

تاسیسات خود پذیرایی حومه روستای حاج جلیل

متقاضی: شرکت ارگ گستر زردکوه بختیاری

مشاور طرح: شرکت مهندسین مشاور فرمیتن طرح نگار

شهرستان کوهرنگ

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۱	فصل اول : شناخت.....
۱-۱	۱-۱- شناخت منطقه (بررسی موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه بر روی نقشه و یا عکس هوایی).....
۱-۲	۱-۲- شناخت و بررسی سایت.....
۱-۲-۱	۱-۲-۱- کروکی جانمایی سایت با ذکر ابعاد و اندازه.....
۱-۲-۲	۱-۲-۲- بررسی شبکه ارتباطی و دسترسی منتهی به سایت بر روی نقشه.....
۱-۲-۳	۱-۲-۳- بررسی تأسیسات زیربنایی در سایت و محدوده آن بر روی نقشه (آب ، برق ، گاز ، فاضلاب ، راه و ...).....
۱-۳	۱-۳- بررسی کاربریهای اطراف سایت (اراضی و کاربریهای همجوار زمین).....
۱-۴	۱-۴- بررسی کاربری ملک مورد نظر در وضع موجود و طرح ناحیه ای مجموعه شهری، جامع و تفصیلی.....
۱-۵	۱-۵- بررسی ضوابط طرح بالا دست شامل فعالیتهای مجاز و ضوابط مربوطه (سطح اشغال ، تراکم ، تعداد طبقات و ...).....
۱۳	فصل دوم : مبانی اولیه طراحی.....
۱-۲-۱	۱-۲-۱- تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی جهت احداث پروژه.....
۱-۲-۲	۱-۲-۲- جدول برنامه فیزیکی شامل : عنوان فضاهای اصلی و مترائ تقریبی و تعیین درصد هر فعالیت و کاربری و هر یک از این فضاها ، تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع.....
۱-۲-۳	۱-۲-۳- ارایه جدول پیش بینی فرآیند مالی طرح و برنامه سرمایه گذاری به صورت برآورد تقریبی هزینه های اجرایی طرح و پروژه بر اساس جدول برنامه فیزیکی ارایه شده به صورت تفکیک شده هر بخش از پروژه توصیه میشود تفاوت برآورد اولیه هزینه های اجرایی حداکثر بیش از بیست درصد هزینه های نهایی قطعی پروژه نباشد.....

فصل اول : شناخت

۱-۱- شناخت منطقه (بررسی موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه بر روی نقشه و یا عکس هوایی)

- بررسی موقعیت جغرافیایی و سیاسی و جمعیتی و مواصلاتی شهرستان کوهرنگ

شهرستان کوهرنگ در شمال غربی و غرب استان چهارمحال و بختیاری قرار گرفته است ، از نظر موقعیت جغرافیایی شهرستان مذکور از شمال و شمال غرب به استان های اصفهان و لرستان و از غرب به استان خوزستان و از شرق به شهرستان های شهرکرد و فارس و از جنوب به شهرستان اردل محدود می شود.

شهرستان کوهرنگ بر اساس آخرین تقسیمات شامل ۳ بخش و ۳ شهر و ۶ دهستان می باشد:

شهرستان کوهرنگ بر اساس آخرین تقسیمات

کوهرنگ						شهرستان
دو آب صمصامی	بازفت		مرکزی			بخش
صمصامی	چمن گلی		چلگرد			مرکز بخش
صمصامی	بازفت		چلگرد			شهر
دو آب شهریاری	بازفت پائین	بازفت بالا	میانکوه موگویی	دشت زرین	شوراب تنگری	دهستان
دو آب صمصامی شهریاری	چمن گلی	دهناش	خویه	صالح آباد	چلگرد	مرکز دهستان

شهرستان کوه‌رنگ یکی از شهرستانهای استان چهارمحال و بختیاری است. مرکز این شهرستان، شهر چلگرد است. شهرستان کوه‌رنگ به دلیل داشتن جاذبه‌های طبیعی فراوان و چشمه‌های جوشان، یک شهرستان توریستی، سیاحتی، عشایری و ورزشی شمرده می‌شود که ماه اردیبهشت یکی از بهترین زمان‌ها جهت سفر به این منطقه می‌باشد.

مرکزیت این شهرستان شهر چلگرد در ۸۵ کیلومتری شهرکرد واقع شده است، که بزرگترین جامعه ایلی کشور یعنی ایل هفت لنگ بختیاری را در خود جای داده است. طبیعت بکر و دست نخورده منطقه به همراه جاذبه‌های گردشگری بی نظیر سالیانه گردشگران بسیاری را از سراسر کشور و حتی دنیا به سوی این شهرستان هدایت می‌کنند. به طوری که در هر فصل جذابیت و گردشگر خاص خود را دارد. مثلاً در فصل بهار علاقه مندان به طبیعت از دشت لاله‌های واژگون، فصل تابستان علاقه مندان به داروهای گیاهی، سیاحت و اسکی تابستانه در قلال مرتفع و پوشیده از برف زردکوه بختیاری، فصل پاییز علاقه مندان به کوچ و شیوه زیست بوم عشایر بختیاری است. در ضمن ۱۰ درصد از کل آبهای کشور از جمله سرچشمه سه رودخانه بزرگ و حیاتی یعنی زاینده رود، کارون و دز در این شهرستان و از قلال سر به فلک کشیده زردکوه بختیاری سر چشمه می‌گیرند.

بنابر سرشماری مرکز آمار ایران، جمعیت شهرستان کوه‌رنگ در سال ۱۳۹۰ برابر با ۳۵،۹۱۵ نفر (۷،۷۱۱ خانوار) بوده است. جمعیت نقاط شهری در این شهرستان ۳،۰۶۱ نفر (۵۹۶ خانوار) و جمعیت نقاط روستایی ۳۱،۴۰۸ نفر (۶،۸۰۰ خانوار) بوده است.

– جاذبه های گردشگری شهرستان کوه‌رنگ:

چشمه دیمه در روستای دیمه

آبشار تونل اول کوه‌رنگ

دشت لاله‌های واژگون در روستای بنواستکی

پیست اسکی کوه‌رنگ در چلگرد

غار یخی چما در روستای شیخ علی خان
آبشار شیخ علی خان در روستای شیخ علی خان
سد کوه‌رنگ در روستای شیخ علی خان
آثار سنگی و بردگوری‌ها
حاشیه رودخانه زاینده رود در تنگ گزی
روستای شگفت‌انگیز سرآقاسید
چشمه دزداران در روستای صمصامی
حاشیه رودخانه بازفت
چشمه مورز در بازفت
پل خداآفرین در بازفت
امامزاده شاهزاده ابراهیم در روستای گردو علیا
چشمه سرداب روستای غلام آباد
امامزاده شاه عبدالعظیم در بیرگان
چشمه پُرك در روستای غلام آباد
اسکی تابستانه زردکوه بختیاری
چشمه کوه‌رنگ ابشار دره رزگه چشمه دیمه سواحل زاینده رود غار بالاسری خاریخی چما آبشار شیخ علیخان
چشمه گلکوشکک شیرهای سنگی روستای گلکوشکک

- نحوه دسترسی به منطقه (راه ، خدمات حمل و نقل و سایر)

ارتباطات از اجزاء اصلی پیوند دهنده کانون های جمعیتی به یکدیگر و به حوزه های فعالیت و فراغت می باشد. از طرفی سلسله مراتب عملکرد شبکه نیز متأثر از درجه اهمیت کانون ها و حوزه های یاد شده دستخوش تغییر بوده و از اتوبانها و آزادراه ها تا جاده های خاکی روستایی در مطالعات منطقه ای متغیر است. بدیهی است محدوده شهرستان کوهرننگ که منطقه مطالعاتی را در برمی گیرد از این قاعده مستثنی نیست.

در محدوده این شهرستان سطوح مختلف سلسله مراتب عملکرد شبکه را می توان مشاهده نمود. بطوریکه بالاترین سطح عملکرد شبکه ، راههای اصلی ارتباطی این شهرستان با شهرستان فارسان می باشد. این جاده ، ارتباط مرکز شهرستان (شهر چلگرد) را با مرکز استان (شهرکرد) برقرار می کند. ۳۰/۷ کیلومتر از جاده مزبور در محدوده شهرستان چلگرد قرار گرفته است. در حال حاضر طرح چهار خطه کردن محور شهرکرد - فارسان - چلگرد در حال اجرا می باشد. سطح بعدی شبکه ارتباطی درون شهرستانی را راههای فرعی تشکیل می دهند که سهم آنها از کل راههای موجود در محدوده منطقه مطالعاتی نسبتاً قابل توجه است. بطوریکه از مجموع ۷۴۸/۹ کیلومتر راههای شهرستانی ۱۷ درصد آن را راههای فرعی در برمی گیرد. بخش قابل توجهی از این راهها در محدوده بخش بازفت قرار گرفته است. ساختار خطی سکونت در این دشت باریک میانکوهی باعث گردیده تا امکان اتصال روستاهای دهستانهای بازفت و دوآب از طریق این سطح عملکردی ارتباطی برقرار گردد. بطوریکه طول این محور به ۱۰۴/۵ کیلومتر در محدوده این دهستان می رسد.

پس از راههای فرعی راه های آسفالته سرد هستند که عمدتاً از سلسله مراتب عملکرد ارتباطی بالاتر منشعب شده و نقش ارتباطی را از سطوح بالاتر شبکه به کانونهای جمعیتی روستایی و یا سطوح پائین تر شبکه ارتباطی (راههای شنی و یا خاکی) بعهده دارند. بخش قابل توجهی از این سطوح ارتباطی را می توان در دو دهستان شوراب تنگزی و دشت زرین مشاهده نمود. در مجموع طول این راه ها در دو دهستان یاد شده به ۱۱۵/۲ کیلومتر می رسد.

