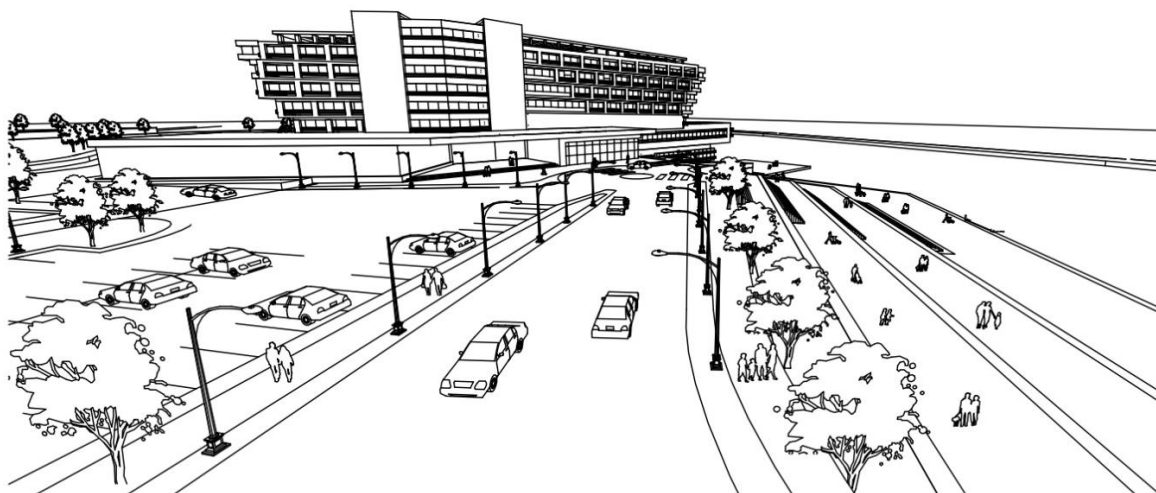
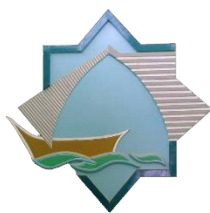


بسته سرمایه گذاری هتل چهار ستاره



کارفرما شهرداری بندر خمیر



تهیه و تدوین

۱۴۰۱/۰۶/۱۰

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

۰۲۱-۴۴۸۵۱۸۳۹

۰۲۱-۴۴۸۵۱۷۸۳

 pardisnasiri.com

 pardisnasiri.official

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

بیتابیت

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
۲۵	مرحله دوم: شناخت ویژگی های شهر
۳۴	مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی
۴۷	مرحله چهارم: مطالعات اجتماعی و فرهنگی
۵۱	مرحله پنجم: مطالعات ویژه گردشگری
۴۴	مرحله ششم: محاسبات فنی و محاسبات مالی

خلاصه طرح

مجرى طرح	سرمایه گذاری بخش خصوصی
عنوان طرح	هتل چهار ستاره
محل اجرای طرح	استان هرمزگان، شهرستان بندر خمیر، خیابان ساحلی کندال
ظرفیت	۶۰ اتاق - ۱۵۰ مهمان
امکانات	بوفه، رستوران و کافی شاپ، استخر، تورهای گردشگری
مساحت زمین	۵۰۰۰ متر مربع
زیربنا	۲۵۰۰ متر مربع
سرمایه گذاری ثابت	۵۲۷،۳۶۸ میلیون ریال
سرمایه در گردش	۳۵،۶۳۸ میلیون ریال
میزان اشتغال زایی مستقیم	۴۴ نفر
سرمایه ثابت سرانه	۱۱،۹۸۵ میلیون ریال
میزان درآمد	۴۷۸،۸۰۰ میلیون ریال
ارزش افزوده	۴۳ %
بازگشت سرمایه	۳۰/۱۳ %
مدت بازگشت سرمایه	۳/۳۲ سال
نقطه سر به سر	۱۶۳،۳۴۶ میلیون ریال
درصد نقطه سر به سر	۳۴/۱۲ %

مرحله اول

کلیات طرح

۱- مرحله اول: کلیات طرح

۱-۱- طرح مسئله

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

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

در گزارش پیش رو، زمینی به مساحت ۵۰۰۰ متر مربع برای احداث هتل چهار ستاره در شهر بندر خمیر در نظر گرفته شد. موقعیت این زمین در اراضی منتهی الیه شرقی شهر بندر خمیر، نزدیک جاده اصلی و رو به روی پارک ساحلی کنдал جانمایی شده است. این زمین دسترسی مطلوب و نزدیک به ساحل و چشم انداز به جنگل های حرا دارد.

۱-۲- اهداف و ضرورت های طرح

ضرورت ایجاد تاسیسات و خدمات توریستی

بسیاری از مسافران که در هتل های درجه بندی شده جایی نمی یابند و یا به دلیل گرانی آنها و تعداد زیاد اعضای خانواده توان مالی پرداخت کرایه چند اتاق را ندارند و از طرفی هم مسافرخانه های معمولی به دلیل نارسایی کیفی مطابق سلیقه آنان نیست، ترجیح می دهند که شب را در کنار رودخانه ها و یا پارکهای شهری بر روی پیاده روها و فضاهای عمومی به سر برند. مناظر مزبور که چهره ی شهرهای مهمان نواز را شکلی ابهام آمیز می بخشد، در جای خود این سؤال را مطرح می سازد که نیاز اساسی بسیاری از مسافران به چه نوع تاسیساتی است.

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 شاخص های زیر باشد:

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

✓✓ تکمیل کننده زنجیره های ارزش باشند

✓✓ متناسب با ظرفیتهای و مزیت های رقابتی باشند

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

راهبرد یک: تجهیز زیرساخت ها و گسترش تاسیسات اقامتی با توجه به اینکه گردشگری از محورهای توسعه اقتصادی شهر و اطراف آن به شمار می آید.

راهبرد چهار: 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)

با توجه به بازدید های میدانی مشاور و اقامت در تنها هتل شهر خمیر، وضعیت اسکان در این شهر مناسب و کافی برای ذائقه بسیاری از گردشگرانی که به این شهر سفر خواهند نمود، نبوده و نیاز به طراحی یک هتل با ضوابط استاندارد هتل های چهار ستاره می باشد. که این استانداردها در طرح بررسی و قابل ارائه خواهد بود.

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. (محللاتی، 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 می‌گیرد. این نشان دهنده آن است که بخشی از جریان گردشگری در چارچوب گردشگری فرهنگی، تضاد فرهنگی را پشت سر گذاشته است و بیشتر با قبول فرهنگ میزبان یعنی مناطقی که از آن بازدید می‌کنند بیشتر به دنبال شناخت از فرهنگ بومی می‌باشند. که این روند را باید حاصل از تعامل فرهنگی ناشی از اندیشه‌های پسامدرن دانست که در تبلور از شناخت و تعامل فرهنگی از راه گردشگری شکل می‌گیرد (جعفری، ۲۰۰۰: ۱۴).

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

در این میان گردشگری فرهنگی از دو بعد تعریف می‌شود. در بعد مفهومی گردشگری فرهنگی، حرکت انسان‌ها برای جاذبه‌های 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 انسان‌ها برای جاذبه‌های فرهنگی خاص همچون مکان‌های میراث، نشانه‌های زیبا شناختی و فرهنگی، هنرها و نمایش‌ها، که خارج از مکان معمولی سکونت قرار دارد را در بر می‌گیرد. 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 فرهنگ‌های 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 مکان‌های میراث، مجموعه‌ها و فرهنگ‌های زنده از جمله نیاز رسیدن به آینده‌ای پایدار برای آنها.
- ۴- تشویق تدوین کنندگان طرح‌ها و سیاست‌ها برای شکل دادن به اهداف و راهبردهای جامع و قابل اندازه‌گیری مرتبط به ارائه و تبیین مکانهای میراث و فعالیت‌های فرهنگی در زمینه حفظ و نگهداری آنها (ایکوموس، ۱۳۸۱، ۱۶۰-۱۵۹).

• جاذبه‌های طبیعی

ویژگیهای منابع طبیعی، مانند: زمین، کیفیت آب، پوشش گیاهی، گونه‌های حیوانی و آب و هوا از جمله خصوصیات هستند که عمده جاذبه‌های طبیعی را تشکیل می‌دهند. جاذبه‌های 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 تفرجی

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 تفرجی 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 تفرجی را تشکیل می داد. (مخدوم، ۱۳۷۸: ۱۰۰)

• دسته بندی و انواع تاسیسات گردشگری

✓ کمپینگ یا اردوگاه جهانگردی

اردوگاه جهانگردی، واحدی اقامتی است که در محدوده تلاقی جاده های اصلی و پر رفت و آمد یا در جوار شهرهای عمده سیاحتی و زیارتی، ایجاد می شود و امکان اقامت را در یک فضای محصور و مشخص برای مهمانان (مسافران) فراهم می کند. اردوگاه جهانگردی، دارای امکاناتی نظیر سرویس های بهداشتی متعدد، روشنایی و پریش برق، تلفن همگانی راه دور، نمازخانه، اتاق کرایه ای، سکوی نصب چادر، چادر کرایه، آشپزخانه مشترک، رختشویخانه مشترک، حمام مشترک، فروشگاه مواد غذایی، وسایل سرگرمی و تفریحی می باشد.

✓ مجتمع های خدماتی - رفاهی

مجتمع خدماتی - رفاهی مجموعه ای است که به منظور ارائه خدمات مورد نیاز رانندگان، مسافران و وسایل نقلیه در محورهای اصلی و ترانزیتی کشور بنا می شود و در آن خدمات تعمیرات، بهداشت، درمان، رستوران، مسجد، استراحت گاه، جایگاه های عرضه سوخت، پارکینگ و سایر خدمات رفاهی - اداری مورد نیاز پیش بینی شده است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)

✓ اقامتگاه عمومی گردشگری

مکان یا قسمتی از مکان مشخص در قالب هتل، مهمان پذیر یا هتل آپارتمان است که عموم مسافران و مهمانان با پرداخت بهای خدمات ارائه شده از آن استفاده می کنند. این مراکز باید خدمات مورد نیاز را در یک اتاق یا واحدی مشابه آن به مسافران جهت اقامت ارائه دهند که ظرفیت آن باید حداقل به اندازه نیازهای انسانی یک خانوار باشد.

• ظرفیت اسمی اقامتگاه عمومی گردشگری

ظرفیتی که براساس مشخصات ثبت شده در مجوز بهره برداری برای اجاره به مسافران تعیین شده است.

- **ظرفیت اقامتگاه**

به مجموع اتاق‌ها یا تخت‌هایی که در مدت معین جهت استفاده مسافران (مهمانان) آماده بهره‌برداری می‌شود، ظرفیت اقامتگاه می‌گویند.

- **متوسط مدت اقامت**

نسبت مجموع نفر شب اقامت مسافران (مهمانان) بر تعداد مسافران (مهمانان) در دوره زمانی مورد بررسی است.

- **مجتمع اقامتی رفاهی**

مجتمع‌هایی است که در خارج از شهر و در مسیر جاده‌های بین شهری برای ارائه خدمات به مسافران ایجاد شده است. این مجتمع‌ها شامل اقامتگاه، نمازخانه، فروشگاه، تعمیرگاه، پارکینگ و غیره می‌باشد.

- **مجموع نفر شب اقامت**

مجموع شب‌های اقامت مسافران در اقامتگاه عمومی گردشگری که برحسب نفر - شب سنجیده و بیان می‌شود.

- **مهمان پذیر**

اقامتگاه عمومی که برای استفاده مسافران ایجاد می‌شود و برای تعداد تخت در اتاق‌ها، محدودیتی وجود ندارد و غالباً سرویس‌های بهداشتی، حمام و اتاق نشیمن مشترک است، مهمان پذیر با توجه به مشخصات ساختمانی و تجهیزات به چهار گروه، ممتاز و درجه ۱ تا ۳ تقسیم می‌شود.

طبق تعریف سازمان جهانی گردشگری درخصوص سود عاید شده از واحدهای اقامتی طبقه بندی و نامگذاری هتل‌ها، شامل هتل‌های شخصی، هتل‌های محلی، میهمانخانه‌ها، میهمانخانه‌های مرزی، میهمانخانه‌های صرفاً جهت اقامت مسافرخانه‌ها، میهمان پذیرهای ارائه دهنده تخت خواب و صبحانه، پانسیون‌ها، متل‌ها، هتل‌های کوچک و... می‌باشد که استفاده از تعریف کلی واحدهای اقامتی به اشکال مختلف مانند: هتل‌ها به ارائه خدمات و سرویس دهی عالی و همچنین نوع ماهیت و عملکرد آنها بستگی دارد.

- **هتل**

هتل یک واژه فرانسوی و منظور آن مکانی است که تسهیلات لازم برای اقامت کوتاه مدت مسافر را در مقصد یا مسیر حرکت تامین می‌کند. به عبارت دیگر هتل یک مجتمع خدماتی است با هدف کسب درآمد که پیشینه آن به انقلاب صنعتی اروپا بر می‌گردد معادل‌های فارسی آن عبارت‌اند از: کاروانسرا، میهمانخانه، مهمان پذیر، زائرسرا و مسافر خانه، که صرفنظر از درجه و کیفیت خدماتی آنها در دنیا پیشینه چندین هزار ساله دارند. این تاسیسات برای کسب و کار و ایجاد درآمد ساخته می‌شوند، و گرنه اقامت موقت از طریق خیریه، و انواع کم هزینه تری وجود داشته و دارند. میان شیوه مسافرت، سنت و نحوه اقامت موقت رابطه تنگاتنگی وجود دارد.

در طول تاریخ مسافران برای استراحت و غذا به مکان‌ها و استراحت‌گاه‌های عمومی پناه برده‌اند. روم باستان هنگامی که به اوج قدرت خود رسیده بود تعداد زیادی مسافرخانه در مسیر راه‌های عمومی و پناهگاه‌ها یا استراحتگاه‌ها ایجاد کرده بود. این‌ها بیشتر برای مقامات دولتی و شخصیت‌های کشوری اهمیت داشتند. در آسیا، استراحتگاه‌های کوچک در مسیر کاروان‌ها ایجاد شده بود. زوار که به محل‌های زیارتی می‌رفتند، می‌توانستند در این مکان‌ها استراحت کنند و غذای مورد نیاز را به دست آورند. واژه مهمان‌داری یک واژه قرون وسطایی است و مقصود از آن استراحت گاه یا اقامتگاه مسافران است. نکته قابل توجه این است که هنوز هم در اروپا مهمانخانه‌هایی وجود دارد که پذیرای مسافران خسته است و به آنها غذا و نوشابه می‌دهد.

مهمان پذیرهایی که جنبه بازرگانی داشتند در سده پانزدهم در اروپا به وجود آمدند. نخستین این نوع مهمان پذیرها با نام «تخت‌خواب و صبحانه» به وجود آمد که افراد در خانه‌های شخصی به قیمت‌های اندک از مسافران پذیرایی می‌کردند. در همین زمان کسانی که مالک قطعه‌های بزرگی از زمین بودند، کلبه‌های کوچکی بر روی زمین‌های خود (به نام خود) می‌ساختند و از افراد پذیرایی می‌کردند.

در سده شانزدهم جاده‌سازی و مسافرت دریایی موجب افزایش مسافران گردید و در نتیجه بر تعداد مسافرخانه‌ها و کلبه‌هایی که به گونه‌ای از مهمانانی پذیرایی می‌کردند افزوده شد. در آخرین سال‌های سده هفدهم و نخستین سال‌های سده هجدهم تشکیلاتی برای پذیرایی مهمانان به وجود آمد که نمونه‌های نخستین از مهمانخانه‌های امروز است. در سال ۱۷۷۴ نخستین میهمانخانه (هتل) در لندن گشایش یافت؛ پس از آن در ۱۷۹۴ «سیتی هتل» در نیویورک گشایش یافت.

در ایالت متحده آمریکا نخستین مهمانخانه (هتل) با تجهیزات و تسهیلات امروزی در سال ۱۸۹۲ در بستن ماساچوست ساخته شد که نام آن «ترمانت هاس» بود. این مهمانخانه دارای تعداد راهرو، اتاق خواب، اتاق پذیرایی، اتاق رخت‌کن و حمام بود. در پاریس، هتل ریتز، در لندن، ساوی و در سنگاپور رافلز نمونه‌هایی پذیرایی، نوآوری‌هایی مشاهده شد. یک آمریکایی مشهور به نام «ای. ام. استاتر» از جمله نخستین کسانی بود که توانست با ساخت اتاق‌های بزرگ، که دارای حمام‌های خصوصی، شیر آب، برق، تلفن، رادیو و سیستم ذخیره‌جا بود ارائه کند. نوآوری‌های دیگر در صنعت مهمان‌پذیری و مهمانخانه عبارت بودند از دستگاه حرارت مرکزی، تهویه هوا، آسانسور، روشنایی و سیستم فاضلاب که در آمریکا ارائه شدند. مهمانخانه‌های سراسر دنیا به سرعت این نوآوری را پذیرفتند.

• پیشینه هتل در ایران

از هتل و هتلداری در ایران از زمان دور اطلاعی در دست نیست. در تاریخ معماری ایران، نام هتل همواره با فعالیت‌های تجاری و در پاره‌ای موارد با سفرهای زیارتی همراه بوده است. تنها اطلاعات موجود کاروانسراها و چاپارخانه‌های عهد هخامنشیان محدود می‌شود و پس از آن با کاروانسراهای ایران در عهد صفویه و ایجاد آب‌انبارها برای رفاه مسافران برخورد می‌شود که تقریباً در تمام ایران در طول مسیر شاهراه‌های آسیایی خاور دور به وجود آمده‌اند و هنوز در گوشه و کنار بقایای آنها دیده می‌شود.

