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



نقشه شهرستان بندر خمیر

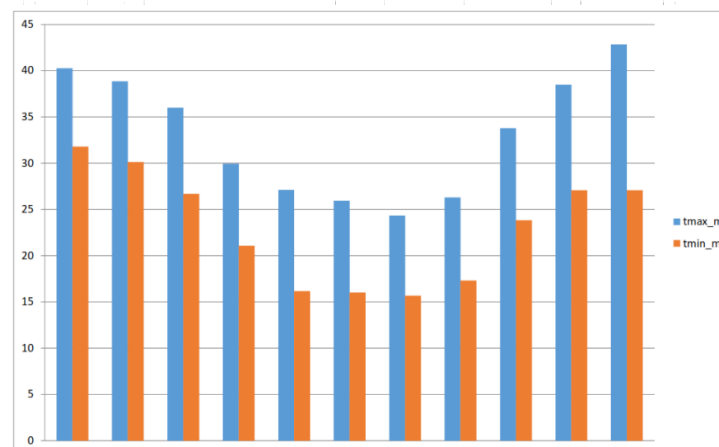
● محلات شهر بندر خمیر:

- ✓ محله ی قبله
- ✓ محله ی چاه احمدی
- ✓ شهرک پردیس
- ✓ شهرک گلسار
- ✓ محله ی لشتغان زیر
- ✓ محله ی لشتغان بالا
- ✓ محله ی شرکت سیمان
- ✓ محله ی پشت پارک
- ✓ شهرک فرهنگیان
- ✓ شهرک شهید میرزایی
- ✓ محله ی بالا
- ✓ محله ی دژگونی
- ✓ محله ی زیر
- ✓ محله ی گل کنی
- ✓ محله ی نیمه کاری ها
- ✓ محله ی کوش
- ✓ محله ی سیدون (سادات)
- ✓ محله ی حسین آباد
- ✓ محله ی مدرسه ی دینی
- ✓ محله ی سی دستگاه

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 شرعی 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 شهبای 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 ۸۱۱ 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	۴۰,۲۵۸۶	۳۱,۷۸۶۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۹/۱/۲۰۱۸	۳۸,۸۴۳۳	۳۰,۰۱۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۰/۱/۲۰۱۸	۳۵,۹۹۶۸	۲۶,۶۸۰۶
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۱/۱/۲۰۱۸	۲۹,۹۳۳۷	۲۱,۰۰۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱۲/۱/۲۰۱۸	۲۷,۱۱۲۹	۱۶,۱۶۷۷
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۱/۱/۲۰۱۹	۲۵,۹۵۴۸	۱۶,۰۰۳۲
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۲/۱/۲۰۱۹	۲۴,۳۳۳۳	۱۵,۶۶۷۹
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۳/۱/۲۰۱۹	۲۶,۲۹۳۵	۱۷,۳۰۶۵
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۴/۱/۲۰۱۹	۳۳,۷۷۷۳	۲۳,۸۳۳۳
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۵/۱/۲۰۱۹	۳۸,۴۹۶۸	۲۷,۰۰۷۱
۹۹۶۷۴	Bandar-E-Khamir	OIKB	۲۶,۹۵۱۶۶۶۷	۵۵,۵۷۰۸۳۳۳	۶/۱/۲۰۱۹	۵۴۴۲,۸۴	۳۳,۲۵۶۹



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

۳-۳- بررسی وضعیت باد غالب

انواع باد هایی که در این منطقه می‌وزند:

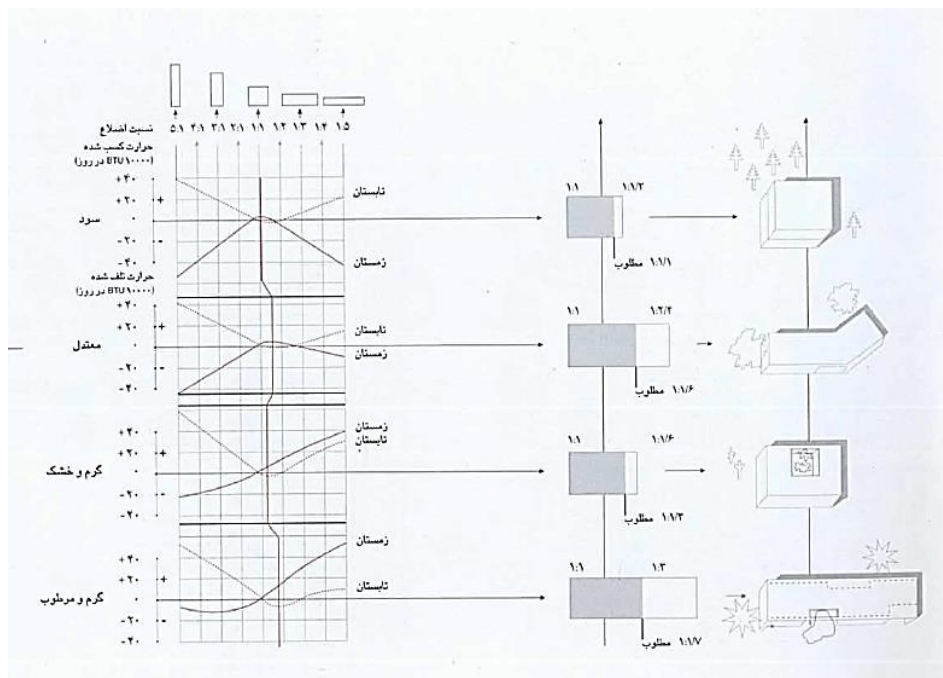
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می‌وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می‌وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می‌وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می‌وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان‌ها از جانب شرق می‌وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک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

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

قرار دادن ساختمان در سایه کامل مناسب تر است. در اینجا ایوان‌های عریض و سر پوشیده‌ای که هم از نفوذ باران به داخل جلوگیری میکنند و هم سایه کاملی بر روی دیوار اتاق‌ها می‌اندازند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. (کسمایی ۱۳۸۴)

ویژگی‌های معماری بومی مناطق گرم و مرطوب

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



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

کشاورزی بندرخمیر 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. بندرخمیر 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 بندرخمیر 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.