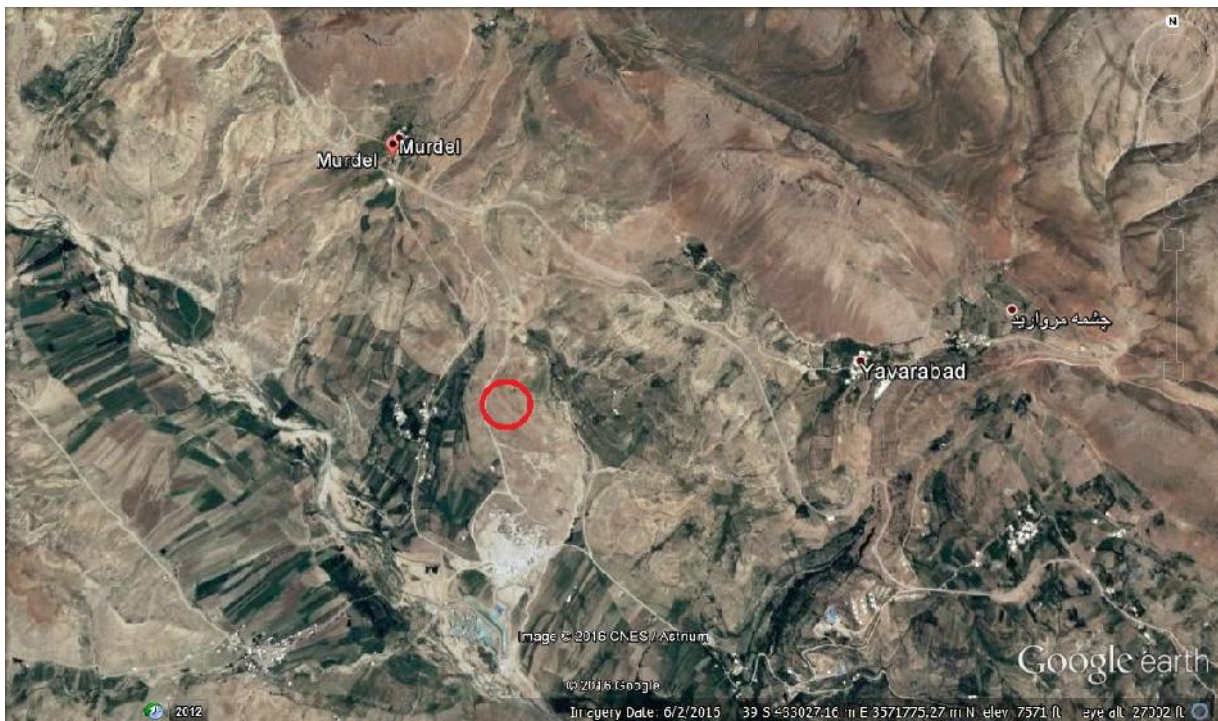
در نهایت راههای شنی و خاکی قرار دارند که پائین ترین سطح عملکرد شبکه ارتباطی را در محدوده شهرستان (منطقه مطالعاتی) در برمی گیرند. مسافت این راهها در محدوده مطالعاتی به ۲۷۶/۵ کیلومتر می رسد و ۳۶/۹ درصد راههای ارتباطی شهرستان را تشکیل می دهند. جدول زیر مسافت و نوع هر یک از شبکه های ارتباطی محدوده شهرستان را به تفکیک دهستانها نشان می دهد.

طول راههای ارتباطی به تفکیک هر یک از دهستانها

جمع	میانکوه موگویی	شوراب تنگزی	دشت زرین	بازیافت	دوآب	دهستان راه
۳۰۶۷۸	-	۹۵۸۲	۲۱۰۹۶	-	-	اصلی
۱۲۸۲۱۳	-	۲۳۶۹۳	-	۶۰۹۷۴	۴۳۵۴۶	فرعی
۱۵۳۱۶۸	-	۸۹۵۵۰	۲۵۶۷۲	۱۰۴۵۴	۲۷۴۹۱	آسفالت سرد
۱۴۵۴۱۶	-	۶۷۸۹۸	۴۱۷۵۷	۲۲۶۹۴	۱۳۰۶۷	راه شنی
۱۳۱۱۲۶	۲۸۷۴۸	۲۲۴۲۸	-	۷۹۲۶۰	۶۹۰	راه خاکی
۱۶۰۲۹۶	۳۹۴۱۷	۳۷۰۹	۵۹۳۵	۵۲۵۶۴	۵۸۶۷۱	مالرو پیاده
۷۴۸۸۹۷	۶۸۱۶۵	۲۱۶۸۶۰	۹۴۴۶۱	۲۲۵۹۴۶	۱۴۳۴۶۵	جمع

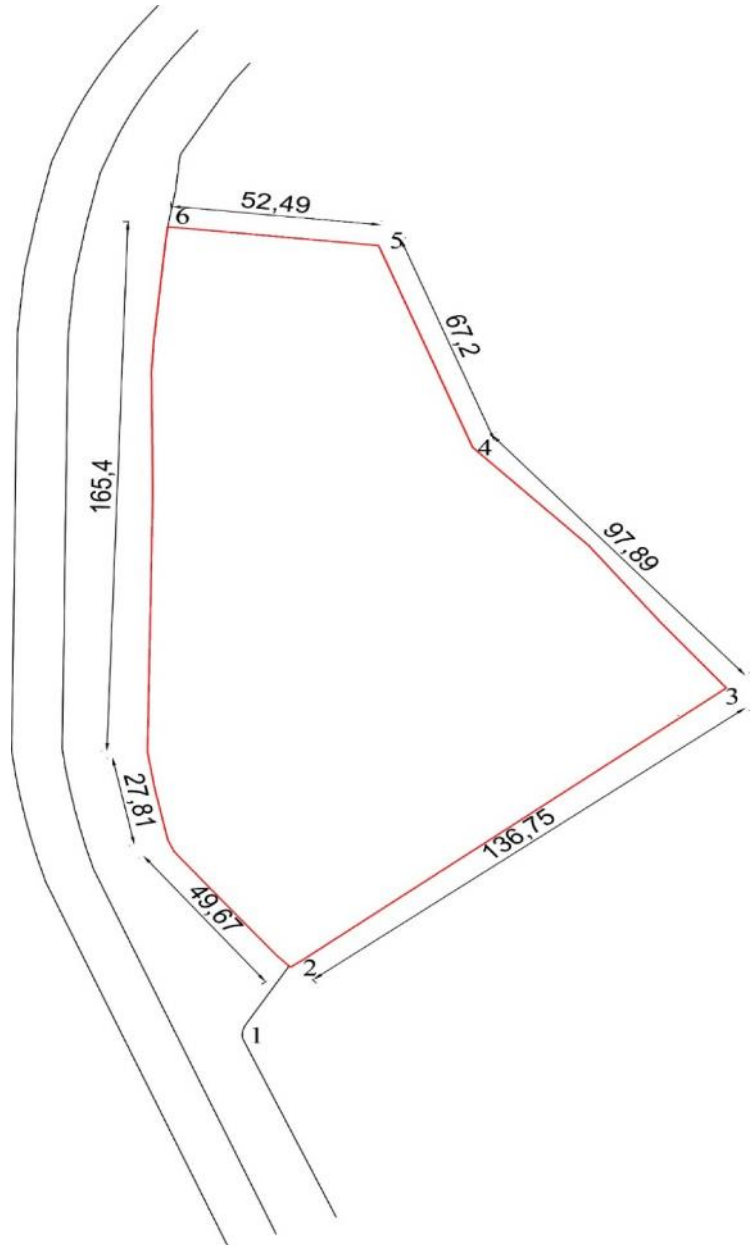
مأخذ: استخراج شده از نقشه های شبکه ارتباطی

عکس های هوایی از سایت مورد نظر :

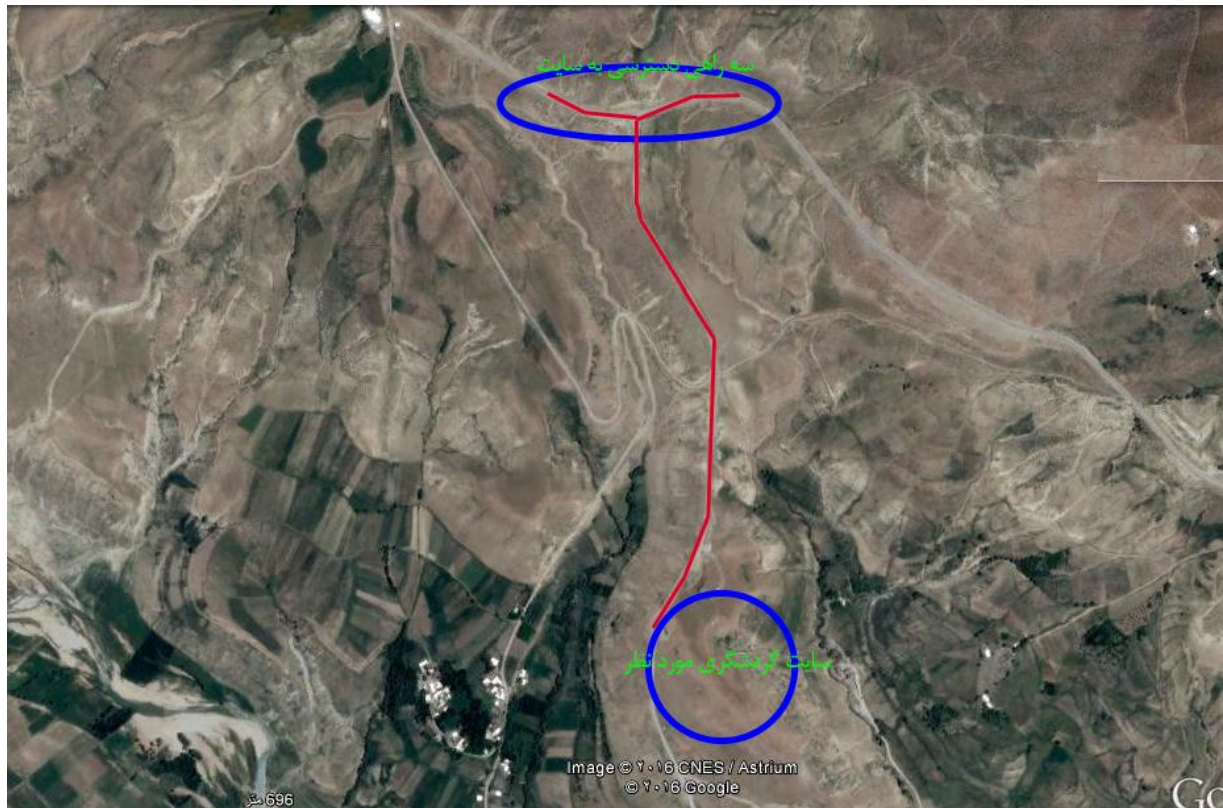


۱-۲- شناخت و بررسی سایت :

