

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان‌سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح: مجتمع تفریحی - اقامتی بیستون

Sector:

subsector:

isic code:

صاحب طرح:

اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان کرمانشاه

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه رازی

آدرس طرح:

ایران، استان کرمانشاه، شهر بیستون، پارک جنگلی بیستون

تاریخ تهیه P.F.S:

مدیریت پایگاه ملی فرصت‌های سرمایه‌گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریک

shahrig.comwww.



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
1- چکیده طرح :.....	3
2- موقعیت طرح :.....	6
1-2- استان کرمانشاه :	6
2-2- شهرستان هرسین :	10
3-2- موقعیت شهر بیستون :	13
3-2 : موقعیت پروژه :	15
4-2- دسترسی به زیرساخت‌ها:	38
5-2- ماتریس swot وضعیت موجود	43
6-2- الزامات ذی‌نفع‌ها	45
7-2- صنعت گردشگری در قلمرو مکانی طرح:	47
3- مشخصات طرح :	49
1-3- مقدمه :	49
2-3- ظرفیت طرح:	50
3-3- نیازهای طرح :	52
1-3-3- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز:	52
2-3-3- تجهیزات و ماشین‌آلات :	54
3-3-3- مواد اولیه و قطعات واسطه :	57
4-3-2- مدیریت و منابع انسانی :	59
4- مالکیت و مجوزهای قانونی :.....	61
1-4- مالکیت زمین :	61
2-4- مالکیت معنوی و امتیازها:	61
3-4- مجوزهای قانونی :	61
5- بررسی بازار و رقابت :.....	64
6- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح:.....	68
7- برنامه مالی پروژه :	69
1-7- برآورد هزینه‌ها:	70
2-7- برآورد درآمدها:	72
با توجه به نقطه سربه‌سر تولید در ظرفیت اسمی (25.18 درصد) و نظر کارشناسی، ظرفیت برای سال اول 40 درصد در نظر گرفته شده است؛ در ادامه جدول درآمدهای پروژه برای 5 سال از بهره‌برداری آورده شده است:	72
3-7- مدت‌زمان بهره‌برداری پروژه:	72
4-7- تحلیل نقطه سر به سر:	73

- 74.....7-5- تحلیل هزینه - فایده:
- 75.....7-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه:
- 77.....7-7- جمع‌بندی:
- 77.....در جدول ذیل خلاصه اطلاعات مباحث اقتصادی آورده شده است؛ لازم به ذکر است فایل اکسل محاسبات به پیوست آورده شده است.
- 78.....7-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
- 81.....8-نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین:
- 81.....8-1- سرمایه ارزی موردنیاز:
- 81.....8-2- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز:
- 82.....8-3- زمان بازگشت سرمایه:
- 83.....9-مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح:
- 85.....10-منابع:

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction			
1- Project title: Bisotun Resort and Recreational Complex			
2- Sector:		Sub Sector:	
3- Products / Services: Tourism Industry: Accommodation, Restaurant, Café, Store, Outdoor and Indoor Sports Facilities			
4- location (address): Iran, Kermanshah Province, Harsin County, Bisotun City, Bisotun Forest Park			
Free Zone <input type="checkbox"/>	Economic Special Zone <input type="checkbox"/>	Industrial Estate <input type="checkbox"/>	Main Land <input checked="" type="checkbox"/>
<p>5- Project description:</p> <p>Bisotun: A Unique Blend of History, Nature, and Culture</p> <p>Bisotun, one of Iran's most prominent historical and natural regions, offers a unique combination of ancient relics, breathtaking landscapes, and valuable cultural heritage. Situated along a major trade and tourism route and home to numerous archaeological treasures, this region reflects Iran's rich history and its key role in global cultural and commercial exchanges from ancient times to the present day. Bisotun is not only a historical symbol but also an ideal destination for eco-tourism and nature exploration.</p> <p>Despite these exceptional potentials, the tourism infrastructure in Bisotun remains underdeveloped to accommodate the growing number of visitors. A lack of eco-friendly accommodations, insufficient infrastructure for recreational and cultural activities, and inadequate catering and hospitality services are among the major challenges facing the region.</p> <p>To address these needs, the Bisotun Tourism and Recreation Complex has been designed over an area of 42,850 square meters amidst the stunning pine forests of Bisotun Forest Park. This complex, with its environmentally friendly architecture and focus on preserving the region's natural and cultural values, offers a unique and memorable experience for tourists.</p>			

Project Status
6- Local / internal raw material access : The equipment and consumable materials required for the project can be sourced domestically.