• پیشینه هتل در ایران معاصر

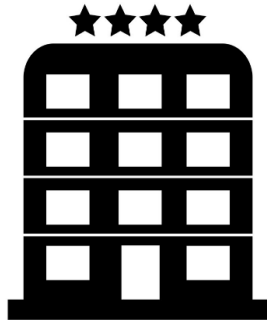
در سال ۱۳۰۶ خورشیدی توسط یک مهاجر روسی به نام خاچیک مادیکیانس کافه‌ای بنام نادری در خیابان نادری تهران دایر شد و این شخص برای اولین بار در تهران بکار شیرینی‌پزی پرداخت و چندی بعد در جوار کافه نادری، هتلی به همان نام تأسیس کرد.

برای نخستین بار در تهران در رستوران این هتل بود که غذاهای فرهنگی نظیر بیفتک و بیف استروگانف و غیره به ایرانیان معرفی شد. همچنین کافه گلاسه، بستنی فرنگی، انواع قهوه‌های ترک و فرانسه و انواع نانهای قالبی برای اولین بار به وسیله مؤسس این هتل در اختیار علاقه‌مندان گذاشته شد. در جوار تأسیس هتل، رستوران‌های متعددی نیز در تهران، رشت، بندر انزلی، بابلسر و دیگر شهرهای ایران به وسیله ایرانیان و خارجیان دائر گردید و تعداد آنها در هنگام جنگ جهانی دوم و ورود افسران و سربازان متفقین افزایش قابل توجهی یافت. با خاتمه جنگ و خروج افسران و سربازان خارجی بسیاری از این رستورانها تعطیل شد. از کافه‌های مشهور تهران آن زمان کافه‌های کانتینانتال و لقانطه بود. کافه کانتینانتال در خیابان استانبول قرار داشت و کافه لقانطه در میدان بهارستان در عمارت نظامیه دایر شده بود. این عمارت از بناهای باشکوه دوره ناصرالدین شاه قاجار بود. عمارت نظامیه دارای تالار بزرگ و بسیار زیبایی بود که در هر چهار طرف آن پرده‌های نقاشی به چشم می‌خورد. در این تابلوها مناظر جالبی از سلام محمدشاه قاجار دیده می‌شد و چهره رجال سرشناس آن زمان در این تابلو تصویر شده بود.

در قدیمی ترین واحدهای اقامتی و پذیرائی تهران که امروز فقط نامی از آن باقی مانده است می‌توان مهمانخانه مدرن گراند هتل را نام برد. گراند هتل از مجلل‌ترین و معروفترین هتل‌های نیم قرن پیش تهران بود. این هتل در خیابان لاله‌زار کمی بالاتر از کوچه ملی قرار داشت و در سالهای پیش هر وقت میهمان سرشناسی از خارج به تهران می‌رسید تنها محلی که برای اقامت او در نظر گرفته می‌شد گراند هتل بود.

اما امروزه، پذیرایی از مهمان (که گاهی آن را تهیه اقامتگاه یا صنعت هتل‌داری) می‌نامند و صنعت تأمین غذا و نوشابه (که گاهی آن را صنعت پذیرایی) می‌نامند، شامل مجموعه‌ای از تشکیلات و تسهیلات می‌شود که یکی از بخش‌های بسیار پویای صنعت جهانگردی و مسافرت جهانی را تشکیل می‌دهد. مسافر به هر کجا برود نیاز به محلی برای خواب، استراحت و غذا دارد. پذیرایی شامل مجموعه‌ای از تشکیلات خوابگاهی می‌شود که امکان دارد به صورت استراحتگاه‌های بسیار مجلل یا حتی تنها محدود به یک تخت خواب معمولی و صبحانه کامل شود. میزان تسهیلات و تشکیلات مهمان پذیرها بازتابی از نیازها و سلیقه‌های مختلف مسافران و پویایی‌های این بازار است. در سراسر دنیا، رشد صنعت جهانگردی، در سطح داخلی و خارجی، تعداد اتاق خواب با سرعتی افزون افزایش یافته است. همچنین با رونق گرفتن صنعت جهانگردی، صنعت تهیه غذا و تأمین نوشابه نیز گسترش یافته است.

۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح



در زمینی به مساحت حدودی ۵۰۰۰ مترمربع طرح هتل 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 هتل رو به دریا و رو به کوه در نظر گرفته شده است. همچنین فاصله این هتل تا ساحل کمتر از پنج دقیقه پیاده روی می باشد. تعداد طبقات این هتل ۴ طبقه روی همکف در نظر گرفته شده است. هتل دارای استخر، سالن بدنسازی، لابی، رستوران و کافه می باشد همچنین شامل پارکینگ با تعداد اتاق های هتل و یک زمین تنیس در محوطه می باشد. مقیاس این طرح یک هتل چهار ستاره

مطابق با استانداردها می باشد و لازم است که در ظرفیت آن جمعیت حال حاضر و جمعیتی که شهر ظرفیت خدمات رسانی به آن را دارد در نظر بگیریم تا برای سرمایه گذار پروژه ای مطمئن تعریف نماییم. اما از حیث اسناد فرادست نیاز است که سبک و کانسپت هتلی که پیشنهاد می شود از لحاظ سبک شناسی، متریکال، رنگ، تزیینات و موقعیت پلان مطالعات و ضوابطی ارائه شود. طراحی هتل با سبک معماری پایدار پیشنهاد می شود و لازم است که معمار بنا به ویژگی های اقلیمی و مصالح پرکاربرد در این اقلیم توجه نماید. هدف این است که گردشگران جدا از اقامت در هتلی استاندارد و راحت با خصایص فرهنگی شهر و استان آشنا شده و جذابیت های فرهنگی و تاریخی مردمان نیز به آنها معرفی شود. به همین دلیل در جدولی مقایسه ای ویژگی های طراحی هتل ها به سبک معماری پایدار با سبک های متداول جهانی ارائه شده است.

جذابیت ها	هتل های سبک معماری پایدار	هتل های سبک جهانی
	مبتنی بر عوامل محیطی و فرهنگ های محلی	مبتنی بر مداخلات گسترده در محیط های محلی (برای نمونه پارک های تفریح و سرگرمی)
مصرف انرژی	به شدت توسط استفاده از نیروی باد و خورشید و معماری غیر فعال خورشیدی کاهش یافته است	سطوح بالای مصرف انرژی بر طبق استفاده ناپایدار از منابع محلی و محدود انرژی
صنایع طبیعی (آب و خاک)	تاثیر کم ساخت و ساز ، استفاده ای پایدار از منابع آب کمیاب	مداخلات گسترده شهری و بهره کشی و سود جویی از زمین و سطح بالای مصرف آب
ضایعات	رفتار پایدار و بازیافت شونده ضایعات طبیعی با تبدیل آنها به کود گیاهی	انتقال ناسالم ضایعات مایع و جامد ، آلودگی نواحی کنار دریا
تنوع زیست محلی	محافظةت از تنوع زیست محلی به عنوان عوامل مهم و جذاب	استثمار و تحلیل رفتن محیط های طبیعی
فرهنگ محلی	اهتمام به جذب گردشگر به عنوان وسیله ای برای تبادلات فرهنگی	زیر پا گذاشتن الگوی تفریحات گردشگر به بهانه ی جهانی سازی
اقتصاد محلی	با دخالت کامل صنایع دستی ، هنرها ، و نیروی کار محلی تقویت می شود	حضور چشمگیر کالاها و مشاغل وارداتی به طور جدی آن را تحت تاثیر قرار می دهد

۵-۱- موقعیت مکانی طرح

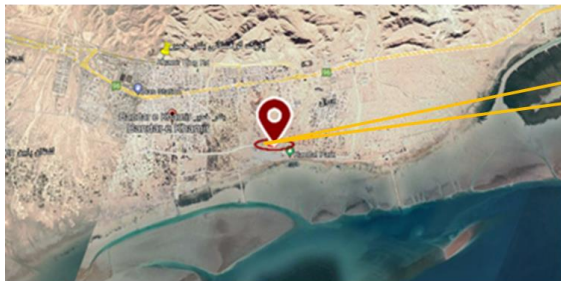
موقعیت مکانی این طرح واقع شده در شهر بندر خمیر مرکز شهرستان خمیر در استان هرمزگان است که یکی از بنادر مهم و شهرهای ساحلی ایران محسوب می شود.



موقعیت مکانی شهر خمیر در استان هرمزگان



موقعیت مکانی سایت هتل در شهر خمیر



بزرگنمایی موقعیت مکانی پیشنهادی سایت هتل

۱-۶- تجارب و نمونه های خارجی موضوع

- هتل کورتیارد بای ماریوت

واقع شده در گرین کامیونیتی، پارک Investment دبی این هتل دارای ۱۶۵ اتاق می باشد.



- هتل وی ای پی دوحه قطر هتلی ۴ ستاره واقع شده در خیابان الجحرا دوحه



- هتل کمپینسکی مسقط عمان

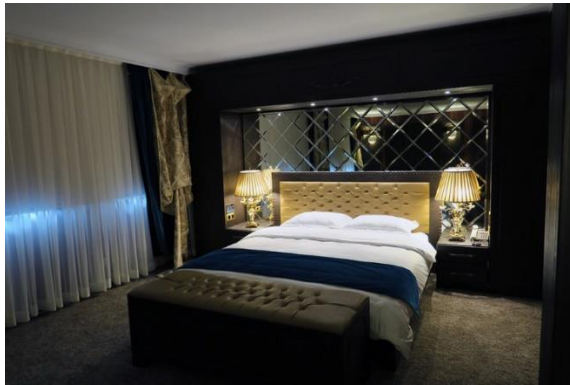
هتلی ۴ ستاره اما لوکس با معماری زیبا که هم مدرن و راحت بوده و هم شفاف طراحی شده است و البته بارزه هایی از معماری منطقه در آن مشهود است و الگوهای خوبی برای طراحی به مخاطبین ارائه می کند.



۱-۷- تجارب و نمونه های داخلی موضوع

• هتل پنج ستاره لاله تهران

این هتل در قلب شهر تهران و در کنار پارک بزرگ لاله است. هتل ۵ ستاره بین‌المللی لاله تهران، در مجموع دارای ۳۸۰ اتاق دبل، توئین و کانکت و انواع سوئیت‌های معمولی، رویال و امپریال با کلیه ملزومات و امکانات رفاهی و ارتباطی در سیزده طبقه است. همچنین این هتل مجهز به سالن‌های مجلل برگزاری همایش‌ها و مراسم مختلف با ظرفیت‌های متفاوت است.



• هتل هرمز بندرعباس

هتل هرمز بندرعباس یک هتل پنج ستاره بین المللی در جوار ساحل خلیج فارس ساخته شده است. این هتل در مساحتی بالغ بر ۵۰۰۰۰ مترمربع، در ۷ طبقه به شکل F با ۱۴۰۰ متر مربع مساحت لابی و ۳۶۵ اتاق مبله و ۲۲ سوئیت می باشد.



• هتل ۴ ستاره لیلیوم جزیره کیش

هتل لیلیوم کیش در واقع یک هتل ۴ ستاره بین‌المللی است که ساختمان اصلی آن در ۸ طبقه احداث شده است. هتل لیلیوم کیش با زیربنای ۱۱ هزار مترمربع دارای ۱۵۴ واحد و ۵۰۰ تخت است.



• هتل ترنج - جزیره کیش

این هتل ۵ ستاره در جزیره کیش سوئیت‌های این هتل (۱۰۰ عدد) همگی بر روی دریا احداث گردیده و دارای کف شیشه‌ای که و بالکن اختصاصی است. این سوئیت‌ها با اسکله چوبی حدود ۱ به هم متصل شده‌اند و چیدمان نهایی از بالا تصویر یک بسته جقه را بر روی خلیج فارس حک نموده است.



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

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

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

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

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

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

• سند ملی توسعه استان هرمزگان

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

• راهبردهای بلندمدت توسعه استان

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

زیر:

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

• نظریه پایه توسعه استان هرمزگان

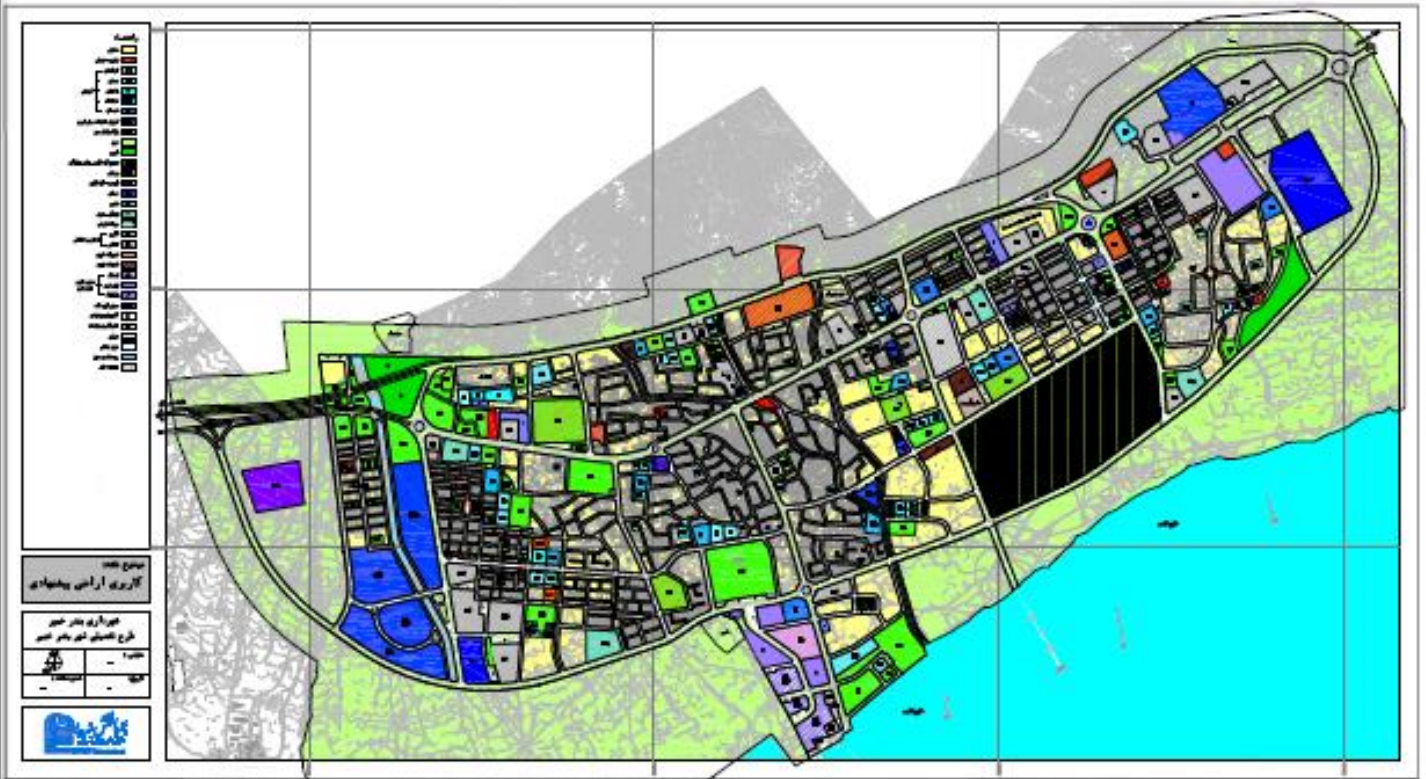
نظریه پایه توسعه استان هرمزگان یک سند بالادست و کلان راهبردی است که مبنای پایه ای برای تعیین و تبیین جهت گیری های توسعه منطقه و استخراج سطوح مختلف برنامه ریزی و اجرا است. نظریه پایه مجموعه دیدگاه ها، رویکردها و پیش فرض های پذیرفته شده ای را درباره آینده توسعه در بر می گیرد.

۱. هرمزگان در راستای تحقق جهت گیری ایجاد تعامل نسبی در توزیع و ترکیب جمعیت کشور از طریق ارتقاء سطح فعالیت ها و بهبود زیر ساخت ها.
۲. نوار حاشیه ای کرانه ساحلی استان با قابلیت توسعه و با هدف ایجاد تحرک در شبکه های ترانزیتی منطقه جنوب کشور تعیین و تجهیز گردد.
۳. توسعه مجموعه بندرعباس - قشم در حد مرکز تجاری - صنعتی مهم (HUB) در خلیج فارس با قابلیت ارائه خدمات تخلیه و نگهداری کالا، خدمات فرودگاهی و بندری صادرات مجدد و توسعه گردشگری داخلی و خارجی، خدمت اداری و تجاری لازم با گسترش فناوری های نوین
۴. ایجاد تعادل در توزیع و ترکیب جمعیت استان باید با توجه به توان محیطی عرصه ها، فعالیت های اقتصادی قابل استقرار، وسعت زیر ساخت ها و شرایط اقتصادی، اجتماعی و امنیتی منطقه به صورت ارادی و آگاهانه صورت گیرد.
۵. توسعه و تجهیز مبادی ورودی و خروجی کالا و تجهیزات و تسهیلات مناسب برای حمل و نقل کالا و مسافر و انتقال انرژی با توجه به استقرارشان در نقطه آغاز دو محور از کریدورهای شمال - جنوب و ویژگی برخوردار از قابلیت اتصال به محورهای کریدورهای شرق به غرب و محورهای منشعب از آن مورد تأکید است.
۶. توسعه صنایع پشتیبان حمل و نقل و خدمات وسائط حمل و نقل دریایی در نوار ساحلی استان اولویت خواهد داشت.
۷. گسترش کمی سایر بخش ها و زیر بخشها و به ویژه بخش بهداشت و درمان و ارتقاء سایر شاخص های توسعه استان با اولویت بندرعباس به عنوان یک مرکز خدمات منطقه ای و در جهت پاسخگویی به نیازهای آینده مورد تأکید می باشد. در این چهارچوب ارتقاء کمی و کیفی خدمات تخصصی بهزیستی و مددکاری اجتماعی و پیشگیری از آسیب های اجتماعی نیز ضرورت خواهد داشت.