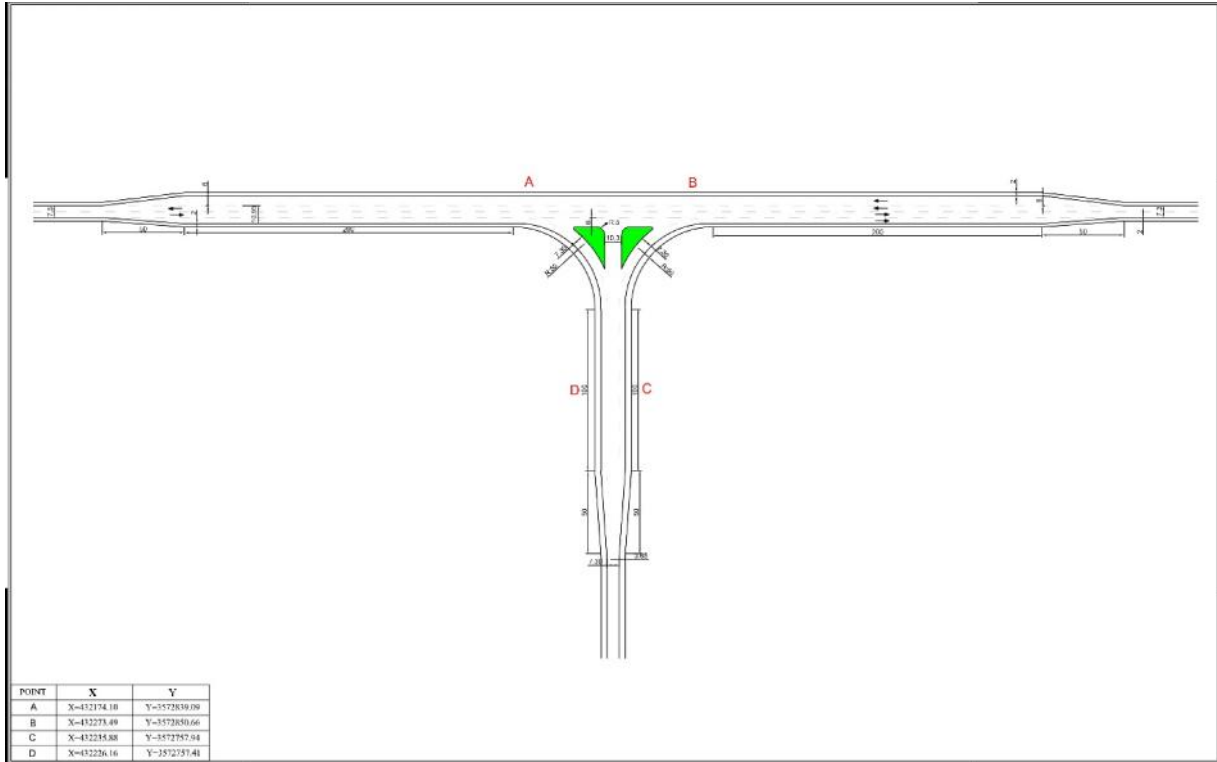
۱-۲-۱- کروکی جانمایی سایت با ذکر ابعاد و اندازه:



۱-۲-۲- بررسی شبکه ارتباطی و دسترسی منتهی به سایت بر روی نقشه :



- طراحی هندسی سه راهی دسترسی به سایت



۳-۲-۱- بررسی تأسیسات زیربنایی در سایت و محدوده آن بر روی نقشه (آب ، برق ، گاز ، فاضلاب ، راه و ...)

الف) آب

آب آشامیدنی از یک حلقه چاه با مجوز از آب منطقه ای تامین می شود تصفیه آب آشامیدنی به صورت کلرزی بوده است.

ب) فاضلاب

در سایت مورد نظر و روستای همجوار (حاج جلیل) تاکنون شبکه فاضلاب احداث نشده است مطالعاتی هم از جانب وزارت نیرو صورت نگرفته است. در حال حاضر دفع فاضلاب این منطقه بوسیله چاه های جذبی صورت می گیرد.

ج) برق

برق سایت مورد نظر از شبکه برقی که از مجاورت سایت به فاصله ۳۰ متر به سمت تأسیسات تونل سوم می گذرد تامین می شود .

د) گاز

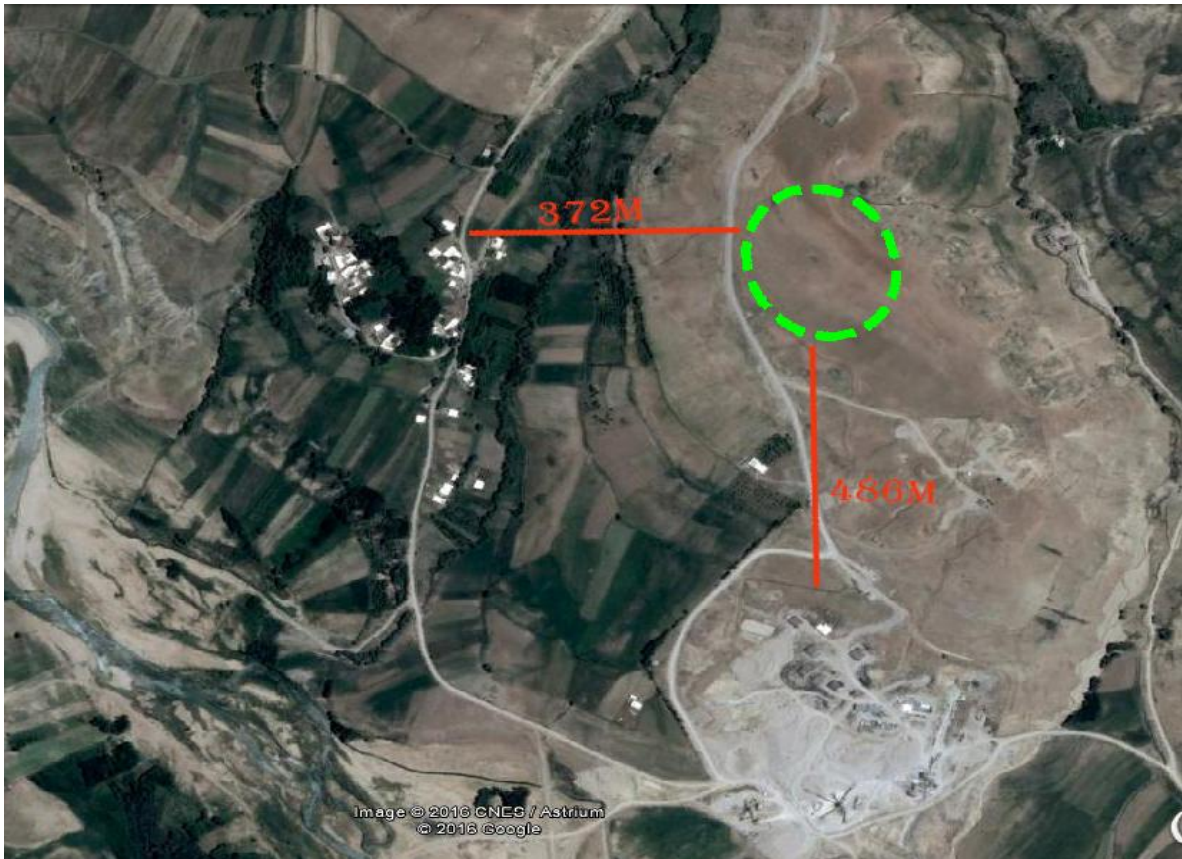
منطقه مورد نظر شامل روستاهای اطراف و محدوده سایت مورد نظر فاقد شبکه گاز می باشد .

ه) سیستم تلفن

منطقه مورد نظر شامل روستاهای اطراف و محدوده سایت مورد نظر فاقد سیستم تلفن می باشد .

۳-۱- بررسی کاربریهای اطراف سایت (اراضی و کاربریهای همجوار زمین)

کاربریهای اطراف سایت شامل روستای حاج جلیل در فاصله حدود ۳۷۲ متری غرب سایت و تاسیسات تونل سوم کوهرنگ در فاصله حدود ۴۸۶ متری جنوب سایت می باشد .



۴-۱- بررسی کاربری ملک مورد نظر در وضع موجود و طرح ناحیه ای مجموعه شهری، جامع و

تفصیلی

شهرستان کوهرنگ فاقد طرح جامع ناحیه ای می باشد و همچنین سایت مورد نظر در محدوده و حریم هیچ شهری نمی باشد و دارای هیچ گونه ضوابط مصوب نمی باشد .

۵-۱- بررسی ضوابط طرح بالا دست شامل فعالیتهای مجاز و ضوابط مربوطه (سطح

اشغال ، تراکم ، تعداد طبقات و ...)

همان طور که در بند پیشین ذکر شد شهرستان کوهرنگ فاقد طرح جامع ناحیه ای می باشد و همچنین سایت مورد نظر در محدوده و حریم هیچ شهری نمی باشد و دارای هیچ گونه ضوابط مصوب نمی باشد و مواردی چون سطح اشغال و تراکم و تعداد طبقات در فصل دوم پیشنهاد گردیده است .

فصل دوم: مبانی اولیه طراحی

۱-۲- تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی جهت احداث پروژه

مقدمه

سیر و سیاحت در سرزمینهای مختلف همواره جزئی از نیازهای زندگی انسان و یکی از روشهای پررونق گذران اوقات فراغت بشمار می رفته است .

جهانگردی روندی است که از دیر زمان با اشکال خاص خود در جوامع انسانی وجود داشته و تدریجا طی مراحل تاریخی سیر تکاملی خود را تا عصر حاضر پیموده است .