7- Sale :

- **Anticipated local market :** The domestic market includes residents (domestic tourists) from nearby cities such as Kermanshah, Sanandaj, Hamedan, and Ilam, as well as tourists from other provinces of Iran.
- **Anticipated export market :** Foreign tourists from the Gulf countries, Europe, Asia, and America.

8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) : 13 months

Schedule	Start of activities : 2024
	Start of works at site 2026
	End of Works : 2026
	Start of commercial operation : 2027

9- Project status :

- Feasibility study available? **Yes** **No**
- Required land provided? **Yes** **No**
- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken? **Yes** **No**
- Partnership agreement concluding with local /foreign investor? **Yes** **No**
- Financing agreement concluding? **Yes** **No**
- Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? **Yes** **No**
- Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? **Yes** **No**
- List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined? **Yes** **No**
- Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? **Yes** **No**

Financial Table**10- Financial structure :**

Descriptions	Local Currency Required			Foreign Currency Required Million Euro	Total Million Euro
	Million Rials	Rate	Equivalent in Million Euro		
Fix Capital	1,432,788		2,818,074	2,818,074	2,818,074
Current Capital	64,454		126,772	126,772	126,772
Total Investment	1,497,242		2,944,846	2,944,846	2,944,846

- Value of foreign equipment / machinery - Million Euro
- Value of local equipment / machinery 413,126 Million Euro
- Value of foreign technical know-how - Million Euro
- Value of local technical know-how - Million Euro
- Net present value (NPV): 2,723,914 Million Euro
- Internal Rate of Return (IRR): 30 %
- Capital Rate of Return: 37.02 %
- Payback Period 3 year

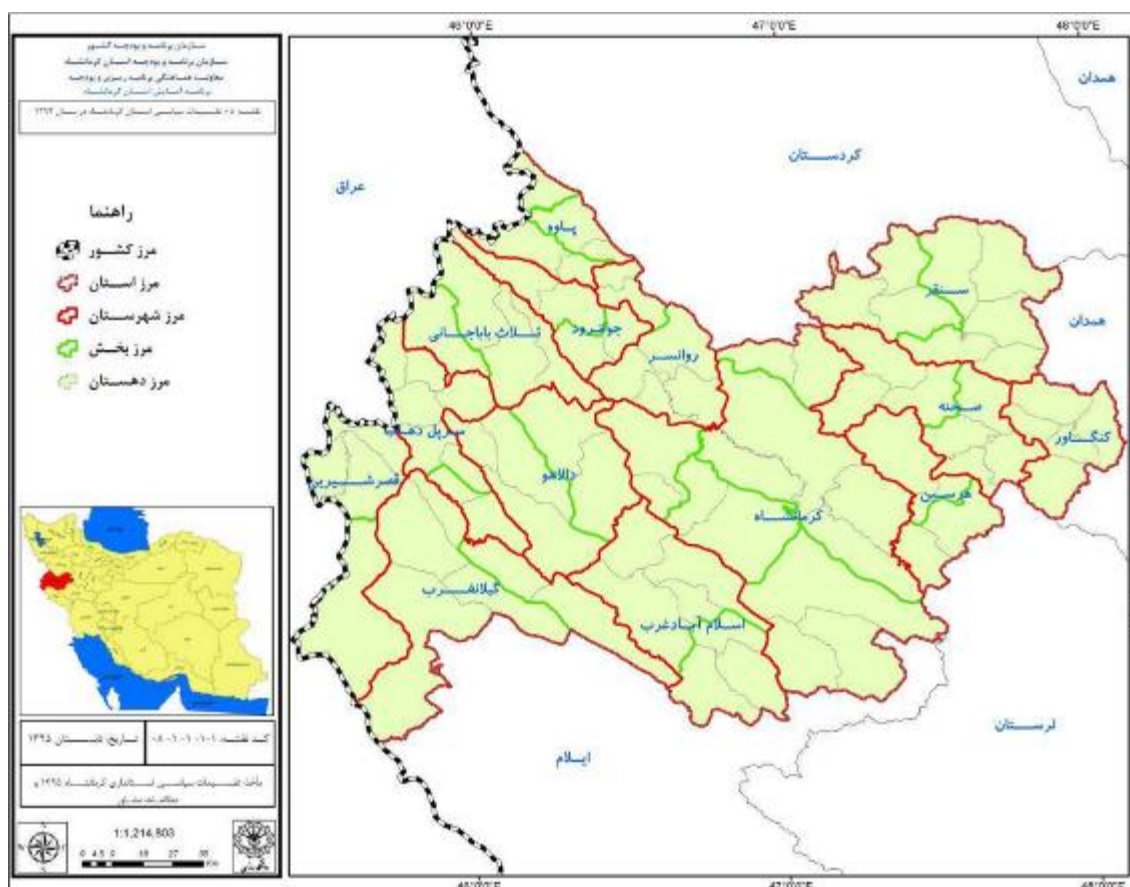
General Information	
11 - Project type : Establishment <input type="checkbox"/>	
Expansion and completion <input type="checkbox"/>	
12- Company Profile	
- Name (Legal/Natural persons) :	
- Company's current activities	
- Address :	
- Tel :	Fax :
E-mail :	Web Site :
- Company's legal structure :	
Government <input type="checkbox"/>	Non-Governmental <input type="checkbox"/>
Public non-governmental <input type="checkbox"/>	