• راهبردهای بخشی و استانی مطالعات آمایش سرزمین استان هرمزگان

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

• طرح تفصیلی شهر بندر خمیر



در طرح تفصیلی تهیه شده در سال ۱۳۹۲ توسط شرکت پویا نقش و بنا، موقعیت پیشنهادی برای کاربری های گردشگری در شکل زیر بزرگنمایی شده است.



موقعیت قرار گیری پهنه گردشگری مناسب برای سایت هتل

• اسناد فرادست مرتبط با موضوع هتل:

طبق آیین نامه و ضوابط استاندارد کیفیت خدمات گردشگری مصوبه ۱۳۸۶ جدول ذیل حداقل شرایط استاندارد هتل ها را ارائه نموده است که شرایط هتل چهار ستاره به صورت مشخص با کادر قرمز جدا شده است.

کیفیت کلی		حداقل شرایط لازم
<p>واحد اقامتی می‌تواند ۱۰-۸ اتاق خواب داشته باشد. محوطه‌ی عمومی آن محدود و خدمات و تسهیلات محدودی از غذا و آشامیدنی را دارد.</p> <p>ممکن است خدمات غیر رسمی صورت گیرد که اغلب توسط خانواده و یا صاحب هتل در فضایی خانوادگی اداره می‌شود.</p> <p>دکور، وسایل و لوازم ممکن است بیشتر کیفیت لوازم خانگی را داشته باشد تا فضایی که معمولاً در هتل و مراکز اقامتی وجود دارد.</p> <p>به طور کلی، حداقل شرایط قابل قبول پاکیزگی و بهداشت باید رعایت شود. وسایل و تجهیزات سالم و قابل استفاده باشد.</p>	یک ستاره *	
<p>ممکن است هتل کوچک و یا متوسط باشد ، مثلاً ۲۰ اتاق خواب ، احتمالاً با محوطه‌ی عمومی محدود اما با اتاق خواب‌هایی بهتر و راحت‌تر از هتل‌های یک ستاره.</p> <p>اغلب هتل توسط صاحب آن و به صورت خانوادگی اداره می‌شود.</p> <p>ممکن است در آن امکانات هتل‌های رسمی هم باشد ، مجموعه‌ای از خدمات و تسهیلات در واحد اقامتی عرضه می‌شود که شامل غذا و آشامیدنی نیز هست.</p> <p>دکور ، لوازم ، تجهیزات و اثاث آن کمتر شبیه لوازم خانگی است که در هتل‌های یک ستاره دیده می‌شود.</p> <p>خدمات و برخورد با میهمان از طرف مدیریت و کارکنان ، به صورت رسمی ارائه می‌شود و کارکنان هتل به وظایف خود آشنا هستند.</p>	دو ستاره **	
<p>ممکن است هتل‌های با اندازه‌های متوسط ، با ۳۰ اتاق خواب ، با خدمات و تسهیلات و کیفیت بهتر از متعارف در هتل‌های یک ستاره و دو ستاره دیده شود.</p> <p>تاسیسات و مراکز اقامتی کوچکتر هم می‌توانند کیفیت و خدمات هتل سه ستاره را عرضه نمایند.</p> <p>دسترسی‌های عمومی بهتر در فضاهای داخلی ساختمان وجود دارد. در مناطق خارج از شهر و حاشیه شهرها معمولاً فضای محوطه‌ی عمومی و اتاق خواب‌ها بزرگتر است.</p> <p>مدیریت و کارکنان ظاهر مرتب و رسمی دارند و آموزش‌های لازم را در خصوص وظایف خود دیده اند.</p> <p>کارکنان در سطح بالاتری از نظر آگاهی نسبت به کارکنان هتل‌های دو و یک ستاره هستند و معمولاً در اینگونه واحدهای اقامتی تاکید بیشتری بر کیفیت خدمات و راحتی میهمان نسبت به درجات پائین‌تر وجود دارد.</p>	سه ستاره ***	

<p>در این نوع هتل‌ها ارائه سرویس با کیفیت بالا با استفاده از مجموعه‌ای از تسهیلات و خدمات مورد نظر میهمانان است. اینگونه هتل‌ها معمولاً فضاهای وسیعتری دارند. ولی هتل‌های کوچکتر می‌توانند با تجهیزات لوکس‌تر و بهتر با بالا بردن سطح کیفی خدمات انتظارات میهمانان از یک هتل چهار ستاره را برآورده نمایند.</p> <p>هتل‌های چهار ستاره فضاهای عمومی خیلی خوبی دارند.</p> <p>اولویت استفاده از تسهیلات فضاهای عمومی هتل با میهمانان مقیم هتل است. در صورت وجود ظرفیت بیشتر ارائه خدمات در این فضاها به سایر مشتریان مانعی ندارد.</p> <p>اتاق خواب‌ها آسایش بیشتر و کیفیت بهتری را نسبت به هتل‌های سه ستاره عرضه می‌کنند.</p> <p>ساختار ارائه خدمات حرفه‌ای بوسیله کارکنان حرفه‌ای و یونیفورم پوش در هتل وجود دارد.</p> <p>وجود بخش غذایی و اشرافه در سطح و کیفیت بالا و تاکید و برخورد جدی نسبت به تهیه ی غذا و آشامیدنی با تامین کیفیت مطلوب غذا و آشامیدنی</p> <p>با توجه به محل و سبک کار و نوع مشتریان ، فضاهایی مانند فضای کنفرانس و ضیافت ، مرکز تجاری ، بهداشت ، تفریح ، ورزشی باید باشد.</p> <p>فضای دیگری غیر از رستوران اصلی برای غذا خوردن باید وجود داشته باشد.</p>	<p>بزرگ</p> <p>بزرگ</p> <p>*****</p>	
<p>این مراکز اقامتی با تاسیسات لوکس ، بزرگ و با رعایت استانداردهای بالاتر بین المللی ، تسهیلات بیشتر نسبت به چهار ستاره خدمات مورد نیاز میهمانان و سرویس غذا و آشامیدنی را ارائه می‌نماید.</p> <p>مرکز اقامتی بزرگ و لوکس مجموعه‌ای از تسهیلات اضافه را ارائه می‌کند.</p> <p>خدمات عالی ، توجه مشتری را به حضور کارکنان آموزش دیده جلب می‌کند.</p> <p>وضع ظاهر هتل استانداردهای بین المللی را برای این صنعت نشان می‌دهد.</p>	<p>بزرگ</p> <p>بزرگ</p> <p>*****</p>	

ماخذ: (همان، ۸)

کیفیت کلی	
کیفیت وسایل و امکانات رفاهی اتاق باید در حد قابل قبول باشد. اتاق یا وسایل کاربردی یا هدف ایجاد راحتی برای میهمان ، تجهیز شده باشد. تزئین اتاق و تناسب وسایل خیلی مهم است. معمولاً وسایل غیر جاگیر ولی کارا می تواند در ایجاد راحتی موثر باشد.	یک ستاره
وسایل سبک و راحت که در خدمت میهمان باشند ، در عین حال این وسایل قابلیتی بیش از وسایل خانگی داشته باشند. این وسایل را می توان یا نظر کارشناس هتل تهیه کرد.	دو ستاره
هر اقدامی که موجب کاهش سر و صدا شود مثلاً کفهای کم سر و صدا یا استفاده از وسایل برقی بی صدا مانند یخچال و پنکه های کم سر و صدا باید انجام شود.	سه ستاره
وسایل هماهنگ ولی ساده قابل قبول است.	چهار ستاره
دیوارهای مناسب و دارای تابلوهای نقاشی ، استفاده از تابلو در جاهای مناسب خاصه روی دیوارهای خالی	پنج ستاره
وسایل یا کیفیت خوب ، زیبا و چیدمان درست که با همدیگر هماهنگ و متناسب باشند.	شش ستاره
عدم استفاده از ملامین الزامی است.	هفت ستاره
استفاده از وسایل مرغوب در تجهیزات اتاق و اتصالات و تزئینات	هشت ستاره
از ورود سر و صدای مزاحم یا استفاده از پنجره های دوجداره و دیوارهای ضخیم تر باید جلوگیری کرد. مگر اینکه هتل در محیطی کاملاً آرام و بی سر و صدا قرار داشته باشد.	نُه ستاره
کیفیت بسیار خوب یا استاندارد عالی وسایل و تناسب در تزئین اتاق	ده ستاره
تزئین دیوارها و پوشش آنها از کیفیت بسیار خوب برخوردار باشد.	یازده ستاره
استفاده از وسایل یا کیفیت بسیار خوب نشان دهنده سطح بالای یک هتل چهار ستاره است.	بیست ستاره
کیفیت بسیار عالی یا وسایل لوکس ، وسایل ، چیدمان و تزئین به صورت حرفه ای در اتاق قرار دارند.	بیست و یک ستاره
استفاده از تابلوهای نفیس روی دیوارها که یا سبک چیدمان اتاق هماهنگ باشد.	بیست و دو ستاره
وسایل سنگین اتاق یا بهترین کیفیت یا از وسایل عتیقه ولی سالم ، از بهترین وسایل چوبی و شیشه ای استفاده شده است. در هر صورت نمای داخلی اتاق از هر نظر بدون نقص و لوکس است.	بیست و سه ستاره
وسایل ساده اتاق یا بهترین کیفیت و طراحی زیبا و چیدمانی که سبک خاص و کلی مرکز اقامتی را نشان می دهد.	بیست و چهار ستاره
سر و صدای داخل و خارج از اتاق به حداقل برسد. می توان از شیشه های دو جداره استفاده کرد و نیز یا استفاده از وسایل ساختمانی امکان جذب سر و صدای راهروها را در اتاق و سالن به حداقل رساند.	بیست و پنج ستاره

حداقل شرایط لازم

ماخذ: (همان، ۲۷)

فضاهای عمومی

کیفیت کلی		حداقل شرایط لازم
یک ستاره	محوطه ممکن است فضای محدودی داشته باشد. وسایل و تزیینات آن کیفیت مناسب و شرایط خوبی داشته باشد. ممکن است آسایش و راحتی در محوطه‌ی عمومی محدود باشد یعنی اینکه یک محوطه‌ی نشستن و چند جای محدودی وجود داشته باشد. احتمالاً تزیینات محدودی خواهد داشت. فروشگاه‌های مختلفی از قبیل گل‌فروشی، عطریات، جواهرات، غرفه‌ی صنایع دستی، عتیقه‌فروشی، نمایشگاه و سایر فروشگاه‌های مناسب مهمانخانه را می‌توان در نظر گرفت مشروط بر آنکه ورودی به خیابان یا معابر نداشته باشند. (وجود فروشگاه‌ها در هتل‌های یک ستاره تا سه ستاره اختیاری هستند)	
دو ستاره	فضاهای عمومی نسبت به یک ستاره کیفیت بهتری دارد و تلاش می‌شود تا فضای خوشایندی برای میهمان فراهم شود و تزیینات خوبی داشته باشد.	
سه ستاره	محوطه‌های عمومی معمولاً فضای بزرگتری دارند و توجه خاصی به راحتی و استانداردهای کیفیت می‌شود. چیدمان وسایل یا تناسب صورت گیرد و تزیینات کیفیت خوبی داشته باشد. امکانات تبدیل ارز خارجی برای مسافران اختیاری است.	
چهار ستاره	محوطه‌های عمومی معمولاً وسیع هستند و تسهیلات متنوع، چیدمان آن کیفیت عالی دارد. تسهیلات اضافی برای تفریح، ملاقات‌های تجاری و خدمات یازگانی و محوطه‌هایی برای خوردن و آشامیدن در نظر گرفته می‌شود که می‌تواند آرایشگاه مردانه و زنانه، غرفه‌ی فروش کتاب، مجلات، روزنامه، فیلم و اسلاید، دفتر خدمات تاکسی برای میهمانان، یاچه ذخیره‌ی پلیط و خدمات مسافرتی و خدمات فرهنگی، یاچه‌ی امور بانکی و ارزی، یاچه قفس، تلکس، پست و تلگراف و اینترنت، غرفه‌ی عرضه‌ی شیرینی و شکلات و محل برگزاری نمایشگاه‌ها باشد. امکانات تبدیل پول برحسب نیازهای مشتریان بین المللی اجباری است.	
پنج ستاره	محوطه‌ی عمومی وسیع یا چیدمان بسیار عالی و تزیینات و دکورهمه در شرایط عالی. بسته به محل، سبک و نوع وسایل و تسهیلات اضافی قابل قبول است. می‌توان در محوطه‌ی عمومی فروشگاه، آرایشگاه، تسهیلات تفریحی و تجاری (مثل هتل چهارستاره)، تسهیلات برای جشن‌ها و فضایی برای خوردن و آشامیدن فراهم کرد. فضای لوکس محوطه‌های عمومی، با تزیینات و دکورهای عالی و نیز روشنایی مناسب و تزیینات گل به طوری که میهمان احساس کند در فضایی یا استانداردهای بین المللی قرار گرفته است.	

ضوابط پارکینگ

کیفیت کلی		حداقل شرایط لازم
محل پارک اتومبیل‌ها باید دقیق مشخص شود و روشنایی مناسبی داشته باشد. باید درست حفظ و نگهداری شود و مرتب باشد. هتل باید بر اساس نوع میهمانان خود ظرفیت پارکینگ مورد نیاز را پیش بینی کند. اگر میهمانان هتل معمولاً با وسیله نقلیه شخصی سفر می کنند ، امکانات پارکینگ باید فراهم باشد. پارکینگ مورد نیاز هر خودرو باید از نظر وسعت استاندارد بوده تا استفاده از آن راحت باشد.	یک ستاره **	
پارکینگ متناسب با ظرفیت هتل وجود داشته باشد.	دو ستاره ***	
پارکینگ متناسب با ظرفیت هتل وجود داشته باشد.	سه ستاره ****	
پارکینگ متناسب با ظرفیت هتل وجود داشته باشد. توجه خاصی به مسئله ایمنی و امنیت محل پارک اتومبیل‌ها شود.	چهار ستاره *****	
خدمات ویژه مثل پارکینگ داری می‌تواند منظور شود. در صورت درخواست میهمان خدماتی از قبیل نظافت خودرو را می‌توان ارائه داد. در صورتی که این خدمات هزینه‌ای در بر داشته باشد ، قبلاً باید به میهمان اطلاع داد.	پنج ستاره *****	

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)

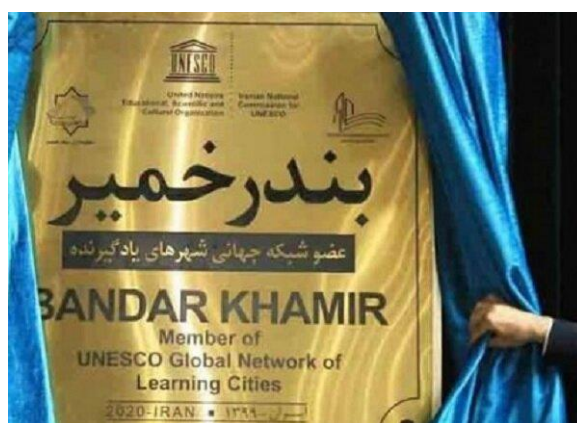
شرح	جمعیت	مرد	زن	خانوار
کل شهرستان بندر خمیر	۵۶,۱۴۸	۲۸,۱۹۵	۲۷,۹۵۳	۱۶,۰۷۱
ساکن در نقاط شهری	۲۱,۸۷۸	۱۱,۰۵۲	۱۰,۸۲۶	۶,۰۵۷
ساکن در نقاط روستایی	۳۴,۲۷۰	۱۷,۱۴۳	۱۷,۱۲۷	۱۰,۰۱۴

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

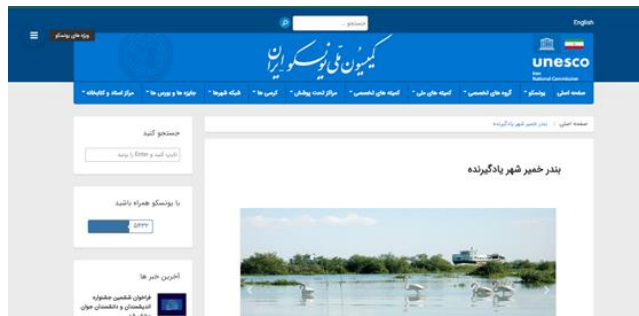
بندر خمیر کوچکترین شهر شبکه شهرهای یونسکو در حوزه شهر تالابی و شهرهای یادگیرنده ثبت جهانی شده است.