بنا بر اطلاعات تاریخی مسافرتهاى تفریحی از اوایل قرن شانزدهم شروع شد و در قرن هفدهم رفته رفته گسترش یافت و در قرون هیجدهم و نوزدهم به دنبال دگرگونیهای اجتماعی - اقتصادی در اروپا شکل تازه ای یافت و با ایجاد آژانسهای توریستی سازمان یافته جنبه عمومی به خود گرفت و بعد از جنگ جهانی دوم به عنوان یک پدیده مهم اقتصادی در بین کشورهای صنعتی مطرح شد .

باجهانی شدن گردشگری پس از جنگ جهانی دوم ، دخالت دولتها و تدوین سیاستهای گردشگری و برنامه ریزی مناسب برای آن در همه زمینه ها ضرورت یافت و در سال ۱۹۷۵ سازمانهای جهانگردی پا به عرصه فعالیت گذاشتند.

گردشگری به عنوان صنعتی پویا در سالهای اخیر تاثیرات زیادی بر وضعیت اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جهان داشته است.

ایجاد اشتغال ، ارزآوری ، تعادل منطقه ای ، کمک به صلح جهانی ، کمک به سرمایه گذاری در میراث فرهنگی ، بهسازی محیط ، کمک به زیستگاههای حیات وحش ، توسعه نواحی روستایی دارای جاذبه های گردشگری و جلوگیری از برون کوچی جمعیت و مانند آن از جمله مزایای این صنعت بوده است .

برای داللود فایل های بیشتر عضو کانال مطالعات شهری شوید.

در دهه های اخیر ، اهمیت گردشگری در سطح بین المللی هم از لحاظ تعداد گردشگر و هم از لحاظ درآمد ارزی همواره و به طور بی سابقه ای در حال افزایش بوده است .

بر اساس آمار منتشره از سوی سازمان جهانی جهانگردی (WTO) ، شمار جهانگردان از رقم سالیانه ۶۲۵ میلیون نفر در اوایل قرن ۲۱ ، به ۱/۶ در سال ۲۰۲۰ خواهد رسید و نیز

درآمد صنعت جهانگردی از ۴۴۵ میلیارد دلار در سال ۲۰۰۰ به رقمی افزون بر ۲ تریلیون دلار در سال ۲۰۲۰ خواهد رسید .

- اهداف -

- ایجاد فرصت های سرمایه گذاری جدید در مجاورت این طرح
- افزایش درآمدزایی و سودآوری برای منطقه اجرای طرح
- ایجاد محیطی امن جهت گذراندن اوقات فراغت
- افزایش جاذبه های گردشگری شهرستان
- توسعه درختکاری و فضای سبز حفاظتی در اطراف جاده های برون شهری و کمربندی
- ایجاد امکانات و تسهیلات ویژه گردشگران از جمله کمپهای توریستی و ویلاهای خصوصی

- مزایای گردشگری -

گردشگری در بسیاری از کشورهای بزرگ و کوچک جهان، یکی از بزرگترین و سودآورترین صنایع است. کشور ایران با پیشینه تمدنی کهن و جاذبه های متنوع و موقعیت برجسته اقلیمی، ضمن آنکه خواهان منافع اقتصادی از جمله اشتغالزایی و درآمد ارزی است، بر حفظ ارزش های متعالی و هویت فرهنگی، تمدنی خود نیز تاکید دارد.

کشور ایران علیرغم غنا و تنوع فرهنگی، تمدنی، زیست محیطی و آداب و رسوم، جایگاه و سهم متناسب با خود را در صنعت گردشگری کسب نکرده است. هدف کلی این تحقیق، شناسایی اهداف گردشگری در صنعت توریسم است. تا بتوان بر اساس آن، راه کارهای مناسب جهت استفاده لازم از آنها را فراهم نمود.

بدین ترتیب می توان امیدوار بود که در صورت تقویت این عوامل بتوان در این زمینه به رشد چشمگیری دست پیدا کرد:

افزایش در آمد:

وقتی جهانگردان به کشوری وارد می شوند الزاماً باید هزینه هایی را در آن کشور پردازند مثل هزینه غذا و هزینه محل اقامت و هتل و مهمانخانه، هزینه تفریحات، هزینه حمل و نقل، هزینه گشتها، تورها، و همچنین پولی که بابت خرید سوغاتی و کالای بومی کشور میزبان می پردازند و هزینه ورود به موزه یا مکان دیدنی این هزینه ها از طریق ارزی که وارد کشور میزبان می کنند باعث رونق اقتصادی کشور میزبان می شوند به جهان گردان صادرات نامرئی هم می گویند.

ایجاد شغل :

با توسعه فعالیتهای جهانگردی زمینه برای ایجاد اشتغال فراهم می شود و این امر برای کشورهای با جمعیت جوان و متقاضی روبه رو هستند بسیار مفید است از هر ده نفر توریست که وارد کشور میزبان می شود یک فرصت شغلی ایجاد می گردد.

– دلایل مختلف مسافرت توریستها

- استفاده از آب و هوای خوش و مناظر مطلوب
- استراحت
- تفریح و سرگرمی

- دریانوردی
- ماهیگیری
- اسکی روی آب
- قایقرانی
- کوهنوردی
- شکار
- شرکت در مسابقات ورزشی
- بهره گیری از آبهای گرم معدنی
- دیدار از نقاط مذهبی و زیارت اماکن متبرکه
- بازدید از شهرهای تاریخی
- موزه ها
- آثار باستانی
- نمایشگاهها و فستیوالها
- شرکت در بازارهای مکاره و نمایشگاههای بین المللی کالاها و صنایع
- شرکت در جشنهای ملی و مراسم خاص و کنگره ها و کنفرانسهای سیاسی
- آشنایی با فرهنگ آداب و رسوم و هنر کشورهای مختلف جهان

- ارزش و اهمیت توریسم

صنعت توریسم امروزه به قدری در توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورها اهمیت دارد که اقتصاددانان از آن به عنوان "صادرات نامرئی" نام میبرند. محققین علوم اجتماعی، جامعه شناسی، روانشناسی و باستانشناسی و معماری نیز جنبه های دیگر این صنعت از جمله برقراری ارتباط فرهنگی و اجتماعی، تعادل بخشی روانی به جوامع، تبیین هویت قومی و فرهنگ سنتی و تجاری کردن آن، ارتباط با جوامع بومی و آثار تاریخی، کشف تمدن درخشان کشورها، بررسی، شناسایی و مرمت و حفاظت بناهای تاریخی و نظایر آن را مورد بررسی قرار میدهند.

نقش فرهنگی توریسم: مهمترین ارزشها و اثرات ناشی از جهانگردی تبادل فرهنگی بین جوامع مختلف بشری است که موجب تکامل فرهنگ انفرادی و فرهنگ همگانی میشود. افزایش درک متقابل، برانگیختن حس احترام و خوش نگری به جامعه و فرهنگ حاکم، توجه به هنرهای محلی (بویژه موسیقی، تئاتر و صنایع دستی) را میتوان از جمله نقشهای اجتماعی و فرهنگی گردشگری برشمرد.

نقش اقتصادی گردشگری: ایجاد اشتغال، کسب درآمد ارزی برای کشور میزبان، بهبود تراز پرداختها، افزایش درآمدهای مالیاتی از محل فعالیتهای اقتصادی مرتبط با گردشگری، ایجاد تعادل منطقه ای، تعدیل ثروت، دگرگون ساختن فعالیتهای اقتصادی و سوق دادن درآمد از مناطق شهری به روستاها و بالاخره جلوگیری از برون کوچی روستاییان

- نقاط ضعف

- عدم تمایل مردم منطقه جهت سرمایه گذاری در بخش گردشگری
- عدم ترویج سیاست حفظ و مراقبت از سنت ها و آداب و رسوم و چشم اندازها و محیط زیست منطقه
- تعارض و تفاوت میان فرهنگ گردشگران با مردم منطقه
- ناکافی بودن امکانات و تجهیزات اقامتی و رفاهی
- عدم رعایت چارچوب ظرفیت قابل تحمل در بعضی نقاط در منطقه

- آلودگی منطقه در اثر تخلیه زباله ها و عدم رعایت بهداشت گردشگران
- عدم وجود نیروهای متخصص و آموزش دیده جهت جذب گردشگران در این منطقه
- نداشتن تبلیغات مناسب جهت شناساندن منطقه گردشگری
- کمبود زیرساخت های شهری و گردشگری از لحاظ کمی و کیفی
- عرض کم جاده ها و نقاط حادثه خیز
- توپوگرافی خشن منطقه

- تهدیدها

- عدم شناخت کافی در مورد اهمیت توسعه گردشگری و تأثیر اقتصاد منطقه و توسعه پایدار
- آلودگی منابع آب، خاک و اقلیم منطقه
- خطرناک بودن مسیرهای اصلی و مسدود شدن آنها به هنگام سرما و یخبندان و عدم وجود امنیت کافی
- ریشه کن کردن و از بین بردن گونه های گیاهی نادر از جمله لاله های واژگون توسط گردشگران
- وجود محدودیت های طبیعی مانند برودت هوا در اکثر فصول سال
- عدم ارائه تسهیلات از سوی دولت جهت گسترش و توسعه خدمات، تجهیزات و تأسیسات گردشگری
- تراکم بیش از حد جمعیتی و شلوغ شدن این منطقه در برخی فصول سال
- عدم تخصیص بودجه های لازم جهت ساماندهی جاذبه های انسانی
- فقدان طرح و برنامه های توسعه گردشگری مقصد
- از بین رفتن فرهنگ سنتی و محلی و کافی نبودن نیروی انسانی آموزش دیده در زمینه گردشگری
- ازدیاد تخلفات اجتماعی با ورود گردشگران به منطقه نسبت به قبل

- نقاط قوت

- مستعد بودن منطقه جهت سرمایه گذاری و برنامه ریزی گردشگری
- وجود سرمایه های جغرافیایی، کیفیت مناظر طبیعی و آثار تاریخی، فرهنگ محلی منطقه جهت جذب گردشگر
- وجود هوای مناسب و دلپذیر همراه با رودخانه های پر آب که از میان جنگل ها و مراتع عبور میکند.
- نزدیکی به دو استان اصفهان و خوزستان
- وجود قابلیت ها و پتانسیل های بالقوه همچون قله مرتفع و پربرف جهت انجام ورزش هایی همچون اسکی، کوهنوردی
- داشتن محیط آرام و بدون سر و صدا به خصوص برای شهرنشینان جهت استراحت و تمدد اعصاب
- وجود بارش مناسب برف برای ورزش و گردشگری زمستانی
- اعتقاد مسئولان به اشتغال زایی به وسیله گسترش گردشگری به عنوان یکی از سازوکارهای مناسب در جهت توسعه منطقه