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 کلوت سایه خوش	۴۰ کیلومتر	۲۸ دقیقه	زمینی	-



۳-۷- بررسی فواصل سایت تا مرکز شهر

فاصله این سایت تا مرکز شهر حدود ۲ 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	۷۰۰ متر	۵ دقیقه	زمینی	آبی
فاصله تا جزیره وارمی	۸ کیلومتر	۵ دقیقه	-	آبی
فاصله تا لنج بوم گوهر	۱۰ کیلومتر	۱۰ دقیقه	-	-
فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی	۲ کیلومتر	۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا آبگرم خمیر	۱۲ کیلومتر	۸ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر	۱۳ کیلومتر	۱۵ دقیقه	زمینی	-
فاصله تا مسجد جامع	۲ کیلومتر	۵ 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 بالشک 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 سنچه
۴	آقای جلال خردنیا	مدیریت کافه و اقامتگاه بومگردی بادگیر
۵	آقای عزیز کوشکی	مدیریت هتل کسری

مرحله پنجم

مطالعات ویژه گردشگری

۵- مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری

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

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

رتبه	شهر	تعداد سفر کل	تعداد سفر بدون اقامت شبانه	تعداد سفر با اقامت شبانه	نفر شب اقامت
	کل	۹۰۱۴۳۵۹۲	۴۴۷۶۸۶۲۳	۴۵۳۷۴۹۶۹	۱۶۵۶۷۰۰۱۶
۱	تهران	۵۴۰۰۷۹۹	۱۹۰۸۵۰۱	۳۴۹۲۲۹۸	۱۴۱۳۳۳۱۹
۲	مشهد	۴۰۰۷۸۹۹	۳۳۵۷۱۴	۳۶۷۲۱۸۵	۱۶۵۴۴۹۶۱
۳	اصفهان	۳۰۳۸۲۸۰	۱۴۷۷۴۶۵	۱۵۶۰۸۱۵	۵۷۰۴۸۱۷
۴	شیراز	۲۹۵۲۳۵۵	۹۳۱۳۶۹	۲۰۲۰۹۸۵	۷۴۴۴۸۹۹
۵	قم	۲۰۱۷۹۳۷	۸۹۹۸۵۱	۱۱۱۸۰۸۶	۲۵۰۲۲۲۱
۶	قزوین	۱۹۵۲۹۵۰	۱۴۶۶۵۵۸	۴۸۶۳۹۲	۱۳۶۵۴۱۶
۷	تبریز	۱۸۷۱۸۰۳	۱۰۹۰۰۶۵	۷۸۱۷۳۸	۳۱۹۹۳۱۷
۸	رشت	۱۶۷۴۰۰۰	۹۴۴۷۵۹	۷۲۹۲۴۱	۲۹۴۶۶۹۶۰
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	۹۸۹۲۲۳	۷۵۲۶۳۱	۲۳۶۶۰۲	۱۰۳۲۰۰۰
۱۶	ارومیه	۹۳۸۳۴۹	۵۰۷۳۶۸	۴۳۰۹۸۲	۱۵۲۸۹۸۶
۱۷	طربه	۸۶۰۹۹۶	۷۹۸۸۱۱	۶۲۱۸۵	۱۱۹۳۵۴
۱۸	یزد	۸۳۶۹۶۴	۱۸۸۴۸۴	۶۴۸۶۸۰	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 با تقسیم بندی در کل کشور ارائه شده است.

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، ماه های فروردین تا مهر محسوب می شود 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 هتل های موجود به طور میانگین

تعداد گردشگران با اقامت شبانه به طور کلی در پیک سفر که ماه های فروردین تا مهر می باشد (۶ ماه) که حدود ۷۵٪ ظرفیت اقامتگاه های فعلی پر است. در ۶ ماه دوم سال حدود ۳۰ درصد ضریب اشغال اقامتگاه ها می باشد.

۵-۶- بررسی مشاغل وضع موجود

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

- تجارت
- دریانوردی
- صیادی
- معادن

مرحله ششم

محاسبات فنی و مالی

۶- محاسبات فنی و مالی

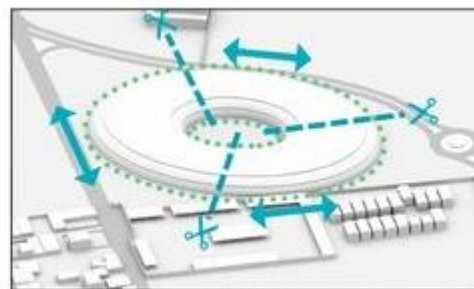
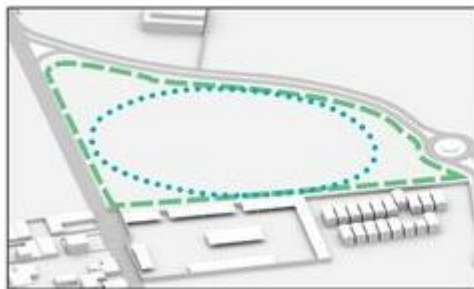
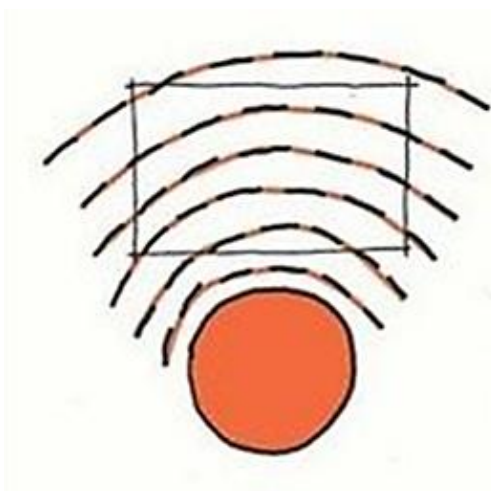
۶-۱- شرح سرفصل های فنی

۶-۱-۱- ارائه ایده و طرح کلی

در این بخش به ارائه ایده های طرح می پردازیم. در زمینی همجوار پارک کندال و در ساحل بندر خمیر این سینما پیشنهاد می شود. هدف ارائه خدمات گردشگری نوین، ارزان و بسیار کارآمد به شهروندان و گردشگران این شهر می باشد تا گردشگران برای تمامی زمانی که در این شهر می گذارند اوقات فراغت خود را بهینه یافته و شهروندان با فضایی جذاب، منحصر به فرد مواجه شوند. که نیازهای گردشگری، تفریحی و تفریحی خود را به رسمیت بشناسند.