2- موقعیت طرح :

۲-۱- استان کرمانشاه :

استان کرمانشاه با وسعت 25045.4 کیلومترمربع به مرکز شهر کرمانشاه در میانه ضلع غربی کشور بین مدارا جغرافیایی 33 درجه و 41 دقیقه تا 35 درجه و 17 دقیقه عرض شمالی از خط استوا و 45 درجه و 24 دقیقه تا 48 درجه و 6 دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته و از شمال به استان کردستان، از جنوب به استان‌های لرستان و ایلام و از شرق به استان همدان و از غرب با 371 کیلومتر مرز مشترک با کشور عراق همسایه است. ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهای آزاد در حدود 1200 متر است. همچنین استان کرمانشاه از لحاظ تقسیمات کشوری به 14 شهرستان و 34 بخش، 35 شهر و 87 دهستان تقسیم شده است. استان کرمانشاه در مسیر شمالی - جنوبی زاگرس و بر روی یال غربی آن قرار گرفته است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

تصویر 1: نقشه استان کرمانشاه



مأخذ 1: سند آمایش سرزمین استان کرمانشاه (1397)

متوسط میزان بارندگی در مناطق مختلف استان بین 300 تا 800 میلی‌متر در نوسان است و به طور کلی متوسط میزان بارندگی در سطح استان را 400 تا 500 میلی‌متر می‌توان در نظر گرفت؛ همچنین استان کرمانشاه دارای چهار اقلیم متفاوت زمستان ملایم و تابستان گرم و خشک، زمستان سرد و تابستان خشک، اقلیم نیمه خشک و استپی خنک و اقلیم نیمه خشک و استپی گرم هست؛ به طور کلی استان کرمانشاه را به دو منطقه گرمسیر و سردسیر می‌توان تقسیم نمود.

براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ماه 1395 جمعیت استان کرمانشاه برابر با 1.952.434 نفر بوده است که از این تعداد 50.6 درصد از آن را مردان و 49.4 درصد را زنان تشکیل داده اند؛ همچنین با توجه به نرخ 0.07 برای متوسط رشد سالانه جمعیت (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401)، جمعیت آینده استان با نرخ رشد ثابت در سال 1400، 1.959.277 نفر، در سال 1405، 1.966.144 نفر و در سال 1410، 1.973.035 نفر پیش بینی می‌شود.

استان کرمانشاه در مسیر اصلی راه‌های شرق به غرب و شمال غرب به جنوبی غربی، در مسیر اصلی ترانزیت کالا و خدمات به عراق و کوتاه‌ترین فاصله را با شهر بغداد، پایتخت عراق دارد؛ استان کرمانشاه و بخصوص شهر کرمانشاه به لطف موقعیت استراتژیک مرزی، با عبور میلیون‌ها زائر ایرانی و عراقی در مسیر عتبات، اربعین، مشهد و قم، سابقه تاریخی، فرهنگ و هنر غنی و جاذبه‌های طبیعی، برای سرمایه‌گذاری دارای پتانسیل بالایی است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش سرزمین، 1397).

مناطق ویژه به منظور تحرک در اقتصاد منطقه ای، برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در تولید و پردازش و صادرات کالا، تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی، صادرات مجدد و انتقال کالا، در محدوده‌ای از سرزمین اصلی ایجاد شده‌اند، استان کرمانشاه با موقعیت استراتژیک خود در همسایگی عراق دارای دو منطقه ویژه اقتصادی و آزاد تجاری در شهرستانهای اسلام آباد غرب و قصر شیرین است.