- فرصتها

- بوجود آوردن زمینه شغلی فراوان در ناحیه
- امکان مشارکت بخش خصوصی به سرمایه گذاری
- ارتقاء سطح فرهنگی ناحیه و تبادلات اجتماعی بین گردشگران و ساکنان ناحیه
- توجه به هنرهای سنتی و دستی و احیاء آداب و رسوم و حفاظت از جاذبه های گردشگری و کاهش مهاجرت
- همجواری با دو استان پرجمعیت اصفهان و خوزستان و امکان بهره گیری از توانمندی های اقتصادی به ویژه

صنعتی

- قرار گیری شهرستان کوهرنگ در منطقه آب وهوایی سرد و مرطوب که مناسب برای گردشگری زمستانی است
- داشتن هوای مطبوع و تمیز وقرار نداشتن کارخانجات آلوده کننده هوا در اطراف منطقه
- امکان فراهم نمودن زمینه توسعه واحداث تأسیسات گردشگری و بهره برداری از ظرفیت موجود
- توجه وحمايت مسئولان کشور به توسعه روستایی با رویکرد اشتغال زایی و کسب درآمد

- تحلیل وضع موجود (نقاط قوت ، نقاط ضعف، فرصت ها و تهدیدها) پیشنهادها و راه حل های رفع

آنها

- بکارگیری مشوق ها از طرف دولت جهت جذب بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بخش گردشگری
- برگزاری مسابقات و ورزش های زمستانه در منطقه چلگرد اتخاذ تدابیری جهت ایجاد آرامش ذهنی در نزد گردشگران که با استفاده از مناظر آبشار، رودخانه و تونل ها و ...موجب تمدد اعصاب و بهینه کردن روحیه گردشگران و بازدیدکنندگان از منطقه گردد .در چنین وضعیتی است که می توان گردشگران را به منطقه جذب کرد
- طراحی مناسب فضا در جهت ایجاد امکان برقراری ارتباط اجتماعی میان گردشگران
- حفاظت از آداب و سنن و فرهنگ عشایر منطقه به منظور جلب نظر گردشگران
- ایجاد یک شبکه زنجیره ای توریستی کار آمد بین اصفهان، چهارمحال و بختیاری، خوزستان به نحوی که بتواند ماندگاری گردشگران را در این مناطق به حداکثر رسانده و خدمات لازم را به موقع به آنها ارائه دهند.
- استفاده از بستر طبیعی منطقه در جهت پیش بینی و اجرای سیستم جمع آوری دفع زباله و فاضلاب های منطقه
- دادن آموزش های لازم و تشویق گردشگران در جهت رعایت مسائل زیست محیطی

- بهره برداری بهینه وساماندهی مطلوب منابع آبی با توجه به جنبه های طبیعی وزیباشناختی و با هدف جذب توریسم
- ایجاد کمپینگ های موقتی در جاذبه های توریستی در کل منطقه که در مقاطع زمانی خاص دارای ویژگی های گردشگری هستند
- تنظیم برنامه جهت دادن آموزش های لازم به گردشگران در مورد گونه های گیاهی منحصر به فرد به نحوی که از تخریب آنها جلوگیری به عمل آید.
- تنظیم برنامه جهت جلوگیری از رها شدن فاضلاب های روستایی و ممانعت از ورود آنها به آبهای سطحی با توجه به پراکنده بودن روستاهای منطقه
- فراهم آوردن زمینه بهره برداری از امکانات توریستی کنونی در تمام فصول سال از سرمایه گذاری محدود جلوگیری نموده و می تواند گردشگر بیشتری را به منطقه هدایت نماید.

۲-۲- جدول برنامه فیزیکی شامل : عنوان فضاهای اصلی و متراژ تقریبی و تعیین درصد هر فعالیت و کاربری و هر یک از این فضاها ، تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع برنامه ریزی کاربری اراضی پیشنهادی سایت مورد نظر

مساحت سایت ۲۱۷۸۰ متر مربع می باشد که مساحت سطح اشغال در این طرح ۲۱۰۶ و تراکم ساختمانی ۹/۶ درصد می باشد که نوع کاربریها و مساحت دقیق هر یک از کاربریها به شرح زیر می باشد (کلیه کاربری ها در یک طبقه و دارای حداکثر ارتفاع ۴/۲ متر می باشد) :

- اداری - انتظامی

این کاربری شامل ساختمان اداری ، اطلاع رسانی به مساحت ۴۷ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و ساختمان نگهبانی و اطلاعات به مساحت ۴۳ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۰۰ درصد می باشد .

- اقامتی

این کاربری شامل سوئیتها به مساحت ۱۵۰۰ متر مربع و مساحت سطح اشغال ۱۵۰۰ و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد .

- حمل و نقل و انبارداری

این کاربری شامل پارکینگ به مساحت ۱۵۲۳ متر مربع و معابر پیاده رو به مساحت ۵۰۴۹ متر مربع و راه ارتباطی داخل مجتمع (سواره رو) به مساحت ۲۵۵۳ متر مربع می باشد .

- تجاری - خدماتی

این کاربری شامل ساختمان رستوران به مساحت ۳۲۳ متر مربع و مساحت سطح اشغال ۱۴۷ درصد و تراکم ۴۵/۵ درصد می باشد .

- تاسیسات

این کاربری شامل منبع آب به مساحت ۴۹ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و تصفیه خانه به مساحت ۴۹ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۰۰ درصد و ساختمان سرویس بهداشتی به مساحت ۱۷۳ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد .

- تفریحی - ورزشی

این کاربری شامل پارک بازی کودکان و امکانات تفریحی به مساحت ۲۸۵ متر مربع می باشد .

- پارک و فضای سبز

این کاربری شامل فضای سبز به مساحت ۴۷۳۱ متر مربع می باشد .

- مذهبی

این کاربری شامل ساختمان نمازخانه به مساحت ۹۸ متر مربع و سطح اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد .

جدول مشخصات

ردیف	کاربری	عملکرد	مساحت (مترمربع)	درصد	مساحت سطح اشغال	درصد سطح اشغال	شماره عملکرد	توضیحات
۱	اداری- انتظامی	اداری	۴۷	۰/۲	۴۷	۰/۲	۱	مساحت کل سایت معادل ۲۱۷۸۰ مترمربع و مساحت بارگذاری ۲۱۰۶ مترمربع معادل ۹/۶ درصد مساحت کل
		نگهبانی و اطلاعات	۴۳	۰/۲	۴۳	۰/۲	۲	
۲	اقامتی	سویت	۱۵۰۰	۶/۸	۱۵۰۰	۶/۸	۳	
۳	حمل و نقل و انبارداری	پارکینگ	۱۵۲۳	۷	۰	۰	۴	
		معابر پیاده رو	۵۰۴۹	۲۳/۱	۰	۰	۵	
		راه ارتباطی داخل مجتمع (سواره‌رو)	۲۵۵۳	۱۱/۷	۰	۰	۶	
۴	تجاری- خدماتی	رستوران	۳۲۳	۱/۴	۱۴۷	۰/۶	۷	
۵	تاسیسات	منبع آب	۴۹	۰/۲	۴۹	۰/۲	۸	
		تصفیه‌خانه	۴۹	۰/۲	۴۹	۰/۲	۹	
		سرویس بهداشتی	۱۷۳	۰/۸	۱۷۳	۰/۸	۱۰	
۶	تفریحی- ورزشی	فضای بازی کودکان و امکانات تفریحی	۸۴۶	۰/۸	۰	۰	۱۱	
۷	پارک و فضای سبز	فضای سبز	۹۵۲۷	۴۳/۷	۰	۰	۱۲	
۸	مذهبی	نمازخانه	۹۸	۰/۴	۹۸	۰/۴	۱۳	
		مجموع	۲۱۷۸۰	۱۰۰	۲۱۰۶	۹/۶		


 وزارت راه و شهرسازی
 اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

مناقصی : شرکت ارگ گستر زودکوه بختیاری

حوزه روستای حاج جلیل

عنوان طرح : مجتمع خودپذیرایی حاج جلیل

راهکارهای پیشنهادی

رنگ	شماره	مختصراً	کاربری
1	1	آبزی	1 فضای انعطافی
2	2	تالواری و مهابت	2 فضای
3	3	پارکینگ	3 حمل و نقل و آسایشی
4	4	ساحل	4 فضای خدماتی
5	5	پارک و فضای سبز	5 پارکینگ
6	6	راه آسایشی	6 پارک و فضای سبز
7	7	ساحل	7 فضای خدماتی
8	8	ساحل	8 پارک و فضای سبز
9	9	ساحل	9 پارک و فضای سبز
10	10	ساحل	10 پارک و فضای سبز
11	11	ساحل	11 پارک و فضای سبز
12	12	ساحل	12 پارک و فضای سبز
13	13	ساحل	13 پارک و فضای سبز

مشاور شرکت مهندسی مشاور فرمین طرح نگار

عنوان نقشه مسکونی

نوع طرح فرمین

واحد های مشاوری واحد های مشاوری

مقیاس 1:1000

تاریخ 1395

POINT	X	Y
1	X=520449.89	Y=3531884.79
2	X=520464.72	Y=3531910.82
3	X=520569.32	Y=3531995.61
4	X=520506.6	Y=3532070.76
5	X=520483.33	Y=3532133.8
6	X=520431.17	Y=3532139.65