در این فضا امکان تماشای کلیه فیلم های سینمایی در فضای باز پیش بینی می شود که امکان فروش بلیط و درآمدزایی برای طرح از این سو دیده شده است همچنین امکان برگزاری کنسرت در این شهر پیش بینی نشده بود و با توجه به اهمیت موسیقی در استان هرمزگان این موضوع قابل اهمیت می باشد. همچنین با توجه به دستاورد های اخیر شهر در حوزه های جهانی این شهر می تواند پایلت گردشگری شهروند مدار بوده و با توجه به کرسی شهر یادگیرنده فعالیت های آموزشی بسیار ی در این مکان قابل برگزاری می باشد که بی شک این فضا در استان هرمزگان زبانزد و شاخص خواهد بود.

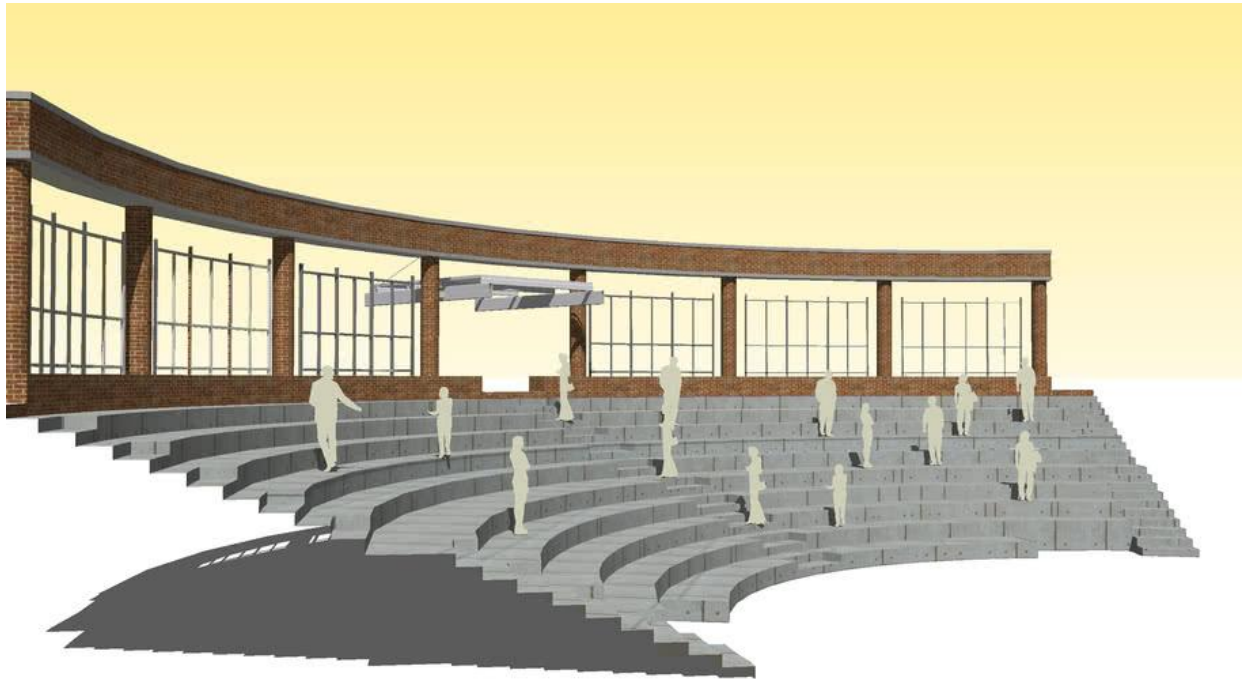
کانسپت اولیه طرح استفاده از یک فرم مرکزگرا جهت ایجاد تمرکز و کانون بصری قوی در طرح:



در مراحل بعدی ایده پردازی جانمایی سن در نیمه مرکزی دایره در نظر گرفته شد.



کانسپت پلان پیشنهادی:



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

این فضا نیازمند یک زمین برای احداث صندلی های ثابت در سایت همجوار پراک کندال می باشد که از این رو تنها با زیرسازی مناسب می توان به جانمایی فضاهای نشیمن تماشاچیان و سکو سن پرداخت.

• برنامه ریزی تسهیلات:

در فرایند ادامه طرح می توان تسهیلات جانبی مانند سازه های چادری برای پوشش سقف در قسمت سن و پس از آن جایگاه تماشاچیان از درآمد طرح برای آن در طرح توسعه در نظر گرفت.

همچنین فضاهای خدماتی و پذیرایی مانند :

- ✓ دکه فروش تنقلات
- ✓ دکه فروش بلیط
- ✓ حراست و نگهبانی
- ✓ حضور هماهنگ شده چرخهای طوافی جهت ارائه سرویس متفاوت به گردشگران

• بخش اداری

این بخش شامل دو قسمت می باشد:

- ✓ پشتیبانی فنی و نمایش فیلم
- ✓ پشتیبانی نظارت اجتماعی و حراست

• ساخت

شیوه های ساخت و نیارش این فضا جز محوطه سازی و لندسکیپ محسوب می شود و سازه نمایشی سینمای صحرائی نیز به صورت آماده خریداری می شود و در محل نصب خواهد شد.

• سیستم های خاص

در این میان در صورت تمایل به برگزاری کنسرت سیستم های خاص صوتی مدنظر می باشد که با مهندسی صدا در محیط سنجیده و آزموده می شود و نیاز به تجهیز فنی آن خواهد بود.

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

اراضی همجوار این سایت پیشنهادی اراضی نخلستان محسوب می شوند و در حال حاضر در فازهای توسعه شهر خمیر (در زمان تهیه این طرح) توسط مشاور طرح تفصیلی در پروسه برنامه ریزی شهری قرار گرفته اند.



همجواری های سایت:

- پارک ساحلی کندال:





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

چشم انداز طرح و اولویت های آتی گردشگری این طرح اضافه نمودن یک فضای گردشگری خاص و ارائه خدمات گردشگری در سطوح بالا به شهروندان و گردشگران می باشد. هدف این است که مراحل رشد و توسعه شهر از تمامی جوانب مشهود بوده و این شهر با هم افزایی توامان طرح های متنوع بتواند خدمات محسوس و نوینی به مردم خود ارائه دهد. گردشگر نیز با فضایی بایسته و شایسته و در شان مقام های جهانی این شهر مواجه خواهد شد. از طرفی استان هرمزگان نیز رشد همه جانبه و همه سویه شهر را طی چند سال اخیر احساس نموده و این شهر می تواند پتانسیل ها و ظرفیت های خود را افزایش نموده و به طبع آن مشمول حمایت ها و امتیازات به حق از سمت وزارت کشور، استانداری و فرمانداری دریافت نماید.