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

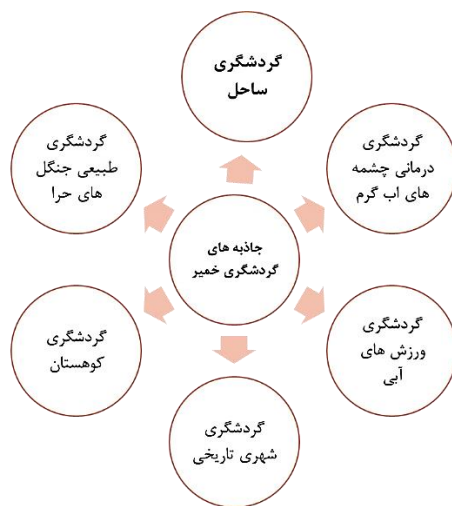
-استفاده سیاحتی گردشگری و علمی از جاذبه های تالاب خورخوران

-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

۴-۲- 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 توپی را نیز بالای یکی از برج ها قرار داده بودند. (قتالی، ۱۳۹۸)



تصاویر دیوار سدار



تصاویر حوضچه فیروزه ای نمک

• معرفی درخت حرا (مانگرو)

درخت حرا (مانگرو)

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

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

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



تصاویر از زیست بوم جنگل های حرا و پرندگان تالابی



تصاویر جزیره وارمی

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

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

۲-۵- چشم اندازهای اقتصادی شهر و استان

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

استان هرمزگان یکی از ۷ استان ساحلی کشور است که دارای ۶۰۰ کیلومتر مرز آبی با احتساب جزایر ۱۸۰۰ کیلومتر نوارساحلی است. تعداد جزایر استان، ۱۴ جزیره بوده که ظرفیت بی نظیر گردشگری را به این استان اعطا کرده است. مقام اول جابجائی، تخلیه و بارگیری کالا در کشور، وجود ذخائر عظیم نفت و گاز و منابع معدنی با ارزش اقتصادی، تاسیسات بندری و حمل و نقل ریلی، هوایی، زمینی، دریایی و استقرار مجموعه ای از صنایع بزرگ و مهم کشتی سازی، فولاد، آلومینیوم، روی، سیمان، 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. (سند راهبردی، ۱۴۰۰: ۷)

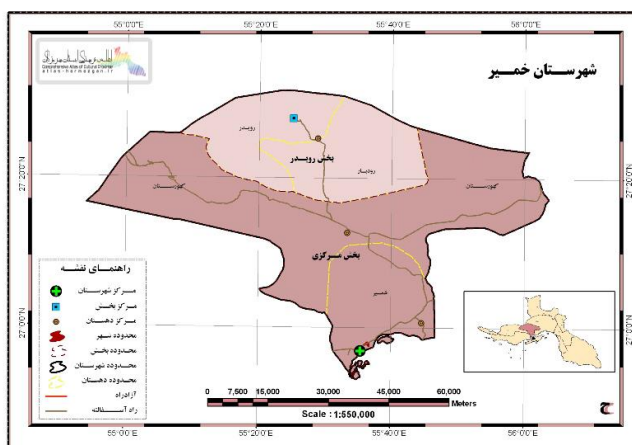
مرحله سوم

شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی

۳-۱- مرحله سوم: شناخت محیط و شرایط طبیعی جغرافیایی شناخت جغرافیایی شهر

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

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

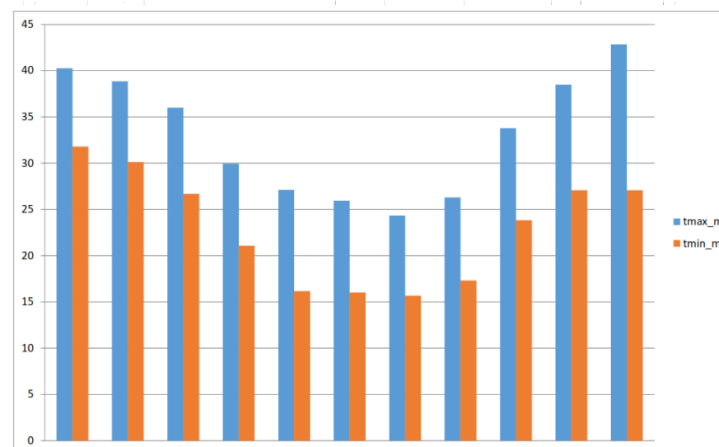
● محلات شهر بندر خمیر:

- ✓ محله ی قبله
- ✓ محله ی چاه احمدی
- ✓ شهرک پردیس
- ✓ شهرک گلزار
- ✓ 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 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 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	۳۰,۱۲
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	۲۱,۰۷
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	۲۷,۰۷۱
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:

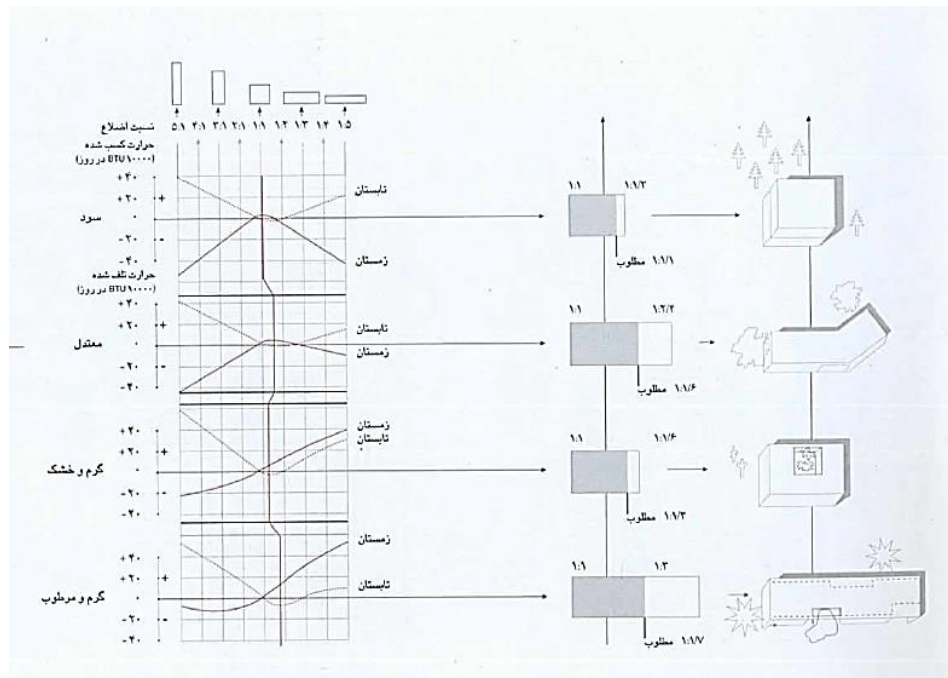
- ✓ باد سهیلی: بادی مولایم که اغلب از سمت جنوبی می‌وزد.
- ✓ باد گاهی: بادی است که در فصل خاصی از سوی شمال می‌وزد.
- ✓ باد شمال: بادی که از سمت غرب می‌وزد.
- ✓ باد کوش: بادی که از سمت شرق می‌وزد.
- ✓ نعشی: باد خشک و سردی که در زمستان ها از جانب شرق می‌وزد.
- ✓ آخر: طوفان شدید با سرعت زیاد که گرد و خاک زیادی به همراه دارد.
- ✓ گرگوشغ: گردباد
- ✓ لوار: باد بسیار گرم و خشک و سوزنده که اغلب در تابستان ها 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 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 می‌اندازند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. (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 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 گنار، حرآ، 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.

۳- 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 کلبوت 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

آبی	زمینی	زمان	فاصله	مقاصد
آبی	زمینی	۵ دقیقه	۷۰۰ متر	فاصله تا جنگل های حرا
آبی	-	۵ دقیقه	۸ کیلومتر	فاصله تا جزیره وارمی
-	-	۱۰ دقیقه	۱۰ کیلومتر	فاصله تا لنج بوم گوهر
-	زمینی	۵ دقیقه	۲ کیلومتر	فاصله تا قلعه خمیر و بافت مرکزی و جاذبه های بافت تاریخی
-	زمینی	۸ دقیقه	۱۲ کیلومتر	فاصله تا آبگرم خمیر
-	زمینی	۱۵ دقیقه	۱۳ کیلومتر	فاصله تا دیوار تاریخی بندر خمیر
-	زمینی	۵ دقیقه	۲ کیلومتر	فاصله تا مسجد جامع



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 خورخون، 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

• اقامتگاه های وضع موجود بندر خمیر:

➤ هتل سه ستاره کسری:

این هتل شامل ۲۰ باب اتاق است که در یک طبقه واقع شده اند و هتل فاقد آسانسور می باشد. این هتل دارای امکانات جانبی از قبیل رستوران، کافی شاپ و قهوه خانه سنتی، سالن همایشات، تالار عروسی و دیگر امکانات رفاهی می باشد.



➤ اقامتگاه بومگردی تکو:

اقامتگاه سنتی تکو در بندر خمیر واقع شده است. این اقامتگاه یک خانه قدیمی بازسازی شده با حیاط مرکزی در بافت مسکونی بندر خمیر می باشد. این اقامتگاه دارای ۸ واحد اقامتی می باشد. حداکثر ظرفیت پذیرش ۳۴ مهمان را دارد. تعدادی از اتاق ها دارای سرویس بهداشتی فرنگی و حمام اختصاصی هستند و برای مهمانان مابقی اتاق ها سرویس بهداشتی ایرانی، فرنگی و حمام برای استفاده مشترک در محوطه تعبیه شده است.





➤ اقامتگاه بومگردی سنچه:

سنچه یک خانه ی قدیمی بازسازی شده با معماری و سبک و سیاق شهر تالابی بندر خمیر می باشد که محل عرضه سوغات و صنایع دستی تالاب نشینان بندر خمیر می باشد. سنچه یک کافه کوچک هم دارد که دسرها و غذاهای محلی بندر خمیر را عرضه می کند. ظرفیت این اقامتگاه با دو اتاق اقامتی جداگانه، ۵ نفر می باشد.



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	طرقبه	۸۶۰۹۹۶	۷۹۸۸۱۱	۶۲۱۸۵	۱۱۹۳۵۴
۱۸	یزد	۸۳۶۹۶۴	۱۸۸۴۸۴	۶۴۸۶۸۰	۲۰۱۳۴۴۹
۱۹	بندر انزلی	۸۰۸۷۵۲	۴۲۵۱۱۷	۳۸۳۶۳۶	۱۶۱۸۰۰۱
۲۰	کرج	۷۸۰۸۵۴	۲۵۱۷۰۸	۵۲۹۱۴۶	۱۷۱۱۹۳۳
	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، 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
- دریاوردی
- 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

هتل ۴ ستاره – هتل‌ها با کیفیت بالا، خوب تجهیز و مبلمان شده در حد استانداردهای بالای آسایشی، ارائه کننده طیف وسیعی از خدمات و امکانات برای مهمانان و مراجعین.

بدیهی‌ترین نکته در مورد کسب هر ستاره برای هتل‌ها، داشتن امتیازات و امکانات مناسب و کافی است. در این میان حتی در شرایط برابر نوع امکانات ارائه شده و میزان نوآوری و تکنولوژی به کار رفته در آن نیز می‌تواند در رتبه‌بندی هتل‌ها نقشی به سزا داشته باشد و این موضوع بسیار مهم است که نوع هتل خود را بر اساس نیاز و نوع سفر خود انتخاب کنید. قطعاً انگیزه، هزینه و هدفی که از سفر به منظور استراحت و تمدد اعصاب صورت می‌گیرد با سفرهای تجاری و کاری متفاوت بوده و امکاناتی که مورد نیاز هر گروه از مسافران نیز قرار دارد، یکسان نیست. نوع سرویس‌دهی به میهمانان، میزان حرفه‌ای بودن کارکنان هتل، محل قرارگیری هتل در شهر، امکانات ورزشی – تفریحی جانبی، نوع و تعداد رستوران و کافی‌شاپ‌های موجود، وسایل به کار رفته در اتاق‌ها و لابی هتل، امکانات ارتباطی و خدمات جانبی هر یک در کسب تعداد بیش‌تر ستاره‌های هتل تاثیرگذار هستند. گفتنی است که اگرچه رایج‌ترین نوع تقسیم‌بندی هتل‌ها در دنیا بر اساس تعداد ستاره‌ها است ولی انواع دیگری از تقسیم‌بندی نیز در سطح جهان برای طبقه‌بندی هتل‌ها به کار می‌رود که برخی از آن‌ها به این شرح هستند:

تقسیم‌بندی از A تا F یا استفاده از واژه‌های

دولوکس (Deluxe)

مجلل (Luxury)

درجه یک (First Class)

ممتاز (Superior)

ویژه گردشگری (Tourist Class)

استاندارد (Standard)

اقتصادی (Budget Class/ Economy)

هتل‌های چهار ستاره یا First Class

- دارا بودن کلیه امکانات هتل‌های سه ستاره
- پذیرش هتل‌های چهار ستاره باید حداقل هجده ساعت در طول روز فعالیت کرده و به صورت بیست و چهار ساعته نیز پاسخگوی تلفنی مسافران باشد
- دارا بودن لابی به همراه سرویس کافی شاپ
- ارایه صبحانه در رستوران هتل و یا اتاق مسافران به درخواست آن‌ها
- ارایه روم سرویس بیست و چهار ساعته
- اتاق‌ها باید دارای مبل و میز مخصوص آن باشند
- ارایه وسایل نظافتی آرایشی مانند کلاه حمام، سوهان ناخن، زیرانداز حوله برای دم در حمام و وجود آئینه بزرگ در داخل حمام در کلیه اتاق‌ها
- ارایه امکانات دسترسی به اینترنت در داخل اتاق‌ها
- دارا بودن رستوران مجهز و کام.

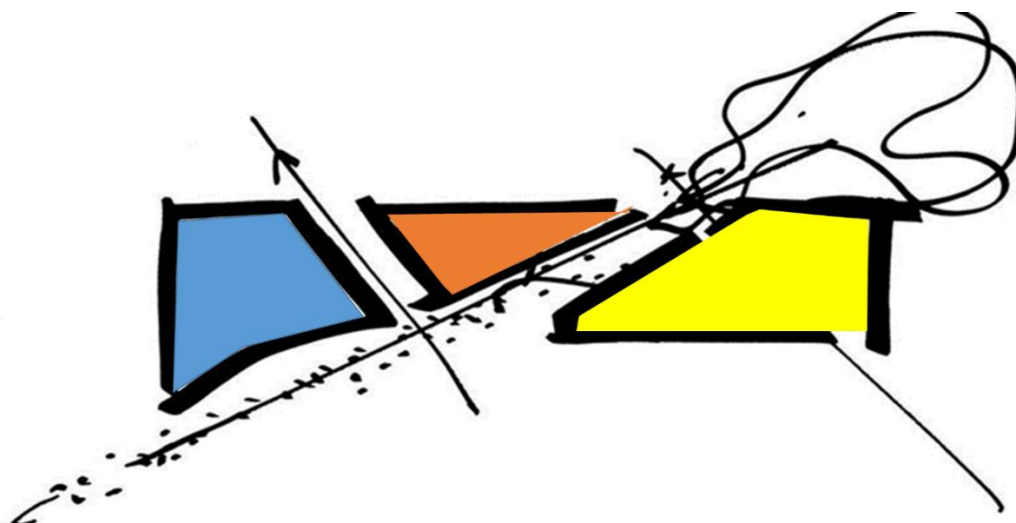
هتل‌های چهار ستاره ممتاز یا First Class Superior

این هتل‌ها درجه لوکس بودن بیشتری نسبت به هتل‌های چهار ستاره داشته و امکانات و خدمات ارایه شده در آن‌ها از سطح بالاتری برخوردار است.

کانسپت پلان پیشنهادی:

با توجه به مطالعات فرادست و مطالعات اقلیمی شهر و منطقه ایجاد کوران و کشیدگی بنا در جبهه شرقی و غربی مدنظر می‌باشد. از طرفی با وجود چشم انداز به دریا بهتر است پلان بنا با حداکثر کشیدگی طراحی شود تا تعداد بیشتری از اتاق‌ها و فضاهای و عمومی به دریا دید مطلوب داشته باشند. که قطعاً این موضوع در درآمدزایی و ارزش گذاری قیمت اتاق‌ها هم تاثیر مثبتی خواهد گذاشت.

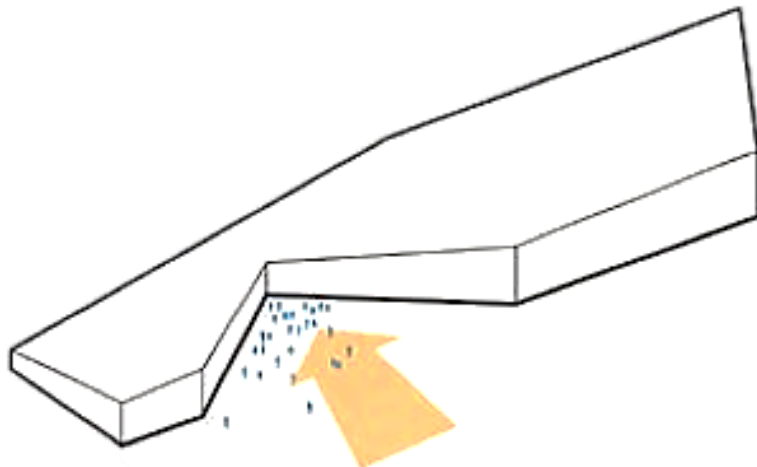
کانسپت اولیه پلان انفجاری و تقسیم بندی سه زون در پلان همگف هتل: بخش تفریحی، بخش خدماتی و بخش پذیرایی



کانسپت اولیه طرح هتل و پیشنهادات طراحی:

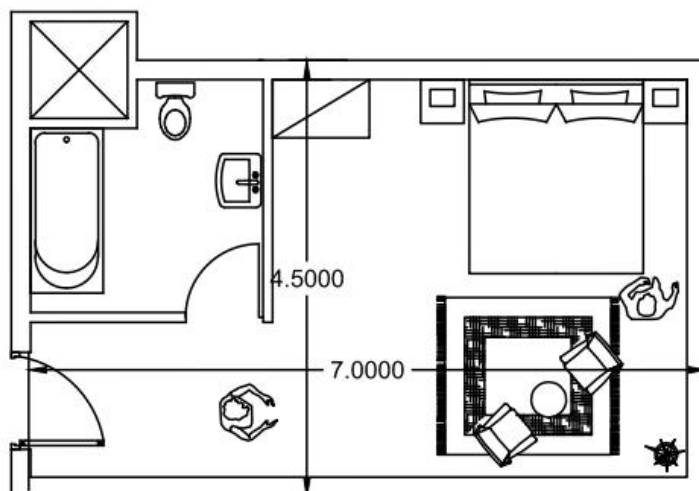
پیشنهاد طراحی برای شاکله هتل بنایی به صورت مستطیلی با زوایا و جزئیات شکسته در پلان که با شاخصه های معماری مدرن همخوان بوده باشد. همچنین بهتر است در ورودی گشودگی و شکستگی در نظر گرفته شود تا دعوت کننده بوده و کانون بصری مطلوبی ایجاد نماید.