منطقه ویژه اقتصادی زاگرس: این منطقه ویژه اقتصادی در نزدیکی شهر اسلام آباد غرب و در مسیر جاده راه کربلا و خط راه آهن و در محل تلاقی جاده پرویزخان و جاده مهران و جاده خوزستان واقع شده است. در جوار آن منابع معدنی و آب فراوانی وجود دارد. منطقه ویژه زاگرس برای سرمایه‌گذاری در فعالیتهایی از جمله احداث صنایع فلزی و غیرفلزی، شیمیایی، صنایع تبدیلی، بسته بندی و انبارداری مناسب است. سرمایه‌گذاران با حداقل تشریفات واردات و صادرات مواجه می‌شوند.

منطقه آزاد تجاری قصرشیرین: شهرستان مرزی قصرشیرین با بیش از 27 هزار نفر جمعیت در غرب کرمانشاه، با عراق 186 کیلومتر مرز دارد که در امتداد این مرز، 2 معبر رسمی پرویزخان و خسروی قرار دارد که مبادلات اقتصادی، تجاری و صادرات کالا به اقلیم کردستان و حکومت مرکزی عراق از این 2 مرز انجام می‌شود؛ مرز خسروی در 20 کیلومتری قصرشیرین دارای بزرگترین پایانه زمینی بین المللی خاورمیانه است و مرز رسمی پرویزخان در شهرستان قصرشیرین به صورت رسمی در سال 86 تاسیس و راه اندازی شد که هم مرز

با اقلیم کردستان عراق و در همسایگی استان سلیمانیه قرار دارد. هم اکنون عمده کالاهای صادراتی از مرز رسمی پرویزخان قصرشیرین با مناطق کردنشین عراق به ویژه شهرهای کلا، سلیمانیه، موصل، خانقین و کرکوک در بخش مرکزی این کشور انجام می شود.^۱

استان کرمانشاه 24 شهرک صنعتی دارد که بیش از 2 هزار هکتار زمین در اختیار دارند و بیشتر شهرکها در مسیر راه اصلی و ریلی قرار دارند. استقرار در شهرکهای صنعتی سرمایه گذاران را از دریافت مجوزهای مختلف بی نیاز می کند، زمین به قیمت مناسب و با پرداخت آسان و در برخی پروژهها به صورت رایگان تحویل می شود، شهرکهای صنعتی از قوانین شهرداری مثنی هستند. همچنین زیر ساختها و تسهیلات کاملی از قبیل راه، آب، برق، گاز، فاضلاب صنعتی، مخابرات، اینترنت، فیبر نوری، دفاتر بیمه، بانک، فوریتهای پزشکی و خدمات فناوری را دارند.^۲

استان کرمانشاه تا پایان سال 1402، 3.875 واحد صنعتی ثبت شده با سرمایه گذاری 923.199 میلیارد ریال می باشد، که در مجموع 4.246 نفر در این واحدها مشغول به کار هستند؛ همچنین در حوزه معدن، کرمانشاه تا پایان سال 1402، دارای 229 پروانه بهره برداری معدنی با حجم 699 میلیون تن ذخیر قطعی، با سرمایه گذاری 7.601 میلیارد ریال و 2.313 نفر شاغل می باشد (سازمان صنعت، معدن و تجارت استان کرمانشاه، 1403). بنابر آخرین گزارش توانمندیهای حوزه صنعت استان در سال 1400، ارزش افزوده بخش صنعت، معدن و تجارت استان در مجموع 5.424 میلیارد تومان بوده است، که در مقایسه با سایر استانها در رتبه 21 قرار می گیرد؛ لازم به ذکر است محصولات پتروشیمی، فولادی، خودرو سواری، سیمان خاکستری، کاشی و سرامیک، روغن نباتی، رب گوجه فرنگی، فرآورده های لبنی و آرد از مهمترین محصولات تولیدی استان هستند.^۳

استان کرمانشاه جاذبه های طبیعی، فرهنگی و تاریخی بی نظیری دارد؛ 50 منطقه نمونه گردشگری مصوب برای ایجاد طرحهای عظیم گردشگری با کاربریهای متنوع توریستی، تنوع آب و هوایی، معماریهای متمایز و 14 روستای هدف گردشگری، فرصت های ویژه ای به منظور سرمایه گذاری با رویکرد سنتی در اختیار سرمایه گذاران قرار می دهد؛ در حوزه صنایع دستی 60 رشته دارای فعالیت مستمر هستند و بالغ بر 4.000 اثر تاریخی در استان شناسایی گردیده که 2.200 مورد از آنها در فهرست آثار ملی و یک مورد به عنوان اثر جهانی (بیستون) ثبت گردیده است^۴ (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه های فعالیت های اقتصادی، 1397).