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

حوزه ها	ریز فضاها	موقعیت قرار گیری
تفریحی	سن و فضای تماشاچیان	محوطه
پذیرایی	بوفه	جانمایی در ورودی
خدماتی	حراست و مدیریت	کانکس یا ساخت در محل
	سرویس بهداشتی	کانکس یا ساخت در محل
	اتاق فرمان	کانکس یا ساخت در محل

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

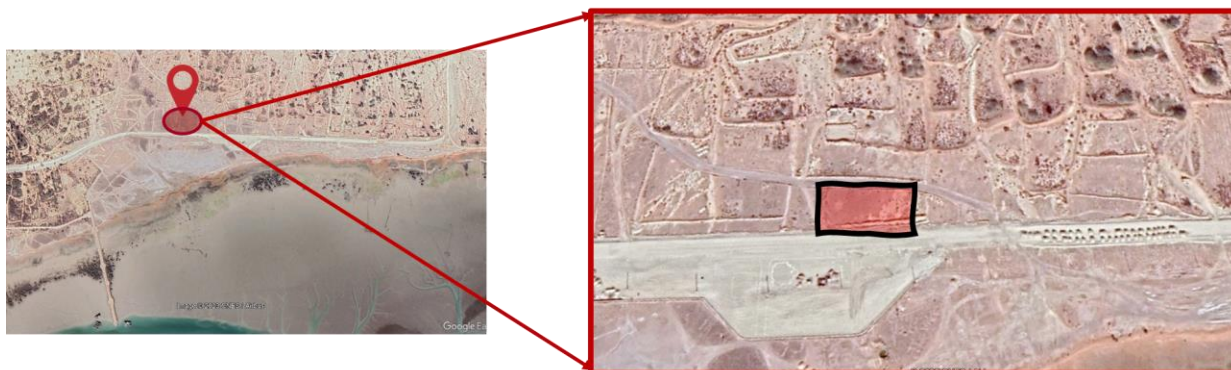
برنامه فیزیکی محوطه

ر	شرح	تعداد	مجموع مساحت
۱	سکو تماشاچیان	۵۰۰	۵۰۰
۲	سکو سن	۱	۱۲۰
۳	محوطه	۱	۳۳۰
۴	بوفه	۱	۱۰
۵	اتاق فرمان	۱	۱۰
۶	سرویس بهداشتی	۴	۲۰
۷	نگهبانی و مدیریت	۱	۱۰

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

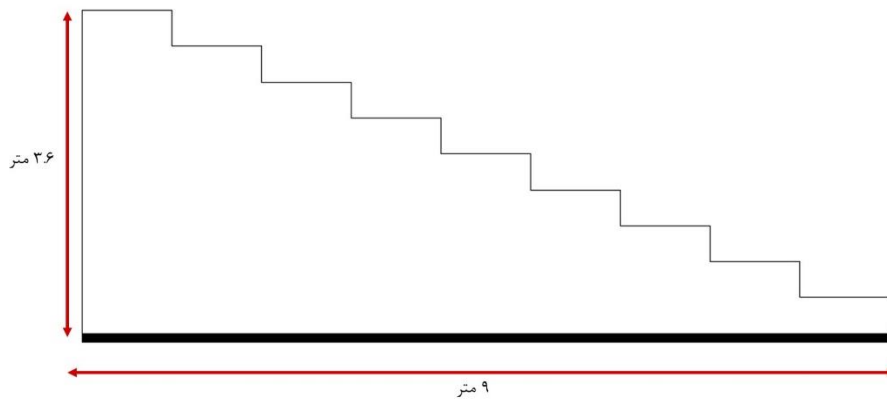
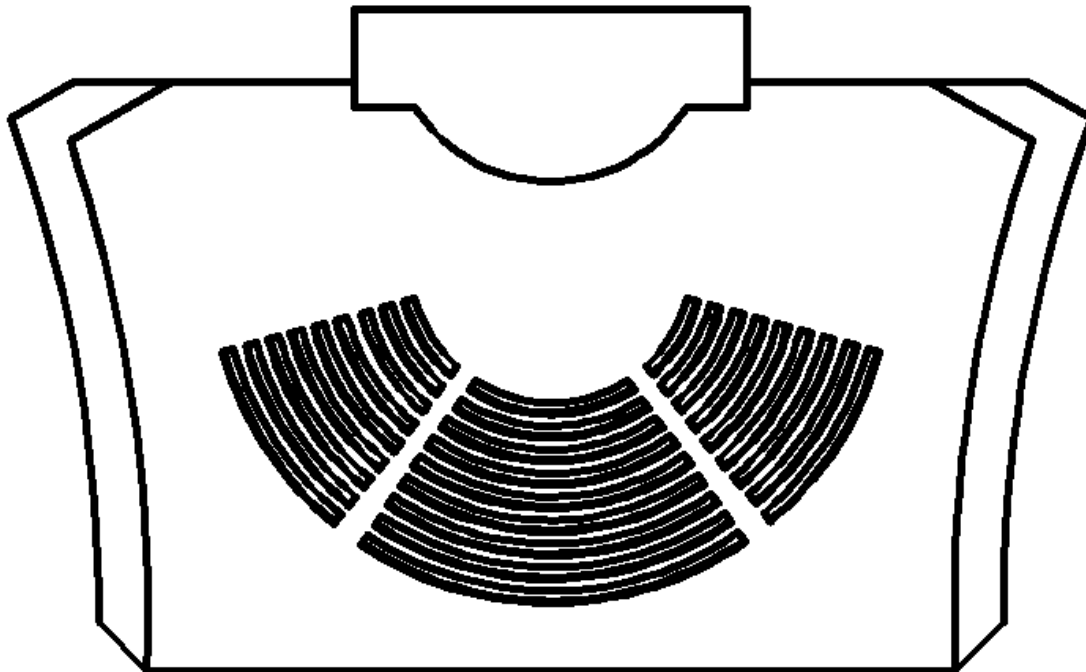
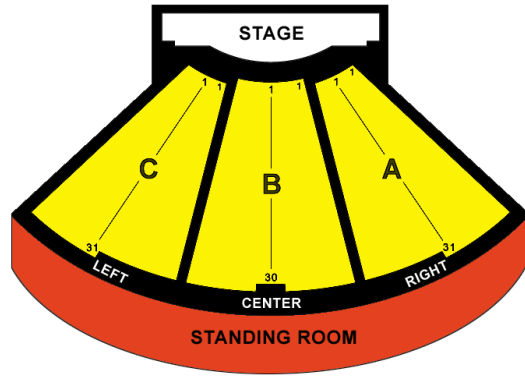
زمینی به ابعاد ۲۵ در ۴۰ و با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع برای جانمایی این آمفی تئاتر ساحلی در همجواری پارک کندال پیشنهاد می شود.