بهتر است پلان طبقات بنا با شکستگی ها و بیرون زدگی های نسبت به هم طراحی شوند و طراحی پلان طبقات به صورت لایه لایه و غیر تیپ در نظر گرفته شود تا بنا جداره ای صلب نداشته باشد. جهت طراحی یک هتل مدرن بهتر است که پلان معماری غیر متقارن طراحی شوند.



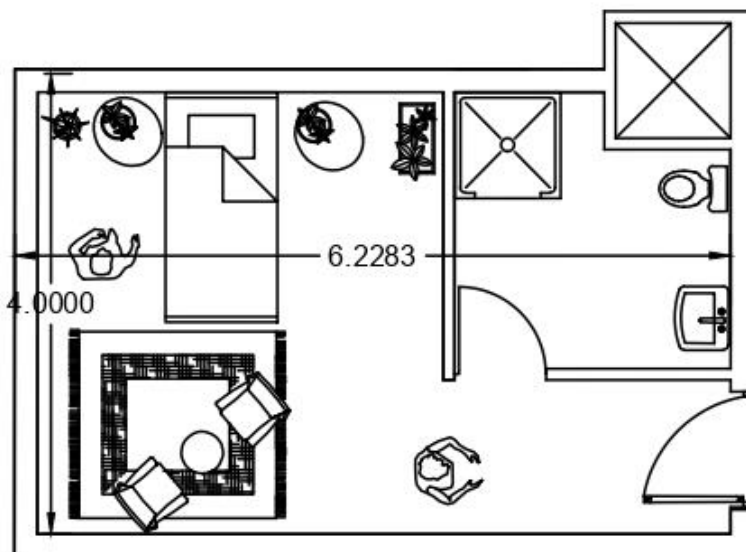
• بزرگنمایی پلان پیشنهادی اتاق با تخت دو نفره:

این اتاق به صورت مستر به همراه وان و یک اقامت راحت در مساحت حدودی ۳۰ متر مربع پیشنهاد می شود. ابعاد این اتاق به نحوی طراحی شده است که فضایی برای تخت کودک هم داشته باشد. مبلمان این اتاق طبق استانداردهای هتل های ۴ ستاره جانمایی می شوند.



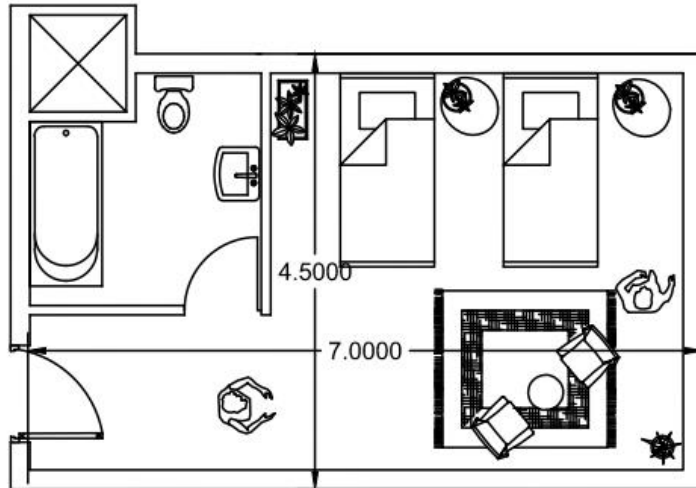
• بزرگنمایی پلان پیشنهادی اتاق با تخت تک نفره:

مساحت پیشنهادی این اتاق ۲۴ مترمربع می باشد. شامل مبلمان و سرویس و حمام می باشد.

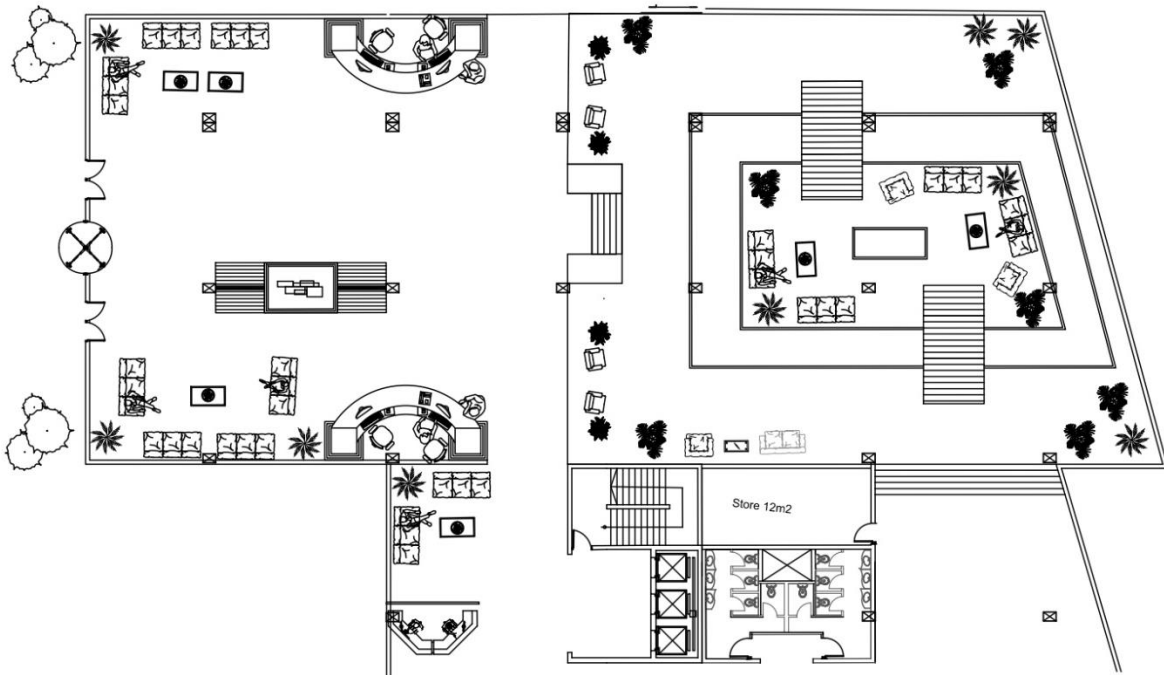


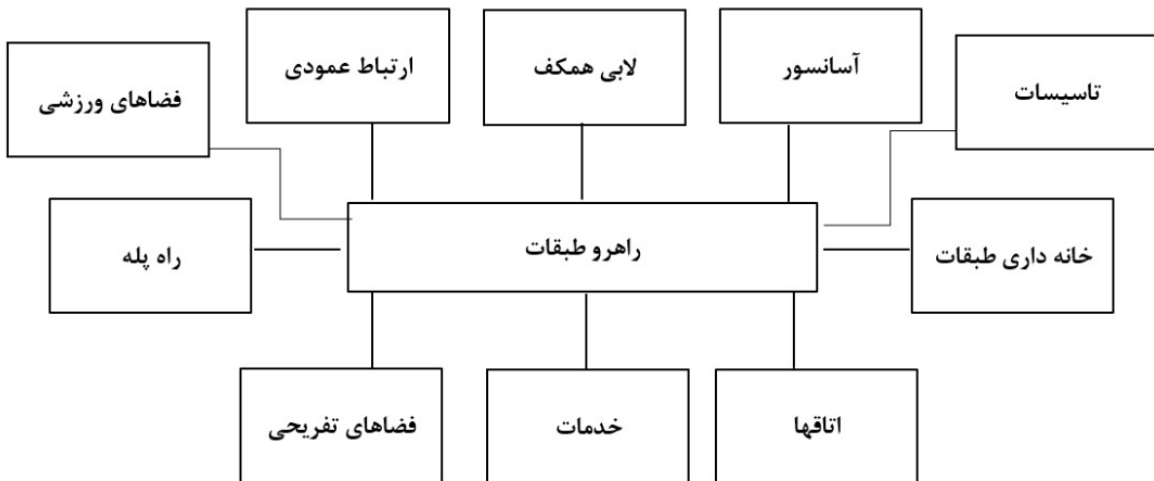
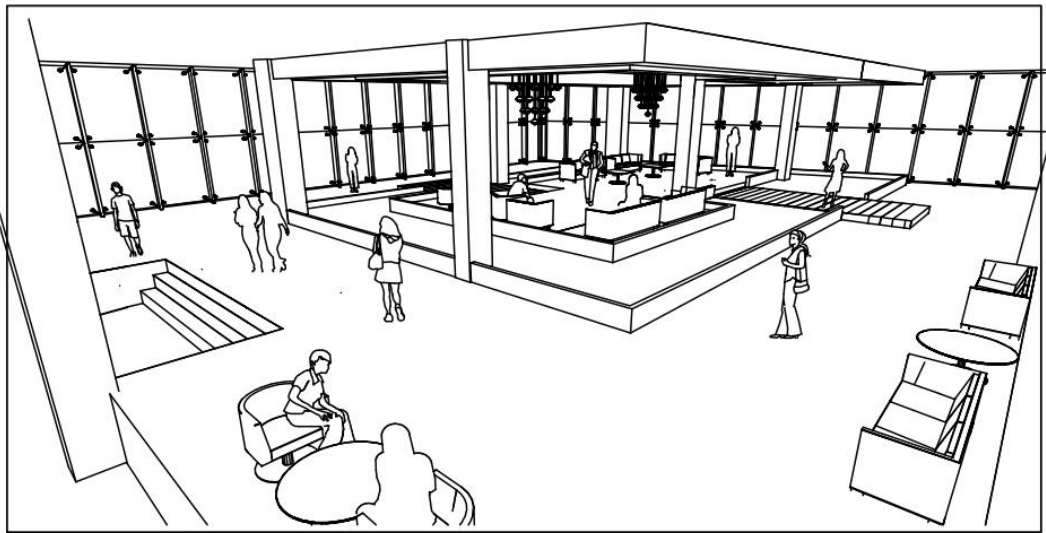
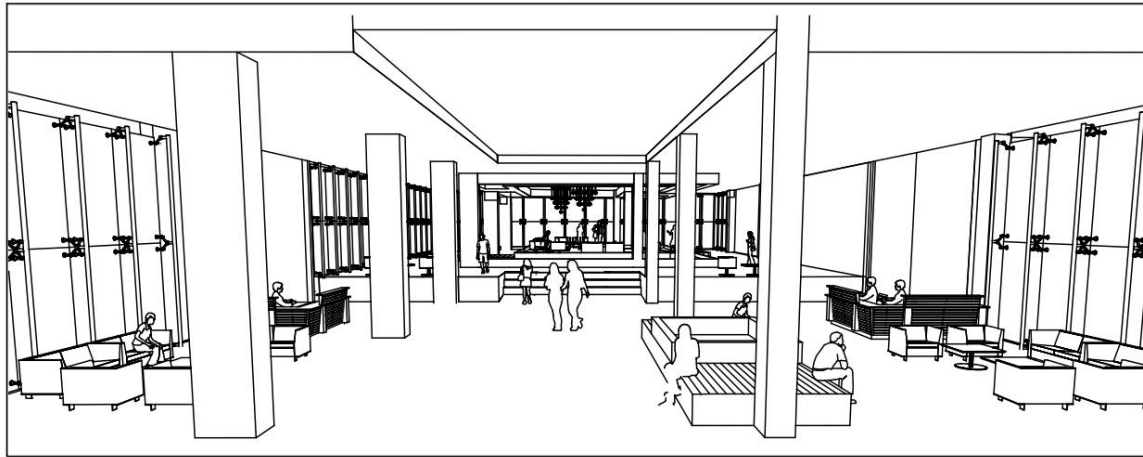
- بزرگنمایی پلان پیشنهادی اتاق با دو تخت تک نفره:

این اتاق مناسب اقامت دو نفر مناسب است با سرویس بهداشتی و حمام با مساحت ۳۰ مترمربع در نظر گرفته شده است.



- بزرگنمایی پلان پیشنهادی لابی هتل:





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

هتل ها دارای ساختمانهای بسیار پیچیده ای هستند که به مناسبت گوناگونی فعالیتهای انجام پذیر و بالطبع تنوع مراجعین و استفاده کنندگان از آنها، از قبیل اقامت میهمان، مراجعه جهت شرکت در سمینارها و مراسم، استفاده از امکانات تفریحی و ورزشی، صرف غذا و غیره امکانات بیشماری طلب می کنند و هر کدام از فضاهای مربوط نیز نیازمند تجهیزات خاص خود و همچنین رعایت معیارها و ضوابط خاص خود هستند.

• برنامه ریزی تسهیلات:

این هتل بر مبنای نیاز سنجی میدانی شهر بندر خمیر و بر مبنای این که چه خدماتی می تواند به عنوان خدمات رفاهی هتل پیشنهاد شود برنامه ریزی می شود. پیشنهادات در بخش خدمات رفاهی:

- لابی هتل
- استخر
- سالن کنفرانس و همایش
- زمین تنیس
- چایخانه
- رستوران

• طبقات اتاق های خواب:

تعداد طبقات هتل با احتساب طبقه همکف ۴ طبقه در نظر گرفته شد و تعداد اتاق ها ۶۰ اتاق پیش بینی می شود. برخی از اتاق ها چشم انداز به دریا و برخی از اتاق ها چشم انداز به کوه خواهند داشت.

• طرح اتاق خواب ها:

اتاق خواب ها با سبک طراحی مدرن، طراحی پلان بهینه و جانمایی امکانات در حد یک هتل چهار ستاره پیشنهاد می شود. طرح آن نیز بهتر است مدرن و با تزیینات ساده باشد اما روشنی و تمیزی نما و اتاق ها در اولویت طرح این هتل پیشنهاد می شود.

• بخش اداری

بدون هیچ شکی بخش مدیریتی و اداری در چنین هتلی بسیار حائز اهمیت می باشد و نظام اداری آن می بایس بر مبنای اصول و استانداردهای فرادست این هتل ها می باشد.

• فضاهای خدماتی پشتیبانی

بخشی دیگر از این هتل فضاهای خدماتی و پشتیبان آن می باشد که می بایست فضاهای فیزیکی اختصاصی در نظر گرفت. تقریباً تمامی فضاهای هتل ها مانند اتاق خواب ها، سالن ها پذیرایی، لابی، سایت اداری و غیره به فضای خدماتی و پشتیبانی تعریف شده ای نیاز خواهند داشت که می بایست فضای کافی در نظر گرفته شود.

• ساخت

شیوه های ساخت و نیارش بنا از معماری گذشته و پیشینیان ما حائز اهمیت بوده امروزه نیز با گذر زمان و پیشرفت تکنولوژی به این شیوه ها اضافه شده و البته دانش جداگانه ای محسوب می شود. رعایت کلیه نکات ایمنی و استانداردهای زلزله، حریق و مقررات ملی ساختمان یکی از چندین موارد مهم این بخش می تواند باشد.

شیوه های ساخت یعد از تهیه نقشه های معماری فاز یک و فاز دو مشخصا در طراحی سازه به آن پرداخته می شود و نوع و نحوه اجرای بنا توسط تیم سازه لازم به ارائه می باشد.

• سیستم های خاص

یکی از نکات حائز اهمیت در این خطه توجه به مبحث انرژی و عایق بندی بنا می باشد که لازم است در طراحی و اجرای هتل به آن توجه شود. شهر بندر خمیر از اقلیم گرم و مرطوب و شرعی برخوردار است و موضوع سیستم های سرمایشی و نوع تهویه بسیار نکات کلیدی و خاصی می باشد که می بایست با در نظر گرفتن بهترین و جدید ترین راهکار های ساخت از این سیستم های خاص به نفع مطلوب طرح بهره برد.

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 هتل نیاز به برنامه برندینگ و بازاریابی مفصلی خواهد داشت. بهتر است ابتدا در سطح منطقه و پس از آن این برنامه بازاریابی را به صورت فرا منطقه ای و حتی ملی در نظر گرفت. ماموریت این طرح نیز مانند چشم انداز کلی طرح های گردشگری شهر خمیر در راستای توسعه، ایجاد اشتغال و درآمد، برندینگ جهانی شهر بند خمیر و اسکان با کیفیت گردشگران خواهد بود.