همچنین بررسی روند تحولات زیرساختهای گردشگری استان طی دوره زمان 1390 – 1401 حاکی از آن است که کل اقامتگاههای استان از 46 باب در سال 1390 به 117 باب در سال 1402 افزایش یافته است؛ این رشد بیشتر در زمینه مجتمعهای

^۱ - پایگاه خبری مناطق آزاد و ویژه اقتصادی - کد خبر: 61751 - <https://B2n.ir/s96256>

^۲ - وبسایت مرکز خدمات سرمایه گذاری استان کرمانشاه - <https://B2n.ir/p29700>

^۳ - وبسایت سازمان صنعت، معدن و تجارت استان کرمانشاه - توانمندیهای استان <https://ksh.mimt.gov.ir/s/mfacbcf>

^۴ - وبسایت اداره میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه - <https://B2n.ir/r69173>

گردشگری و اقامتگاه‌های بوم گردی بوده است، که در نتیجه آن می‌توان گفت در اشکال مختلف گردشگری تمایل مردم برای اقامت در مناطق گردشگری استان افزایش داشته است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

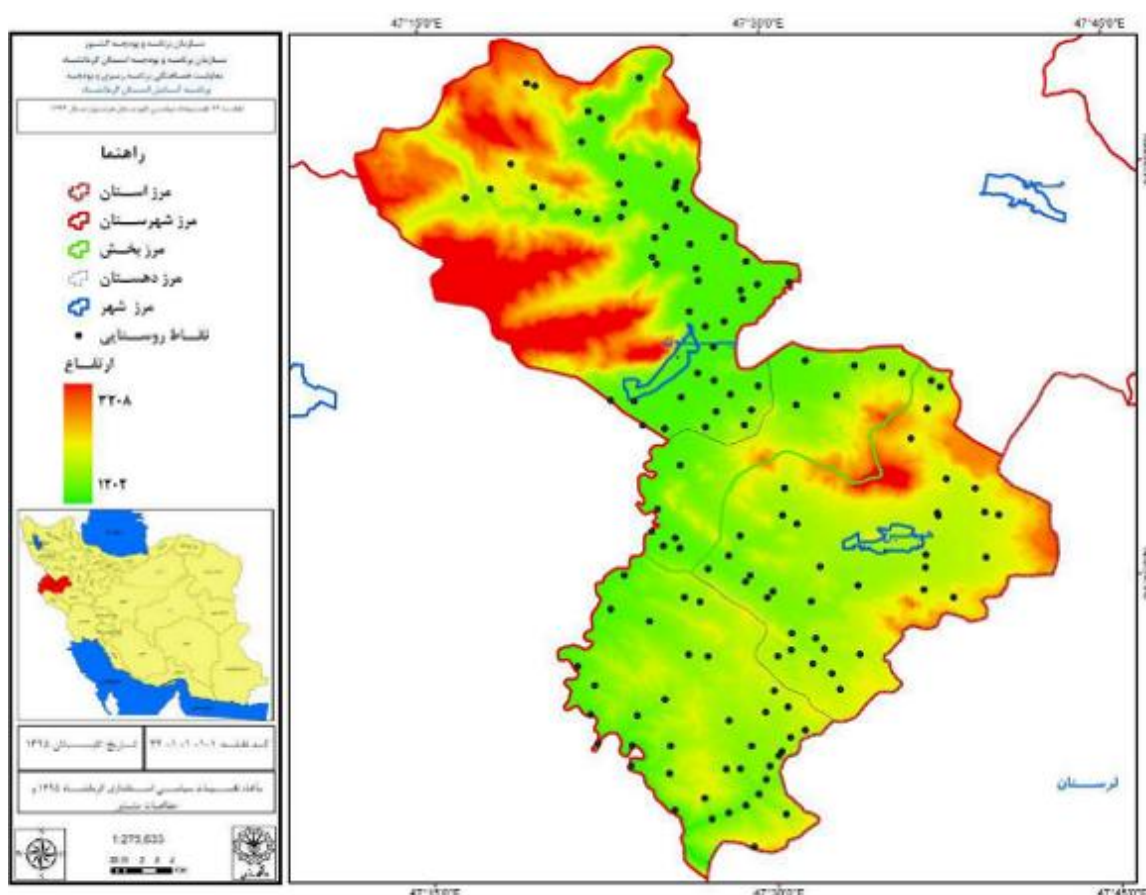
تعداد بازدید کنندگان از بناهای تاریخی و موزه‌های استان کرمانشاه طی دوره زمانی 1385-1401، به ترتیب 365.579 و 564.866 نفر – بازدید بوده است، با توجه به شیوع همگیری ویروس کرونا در سال‌های 1398-1400، تعداد گردشگران داخلی و خارجی بازدید کننده از بناهای تاریخی و موزه‌های استان به میزان 55٪ افزایش داشته است؛ بنابراین می‌توان استان کرمانشاه را به عنوان یک استان کانون گردشگری در نظر گرفت (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

استان کرمانشاه به لطف موقعیت استراتژیک صادراتی، نیروی کار متخصص و ارزان، شهرک‌های صنعتی مجهز، آب و منابع انرژی فراوان و معافیت‌ها و مشوقه‌های متعدد، برای سرمایه‌گذاری بسیار مناسب است.