در پوشش گیاهی محوطه استفاده از نخل و گیاهان بومی مانند گارم زنگی پیشنهاد می شود که همواره مهمانان هتل خاطره محیط را با بوم شناسی آن به یاد بیاورند.



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

شاکله این طرح بر اساس الگوی پلان طرح به صورت شماتیک و کلی ارائه می شود:



۲-۶- شرح سر فصل های مالی

۱-۲-۶- 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 حضور مردم در ساحل و استفاده از سینما 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:

تعداد مهمانان در نظر گرفته شده برای ظرفیت این مجموعه به تعداد ۵۰۰ صندلی و ۳ شیفت کاری معادل ۱۵۰۰ نفر در شبانه به صورت حداقل در نظر گرفته می شود. از طرفی فرض محتاطانه را برای ۳۰ درصد ظرفیت درآمدزایی برای هر سانس یا شیفت دوساعته ارائه فیلم یا هر برنامه دیگری معادل ۱۵۰ نفر و مجموعاً ۴۵۰ نفر در روز در نظر گرفته می شود.

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

برخی روش های سرمایه گذاری:

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

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

آورده شهرداری:

زمین + مجوزهای ساخت (عوارض)

آورده سرمایه گذار:

کلیه هزینه های ساخت

نحوه ارزش گذاری نهایی سهم طرفین:

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

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

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

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

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

مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

(اعطایی به فرصت های سرمایه گذاری اولویت دار نوع ۱):

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

۱۶. کمک به تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت احداث راه اختصاصی از جاده اصلی
۱۷. صدور مجوز احداث مجتمع خدمات رفاهی اختصاصی (مخصوص پروژه های شماره)
۱۸. اولویت استفاده از شبکه ریلی سراسری به منظور حمل کالا
۱۹. اولویت واگذاری اسکله و بنادر موجود
۲۰. اخذ کمترین تعرفه بیم های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمربقه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی
۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه گذاری از محل صندوق های بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاور های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حسا بهای 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 هروز به مسئولین به صورت ملاقات حضوری بدون درخواست تعیین وقت قبلی حداکثر ظرف ۲۴ ساعت
۵۰. فراهم نمودن امکان استفاده از نیروی کار خارجی در صورتی که سرمایه گذاری خارجی باشد

۵۱. صدور مجوز اقامت پنج ساله 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 طرحهای سرمایه گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۶. تمامی طرحهای 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 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

ر	شرح	تعداد روزانه	درآمدزایی
۱	پخش فیلم سینمایی در سه شیفت	۱۵۰۰	✓
۲	برگزاری کنسرت	۵۰۰	✓
۳	برگزاری همایش	۵۰۰	✓
۴	جشن های ملی و منطقه ای	۵۰۰	✓
۵	کارگاه های آموزشی	۵۰۰	✓
۶	برگزاری جنگ های شادی	۵۰۰	✓
۷	پخش مسابقات ملی	۵۰۰	✓

۶-۲-۶- متر از زیر بنا برنامه فیزیکی

ر	شرح	مساحت
۱	سکو تماشاچیان	۵۰۰
۲	سکو سن	۱۲۰
۳	محوطه	۳۳۰
۴	بوفه	۱۰
۵	اتاق فرمان	۱۰
۶	سرویس بهداشتی	۲۰
۷	نگهبانی و مدیریت	۱۰
	جمع مساحت	۱۰۰۰

۶-۲-۷- بر آورد مدت ساخت

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

ر	شرح	دو ماهه اول	دو ماهه دوم	دو ماهه سوم	دو ماهه چهارم	دو ماهه پنجم	دو ماهه ششم
۱	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری طرح	×					
۲	انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت 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 سینمای ساحلی						×
۱۰	بهره برداری نهایی سینمای ساحلی						×

۸-۲-۶- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

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

۹-۲-۶- برآورد هزینه های ساخت

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

سرمایه گذاری ثابت:

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

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

زمین:

زمین مورد نیاز طرح با توجه به فضای لازم ساختمانها، و سایر خدمات ۱۰۰۰ متر مربع واقع در خیابان ساحلی، جنب پارک ساحلی کندال شهرستان بندر خمیر استان هرمزگان در نظر گرفته شده است. محل اجرای طرح در اختیار شهرداری بندر خمیر میباشد. لذا زمین به عنوان آورده شهرداری در نظر گرفته میشود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین به ابعاد حدودی ۲۵ متر در ۴۰ متر	متر مربع	۱۰۰۰	-	-
	جمع کل				-

محوطه سازی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	متر مربع	۱۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۲	زیرسازی و تامین خاک و ماشین کاری	تن	۴۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۸۰۰
۳	دیوارکشی و حصار با ارتفاع ۲ متر	متر طول	۱۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۰
۴	محوطه سازی و فضای سبز	متر مربع	۳۳۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل					۵,۶۰۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	فنداسیون بتنی سکو تماشاچیان ارتفاع ۱ × عرض ۹ × طول ۳۰ متر	متر مکعب	۲۷۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۶۰
۲	سکو تماشاچیان به بلندترین ارتفاع ۳.۶ × عرض ۹ × طول ۳۰ متر	متر مکعب	۴۸۶	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۶۰
۳	سکو سن به ارتفاع ۱ × عرض ۶ × طول ۲۰ متر	متر مربع	۱۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
۴	ساختمان مدیریت، حراست، تاسیسات، بوفه	متر مربع	۳۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰
۵	سازه دیواری طول ۳۰ × ارتفاع ۲۰ متر آهن کشی با روکش ورق فلزی	عدد	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۶	سکوی پروژکتور	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۷	سرویس بهداشتی	عدد	۲۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
جمع کل					۲۰,۴۶۰

در خصوص ساحت سکو ها پیشنهاد میشود فنداسیونی به مساحت سطح زیر اشغال سکوی سن که حدود ۲۷۰ متر مربع است بصورت بتن آرمه ساخته و روی آن با بلوک سیمانی و ملات و میلگرد های نازک سکو ساخته شود که به مرور زمان نشست های زمین باعث ترک خوردگی نگردد

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب برق تجاری	عدد	۱	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰
	روشنایی معابر	عدد	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
جمع کل					۱,۵۰۰

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۱۰
۲	اتاق فرمان	۱۰
۳	روشنایی	۱۰
۴	سایر مصارف	۱۰
مجموع مصرف ناخالص		۴۰
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		۳۲
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		۱۹۲،۰۰۰

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	لوله های انتقال	متر	۱۰۰	۴،۰۰۰،۰۰۰	۴۰۰
۲	مخازن نگهداری	عدد	۱	۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰
جمع کل					۵۰۰

تاسیسات گاز:

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

نیاز این طرح در بخش گاز، برای مصارف بوفه میباشد که به صورت مخازن ذخیره گاز مایع در نظر گرفته شده است.