POINT	X	Y
BM. 1	X=520379.78	Y=3531944.47
BM. 2	X=520590.1	Y=3532082.96



جدول مشخصات

ردیف	کاربری	مختصراً	مساحت (متر مربع)	نسبت	مساحت (متر مربع)	نسبت	مساحت (متر مربع)	نسبت
1	فضای انعطافی	آبزی	47	0.215	47	0.215	47	0.215
2	فضای	تالواری و مهابت	43	0.197	43	0.197	43	0.197
3	حمل و نقل و آسایشی	پارکینگ	7049.000	32.86	8900.675	40.72	16.072	73.54
4	فضای خدماتی	ساحل	1522.905	6.992	0	0	0	0
5	پارک و فضای سبز	پارک و فضای سبز	4853.533	22.284	0	0	0	0
6	پارک و فضای سبز	پارک و فضای سبز	2553.973	11.726	0	0	0	0
7	فضای خدماتی	ساحل	323.742	1.486	247.5	0.577	0	0
8	پارک و فضای سبز	ساحل	69.983	0.329	49.983	0.229	0	0
9	پارک و فضای سبز	ساحل	49.011	0.225	49.011	0.225	0	0
10	پارک و فضای سبز	ساحل	173.611	0.797	173.611	0.797	0	0
11	پارک و فضای سبز	ساحل	285.178	1.308	0	0	0	0
12	پارک و فضای سبز	ساحل	4333.078	21.722	0	0	0	0
13	پارک و فضای سبز	ساحل	98.088	0.450	98.088	0.450	0	0
	مجموع		21780.111	100	4108.658	18.932		

۳-۲- ارایه جدول پیش بینی فرآیند مالی طرح و برنامه سرمایه گذاری به صورت برآورد تقریبی هزینه های اجرایی طرح و پروژه بر اساس جدول برنامه فیزیکی ارایه شده به صورت تفکیک شده هر بخش از پروژه توصیه میشود تفاوت برآورد اولیه هزینه های اجرایی حداکثر بیش از بیست درصد هزینه های نهایی قطعی پروژه نباشد

مقدمه

امروزه خدمات گردشگری نقش بسیار به سزایی را در اقتصاد بین المللی بازی می کند. اهمیت گردشگری در ایجاد آثار مثبت اقتصادی در جهان به طور روز افزون افزایش یافته و در تمامی کشورها این فعالیت به عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد اشتغال، کاهش نرخ بیکاری، افزایش درآمد ارزی و بهبود تر از پرداخت ها مورد توجه است .

توریسم در ایران در طی سال های اخیر بسیار مورد توجه ویژه مسئولین قرار گرفته و باتوجه به سیاست گذاری های اخیر دولت و انتقال بخش عظیمی از سرمایه که به این صنعت سرازیر شده است، جای آن دارد که بخش خصوصی نیز به این صنعت پای گذاشته و سهمی از توسعه را بر عهده بگیرد .

استان چهارمحال و بختیاری در سالهای اخیر، نسبتا از رشد مناسبی در بخش جمعیت و درآمدها برخوردار بوده و باتوجه به افزایش ورود مسافران و گردشگران به این شهر و برنامه هایی که جهت توسعه ارتباطی این استان در نظر گرفته شده است، جای آن دارد که مجتمع هتل آپارتمان در این استان در مکانی مناسب برپا گردیده و نیازهای اقامتی با کیفیتی نظیر سویت های اقامتی ، کمپینگ و اسکان گردشگران ، رستوران سنتی ، و ... را تا حدی برطرف سازد.

برآورد حجم سرمایه گذاری

به منظور تعیین میزان سود دهی و شاخص های اقتصادی طرح، ابتدا لازم است بررسی های مالی که مشتمل بر برآورد هزینه ها (کل هزینه های سرمایه ای، هزینه های مواد اولیه، تعمیرات و نگهداری، بالاسری واحد تولیدی یا خدماتی، استهلاک) و تنظیم جداول مالی می باشد، صورت گیرد. به منظور تعیین وضعیت مالی می بایست جداول سود و زیان، گردش وجوه نقدی و تراز نامه طرح برای دوره معین پیش بینی و تنظیم گردد. این جداول باید همزمان و هماهنگ تکمیل گردند زیرا در آنها ارقام مشترکی وجود دارند که نیاز به همترازی خواهند داشت.

عنوان خدمات سالیانه:

ردیف	نوع خدمات	میزان مراجعه در سال	واحد	قیمت واحد ارائه خدمات (ریال)	قیمت کل ارائه خدمات (هزارریال)
۱	سوییت های اقامتی	۲۵،۰۰۰	نفر	۶۰۰،۰۰۰	۱۵،۰۰۰،۰۰۰
۲	رستوران	۱۲،۰۰۰	نفر	۲۴۰،۰۰۰	۲۸۸۰،۰۰۰
۳	کافی شاپ و قهوه خانه	۳،۰۰۰	نفر	۴۰،۰۰۰	۱۲۰،۰۰۰
	جمع	۴۰،۰۰۰	نفر	میانگین = ۴۵۰،۰۰۰ ریال	۱۸،۰۰۰،۰۰۰

نحوه محاسبه میزان خدمات سالیانه طبق جدول زیر می باشد:

ظرفیت سالیانه	توضیحات	نوع کاربری
حدوداً ۲۵۰۰۰ نفر در سال	ظرفیت هر سوئیت حداقل ۵ نفر در نظر گرفته شده است. هر سال نیز ۳۶۵ روز در نظر گرفته شده است. فرض شده است که ۴۰ تا ۵۰ درصد ظرفیت هر سوئیت در سال پر شده باشد (سطح اشغال = ۴۰٪ تا ۵۰٪)	سوئیت های اقامتی - تعداد ۳۰ سوئیت کامل
۱۲۰۰۰ نفر در سال	فرض می شود که ۱۲۰۰۰ نفر در سال حداقل ۱ وعده غذا در رستوران بخورند	رستوران
حدوداً ۳۰۰۰ نفر در سال	فرض بر این است که روزانه ۸ الی ۹ نفر از خدمات کافی شاپ و قهوه خانه استفاده کنند	کافی شاپ
۴۰۰۰۰ نفر در سال		جمع کل

مساحت زمین اجرای طرح :

توضیحات	قیمت کل (هزارریال)	قیمت واحد (ریال)	مساحت
واگذاری منابع ملی	.	.	۲۱.۷۸۰

محوطه سازی:

با توجه به اینکه اجرای هر طرح نیازمند محوطه سازی از قبیل خاک برداری، آسفالت و پیاده رو سازی و ایجاد فضای سبز می باشد، لذا محوطه سازی طرح مذکور به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است.

کل هزینه (هزارریال)	قیمت واحد (ریال)	مقدار کار (مترمربع)	شرح کار
۷۲۰.۰۰۰	۴۰.۰۰۰	۱۸.۰۰۰	خاکبرداری و تسطیح (مترمربع)
۸۴۰.۰۰۰	۷۵۰.۰۰۰	۱۱۲۰	حصارکشی (مترمربع)
۸۱۷.۲۷۱	۳۲۰.۰۰۰	۲۵۵۳,۹۷۳	راه ارتباطی داخل مجتمع (سواره رو) - خیابان و آسفالت کشی
۱.۲۶۲.۲۵۰	۲۵۰.۰۰۰	۵۰۴۹	معابر پیاده رو
۶۰۹.۱۶۲	۴۰۰.۰۰۰	۱۵۲۲,۹۰۵	پارکینگ عمومی
۸۴۶.۰۰۰	۱.۰۰۰.۰۰۰	۸۴۶	پارک محل بازی کودکان (امکانات تفریحی و بازی و ...)
۲.۰۹۵.۹۴۰	۲۲۰.۰۰۰	۹۵۲۷	ایجاد فضای سبز روشنایی و غیره
۷,۱۹۰,۶۲۳	جمع کل		

ساختمان سازی طرح :

برای اجرای طرح ساختمان هایی به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است که تماما به صورت ساختمان های آجری و با رعایت ضوابط و شرایط ارگان های ذیربط از جمله نظام مهندسی ساختمان اجرا می گردند.

ساختمان سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	کل هزینه (هزارریال)
۱	سوئیت های اقامتی (۳۰ سوئیت هر کدام با ظرفیت ۴ نفر)	۱۵۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	رستوران سنتی و قهوه خانه	۱۴۷,۵	۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۸۵,۰۰۰
۳	نمازخانه	۹۸	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵۳۹,۰۰۰
۴	سرویس بهداشتی	۱۷۳,۶	۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۴۱,۶۰۰
۵	تصفیه خانه	۴۹	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۷۱,۵۰۰
۶	منبع آب	۴۹,۹	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۷۴,۶۵۰
۷	نگهبانی و اطلاعات	۴۳	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۵,۰۰۰
۸	اداری	۴۷	۶,۵۰۰,۰۰۰	۳۰۵,۵۰۰

۱۵،۳۳۲،۲۵۰		۲۱۰۸	جمع کل
------------	--	------	--------

تجهيزات :

تجهيزات مورد نیاز طرح فوق به شرح جدول زیر می باشد .

ردیف	نام تجهيزات و وسايل مورد نیاز	تعداد	قیمت واحد (ریال)		قیمت کل (هزارریال)
			ریال	ارزی (دلار)	
۱	تجهيزات رستوران	۱	۷۰۰،۰۰۰،۰۰۰		۷۰۰،۰۰۰
۲	تجهيزات آشپزخانه	۱	۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰		۶۰۰،۰۰۰
۳	تجهيزات مجموعه اقامتی	۳۰	۸۰،۰۰۰،۰۰۰		۲،۴۰۰،۰۰۰
۴	سردخانه زیر صفر	۱	۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰		۲۰۰،۰۰۰
۵	تجهيزات و وسايل پارک کودکان	۱	۳۰۰،۰۰۰،۰۰۰		۳۰۰،۰۰۰
۶	تجهيزات کمک های اولیه	۱	۵۰،۰۰۰،۰۰۰		۵۰،۰۰۰
جمع کل					۴،۲۵۰،۰۰۰

تجهيزات و تاسيسات عمومي :

متناسب با شرايط اقليمي و حجم فعاليت ضروري است امکانات و شرايطي فراهم نمود که یک واحد خدماتي در تکميل و تداوم و بررسي کمي و کيفي خود از تجهيزات ، وسايل و ضرورياتي بهره مند گردد که به آن تجهيزات و تاسيسات عمومي يا جاني گفته مي شود و متناسب با شرايط ارائه خدمات ، توان ، قدرت و اثر بخشي اين تجهيزات محاسبه و برآورد مي گردد.