در فصل ششم سند راهبردی استان هرمزگان پروژه های اولویت دار شهر خمیر را در حوزه گردشگری با عنوان هتل و اقامتگاه ذکر شده است و با توجه به قرارگیری این طرح در نوار ساحلی و در اختیار داشتن ساحل اختصاصی و نزدیکی به رستوران کشتی بوم گوهر یکی از مطمئن ترین طرح های سرمایه گذاری از حیث اهمیت در حوزه گردشگری محسوب می شود. چرا که با عنوان اولویت سطح یک استان به این موضوع پرداخته شده است. (سند راهبردی استان هرمزگان، ۱۴۰۰: ۶۱)

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 گوچه فرنگی	
توسعه معادن فلزی کوچک مقیاس	معادن
توسعه معادن غیرفلزی کوچک مقیاس	
احداث مارینا	
احداث رستوران دریایی	
احداث هتل و اقامتگاه دریایی	گردشگری و منابع دستی
ایجاد واحدهای مدیریت زنجیره ارزش منابع دستی با حداقل ۵۰ نفر کارکن	
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)	آموزش و خدمات نرم افزاری
ایجاد شرکت‌های توسعه سرمایه‌گذاری (IDP) (دانش بنیان)	
ایجاد شرکت‌های توسعه مبادرات (دانش بنیان)	

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

حوزه ها	ریز فضاها	موقعیت قرار گیری
اقامتی	۶۰ اتاق اقامتی	طبقات یک، دو، سه و چهار
پذیرایی	رستوران	طبقه همکف
	کافه	طبقه همکف و سرویس به محوطه
خدماتی	مدیریت و اداری	طبقه همکف و اول
	لابی	همف
	پارکینگ	محوطه
	انبار	در طبقات
	تاسیسات	در طبقات
	سالن همایش	همکف
	استخر، سونا و جکوزی	همکف
ورزشی	زمین تنیس	محوطه
	سالن بدنسازی	در طبقات
	سالن بلیارد	در طبقات

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

برنامه فیزیکی فضاهای ورزشی هتل

ر	شرح	تعداد	مساحت
۱	استخر شنا و محوطه	۱	۱۸۰
۲	جکوزی	۱	۱۰
۳	سونا	۱	۲۵
۴	رختکن و سرویس بهداشتی	۴	۳۰
۵	زمین تنیس	۱	۳۰۰
۶	اتاق بیلیارد	۱	۷۰
۷	سالن بدنسازی	۱	۱۰۰

برنامه فیزیکی فضاهای عمومی هتل

ر	شرح	تعداد	مساحت
۱	لابی و ورودی	۱	۱۸۰
۲	آرایشگاه	۲	۱۵
۳	باجه صرافی	۱	۱۰
۴	غرفه فروش کتاب و مجله	۱	۱۰
۵	آژانس	۱	۲۰
۶	غرفه تور گردانی	۱	۱۰
۷	غرفه سوغات و شیرینی	۱	۱۰
۸	سالن همایش	۱	۱۵۰
۹	انبار	۳	۵۰
۱۰	فضاهای پشتیبانی	۳	۵۰
۱۱	تاسیسات	۲	۵۰
۱۲	پذیرش	۱	۲۰

برنامه فیزیکی فضاهای اقامتی هتل:

ر	شرح	تعداد	مساحت
۱	اتاق های اقامتی یک تخته	۲۰	۱۶
	اتاق دو نفره	۲۰	۲۵
۲	اتاق های سه تخته	۲۰	۳۰

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

سایت هتل بر روی یک زمین ۵۰۰۰ متری طراحی شد. زیر بنای طبقه همکف ۵۰۰ مترمربع در نظر گرفته شد. هتل یکی ورودی اصلی و یکی ورودی مدیریتی، اداری و خدماتی فرعی دارد.

در محوطه هتل حدوداً ۱۰۰۰ متر فضای سبز برای هتل در نظر گرفته شد. که البته دیگر فضاهای سبز به صورت گلدان های بزرگ و گلجای نیز پیشنهاد می شود. در ضلع شمالی سایت یک زمین تنیس طراحی شد که قابل استفاده برای سانس های مختلف بانوان و آقایان خواهد بود.

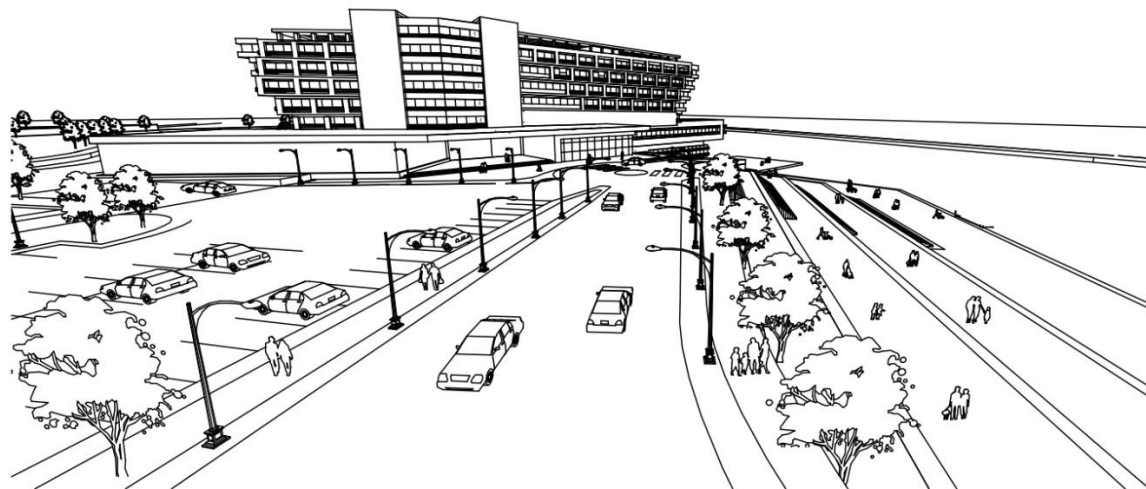
یک قسمت از زمین در ورودی سایت به پارکینگ عمومی و اصلی اختصاص داده شد. و قسمتی در جوار ورودی فرعی سایت به پارکینگ مدیریت و پرسنل اداری هتل تخصیص داده شد. محوطه آرایشی هتل و فضاهای نشستن در محوزه به صورت باز و نیمه سر پوشیده با سازه چادری و مه پاش پیشنهاد می شود.

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.



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

اسکیس بنای هتل با معماری مدرن و شاخص با چهار طبقه اقامتی بر روی یک طبقه خدماتی، رفاهی و پذیرایی پیشنهاد میشود.



مطالعات بازار چند نمونه اقامتگاه های ساحلی استان هرمزگان:

هزینه اقامت در هتل ترنج کیش:

با توجه به بررسی های میدانی از اقامتگاه های وضع موجود در نوار ساحلی استان هرمزگان یکی از لوکس ترین این اقامتگاه ها هتل ترنج کیش محسوب می شود که به عنوان بیشترین هزینه اقامت در استان ملاک قرار می گیرد که البته هزینه امکانات جانبی آن مانند رستوران کافه گلف / سالن اسپا - ماساژ / کلوپ تفریحات دریایی / سالن بیلارد و دریایی / دوچرخه سواری / غرفه عکاسی / خدمات گردشگری / استخر / سونای بخار / وان در بالکن سوئیت امپریال / لاندری / لمکده جداگانه محاسبه می شود.

نرخ اقامت در هتل دریایی ترنج کیش به شرح ذیل می باشد:



نوع اتاق	ظرفیت اتاق	قیمت هر شب (نرخ برد)
اتاق دوتخته / دونفره رو به دریا	2	7.100.000 تومان
اتاق دوتخته / دونفره رو به غروب	2	8.250.000 تومان
سوئیت رویال رو به دریا	2	8.800.000 تومان
سوئیت رویال رو به غروب	2	9.700.000 تومان
سوئیت امپریال	4	18.000.000 تومان
سرویس اضافه	-	1.500.000 تومان

هزینه کنسلی رزرو ها با توجه به اپدیمی کرونا و علم میهمانان به این موضوع، غیر قابل استرداد می باشد.

حداقل اقامت 2 شب می باشد.

ماخذ: <https://toranj-hotel.com/reservation/>

هزینه اقامت در هتل هرمز بندرعباس:

هزینه اقامت در این هتل ۵ ستاره که در بخش نمونه موردی بررسی شده است از شبی ۱,۳۰۰,۰۰۰ تومان و با توجه امکانات اتاق های مختلف تا شبی ۴,۴۰۰,۰۰۰ تومان در نظر گرفته شده است.

هزینه اقامت در هتل لیلیوم جزیره کیش:

هزینه اقامت یک شب در این هتل از ۷۰۰,۰۰۰ تا شبی ۲,۰۰۰,۰۰۰ تومان می باشد.

هزینه اقامت در هتل کسری بندر خمیر:

اجاره اتاق در این هتل دو تخته شبی ۹۰۰ هزار تومان می باشد.

هزینه اقامتگاه تکو در بندر خمیر:

اجاره هر سوئیت شبی ۴۰۰ هزار تومان بدون خدمات جانبی (صبحانه و غیره)

هزینه اقامتگاه سنجه در بندر خمیر:

اجاره میانگین سوئیت ها ۶۰۰ هزار تومان

۶-۲- شرح سرفصل های مالی

۶-۲-۱- مبانی طراحی

ضریب اشغال:

با توجه وضعیت آب و هوای منطقه، چهار ماه از سال به عنوان اوج گرما در نظر گرفته شده و به عنوان تعطیل در نظر گرفته می شود. لذا ضریب اشغال اقامتگاه و بهره برداری از رستوران، کافی شاپ، مرکز تفریحی، درمانی و سایر اقلام هشت ماه معادل ۲۴۰ روز در سال در نظر گرفته می شود.

ظرفیت اقامتگاه:

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

ر	شرح	تعداد	نفرات	جمع
۱	تعداد مشتریان اتاق های دو تخته	۶۰	۲	۱۲۰
۲	تعداد مشتریان تخت اضافی	۳۰	۱	۳۰
مجموع نفرات				۱۵۰

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، مالکیت، 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

با توجه به ابعاد سرمایه گذاری در پروژه های هتل و ورود سرمایه گذارانی فرا منطقه ای میتوان دو روش برای مشارکت در نظر گرفت

روش اول: ارزیابی هزینه خرید زمین، عوارض شهرداری، نظام مهندسی و کلیه هزینه های جانبی که از سوی شهرداری قابل انجام است به عنوان آورده شهرداری و کلیه هزینه های هتل تا زمان آماده بهره برداری با کارشناسی رسمی دادگستری صورت گرفته و به میزان مشارکت طرفین سهامی در یک شرکت مشترک به هر دو طرف داده شود.

روش دوم: قیمت زمین از سوی کارشناس رسمی دادگستری مشخص شده و سرمایه گذار با روش پرداخت اقساطی با پرداخت سالانه مالک زمین خواهد شد. لذا سایر هزینه ها نیز توسط سرمایه گذار پرداخت می شود.

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

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

فهرست مشوقهای اعطایی به سرمایه گذاران:

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

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

✓ صدور پروانه تأسیس حداکثر ظرف مدت یک ماه

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

مشوقهای طلایی سرمایه گذاری

(اعطایی به فرصت‌های 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 بیم های و بیشترین پرداخت خسارت ناشی از حوادث غیرمترقبه و بحران (ویژه تولیدات کشاورزی

۲۱. کاهش تعرفه بیمه تکمیلی سرمایه گذاری از محل صندوقهای بیمه دولتی ویژه تولیدات کشاورزی
۲۲. تعیین کارگزار اختصاصی ارائه خدمات بیمه سرمایه گذاری به همراه کارشناس متخصص در محل سرمایه گذاری ویژه تولیدات کشاورزی
۲۳. ارائه دوره های آموزشی رایگان، قبل، حین و بعد از سرمایه گذاری
۲۴. ارائه خدمات مشاور های حضوری و تلفنی مستمر رایگان پس از شروع به فعالیت به مدت ۱۰۰ ساعت در سال در محل بنگاه
۲۵. رسیدگی خارج از نوبت به اعتراض بدهی بیمه ای
۲۶. صدور خارج از نوبت مفاصا حسا بدهی 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 طرح‌های سرمایه‌گذاری که در شهر کهای صنعتی صورت گیرند، شامل حداکثر ۵۰ درصد تخفیف قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۶. تمامی طرح‌های سرمایه‌گذاری که در شهرک‌های صنعتی صورت گیرند، تقسیط ۴۶ ماهه قیمت زمین و خدمات خواهند شد.
۵۷. اخذ حداقلی هزینه‌های حمل‌هوایی کالا کارگو مختص محصولات کشاورزی
۵۸. کاهش تعرفه حمل و نقل دریایی کالا به میزان ۲۰ درصد (**در صورت استفاده از کل ظرفیت، تا ۵۰ درصد قابل افزایش است)
۵۹. کاهش تعرفه حمل و نقل ریلی کالا به میزان ۱۵ درصد
۶۰. اولویت در استفاده از ظرفیت حمل‌هوایی کالا (کارگو)
۶۱. پرداخت یارانه حمل و نقل صادراتی محصولات کشاورزی
۶۲. اولویت در اختصاص ناوگان حمل و نقل جاده‌ای، ریلی و دریایی
۶۳. اولویت استفاده از ظرفیت کانتینرهای یخچال‌دار جهت حمل کالا برای رسته‌های تولیدات کشاورزی

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

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

یکی از مهمترین بخش‌های این طرح اخذ مجوز تغییر کاربری در طرح تفصیلی و پیش‌بینی اراضی سایت با کاربری 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 کاربری‌های درآمدزا

ر	شرح	تعداد	درآمدزایی
۱	اقامتی	۶۰	✓
۲	رستوران و کافه	۱	✓
۳	استخر، سونا	۱	✓
۴	باشگاه بیلیارد	۲	✓
۵	فروشگاه سوغات هتل	۱	✓
۶	آژانس	۱	✓

۶-۲-۶- متر از زیر بنا بر نامه فیزیکی طبقات هتل

ر	شرح	مساحت
۱	طبقه همکف	۵۰۰
۲	طبقه اول	۵۰۰
۳	طبقه دوم	۵۰۰
۴	طبقه سوم	۵۰۰
۵	طبقه چهارم	۵۰۰
	جمع مساحت	۲۵۰۰

سطح اشغال پیشنهادی با ۵۰۰ متر زیربنای همکف : ۱۰٪ می باشد.

سرمایه گذارانی که می توان طرح را به ایشان پیشنهاد داد:

۱- شرکت توسعه گردشگری (گروه هتل های لاله)

این گروه نیز یکی از قدیمی ترین برندهای فعال صنعت گردشگری ایران می باشند که در ۵ شهر ایران هتل هایی ساخته و مدیریت می نمایند.

۲- گروه هتل های کوثر

این گروه هتل ساز در بیش از ده شهر ایران مانند: رامسر، قم، مشهد، تبریز، اصفهان، تهران هتل هایی را راه اندازی و مدیریت می نماید.

۳- گروه هتل های هما

گروه هتل های هما مهمترین شرکت فعال حوزه صنعت گردشگری کشور است که صددرصد سهام آن متعلق به سازمان تامین اجتماعی است. این شرکت با ۵ هتل ۵ ستاره، و حدود ۱۰۰۰ اتاق و سوئیت و بیش از ۸۰۰ نفر نیروی انسانی متخصص و کارآموده یکی از برترین و مطرح ترین برندهای گردشگری جمهوری اسلامی ایران محسوب میشود که به دلیل مکان گزینی و موقعیت جغرافیایی انحصاری، جایگاه برتری را در ارائه خدمات به مسافران، گردشگران داخلی و خارجی و میهمانان و مقامات سیاسی و دیپلماتیک کشور دارد.

۴- گروه هتل های رکسان

گروه هتل های بین المللی رکسان به عنوان اولین اپراتور هتلداری ایران، در دو محور عمده مشاوره تامین و تجهیز مراکز اقامتی و پذیرایی و بهره برداری از مراکز اقامتی فعالیت می نماید.

۵- گروه هتل های پارسیان

هتل های پارسیان اولین و بزرگترین زنجیره هتلداری کشور است. هتل های پارسیان پراکندگی مناسبی را در شهرها و مهم گردشگری، زیارتی و تجاری کشور مثل تهران، اصفهان، شیراز، یزد، بم، چالوس و رامسر دارد.

۶- گروه های هتل های پارس

گروه هتل های پارس در چند شهر ایران هتل های چهار و پنج ستاره راه اندازی نموده است که می تواند به عنوان یکی از گزینه های سرمایه گذاری طرح بررسی گردد.

هتل های پارس نماد میهمان نوازی ایرانیان



۶-۲-۷- برآورد مدت ساخت

عملیات اجرای طرح شامل تهیه زمین، محوطه سازی، کارهای ساختمانی و تاسیسات، ساخت و نصب بخش های تفریحی، جذب نیروی انسانی و تهیه مواد اولیه میباشد. برنامه زمانی اجرای طرح حدود ۲۴ ماه بطول می انجامد به شرح ذیل است:

ر	شرح	سه ماه اول	سه ماه دوم	سه ماه سوم	سه ماه چهارم	سه ماه پنجم	سه ماه ششم	سه ماه هفتم	سه ماه هشتم
۱	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری و بانکی طرح	×							
۲	انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت وساز و تاسیسات طرح	×							
۳	انجام عقد قرارداد و سفارش خرید تجهیزات طرح	×							
۴	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی ساختمانی		×	×	×				
۵	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی تاسیسات		×	×	×				
۶	تحویل 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 هتل						×	×	
۱۰	بهره برداری نهایی هتل								×

۶-۲-۸- تخمین زمان آغاز به بهره برداری

در صورت ورود سرمایه گذار تخصصی ساخت و بهره برداری از هتل، پیش بینی می شود، ۲۴ ماه پس از آغاز طرح مجموعه قابل بهره برداری کامل باشد. براساس برنامه پیش بینی شده جهت بهره برداری با ۶۰ درصد ظرفیت در سال سوم پروژه آغاز بکار نموده و به تدریج طی چهار سال به ظرفیت اسمی خواهد رسید.

۶-۲-۹- 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 میگردد. 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.