وسائط نقلیه:

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

این طرح در بخش وسائط نقلیه، وسیله ای در نظر گرفته نشده است

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ویدئو پروژکتور اپسون	سری	۱	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲	سیستم صوتی	سری	۱	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
۳	نورهای موضعی رو سن	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۴	پمپ کارواش جهت شستشو سکو ها	سری	۱	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
۵	تجهیزات اداری و بوفه	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	کولر	سری	۴	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
۷	سایر تجهیزات	سری	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع کل					۱۹,۸۵۰

تجهیزات تفریحی:

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

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

تجهیزات حفاظتی:

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

۱۰-۲-۶ - هزینه هر متر جواز

در این پروژه جهت اخذ جواز، هزینه ای پیش بینی نشده است و جز آورده شهرداری می باشد.

هزینه های سرمایه ای - ۶-۲-۱۱

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	-
۱	محوطه سازی	۵,۶۰۰
۲	ساختمان ها	۲۰,۴۶۰
۳	تاسیسات برق	۱,۵۰۰
۴	تاسیسات آب	۵۰۰
۵	تاسیسات گاز	-
۶	وسائط نقلیه	-
۷	اثاثیه اداری	۱۹,۸۵۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰
	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۴۸۷
	جمع کل	۴۹,۱۹۷

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

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

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۴۹,۱۹۷
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰
	جمع کل	۵۳,۴۴۷

۱۴-۲-۶ - برآورد هزینه های جاری (cost)

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه بوفه ۱۵۰ نفر × ۲۴۰ روز	عدد	۱۴,۴۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰
جمع کل					۲۵,۲۰۰

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آبیاری محوطه و سرویش ها	متر مکعب	۳۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۰
۲	برق	کیلو وات ساعت	۱۹۲,۰۰۰	۵,۰۰۰	۹۶۰
جمع کل					۹۹۰

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۰
۲	اپراتورهای فنی	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۳	حراست	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۴	خدماتی	۲	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۶
۵	بوفه	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
جمع کل					۱۳,۱۲۰

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	۵,۶۰۰	۵	۲۸۰	۲	۱۱۲	
۲	ساختمان ها	۲۰,۴۶۰	۵	۱,۰۲۳	۲	۴۰۹	
۳	تاسیسات برق	۱,۵۰۰	۱۰	۱۵۰	۱۰	۱۵۰	
۴	تاسیسات آب	۵۰۰	۱۰	۵۰	۱۰	۵۰	
۵	تاسیسات گاز	-	۱۰	-	۱۰	-	
۶	وسائط نقلیه	-	۱۰	-	۱۰	-	
۷	اثاثیه اداری	۱۹,۸۵۰	۲۰	۳,۹۷۰	۱۰	۱,۹۸۰	
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-	
۹	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰	۱۰	۸۰	۱۰	۸۰	
	جمع کل	۴۸,۷۱۰		۵,۵۵۳		۲,۷۸۶	

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۲۵,۲۰۰
۲	هزینه انرژی	۹۹۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۳,۱۲۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۷۸۶
۵	هزینه استهلاک	۵,۵۵۳
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۴۷۶
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۴۸۱
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۶۸۴
۱۰	هزینه بیمه	۱۲۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۶۸۴
	جمع کل	۵۰,۵۲۲