عنوان	شرح	مشخصات فني	قيمت(هزارريال)
برق رسانی	حق انشعاب وتجهيزات مربوطه	۱۵۰ كيلو وات به همراه تابلوها و کابل کشي	۳۵۰،۰۰۰
آب رسانی	حق انشعاب وتجهيزات مربوطه	۷ مترمکعب درروز	۱۴۰،۰۰۰
سوخت رسانی	حق انشعاب گاز وتجهيزات مربوطه	انشعاب ۸۵ متری	۳۰۰،۰۰۰
وسايل گرمایش، سرمايش وایمني		بخاري - کولر - کپسول اطفاء حريق	۳۰۰،۰۰۰
ایمني و امنیت		دوربين مدار بسته و اعلام حريق	۲۵۰،۰۰۰
سایر	خطوط تلفن و منابع ذخيره	-	۶۰،۰۰۰
جمع کل			۱،۴۰۰،۰۰۰

وسایل حمل و نقل داخل و خارج مجتمع:

ردیف	شرح وسایل	کشور سازنده	مشخصات فنی		تعداد	قیمت واحد	قیمت کل (هزارریال)
			مدل	ظرفیت			
۱	وانت				۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰
جمع کل							۱۵۰,۰۰۰

مواد اولیه مصرفی:

مواد اولیه مصرفی طرح فوق به شرح جدول زیر می باشد .

ردیف	نام مواد اولیه	محل تامین		مصرف سالانه	واحد	هزینه واحد ریال	هزینه کل (هزارریال)
		داخل کشور	خارج از کشور				
۱	برنج	*		۲	تن	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰
۲	گوشت سفید و قرمز	*		۲	تن	۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴۰,۰۰۰
۳	فرآورده های لبنی	*		۱,۵	تن	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰
۴	حبوبات	*		۱	تن	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
۵	میوه و سیفی جات	*		۲	تن	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰
۶	انواع نوشیدنی	*		۱۲۰۰۰	لیتر	۲۵,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۷	ملزومات خوراکی فروشگاه	*					۴۰۰,۰۰۰

۱,۵۱۵,۰۰۰	جمع کل
-----------	---------------

برآورد هزینه تامین انواع انرژی :

انواع انرژی مورد نیاز شامل آب ، برق و سوخت بر اساس میزان مصرف آنها در بخش های مختلف، تاسیساتی، عمومی و فضای سبز برآورد شده و بر مبنای فهرست بهای تعیین شده هزینه سالیانه تخمین زده می شود.

شرح	واحد	مصرف روزانه	مصرف سالانه	هزینه واحد(ریال)	هزینه کل(هزارریال)
آب مصرفی	m ³	۷	۲۱۰۰	۱۲۰۰۰	۲۵,۲۰۰
برق مصرفی	kwh	۱۲۸۰	۳۸۴۰۰۰	۸۰۰	۳۰۷,۲۰۰
سوخت مصرفی	گاز	۴۰۰	۱۲۰۰۰۰	۱۳۵۰	۱۶۲,۰۰۰
	گازوئیل	Lit	.	.	.
	بنزین	Lit	.	.	.
جمع کل					۴۹۴,۴۰۰

بر آورد هزینه تعمیرات و نگهداری :

به علت نیاز به تعمیرات و سرویس و نگهداری سرمایه های ثابت در اثر کارکرد و مرور زمان ، هزینه هائی باید صرف گردد که این هزینه ها در هزینه های سالیانه طرح منظور می گردد.

هزینه تعمیرات سالیانه (هزارریال)	درصد	ارزش دائمی (هزارریال)	شرح
۱۴۳،۸۱۲	۲	۷،۱۹۰،۶۲۳	محوطه سازی
۳۰۶،۶۴۵	۲	۱۵،۳۳۲،۲۵۰	ساختمان سازی
۱۲۷،۵۰۰	۳	۴،۲۵۰،۰۰۰	ماشین آلات و تجهیزات
۷۰،۰۰۰	۵	۱،۴۰۰،۰۰۰	تاسیسات
۷،۵۰۰	۵	۱۵۰،۰۰۰	وسایل حمل و نقل
۶۵۵،۴۵۷	جمع کل		

بر آورد نیروی انسانی و هزینه آن :

برای تعیین نیروی انسانی مورد نیاز و هزینه مربوط به حقوق و مزایای سالیانه هر یک از آنها برآورد انجام شده براساس محاسبه نیروهای مورد نیاز هر بخش و قسمت های مختلف آن ، درجه تخصص و کارایی آنها ، میزان سختی کار و مزایای قانونی صورت گرفته است . جهت برآورد نسبتا دقیق از پاداش ، عیدی و اضافه کاری احتمالی ، حقوق سالیانه بر مبنای ۱۶/۴ ماه از سال محاسبه می شود.

ردیف	نیروی انسانی مورد نیاز	تخصص و میزان تحصیلات	تعداد	متوسط حقوق ماهیانه (ریال)	جمع حقوق (هزارریال)
۱	مدیریت مجموعه	لیسانس	۱	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۹۲,۰۰۰
۲	حسابدار و اداری	لیسانس	۲	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵۶,۰۰۰
۴	مدیر رستوران	لیسانس	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۸,۰۰۰
۵	سرپرست سوئیتها	لیسانس	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۸,۰۰۰
۶	آشپز	لیسانس	۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۵۹۰,۴۰۰
۷	فروشنده	دیپلم	۱	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۶,۸۰۰
۸	تکنسین و کارگر ماهر	دیپلم فنی - تکنسین	۴	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۷,۲۰۰
۹	کارگر ساده و راننده و نگهبان	دیپلم	۸	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۰۰۰
جمع کل					۴,۶۹۰,۴۰۰

حقوق سالانه ۱۶/۴ ماهانه محاسبه می گردد. (۱۲ ماه حقوق یکماه مرخصی، یکماه پاداش و ۲۰ درصد حق بیمه سهم کارفرما)

جمع نیروی انسانی مورد نیاز نفر در شیفت و با روز کاری در سال می باشد

اطلاعات مربوط به سرمایه ثابت و برآورد آن :

منظور از سرمایه ثابت، آن گروه از دارایی های متعلق به واحد خدماتی و صنعتی است که ماهیتی نسبتاً ثابت یا دائمی دارند و به منظور استفاده در جریان عملیات جاری شرکت و نه برای فروش ، نگهداری می شوند. به سرمایه ثابت ، دارایی های سرمایه ای یا داری بلند مدت نیز اطلاق می گردد.

از اجزاء تشکیل دهنده سرمایه ثابت می توان دستگاه ها و تجهیزات ، تاسیسات زیربنایی ، زمین ، ساختمان و محوطه سازی ، وسایل نقلیه ، اساسیه و لوازم اداری ، هزینه های قبل از بهره برداری و ... را نام برد . گرچه هیچ معیاری برای حداقل طول عمر لازم جهت شمول یک دارایی در طبقه سرمایه ثابت وجود ندارد، اما این قبیل دارایی ها باید بیش از یک سال دوام داشته باشند ، زیرا هزینه های پرداخت شده برای اقلامی که هرساله امین می روند ، جزء هزینه های تولید سالیانه محسوب می شود.

با گذشت زمان ، سرمایه های ثابت استثنای زمین ، قابلیت بهره دهی خود را ازدست می دهند . بدین لحاظ بهای تمام شده این قبیل دارایی ها ، باید در طی عمر مفیدشان ، به طور منظم به تدریج به حساب هزینه منظور گردد. این کاهش تدریجی بهای تمام شده استهلاک خوانده می شود.

هزینه های سرمایه ای:

شرح	مبلغ (هزار ریال)
زمین	-
محوطه سازی	۷,۱۹۰,۶۲۳
ساختمان سازی	۱۵,۳۳۲,۲۵۰
ماشین آلات و تجهیزات	۴,۲۵۰,۰۰۰
تاسیسات	۱,۴۰۰,۰۰۰
وسایل حمل و نقل	۱۵۰,۰۰۰
وسایل دفتری	۲۰۰,۰۰۰
پیش بینی نشده (۵ درصد اقلام بالا)	۱,۴۲۶,۱۴۴
جمع کل	۲۹,۹۴۹,۰۱۷

هزینه های قبل از بهره برداری:

شرح	مبلغ (هزارریال)
هزینه های تهیه طرح، مشاوره ، اخذ، حق ثبت قراردادهای بانکی	۳۰,۰۰۰
هزینه آموزش پرسنل (۲٪ حقوق سالانه)	۹۳,۸۰۸
هزینه های راه اندازی آزمایشی (۵ روز هزینه های آب ، برق ، سوخت ، مواد اولیه ، حقوق و دستمزد)	۹۳,۰۵۳
جمع کل	۲۱۶,۸۶۱

هزینه های قبل از بهره برداری + هزینه های سرمایه ای = سرمایه ثابت

هزارریال ۳۰,۱۶۵,۸۷۸ = سرمایه ثابت

بر آورد سرمایه در گردش طرح :

سرمایه در گردش بر اساس محاسبه مواد اولیه و مصرفی، انرژی مورد نیاز و حقوق و مزایای نیروی انسانی برای یک دوره فعالیت مجتمع محاسبه می گردد تا میزان نقدینگی لازم هزینه های آن دوره مشخص گردد.

عنوان	شرح	مبلغ (هزارریال)
مواد اولیه	۲ ماه مواد اولیه وبسته بندی	۲۵۲,۵۰۰
حقوق و دستمزد	۲ ماه هزینه های حقوق و دستمزد	۷۸۱,۷۳۳

۴۷،۹۱۱	۱۵ روز هزینه های آب و برق و سوخت و تعمیرات	تنخواه گردان
۱،۰۸۲،۱۴۴	جمع کل	

بر آورد کل سرمایه گذاری طرح :

کل سرمایه گذاری مورد نیاز اجرای طرح از مجموع سرمایه ثابت و سرمایه در گردش برآورده می شود که به شرح جدول زیر می باشد. در ضمن سهم متقاضی و سهم بانک جهت دریافت تسهیلات بانکی مورد نیاز در جدول آورده شده است.