سرمايه گذاري ثابت:

هزينه هاي مربوطه به سرمايه گذاري ثابت طرح به شرح زير برآورد و محاسبه گرديده است:

- ۱- زمين
- ۲- محوطه سازي
- ۳- ساختمانها
- ۴- تاسيسات
- ۵- وسائط نقليه
- ۶- اثاثيه و تجهيزات
- ۷- تجهيزات تفريحياتي
- ۸- تجهيزات حفاظتي
- ۹- هزينه هاي قبل از بهره برداري
- ۱۰- هزينه هاي پيش بيني نشده

زمين:

زمين مورد نياز طرح با توجه به فضاي لازم ساختمانها، و ساير خدمات ۵۰۰۰ متر مربع واقع در خيابان ساحلي روبروي پارک ساحلي کنډال شهرستان بندر خمير استان هرمزگان در نظر گرفته شده است. محل اجراي طرح در اختيار بخش خصوصي و يا شهرداري بندر خمير ميباشد. لذا زمين ميبايست از شهرداري يا بخش خصوصي خريداري شود.

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قيمت واحد (ريال)	قيمت كل (ميليون ريال)
۱	زمين به ابعاد حدودي ۱۰۰ متر در ۵۰ متر	متر مربع	۵۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
جمع كل					۵۰,۰۰۰

محوطه سازي:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قيمت واحد (ريال)	قيمت كل (ميليون ريال)
۱	خاكبرداري و تسطیح	متر مربع	۵۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
۲	زيرسازي و تامين خاك و ماشين كاري	تن	۲۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	مجموع خيابان كشي و محوطه سازي	متر مربع	۲۷۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۰۰
۴	ديوار كشي و حصار با ارتفاع ۲ متر	متر طول	۳۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۵	پاركينگ مسقف	متر مربع	۸۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۶	فضاي سبز	متر مربع	۱۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۷	سر درب ورودی	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
جمع كل					۳۴,۰۰۰

ساختمان ها:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان اصلی ۵ سقف ۵۰۰ متر مربعی	متر مربع	۲۵۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۵,۰۰۰
۲	هزینه پروانه ساخت و شهرداری	متر مربع	۲۵۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰
۳	هزینه های نظام مهندسی بابت طراحی، نظارت و اجرا	متر مربع	۲۵۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۴	استخر ۵×۹ متر مربع بهره متعلقات	عدد	۱	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۵	سونا بهره متعلقات	عدد	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۶	جکوزی بهره متعلقات	عدد	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
جمع کل					۲۹۳,۵۰۰

در خصوص ساختمان اصلی طبقه همکف و اول بعنوان مشاعات و طبقات دوم، سوم و چهارم جانمایی اتاق ها در نظر گرفته شده است

تاسیسات برق:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات و سیم کشی های فشار ضعیف	عدد	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
جمع کل					۵,۰۰۰

با انجام خرید امتیاز و نصب و راه اندازی ترانس برق زمینی با دیماند ۲۰۰ کیلووات و با انجام کلیه عملیات اجرای تابلو برق های اصلی و فرعی و کابل کشی ها و سیسنی کشی های شبکه
 -شامل مراحل حفاری زمین دج کلنگی و همراه بتون ریزی و رفع موانع طبیعی و استفاده از سیم آلومینیومی نمره ۷۰ جهت سیم کشی و کابل ۵۰*۱ مسی جهت ارتینگ و سیم روکش دار آلومینیومی KV ۲۰ نمره ۷۰ و کابل ترانس به میزان لازم به تابلو همراه و تابلو زیر ترانسی و سکوی تابلو عمومی و کات اوت و برقیگر و سکو ترانس و کلمپ هات لاین و کاور بوشینگ و کات اوت و برقیگر و انواع کابلشو و تسمه ارت و حفاری کانال ارت و بنتونیت و میله ارت و لوله گالوانیزه همراه با نصب و برقرسانی از ترانسفورماتور تا زیر تابلو برق اصلی مجموعه همراه با کابل کشی زمینی و حفاری روی جاده و خرید ترانسفورماتور با تجهیزات جانبی آن ، هزینه انشعاب، حق انشعاب با قدرت ۲۰۰ KW
 - دستگاه سکسیو نر گازی
 -حق امتیاز و هزینه نصب کلید اضطراری تابلوهای برق اصلی و فرعی سیم کشی و کابل کشی های برق و با تجهیزات جانبی کامل همراه ژنراتور برق اضطراری و خرید و نصب دیزل ژنراتور و متعلقات مربوطه با نصب و راه اندازی و اجرای تاسیسات الکتریکی و BMS و مکانیکی اعم از کنترل یکپارچه و مدیریت بر بخش های ساختمان و کنترل هوشمند موتورخانه و تاسیسات آن و کنترل روشنایی ساختمان و سیستم اعلام و اطفا حریق با احتساب افزایش پیش بینی ناپذیر موارد فوق الذکر

محاسبه برق مصرفی

ر	شرح	کیلو وات ساعت
۱	سیستم سرمایش کولر های اسپلیت	۱۵۰
۲	پمپ ها	۲۰
۳	روشنایی	۱۰
۴	سایر مصارف	۲۰
مجموع مصرف ناخالص		۲۰۰
	ضریب هم زمانی	۰/۸
مجموع مصرف خالص		۱۶۰
	ساعات استفاده ۳۰۰ روز سال ۲۰ ساعت	۶۰۰۰
مجموع مصرف برق سالیانه		۹۶۰،۰۰۰

تاسیسات آب:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	حق انشعاب	عدد	۱	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰
۲	آبشیرین کن	عدد	۱	۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۵،۰۰۰
۳	لوله های انتقال	متر	۲۰۰	۴،۰۰۰،۰۰۰	۸۰۰
۴	مخازن نگهداری	عدد	۲	۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۴۰۰
جمع کل					۷،۲۰۰

نیاز این طرح در بخش آب، برای مصارف آشامیدن، شستشو، استخر ها و فضای سبز میباشد. با توجه به مراتب فوق و اینکه کلیدی ترین شرایط احداث هتل این است که واحد از لحاظ آب مستقل باشد. لذا پیشنهاد می شود در محل دستگاه آبشیرین کن مستقل خریداری و آب تولید شده در مخازن نگهداری شود.

تاسیسات گاز:

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

نیاز این طرح در بخش گاز، برای مصارف آشپزخانه و رستوران 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	خوردروی سواری پرشیا	عدد	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲	وانت سبک	عدد	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
۳	موتور سیکلت معمولی	عدد	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع کل					۷,۱۰۰

اثاثیه اداری:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	سرمایش و گرمایش	سری	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۲	آسانسور	سری	۲	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۳	تهویه	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۴	تجهیزات اتاق های هتل	سری	۶۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۵	تجهیزات رستوران و کافی شاپ	سری	۱	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
۶	تجهیزات اداری و رفاهی	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۷	تجهیزات هتلداری و کاخداری	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۸	تجهیزات عمومی و خدمات رسانی هتل	سری	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
۹	تجهیزات تفریحی و وسایل ورزشی و بازی های هتل	سری	۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
جمع کل					۱۰۵,۰۰۰

تجهیزات اتاق ها شامل داکت اسپلیت، تخت دو نفره، خوشخواب، یخچال ، ال سی دی، مبلمان نشیمن، میز ناهار خوری و غیره در نظر گرفته شده است
 تجهیزات ساختمان اداری سیستم هواساز مرکزی شامل داکت اسپلیت، تجهیزات خشکشویی، مبلمان اداری، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است
 تجهیزات ساختمان بوفه شامل داکت اسپلیت، تجهیزات پذیرایی، یخچال، پرده هوا، و غیره در نظر گرفته شده است

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	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۲	گیت	عدد	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۳	تجهیزات اینترنت	عدد	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۴	بیسیم	عدد	۲۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۵	تلفن سانترال	زون	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	کپسول های آتش نشانی	عدد	۴۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
۷	اطفا و اعلام حریق حریق با لوله کشی ها	عدد	۱	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
جمع کل					۹,۰۰۰

۱۰-۲-۶- هزینه هر متر جواز

در این پروژه جهت اخذ جواز هزینه ها در جدول ساختمانها پیش بینی نشده است

۱۱-۲-۶- هزینه های سرمایه ای

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۵,۰۰۰
۱	محوطه سازی	۳۴,۰۰۰
۲	ساختمان ها	۲۹۳,۵۰۰
۳	تاسیسات برق	۵,۰۰۰
۴	تاسیسات آب	۷,۲۰۰
۵	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰
۶	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰
۷	اثاثیه اداری	۱۰۵,۰۰۰
۸	تجهیزات تفریحی	-
۹	تجهیزات حفاظتی	۹,۰۰۰
۱۰	پیش بینی نشده (معادل یک درصد هزینه های بالا)	۵,۱۱۸
جمع کل		۵۱۶,۹۱۸

هزینه های قبل از بهره برداری - ۶-۲-۱۲

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح	۱۵۰
۲	نظارت عالی	۵۰۰
۳	حقوق و مزایای پرسنل در زمان ساخت ۴ نفر در ۲۴ ماه ماهی ۱۰۰ میلیون ریال	۹.۸۰۰
جمع کل		۱۰.۴۵۰

سرمایه گذاری ثابت - ۶-۲-۱۳

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سرمایه ای	۵۱۶.۹۱۸
۱	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰.۴۵۰
جمع کل		۵۲۷.۳۶۸

برآورد هزینه های جاری (cost) - ۶-۲-۱۴

مواد اولیه مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مصرفی روزانه اتاق ها ۶۰ اتاق × ۲۴۰ روز	عدد	۱۴,۴۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰
۲	شستشو و نظافت سوپیت ها ۶۰ اتاق × ۲۴۰ روز	عدد	۱۴,۴۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
۳	روتختی ملافه روبالشی سالی دو بار ۲ مرتبه × ۶۰ اتاق	عدد	۱۲۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۹۶۰
۴	مواد اولیه رستوران ۱۵۰ نفر × ۲۴۰ روز	عدد	۳۶,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰
۵	مواد اولیه کافی شاپ ۱۵۰ نفر × ۲۴۰ روز	عدد	۳۶,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
۶	مواد اولیه بوفه ۱۵۰ نفر × ۲۴۰ روز	عدد	۳۶,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰
	مواد اولیه تور گردشگری ۱۵۰ نفر × ۲۴۰ روز	عدد	۳۶,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
جمع کل					۱۴۴,۹۶۰

در این پروژه تعداد اتاقها ۶۰ عدد و تعداد سرویس دهی ۲۴۰ روز معادل هشت ماه در نظر گرفته شده است. تعداد مشتریان نیز ۱۲۰ نفر بعلاوه ۳۰ تخت اضافه در نظر گرفته شده است.

انرژی مصرفی:

ر	شرح	واحد	مقدار واحد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	آب شستشو ۲۷۰ نفر ۱۵۰ لیتر معادل	متر مکعب	۱۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	آبیاری محوطه	متر مکعب	۳۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۰
۳	برق	کیلو وات ساعت	۹۶۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۴,۸۰۰
۴	گاز	سری	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
جمع کل					۹,۸۳۰

حقوق و دستمزد:

ر	شرح	تعداد	ماه	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	مدیر اجرایی واحدها و قسمتهای هتل	۱	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۶۰
۲	کارشناسان فنی	۲	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۳	کارگران و کارکنان ماهر	۲۵	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۷۰۰
۴	مدیر عامل و سرپرست هتل	۱	۱۶/۴	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۸۰
۵	پرسنل امور اداری و مالی	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
۶	پرسنل امور بازرگانی و بازاریابی	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
۷	پرسنل نگهداری و امور خدماتی و پشتیبانی	۴	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۹۲
۸	کمک آشپز داری	۲	۱۶/۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۹۲۰
۹	کارگران رستوران و کافی شاپ	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۱۰	مدیر کافه	۳	۱۶/۴	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۴
۱۱	بوفه	۱	۱۶/۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۰
جمع کل					۵۹,۰۴۰

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	۳۴,۰۰۰	۵	۱,۷۰۰	۲	۶۸۰	
۲	ساختمان ها	۲۹۳,۵۰۰	۵	۱۴,۶۷۵	۲	۵,۸۷۰	
۳	تاسیسات برق	۵,۰۰۰	۱۰	۵۰۰	۱۰	۵۰۰	
۴	تاسیسات آب	۷,۲۰۰	۱۰	۷۲۰	۱۰	۷۲۰	
۵	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰	۱۰۰	
۶	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰	۱۰	۷۱۰	۱۰	۷۱۰	
۷	اثاثیه اداری	۱۰۵,۰۰۰	۲۰	۲۱,۰۰۰	۱۰	۱۰,۵۰۰	
۸	تجهیزات تفریحی	-	۱۰	-	۴	-	
۹	تجهیزات حفاظتی	۹۰۰	۱۰	۹۰۰	۱۰	۹۰۰	
	جمع کل	۴۶,۱۸۰		۴۰,۳۰۵		۱۹,۹۸۰	

هزینه های سالیانه - ۶-۲-۱۶

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه مواد اولیه	۱۴۴,۹۶۰
۲	هزینه انرژی	۹,۸۳۰
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۵۹,۰۴۰
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۹,۹۸۰
۵	هزینه استهلاک	۴۰,۳۰۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۲,۷۴۱
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۲,۷۶۸
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۱,۰۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۴,۷۸۸
۱۰	هزینه بیمه	۱,۲۹۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۴,۷۸۸
	جمع کل	۲۹۱,۵۳۸

هزینه های جاری - ۱۷-۲-۶

سال اول و دوم 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 سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۷۰ درصد، در سال پنجم ۸۰ درصد و در سال ششم ۹۰ درصد و در سال هفتم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

سال دوازدهم	سال یازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	مجموع (م ریال)	برآورد هزینه های جاری طرح با نرخ تورم ۳۰ درصد سالانه طی مدت ۱۰ سال
۲,۵۹۷,۹۱۶	۱,۹۹۸,۳۹۷	۱,۵۳۷,۳۲۸	۱,۱۸۲,۴۸۳	۹۰۹,۶۰۳	۶۹۹,۶۹۴	۵۴۹,۶۰۴	۴۸۶,۶۰۴	۳۳۱,۶۱۶	۲۲۲,۹۳۴	۱۶۶,۹۸۹	۰	۱۴۴,۹۶۰	هزینه مواد اولیه
۱,۷۶۱,۶۹	۱,۳۵۵,۱۵	۱,۰۴۲,۲۲	۸۰۰,۱۸۶	۶۱۶,۸۲	۴۷۴,۴۸	۳۳۸,۲۸	۲۲۶,۶۰	۱۵۱,۱۱۸	۹۰,۶۶۸	۰	۰	۹,۸۲۰	هزینه انرژی
۱,۰۵۸,۰۹۱	۸۱۳,۹۱۷	۶۲۶,۰۰	۴۸۱,۶۰۷	۳۷۰,۶۶۷	۲۸۹,۹۷۵	۱۹۷,۲۰۰	۱۳۲,۸۹۹	۹۰,۲۹۸	۵۹,۸۶۷	۰	۰	۵۱,۰۴۰	هزینه حقوق و دستمزد
۲۵۸,۰۷۴	۲۷۵,۴۴۱	۳۱۱,۸۷۸	۱۶۲,۹۸۳	۱۵۳,۳۷۲	۹۶,۲۴۰	۶۶,۷۶۶	۴۵,۶۵۲	۳۰,۷۷۷	۲۰,۲۶۰	۰	۰	۱۹,۹۸۰	هزینه تعمیر و نگهداری
۷۲۲,۳۳۰	۵۵۵,۶۴۹	۴۷۷,۴۱۴	۳۳۸,۷۸۰	۲۵۲,۰۰۸	۱۹۲,۵۶۵	۱۳۲,۶۸۵	۹۲,۰۹۲	۶۱,۹۸۵	۴۰,۸۶۹	۰	۰	۴۰,۳۰۵	هزینه استهلاک
۶۹,۱۲۶	۳۷,۷۸۹	۲۹,۰۶۹	۲۲,۳۶۰	۱۷,۲۰۰	۱۳,۳۳۱	۹,۱۶۰	۶,۲۶۲	۴,۲۱۶	۲,۷۸۰	۰	۰	۲,۷۲۱	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)
۴,۹۶۱,۷۰۶	۳,۸۱۶,۶۹۷	۲,۹۳۵,۹۲۱	۲,۲۵۸,۲۰۱	۱,۷۳۷,۳۳۱	۱,۳۲۶,۳۲۲	۹۲۵,۱۵۳	۶۲۲,۵۸۳	۴۲۵,۷۷۷	۲۸۰,۷۳۲	۰	۰	۲۷۶,۸۵۶	جمع هزینه های تولید
۲,۳۰۹,۰۶	۱,۵۶,۸۵۱	۱۲,۰۵۶	۹۲,۸۱۱	۷۱,۳۹۳	۵۶,۹۱۸	۳۸,۲۰۰	۲۵,۹۹۷	۱۷,۲۹۸	۱۱,۵۳۷	۰	۰	۱۱,۳۷۸	تبدیل موجودی خدمات ارائه شده و در جریان ۱۵ روزه
۴,۷۵۸,۰۰۱	۳,۶۵۹,۸۴۷	۲,۸۱۵,۶۶۷	۲,۱۶۵,۵۹۰	۱,۶۶۶,۷۲۴	۱,۲۸۱,۶۱۴	۸۸۷,۳۳۳	۶۰۶,۵۸۷	۴۰۰,۲۷۹	۲۶۹,۱۹۵	۰	۰	۲۶۵,۴۷۹	مجموع هزینه های تمام شده خدمات
۴۹,۶۱۷	۳۸,۱۶۷	۲۹,۳۵۹	۲۲,۵۸۴	۱۷,۲۷۲	۱۳,۲۶۲	۹,۲۵۳	۶,۳۲۶	۴,۲۵۸	۲,۸۰۷	۰	۰	۲,۷۶۹	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)
۸۵,۸۰۹	۶۶,۰۰۷	۵۰,۷۷۴	۳۹,۰۵۷	۳۰,۰۴۴	۲۳,۱۱۱	۱۶,۰۰۰	۱۰,۹۲۰	۷,۲۶۳	۴,۸۵۵	۰	۰	۴,۷۸۸	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)
۸۵,۸۰۹	۶۶,۰۰۷	۵۰,۷۷۴	۳۹,۰۵۷	۳۰,۰۴۴	۲۳,۱۱۱	۱۶,۰۰۰	۱۰,۹۲۰	۷,۲۶۳	۴,۸۵۵	۰	۰	۴,۷۸۸	هزینه آموزش (۱٪ فروش)
۳۲۱,۳۳۴	۱۷۰,۱۰۰	۱۳۰,۹۰۸	۱۰۰,۶۹۸	۷۷,۶۶۰	۵۹,۵۸۵	۴۱,۲۵۱	۲۸,۲۰۶	۱۸,۹۸۵	۱۳,۵۱۷	۰	۰	۱۳,۳۶۵	مجموع هزینه های عملیاتی
۱۸,۷۲۸	۱۴,۴۰۶	۱۱,۰۸۲	۸,۵۲۴	۶,۵۵۷	۵,۰۴۴	۳,۶۹۲	۲,۳۸۸	۱,۶۰۷	۱,۰۶۰	۰	۰	۱,۰۲۵	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۲۲,۱۶۰	۱۷,۸۱۵	۱۳,۷۰۴	۱۰,۵۴۲	۸,۱۰۹	۶,۳۲۸	۴,۳۱۸	۲,۹۵۳	۱,۹۸۷	۱,۳۲۰	۰	۰	۱,۲۹۲	بیمه دارایی ها تا ۲/۵ در هزار
۴۱,۸۸۸	۳۲,۳۳۲	۲۴,۷۸۶	۱۹,۰۶۶	۱۴,۶۶۶	۱۱,۲۸۲	۷,۸۱۰	۵,۲۴۰	۳,۵۸۵	۲,۳۷۰	۰	۰	۲,۳۳۷	مجموع هزینه های غیر عملیاتی
۵,۰۲۰,۹۲۳	۳,۸۶۲,۳۲۸	۲,۹۷۰,۹۶۰	۲,۲۸۵,۳۵۴	۱,۷۵۷,۹۶۵	۱,۳۵۳,۲۸۱	۹۳۶,۱۹۴	۶۴۰,۱۳۳	۴۳۰,۸۵۹	۲۸۴,۰۸۳	۰	۰	۲۸۰,۱۶۰	مجموع