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		
۲۶۷,۲۲۳	۲۰۵,۵۶۴	۱۵۸,۳۲۶	۱۲۱,۶۲۶	۹۲,۵۶۶	۷۱,۹۷۴	۴۹,۸۲۸	۲۵,۵۵۳	۱۶,۳۸۰	-	۲۵,۲۰۰	هزینه مواد اولیه
۱۰,۴۹۸	۸,۰۷۶	۶,۲۱۲	۴,۷۷۹	۳,۶۷۶	۲,۸۲۸	۱,۹۵۸	۱,۰۰۴	۶۴۴	-	۹۹۰	هزینه انرژی
۱۳۹,۱۳۱	۱۰۷,۰۳۴	۸۱,۳۲۶	۶۳,۳۲۸	۴۸,۷۱۴	۳۷,۴۷۳	۲۵,۹۴۲	۱۳,۳۰۴	۸,۵۲۸	-	۱۳,۱۳۰	هزینه حقوق و دستمزد
۲۹,۵۶۶	۲۲,۷۲۸	۱۷,۴۸۳	۱۳,۴۴۸	۱۰,۳۴۵	۷,۹۵۸	۵,۵۰۹	۳,۸۲۵	۱,۸۱۱	-	۲,۷۸۶	هزینه تعمیر و نگهداری
۵۸,۸۸۷	۴۵,۲۹۸	۳۴,۸۴۴	۲۶,۸۰۳	۲۰,۶۱۸	۱۵,۸۶۰	۱۰,۹۸۰	۵,۶۳۱	۳,۶۰۹	-	۵,۵۵۳	هزینه استهلاک
۵۰,۵۳	۳,۸۸۷	۲,۹۹۰	۲,۳۰۰	۱,۷۶۹	۱,۲۶۱	۹۴۲	۴۸۳	۳۱۰	-	۴۷۶	هزینه پیش بینی نشده (٪ هزینه های بالا)
۵۱۰,۳۴۹	۳۹۲,۵۷۶	۳۰۱,۹۸۲	۲۲۲,۲۹۴	۱۷۸,۶۸۷	۱۳۷,۶۵۲	۹۵,۱۵۹	۴۸,۷۹۹	۳۱,۲۸۲	-	۴۸,۱۲۶	جمع هزینه های تولید
۲۰,۹۷۳	۱۶,۱۳۳	۱۲,۶۱۰	۹,۵۶۶	۷,۳۴۲	۵,۶۶۹	۳,۹۱۱	۲,۰۰۵	۱,۲۸۶	-	۱,۹۷۸	تعادل موجودی خدمات ارائه شده و فر جریان ۱۵ روز
۴۸۹,۳۲۶	۳۷۶,۴۴۳	۲۸۹,۵۷۱	۲۲۲,۷۷۷	۱۷۱,۳۴۴	۱۳۱,۸۰۳	۹۱,۲۴۸	۴۶,۷۹۴	۲۹,۹۹۶	-	۴۶,۱۴۸	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۵۰۱۰۳	۳,۹۲۶	۳,۰۲۰	۲,۳۲۳	۱,۷۸۷	۱,۳۷۵	۹۵۲	۴۸۸	۳۱۳	-	۳۸۱	هزینه اداری و فروش (٪ هزینه های بالا)
۷,۲۵۳	۵,۵۸۰	۴,۲۹۲	۳,۳۰۲	۲,۵۴۰	۱,۹۵۴	۱,۳۵۲	۶۹۴	۴۴۵	-	۶۸۴	هزینه بازاریابی و تبلیغات (٪ فروش)
۷,۲۵۳	۵,۵۸۰	۴,۲۹۲	۳,۳۰۲	۲,۵۴۰	۱,۹۵۴	۱,۳۵۲	۶۹۴	۴۴۵	-	۶۸۴	هزینه آموزش (٪ فروش)
۱۹,۶۱۰	۱۵,۰۸۵	۱۱,۶۰۴	۸,۹۲۶	۶,۸۶۶	۵,۲۸۳	۳,۶۵۷	۱,۸۷۵	۱,۲۰۲	-	۱,۸۴۹	مجموع هزینه های عملیاتی
۴,۵۰۷	۳,۴۶۷	۲,۶۶۷	۲,۰۵۱	۱,۵۷۸	۱,۲۱۴	۸۴۰	۴۳۱	۲۷۶	-	۴۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۱,۳۰۴	۱,۰۰۳	۷۷۲	۵۹۴	۴۵۷	۳۵۱	۲۴۲	۱۳۵	۸۰	-	۱۲۳	بیمه دارایی ها ۲/۵ هر هزار
۵,۸۱۱	۴,۴۷۰	۳,۴۳۹	۲,۶۴۵	۲,۰۳۵	۱,۵۶۵	۱,۰۸۴	۵۵۶	۳۵۶	-	۵۴۸	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۵۱۴,۷۷۷	۳۹۵,۹۹۸	۳۰۴,۶۱۴	۲۲۴,۳۱۸	۱۸۰,۳۴۵	۱۳۸,۶۵۰	۹۵,۹۸۸	۴۹,۳۲۵	۳۱,۵۵۴	-	۴۸,۵۴۵	مجموع

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۴,۲۰۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۱۶۵
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۲,۱۸۶
	جمع کل	۶,۵۵۱

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	۵,۶۰۰	۱۰۰	۵,۶۰۰	-	-
۳	ساختمان ها	۲۰,۴۶۰	۱۰۰	۲۰,۴۶۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۱,۵۰۰	۱۰۰	۱,۵۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۵۰۰	۱۰۰	۵۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	-	۱۰۰	-	-	-
۷	وسائط نقلیه	-	۱۰۰	-	-	-
۸	اثاثیه اداری	۱۹,۸۵۰	۱۰۰	۱۹,۸۵۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۸۰۰	۱۰۰	۸۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۵,۶۰۰	۱۰۰	۵,۶۰۰	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۴,۲۵۰	۱۰۰	۴,۲۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۵۳,۴۴۷	۱۰۰	۵۳,۴۴۷	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۶,۵۵	۱۰۰	۶,۵۵	-	-

تسهیلات بلند مدت و کوتاه مدت - ۶-۲-۲۰

تسهیلات بلند مدت

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

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

تسهیلات کوتاه مدت

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

ر	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
	سود سالانه	-

برآورد درآمدهای طرح - ۶-۲-۲۱

ر	شرح	تعداد	روز	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	فروش بلیط در سه سانس با ۳۰ درصد ظرفیت	۴۵۰	۲۴۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۲,۴۰۰
۵	درآمد بوفه در سه سانس با ۱۰ درصد ظرفیت	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
	جمع کل				۶۸,۴۰۰

سال لازم به ذکر است که محاسبات فوق فقط در صورت پخش فیلم سینمایی است. که کم ریسک ترین عملکرد و به تناسب کم درآمد ترین آن است. با توجه به جدول بلند کاربری های درآمدزا و عملیاتی شدن هر یک از بندهای آن درآمد کلانی نصیب بهره بردار خواهد شد.