۲-۲- شهرستان هرسین :

شهرستان هرسین با وسعت 1081.6 کیلومترمربع، معادل 4.3 درصد از مساحت استان کرمانشاه را به خود اختصاص داده است. این شهرستان در ناحیه شمال جنوب شرقی استان، بین مدارا جغرافیایی 33 درجه و 41 دقیقه تا 35 درجه و 17 دقیقه عرض شمالی از خط استوا و 45 درجه و 24 دقیقه تا 48 درجه و 6 دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته و از شمال و شرق به شهرستان صحنه، از جنوب به استان لرستان و از غرب به شهرستان کرمانشاه محدود شده است. این شهرستان دارای 2 مرکز شهری، 2 بخش، 4 دهستان و 130 آبادی دارای سکنه می باشد. ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهای آزاد حدود 1500 متر است و ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهای آزاد حدود 1800 متر است. (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

تصویر 2: نقشه تقسیمات سیاسی شهرستان هرسین



مأخذ 2: سند آمایش سرزمین استان کرمانشاه (1397)

متوسط میزان بارندگی در مناطق مختلف شهرستان بین 180.5 تا 720.4 میلی متر در نوسان است و به طور کلی متوسط میزان بارندگی در سطح شهرستان حدود 389.2 میلی متر می توان در نظر گرفت؛ همچنین شهرستان هرسین دارای اقلیم نیمه خشک و استپی گرم می باشد (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، 1401).

بر اساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ماه 1395 جمعیت شهرستان هرسین برابر با 78.350 نفر بوده است که از این تعداد 50.47 درصد از آن را مردان و 49.6 درصد را زنان تشکیل داده‌اند؛ با توجه به نرخ 0.07 برای متوسط رشد سالانه جمعیت، جمعیت آینده شهرستان هرسین با نرخ رشد ثابت در سال 1400، 81,131 نفر، در سال 1405، 82.234 نفر و در سال 1410، 86,992 نفر پیش‌بینی می‌شود (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه، 1401).

شهرستان هرسین از دو بخش مرکزی (به مرکزیت شهر هرسین) و بیستون (به مرکزیت شهر بیستون) تشکیل شده است؛ همچنین شهرستان هرسین دارای 4 دهستان به نام های دهستان حومه، دهستان چشمه کبود، دهستان چمچمال و دهستان شیرز است. شهرستان هرسین در مسیر اصلی راه‌های شرق به غرب (محور همدان - کرمانشاه، محور ریلی غرب به شرق (کنگاور - هرسین - کرمانشاه و کنگاور - هرسین - خرم‌آباد) و محور همدان - هرسین - خرم‌آباد) و شمال غرب به جنوب غربی (محور سنج - هرسین - خرم‌آباد)، در مسیر اصلی ترانزیت کالا و گردشگری قرار گرفته است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش سرزمین، 1397).

شهرستان هرسین به‌عنوان یکی از قطب‌های مهم صنعتی و معدنی شناخته می‌شود؛ این شهرستان دارای یک شهرک صنعتی به وسعت 100 هکتار با بیش از 50 واحد فعال و 759 واحد تولیدی در سطح شهرستان می‌باشد (اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان کرمانشاه^۵)، که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به واحد فرآورده‌های گوشتی پگاه بیستون، کارخانه شیر و پاستوریزه بیستون، بهرام غرب، مجتمع کشت و صنعت بیستون، قند بیستون، کشت و صنعت گره بان، نگین فام بیستون، غرب شیمی، مجتمع جهان فولاد غرب، پتروشیمی کرمانشاه و شرکت پلیمر کرمانشاه نام برد (مشاهدات میدانی و مصاحبه با کارشناسان و جوامع محلی توسط نگارنده).

معادن استان کرمانشاه در قالب پنج پهنه معدنی دسته‌بندی شده‌اند، بر این اساس در پهنه هرسین معادن سنگ و منگنز و سنگ‌های آهکی شناسایی شده است. شهرستان هرسین یکی از قطب‌های مهم معدنی در استان کرمانشاه است و بیش از یک‌سوم معادن استان در این شهرستان قرار دارد. دو معدن سنگ در شهرستان هرسین وجود دارد که یکی معدن سنگ‌های تزئینی و مرمر، و دیگری معدن منگنز است، همچنین مخروط کوهی و معدن ماسه در شهرستان هرسین وجود دارد^۶.