جمع به هزارریال	تسهیلات بانکی		سهم متقاضی		شرح
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
۳۰،۱۶۵،۸۷۸	۷۰	۲۱،۱۱۶،۱۱۴	۳۰	۹،۰۴۹،۷۶۳	سرمایه ثابت
۱،۰۸۲،۱۴۴	.	.	۱۰۰	۱،۰۸۲،۱۴۴	سرمایه در گردش
۳۱،۲۴۸،۰۲۲		۲۱،۱۱۶،۱۱۴		۱۰،۱۳۱،۹۰۷	جمع کل سرمایه گذاری

بر آورد هزینه استهلاک :

یکی از اقلام هزینه های ثابت را هزینه های استهلاک تشکیل می دهد. با گذشت زمان ، سرمایه های ثابت قابلیت بهره برداری خود را از دست می دهند. بدین منظور بهای تمام شده این قبیل دارایی ها ، باید طی عمر مفیدشان ، بطور منظم و بتدریج به حساب هزینه منظور گردد. روش های مختلفی برای محاسبه هزینه استهلاک وجود دارد که متداولترین آن ، محاسبه هزینه استهلاک به روش خطی است.

محاسبه هزینه استهلاک برای طرح مذکور به شرح جدول زیر می باشد.

هزینه استهلاک سالیانه (هزارریال)	درصد	ارزش دارائی (هزارریال)	شرح
۱۴۳،۸۱۲	۲	۷،۱۹۰،۶۲۳	محوطه سازی
۳۰۶،۶۴۵	۲	۱۵،۳۳۲،۲۵۰	ساختمان سازی
۲۱۲،۵۰۰	۵	۴،۲۵۰،۰۰۰	ماشین آلات و تجهیزات
۷۰،۰۰۰	۵	۱،۴۰۰،۰۰۰	تاسیسات
۷،۵۰۰	۵	۱۵۰،۰۰۰	وسایل حمل و نقل
۴،۰۰۰	۲	۲۰۰،۰۰۰	وسایل دفتری
۷۱،۳۰۷	۵	۱،۴۲۶،۱۴۴	پیش بینی نشده
۸۱۵،۷۶۵			جمع کل

هزینه های سالیانه :

برای هر واحد خدماتی علاوه بر سرمایه گذاری مورد نیاز جهت احداث و راه اندازی واحد، هزینه هایی نیز باید به صورت سالیانه و در طول دوره فعالیت واحد منظور کرد. این هزینه ها شامل اقلامی مانند مواد اولیه ، حقوق کارکنان، تامین انرژی، هزینه تعمیرات و نگهداری، و ... می باشند. که به شرح جدول زیر می باشد.

هزینه های سالیانه:

مبلغ (هزارریال)	شرح
۱,۵۱۵,۰۰۰	هزینه مواد اولیه
۴,۶۹۰,۴۰۰	هزینه حقوق و دستمزد
۴۹۴,۴۰۰	هزینه انرژی (آب ، برق ، سوخت)
۶۵۵,۴۵۷	هزینه تعمیرات و نگهداری
۲۹۲,۰۱۳	هزینه پیش بینی نشده (پنج درصد اقلام بالا) به جز مواد اولیه
۷۶,۴۷۳	هزینه اداری و فروش (یک درصد اقلام بالا) + اجاره سالیانه
۱,۰۵۵,۸۰۶	هزینه تسهیلات مالی (پنج درصد مقدار وام سرمایه ثابت)
۶۰,۳۳۲	هزینه بیمه (دو در هزار سرمایه ثابت)
۸۱۵,۷۶۵	هزینه استهلاک
۴۳,۳۷۲	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۲۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۹,۶۹۹,۰۱۷	جمع کل

قیمت تمام شده و نهایی خدمات ارائه شده :

قیمت تمام شده :		۲۴۲.۴۸
هزارریال	میزان خدمات سالیانه	جمع هزینه های سالیانه
۳۸۵	هزارریال	قیمت تمام شده خدمات
۳۸۵	هزارریال	قیمت فروش :

میزان مراجعه در سال / جمع هزینه های سالیانه = قیمت تمام شده

لحاظ کردن نقطه سر به سر :

نقطه سر به سر، شاخصی است که تحت آن درآمد حاصل از فروش خدمات تنها هزینه های طرح را پوشش می دهد و به عبارت دیگر در نقطه سر به سر هزینه ها مساوی درآمد ها می باشد. بنابراین ظرفیت اقتصادی طرح لازم است بالاتر از نقطه سر به سر باشد.

هزینه کل	هزینه ثابت		هزینه متغیر		شرح هزینه
	درصد	مقدار	درصد	مقدار	
۱,۵۱۵,۰۰۰	۰		۱۰۰	۱,۵۱۵,۰۰۰	هزینه مواد اولیه وبسته بندی
۴,۶۹۰,۴۰۰	۶۵	۳,۰۴۸,۷۶۰	۳۵	۱,۶۴۱,۶۴۰	هزینه حقوق و دستمزد
۴۹۴,۴۰۰	۲۰	۹۸,۸۸۰	۸۰	۳۹۵,۵۲۰	هزینه انرژی (آب، برق، سوخت)
۶۵۵,۴۵۷	۲۰	۱۳۱,۰۹۱	۸۰	۵۲۴,۳۶۶	هزینه تعمیرات و نگهداری
۲۹۲,۰۱۳	۱۵	۴۳,۸۰۲	۸۵	۲۴۸,۲۱۱	هزینه پیش بینی نشده
۷۶,۴۷۳	۰		۱۰۰	۷۶,۴۷۳	هزینه اداری و فروش
۱,۰۵۵,۸۰۶	۱۰۰	۱,۰۵۵,۸۰۶	۰		هزینه تسهیلات مالی

۶۰،۳۳۲	۱۰۰	۶۰،۳۳۲	.		بیمه
۸۱۵،۷۶۵	۱۰۰	۸۱۵،۷۶۵	.		هزینه استهلاک
۴۳،۳۷۲	۱۰۰	۴۳،۳۷۲	.		هزینه استهلاک قبل از بهره برداری
۹،۶۹۹،۰۱۷		۵،۲۹۷،۸۰۸		۴،۴۰۱،۲۱۰	جمع هزینه های تولیدی

درصد فروش در نقطه سر به سر:

$$100 \times \left[\frac{\text{هزینه متغیر} - \text{فروش کل}}{\text{هزینه ثابت}} \right] = \text{درصد فروش در نقطه سر به سر}$$

$$50 \text{ درصد} = \text{درصد فروش در نقطه سر به سر}$$

درآمد ناخالص = قیمت ارائه خدمات * تعداد مراجعه در سال

نحاظ کردن حداقل سود مورد انتظار :

حداقل سود مورد انتظار یک طرح اقتصادی تابع حجم سرمایه گذاری کل آن (سرمایه ثابت + سرمایه در گردش) می باشد. نرخ سود مورد انتظار عموماً بر اساس نرخ بهره تسهیلات بانکی تعیین می شود. در کشور ما سود بانکی معادل ۱۸ درصد است. بنابراین عموماً سود مورد انتظار طرح طوری تعیین می شود که نرخ بازگشتی بیش از نرخ بهره بانکی برای سرمایه گذار ایجاد نماید.

سود و زیان ویژه (سود):

جمع هزینه های سالیانه - فروش کل = سود و زیان ویژه

هزارریال ۵,۷۰۰,۹۸۳

ارزش افزوده خالص و ناخالص و نسبتهای آن:

همیرات و نگهداری - انرژی - ااد اولیه و بسته بندی - فروش کل = ارزش افزوده ناخالص
هزارریال ۱۲,۷۳۵,۱۴۳

استهلاک قبل از بهره برداری + استهلاک = ارزش افزوده ناخالص - ارزش افزوده خالص
هزارریال ۱۱,۸۷۶,۰۰۶

فروش کل / ارزش افزوده ناخالص = نسبت افزوده ناخالص به فروش ۰.۸۳

فروش کل / ارزش افزوده خالص = نسبت افزوده خالص به فروش ۰.۷۷

سرمایه گذاری کل / ارزش افزوده خالص = نسبت افزوده خالص به سرمایه گذاری کل ۰.۳۸

سرمایه ثابت سرانه :

تعداد پرسنل / سرمایه ثابت = سرمایه ثابت سرانه
هزارریال ۱,۵۰۸,۲۹۴

کل سرمایه گذاری سرانه:

تعداد پرسنل / کل سرمایه گذاری = کل سرمایه سرانه
هزارریال ۱,۵۶۲,۴۰۱

نرخ بازدهی سرمایه :

سرمایه گذاری ثابت / [هزینه تسهیلات مالی + سود و زیان ویژه] = نرخ بازدهی سرمایه ۰.۲۲

دوره برگشت سرمایه:

هزینه تسهیلات مالی + سود / سرمایه گذاری ثابت = دوره برگشت سرمایه

دوره برگشت سرمایه ۴.۵ سال

خلاصه طرح

نام مجری: ارگ گستر زردکوه بختیاری

نوع خدمات: مجتمع خدماتی رفاهی و گردشگری
ظرفیت: ۴۰,۰۰۰ نفر

سرمایه گذاری ثابت: ۳۰,۱۶۵,۸۷۸ هزارریال
سرمایه گذاری کل: ۳۱,۲۴۸,۰۲۲ هزارریال

وام سرمایه ثابت: ۲۱,۱۱۶,۱۱۴ هزارریال
اشتغال: ۲۰ نفر

سرمایه ثابت: ۱,۵۰۸,۲۹۴ هزارریال
سرمایه گذاری کل: ۱,۵۶۲,۴۰۱ هزارریال

تجهیزات مورد نیاز: ۴,۲۵۰,۰۰۰ هزارریال

زمین: ۲۱,۷۸۰ مترمربع
زیربنا: ۲۱۰۸ مترمربع

انشعاب برق مورد نیاز: ۱۵۰ کیلو وات به همراه
میزان آب مورد نیاز: ۲۱۰۰ مترمکعب در سال
تابلوها و کابل کشی

قیمت تمام شده محصول: ۲۴۲.۴۸ هزارریال
قیمت فروش محصول: ۳۸۵ هزارریال

درصد فروش در نقطه سربه سر: ۵۰ درصد
نرخ بازدهی سرمایه: ۰.۲۲

دوره برگشت سرمایه: ۴ سال