۲۲-۲-۶- صورت حساب سود و زیان

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

صورت حساب سود و زیان	مجموع (م ریال)	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم
۱ مجموع درآمد	۶۸۴۰۰	-	۲۲۰۶۰	۶۸۳۵۸	۱۲۵۰۳۷	۱۹۵۳۲۷	۲۵۲۸۶۶	۳۳۰۱۵۶	۴۱۲۰۰۰	۵۵۷۰۶۰	۷۲۵۰۳۸	۹۲۲۸۵۲
۲ کسری می شود: قیمت تمام شده	۲۶۰۱۴۸	-	۳۹۸۹۶	۶۶۷۹۶	۹۱۳۲۸	۱۳۱۸۰۳	۱۷۱۳۶۶	۲۲۲۰۷۷	۲۸۹۰۵۷۱	۳۷۶۶۳۲	۴۸۸۰۳۷۶	۶۲۶۰۱۸۸
۳ کسری می شود: هزینه های عملیاتی سود ناایزده	۳۲۰۵۲	-	۱۶۰۶۶	۳۳۵۶۶	۴۴۰۹۹	۶۲۵۵۶	۸۲۶۰۰	۱۰۷۶۰۷	۱۳۹۰۶۲۸	۱۸۱۵۱۷	۲۳۵۸۷۲	۳۰۶۰۷۶۶
۴ کسری می شود: هزینه های عملیاتی سود عملیاتی	۲۰۰۰۳	-	۱۳۰۰۲	۲۰۶۸۸	۴۰۰۳۴	۵۸۳۲۲	۷۵۰۷۶	۹۸۰۶۸۱	۱۲۸۰۲۵	۱۶۶۶۲۲	۲۱۶۰۶۲۲	۲۸۱۰۳۰۰
۵ هزینه های غیر عملیاتی استیلاژ قبل از بهره داری	۴۲۵	-	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵	۴۲۵
۶ هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷ هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸ هزینه های غیر عملیاتی بینه دارایی ها ۲/۱۵ در هزار	۱۳۳	-	۸۰	۱۲۵	۲۴۳	۳۵۱	۴۵۷	۵۶۴	۷۷۲	۱۰۰۳	۱۳۰۴	۱۶۹۶
۹ مجموع هزینه های غیر عملیاتی	۵۶۸	-	۵۰۵	۵۵۰	۶۶۸	۷۷۶	۸۸۲	۱۰۱۹	۱۱۹۷	۱۴۲۸	۱۷۲۹	۲۱۳۱
۱۰ سود ویژه قبل از کسری مالیات (مخال مالیاتی)	۱۹۸۵۵	-	۱۳۰۷۵	۲۰۰۳۹	۳۹۰۶۶	۵۷۰۹۶	۷۶۰۷۲	۹۷۰۶۲	۱۲۶۰۳۸	۱۶۵۰۰۴	۲۱۶۰۶۲۲	۲۷۹۱۵۰
۱۱ کسری می شود: مالیات (مخال مالیاتی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۲ کسری می شود: تقسیم سود به سهامداران (۱۵ درصد سود ویژه)	۲۰۷۸	-	۱۰۲۶	۳۰۲۰	۵۸۸۹	۸۵۰۶	۱۱۰۵۸	۱۴۰۳۷۵	۱۸۰۶۸۸	۲۲۰۲۹۶	۳۱۵۸۳	۴۱۰۵۷
۱۳ کسری می شود: انبوهی فلافوی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴ کسری می شود: انبوهی فلافوی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۵ سود ویژه خالص	۱۹۸۵۵	-	۱۳۰۷۵	۲۰۰۳۹	۳۹۰۶۶	۵۷۰۹۶	۷۶۰۷۲	۹۷۰۶۲	۱۲۶۰۳۸	۱۶۵۰۰۴	۲۱۶۰۶۲۲	۲۷۹۱۵۰

تعیین نقطه سر به سر پروژه - ۶-۲-۲۳

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه		هزینه متغیر		هزینه ثابت	
		مبلغ (میلیون ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)	مبلغ (م ریال)	نرخ (درصد)
۱	هزینه مواد اولیه	۲۵,۲۰۰	۱۰۰	۲۵,۲۰۰	۰	۰	۰
۲	هزینه انرژی	۹۹۰	۸۰	۷۹۲	۲۰	۱۹۸	۱۹۸
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۱۳,۱۲۰	۳۵	۴,۵۹۲	۶۵	۸,۵۲۸	۸,۵۲۸
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۷۸۶	۸۰	۲,۲۲۸	۲۰	۵۵۷	۵۵۷
۵	هزینه استهلاک	۵,۵۵۳	۰	۰	۱۰۰	۵,۵۵۳	۵,۵۵۳
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۴۷۶	۸۵	۴۰۵	۱۵	۷۱	۷۱
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۴۸۱	۱۰۰	۴۸۱	۰	۰	۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۴۲۵	۰	۰	۱۰۰	۴۲۵	۴۲۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۶۸۴	۰	۰	۱۰۰	۶۸۴	۶۸۴
۱۰	هزینه بیمه	۱۲۲	۰	۰	۱۰۰	۱۲۲	۱۲۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۶۸۴	۰	۰	۱۰۰	۶۸۴	۶۸۴
جمع کل		۵۰,۵۲۲		۳۳,۶۹۹		۱۶,۸۲۳	

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

$$۴۸/۴۸\% = (۳۳,۶۹۹ - ۶۸,۴۰۰) / (۱۶,۸۲۳ \times ۱۰۰)$$

میزان فروش در نقطه سر به سر ۳۳,۱۶۱ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۰ 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 ۵,۹۳۸ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

۶-۲-۲۶ - دوره و درصد بازگشت سرمایه

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۷/۱۴ درصد محاسبه میگردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۲/۶۹ سال محاسبه میگردد.

درصد بازگشت سرمایه / (۱۰۰ × درصد بازگشت سرمایه) = دوره بازگشت سرمایه

۶-۲-۲۷ - نتیجه گیری اقتصادی

در راه اندازی این طرح اقتصادی زیر ساخت خاصی مورد نیاز نیست اما با این وجود طرحی خلافانه و با بازگشت سرمایه به صورت زودهنگام می باشد. اما ابعاد دیگری این طرح دارد که که می تواند فارغ از درآمدزایی طرح مورد توجه قرار بگیرد. ابعادی مانند برگزاری کنسرت در کنار ساحل، همایش های جهانی شهر و مطرح نمودن این سایت به عنوان یک پایلوت جذاب گردشگری در استان هرمزگان که چشم انداز ویژه و خاصی خواهد داشت.

همچنین همجواری پارک کندال که پارک زیبا و مدرنی می باشد یکی از عوامل جذب جمعیت می باشد که مراجعین و مخاطبین این پارک نیز جذب سینما خواهند شد. این فضا با در نظر گرفتن امکانات و فرصت های گردشگری که برای شهر ایجاد می نماید فضایی پرمخاطب بوده و در تکمیل بسته های سرمایه گذاری پیشنهادی شهرداری بندر خمیر در چشم انداز و رویکرد مناسبی دسته بندی می شود. و اگر به طور جامع چشم انداز آتی طرح و خیل گردشگران عظیمی که به این شهر به زودی سرازیر خواهند شد فضایی تعاملی فی مابین گردشگر، مدیریت شهری و شهروندان در مناسبات خاص ایجاد خواهد نمود. همچنین این فضا می تواند محل برگزاری همایش های استانی و کارگاه های خلاق گردشگری استان پیشنهاد گردد چرا که امکاناتی که در طرح پیش بینی شده است با توجه به جانمایی و دیگر ظرفیت های گردشگری که برای شهر در نظر گرفته شده است مناسب و درآمدزا خواهد بود. به نحوی که می تواند به عنوان پایلوتی در صنعت گردشگری و همکاری با همایش های یونسکو در منطقه نقش آفرینی نماید.

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 مد نظر و مورد توجه سرمایه گذار قرار گیرد.