مردم هرسین به کشاورزی و دامداری اشتغال دارند و محصولات گندم، جو، بنشن، چغندر قند، تره‌بار، سیب، انگور، هلو از محصولات عمده شهرستان است. محصولات سیب‌درختی، هلو، نخود، پنبه، گندم، جو، پیاز، چغندر قند از جمله محصولات صادراتی شهر نیز هستند. کشاورزی شهرستان هرسین سنتی و نوع کشت آبی و دیمی است. آب کشاورزی از چشمه مخصوص چشمه سراب هرسین، کاریز، چاه ژرف و نیمه ژرف تأمین می‌شود. جنس خاک شنی، رسی و سیاه‌خاک و بسیار حاصل خیز است. دامداری نیز در شهرستان هرسین مانند

^۵ - وبسایت سازمان ملی استاندارد - <https://B2n.ir/f17903>

^۶ - خبرگزاری ایسنا - کد خبری: 1400061813337 - <https://B2n.ir/u46001>

سایر بخش‌های این منطقه از موقعیت نسبتاً خوبی برخوردار است و مواد لبنی از جمله فرآورده‌های صادراتی هرسین محسوب می‌شوند. گلیم و قالی‌های بافته این شهرستان شهرت جهانی دارد.^۷

شهرستان هرسین به واسطه آثار تاریخی به جای مانده در ارتفاعات بیستون، دارای شهرت ملی و جهانی است. از جمله آثار باستانی این شهرستان می‌توان به تپه گنج دره یا (چیا خزینه)، گور دخمه‌های اسحاق وند، دخمه شمس‌آباد، کتیبه بیستون، مجسمه هرکول، قلعه هرسین، قلعه دزبر، قلعه سرماج، فرهاد تراش بیستون، حوض سنگی (حوض ساعت)، طاق سنگی، پلکان سنگی، تخت شیرین، دیوار ساسانی، پل خسرو، بنای ساسانی و سرستون‌های بیستون اشاره کرد^۸؛ استان تاریخی کرمانشاه همچون دیگر نقاط کشور کهن‌سال ما آثاری از روزگار مجد و عظمت ایران را در سینه کوه‌ها و پهن‌دشت‌های خود محفوظ کرده است. برخلاف سایر نقاط ایران که به صورت مقطعی مورد سکونت قرار گرفته‌اند. این استان بدون وقفه در ادوار مختلف تاریخ مورد سکونت قرار گرفته است، شواهد و مدارک باستان‌شناختی نشان می‌دهد این منطقه از اولین زیستگاه‌های انسان اولیه به شمار می‌رفته و یکی از مراکز مهم جمعیتی در زاگرس میانی محسوب می‌شده است. تمامی مراحل و ادوار زندگی انسان از عهد حجر تا دوره‌های تمدنی پیش‌ازتاریخ و سپس تا تشکیل حکومت‌های بزرگ سیر تطور خویش را در این محدوده طی کرده است. به طوری که غار شکارچیان بیستون نکات جالبی را درباره سابقه زندگی بشری در دوران پارینه‌سنگی در ایران روشن می‌دارد. پس‌از این دوره در حدود ۹ هزار سال پیش به علت گرم شدن هوا انسان غار را ترک کرده و روی به یکجانشینی می‌آورد که این حرکت موجب زراعت و دامپروری و بر اثر آن روستائیشینی می‌شود که بدون شک نخستین روستاها در این استان شکل گرفته که از جمله آن‌ها می‌توان گنج دره هرسین، گاکیه و تپه سراب اشاره کرد. انسان‌های پیش‌ازتاریخ گنج دره (در نزدیکی روستای قیسوند هرسین) جزء نخستین انسان‌هایی هستند که در ایران سفالگری را اختراع کرده و روی به فعالیت‌های صنعتی آورده‌اند^۹.