۱۸-۲-۶- سرمایه در گردش

ر	شرح	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تهیه مواد اولیه (معادل دو ماه)	۲۴,۱۶۰
۲	هزینه انرژی مصرفی (معادل دو ماه)	۱,۶۳۹
۳	هزینه حقوق و دستمزد (معادل دو ماه)	۹,۸۴۰
	جمع کل	۳۵,۶۳۸

۱۹-۲-۶- تامین منابع

نحوه تامین منابع بانک و شرکت در ارقام سرمایه گذاری

ر	مشخصات	هزینه کل پروژه (میلیون ریال)	سهم متقاضی		تسهیلات بانکی	
			مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)	مشارکت (درصد)	مبلغ (م ریال)
۱	زمین	۵۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰,۰۰۰	-	-
۲	محوطه سازی	۳۴,۰۰۰	۱۰۰	۳۴,۰۰۰	-	-
۳	ساختمان ها	۲۹۳,۵۰۰	۱۰۰	۲۹۳,۵۰۰	-	-
۴	تاسیسات برق	۵,۰۰۰	۱۰۰	۵,۰۰۰	-	-
۵	تاسیسات آب	۷,۲۰۰	۱۰۰	۷,۲۰۰	-	-
۶	تاسیسات گاز	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱,۰۰۰	-	-
۷	وسائط نقلیه	۷,۱۰۰	۱۰۰	۷,۱۰۰	-	-
۸	اثاثیه اداری	۱۰۵,۰۰۰	۱۰۰	۱۰۵,۰۰۰	-	-
۹	تجهیزات تفریحی	-	۱۰۰	-	-	-
۱۰	تجهیزات حفاظتی	۹,۰۰۰	۱۰۰	۹,۰۰۰	-	-
۱۱	پیش بینی نشده	۵,۱۱۸	۱۰۰	۵,۱۱۸	-	-
۱۲	قبل از بهره برداری	۱۰,۴۵۰	۱۰۰	۱۰,۴۵۰	-	-
	جمع کل سرمایه گذاری ثابت	۵۲۷,۳۶۸	۱۰۰	۵۲۷,۳۶۸	-	-
	جمع کل سرمایه در گردش	۳۵,۶۳۸	۱۰۰	۳۵,۶۳۸	-	-

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	درآمد اجاره اتاق ها	۶۰	۲۴۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۶,۰۰۰
۲	درآمد اجاره تخت اضافه ها	۳۰	۲۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰
۳	درآمد رستوران	۱۵۰	۲۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
۴	درآمد کافی شاپ	۱۵۰	۲۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰
۵	درآمد بوفه	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۶	استخر	۱۵۰	۲۴۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
۷	درآمد تور گردشگری	۱۵۰	۲۴۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۲,۰۰۰
	جمع کل				۴۷۸,۸۰۰

۲۲-۲-۶- صورت حساب سود و زیان

سال اول و دوم پروژه به عنوان سال ساخت در نظر گرفته میشود. درآمد های پروژه با توجه به تورم سالانه معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته میشود. ظرفیت مجتمع در سال سوم ۶۰ درصد، در سال چهارم ۷۰ درصد، در سال پنجم ۸۰ درصد و در سال ششم ۹۰ درصد و در سال هفتم به ۱۰۰ درصد خواهد رسید. لذا هزینه های پروژه نیز با ضرایب سالانه ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است

صورت حساب سود زیان		مجموع (م ریال)	سال اول ساخت	سال دوم ساخت	سال سوم ظرفیت ۶۰٪	سال چهارم ظرفیت ۷۰٪	سال پنجم ظرفیت ۸۰٪	سال ششم ظرفیت ۹۰٪	سال هفتم ظرفیت ۱۰۰٪	سال هشتم ظرفیت ۱۰۰٪	سال نهم ظرفیت ۱۰۰٪	سال دهم ظرفیت ۱۰۰٪	سال یازدهم ظرفیت ۱۰۰٪	سال نوزدهم ظرفیت ۱۰۰٪
۱	مجموع درآمد	۳۷۸,۸۰۰	-	-	۳۸۵,۵۰۳	۷۳۶,۳۳۷	۱,۰۹۲,۰۰۱	۱,۵۲۹,۹۷۶	۲,۰۳۱,۹۷۶	۲,۰۰۲,۳۹۹	۳,۰۶۵,۷۹۹	۵,۰۷۷,۳۳۴	۶,۶۰۰,۶۶۵	۸,۵۸۰,۸۶۴
۲	کسری نبود قیمت تمام شده سود پروژه	۲۴۵,۷۷۹	-	-	۲۴۸,۱۱۵	۴۸۷,۸۷۹	۶۰۶,۵۸۷	۸۸۷,۱۳۳	۱,۲۸۱,۱۴۴	۱,۶۶۵,۸۲۸	۲,۱۶۵,۵۹۰	۲,۸۵۲,۴۶۷	۳,۶۶۰,۹۸۷	۴,۷۵۷,۸۰۱
۳	کسری نبود هزینه های عملیاتی سود عملیاتی	۲۳,۲۳۴	-	-	۲۴,۳۰۸	۳۳۸,۶۷۹	۳۸۷,۲۱۴	۷۱۲,۸۳۳	۱,۰۳۸,۵۶۱	۱,۳۳۸,۵۶۱	۱,۷۴۰,۱۳۹	۲,۲۶۲,۱۶۸	۲,۹۲۰,۸۱۸	۳,۸۳۳,۶۶۴
۴	کسری نبود هزینه های عملیاتی سود عملیاتی	۱۲,۳۴۵	-	-	۱۳,۵۱۷	۱۸,۸۵۵	۲۸,۲۰۶	۴۱,۴۵۱	۵۹,۵۸۵	۷۷,۶۶۰	۱۰۰,۶۱۸	۱۳۰,۹۰۸	۱۷۰,۸۰۰	۲۲۱,۱۳۴
۵	کسری نبود هزینه های عملیاتی سود عملیاتی	۲۰۰,۵۷۷	-	-	۲۰,۳۹۱	۳۸۰,۸۲۳	۴۵۸,۲۰۸	۶۷۱,۵۲۲	۹۷۰,۷۷۷	۱,۲۶۱,۱۰۰	۱,۶۲۹,۳۳۱	۲,۱۳۱,۱۶۰	۲,۷۷۰,۳۳۸	۳,۶۰۱,۸۲۹
۶	هزینه های غیر عملیاتی استهلاک قبل از بهره داری	-	-	-	۱,۰۲۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۸	هزینه های غیر عملیاتی سود تسهیلات کوتاه مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۹	هزینه های غیر عملیاتی بدهی دارایی ها (۲/۵) در هزار	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۰	مجموع هزینه های غیر عملیاتی سود عملیاتی	۱,۹۹۴	-	-	۲,۳۵۵	۳,۰۲۲	۳,۸۸۸	۵,۲۶۴	۶,۳۹۵	۷,۸۸۳	۹,۵۴۲	۱۲,۷۲۹	۱۶,۵۸۷	۲۱,۵۷۲
۱۱	سود ویژه قبل از کسری مالیات سود عملیاتی به کسر از هزینه های غیر عملیاتی	۱۹,۸۶۰	-	-	۲۰,۱۳۵	۳۰,۰۰۰	۳۵,۲۱۰	۴۶,۲۲۹	۵۳,۸۸۰	۶۶,۲۲۹	۸۳,۹۷۵	۱۰۳,۹۷۷	۱۲۷,۸۲۴	۱۵۷,۲۹۲
۱۲	کسری نبود مالیات (معاف مالیاتی)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۳	کسری نبود تسعیم سود به سهامداران (۱۰ درصد سود ویژه)	۱۹,۸۶۴	-	-	۲۰,۱۳۴	۳۰,۵۲۹	۳۵,۲۸۷	۴۶,۳۷۸	۵۳,۸۸۰	۶۶,۳۷۸	۸۳,۹۷۷	۱۰۳,۹۷۷	۱۲۷,۸۲۴	۱۵۷,۲۹۲
۱۴	کسری نبود انبوه خانه قانونی	۱۹,۸۶۴	-	-	۲۰,۱۳۴	۳۰,۵۲۹	۳۵,۲۸۷	۴۶,۳۷۸	۵۳,۸۸۰	۶۶,۳۷۸	۸۳,۹۷۷	۱۰۳,۹۷۷	۱۲۷,۸۲۴	۱۵۷,۲۹۲
۱۵	سود ویژه خالص	۱۵۸,۸۱۲	-	-	۱۶۱,۱۵۱	۲۴۴,۵۴۲	۲۹۶,۳۳۷	۳۷۳,۸۷۲	۴۳۳,۳۳۷	۵۱۳,۸۷۲	۶۳۳,۳۳۷	۷۸۳,۳۳۷	۹۷۳,۳۳۷	۱,۲۳۳,۳۳۷

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	۱۴۴,۹۶۰	۱۰۰	۱۴۴,۹۶۰	۰	۰	۰
۲	هزینه انرژی	۹,۸۳۰	۸۰	۷,۸۶۴	۲۰	۱,۹۶۶	۱,۹۶۶
۳	هزینه حقوق و دستمزد	۵۹,۰۴۰	۳۵	۲۰,۶۶۴	۶۵	۳۸,۳۷۶	۳۸,۳۷۶
۴	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۹,۹۸۰	۸۰	۱۵,۹۸۴	۲۰	۳,۹۹۶	۳,۹۹۶
۵	هزینه استهلاک	۴۰,۳۰۵	۰	۰	۱۰۰	۴۰,۳۰۵	۴۰,۳۰۵
۶	هزینه پیش بینی نشده (۱٪ هزینه های بالا)	۲,۷۴۱	۸۵	۲,۳۲۹	۱۵	۴۱۱	۴۱۱
۷	هزینه اداری و فروش (۱٪ هزینه های بالا)	۲,۷۶۸	۱۰۰	۲,۷۶۸	۰	۰	۰
۸	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۱,۰۴۵	۰	۰	۱۰۰	۱,۰۴۵	۱,۰۴۵
۹	هزینه آموزش (۱٪ فروش)	۴,۷۸۸	۰	۰	۱۰۰	۴,۷۸۸	۴,۷۸۸
۱۰	هزینه بیمه	۱,۲۹۲	۰	۰	۱۰۰	۱,۲۹۲	۱,۲۹۲
۱۱	هزینه بازاریابی و تبلیغات (۱٪ فروش)	۴,۷۸۸	۰	۰	۱۰۰	۴,۷۸۸	۴,۷۸۸
جمع کل		۲۹۱,۵۳۸		۱۹۴,۵۷۰		۹۶,۹۶۷	

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

$۳۴/۱۲\% = (۴۷۸,۸۰۰ - ۱۹۴,۵۷۰) / (۴۷۸,۸۰۰ \times ۱۰۰) \times ۱۰۰$ = درصد نقطه سر بسر

میزان فروش در نقطه سر به سر ۱۶۳,۳۴۶ میلیون ریال می باشد

ارزش افزوده خالص - ۶-۲-۲۴

ارزش افزوده خالص با توجه به متغیرهای زیر معادل ۴۳ 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 ۱۱,۹۸۵ میلیون ریال محاسبه میگردد.

تعداد پرسنل / سرمایه گذاری کل = سرمایه ثابت سرانه

دوره و درصد بازگشت سرمایه - ۶-۲-۲۶

درصد بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳۰/۱۳ درصد محاسبه می‌گردد.

سرمایه گذاری کل / سود خالص = درصد بازگشت سرمایه

$$۳۰/۱۳ \% = (۵۲۷,۳۶۸) / (۱۵۸,۹۱۱ \times ۱۰۰) = \text{درصد بازگشت سرمایه}$$

دوره بازگشت سرمایه با توجه به متغیرهای زیر معادل ۳/۳۲ سال محاسبه می‌گردد.

درصد بازگشت سرمایه / (درصد بازگشت سرمایه \times ۱۰۰) = دوره بازگشت سرمایه

$$۳/۳۲ \text{ سال} = (۳۰/۱۳) / (۳۰/۱۳ \times ۱۰۰) = \text{دوره بازگشت سرمایه}$$

نتیجه گیری اقتصادی - ۶-۲-۲۷

هتلداری و گردشگری رابطه مستقیمی با هم دارند. و یکی از بزرگترین مشکلات گردشگری در اکثر شهرهای کشور ما که جاذبه های طبیعی و گردشگری زیادی دارند، فقدان زیر ساخت های گردشگری مناسب مانند هتل است. شهر بندر خمیر نیز یکی از این شهرها می باشد که با معضل زیرساخت های گردشگری به خصوص هتل مناسب مواجه است. هتلی که این شهر به آن نیاز داردمی بایست مطابق با استانداردهای گردشگر امروز و ظرفیت بالا برای نگهداشت گردشگران داشته باشد. همانطور که مشخص است همبستگی هتل و حضور گردشگر باعث افزایش درهم آمیختگی بیشتر می شود.

ذائقه های گردشگران هر روز تغییرات بیشتری می کند اما جاذبه های طبیعی یک شهر تقریباً رکن اساسی و پایدار گردشگری بوده است و هرچقدر این جاذبه ها بکر تر و ناشناخته تر باشند می توان آنها را به عنوان پتانسیل گردشگر پذیری شهر در نظر گرفت. خمیر نیز همین ویژگی را دارد. شهری بکر و پر از جاذبه های متنوع که برای بسیاری از هموطنان و همسایگان ناشناخته مانده اما با کمک همت مدیران شهری و فعالان گردشگری با کسب دو برند جهانی شهر تالابی در کنوانسیون رامسر و شهر یادگیرنده در مقر یونسکو به زودی با سر ریز جمعیت گردشگران مواجه خواهد شد. که قطعاً حضور گردشگران و اقامت آنها در شهر به عنوان یکی از پایلوت های گردشگری طبیعی استان هرمزگان این پروژه طبق محاسبات اقتصادی موفق و سود آور پیش بینی می شود.

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.

منابع:

- اپلرود، مگان، ۱۳۸۶، ترجمه روشن بابائی همتی، اکوتوریسم، برنامه زیست محیطی سازمان ملل متحد، گزارش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور
- رضایی، محمد، اکوتوریسم، ماهنامه سفر، سال دوازدهم، شماره ۲.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۴، فلسفه‌های محیطی و مکتبهای جغرافیایی، گیتاشناسی
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- محلاتی، صلاح الدین، ۱۳۸۰، درآمدی بر جهانگردی، دانشگاه شهید بهشتی، ص ۲.
- مقیم، علی، ۱۳۸۱، کوهنوردی در ایران، انتشارات روزنه، تهران
- مخدوم، مجید، ۱۳۷۸، شالوده آمایش سرزمین، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۰۰
- سازمان جهانی جهانگردی، ۱۳۷۹، برنامه ریزی ملی و منطقه ای جهانگردی، ترجمه: دکتر محمود عبدالله زاده، تهران: دفتر پژوهشهای فرهنگی.
- سند چشم اندازه بیست ساله ملی
- سند راهبردی توسعه سرمایه گذاری هرمزگان
- سند استاندارد کیفیت خدمات گردشگری تهیه شده در دفتر امور مراکز و خدمات گردشگری و استانداردهای وزارت میراث فرهنگی کشور
- برنامه ریزی و طراحی هتل تهیه شده در سازمان برنامه و بودجه کشور نشریه شماره ۱۴۳
- برنامه ی ملی توسعه ی گردشگری کشور
- 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/>