می‌توان گفت شهرستان هرسین بازتابی از هزاران سال تاریخ و فرهنگ بشر است که از دوران مادها تا ساسانیان، به شکوه و عظمت خود ادامه داده است. این منطقه تاریخی، با آثار برجسته‌ای همچون نقش برجسته داریوش بزرگ، کتیبه‌ها و سازه‌های باستانی، پل‌های ساسانی و سرستون‌های سنگی منحصربه‌فرد، نه تنها میراثی از تمدن‌های کهن را در دل خود حفظ کرده، بلکه نمادی از هنر و فرهنگ به شمار می‌رود. این منطقه نه تنها نماد تمدن‌های کهن ایران زمین است، بلکه مکانی است که گردشگران می‌توانند با قدم زدن در دل آثار تاریخی و طبیعت زیبای آن، سفری بی‌مانند به عمق تاریخ بشر داشته باشند. جایی که تاریخ، هنر و فرهنگ هزاران ساله در یک نقطه گردآمده و تجربه‌ای فراموش‌نشدنی برای بازدیدکنندگان از سراسر جهان فراهم می‌کند (مشاهدات میدانی و مصاحبه با کارشناسان و جوامع محلی توسط نگارنده).

^۷ - وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه - <https://B2n.ir/t51710>

^۸ - وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه - <https://B2n.ir/t51710>

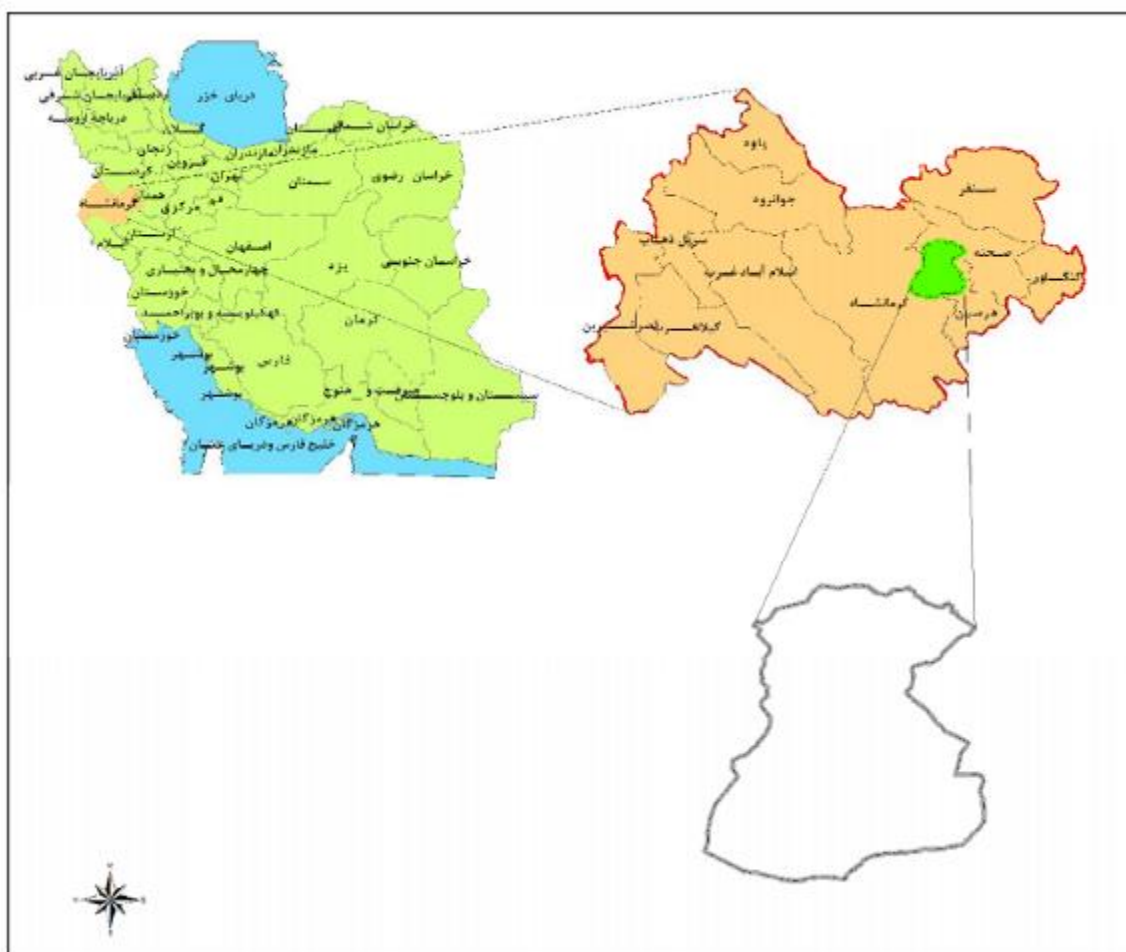
^۹ - وبسایت استانداری کرمانشاه - دفتر هماهنگی سرمایه‌گذاری و اشتغال - <https://B2n.ir/s73777>

۳-۲- موقعیت شهر بیستون:

شهر بیستون با وسعت 1081.6 کیلومترمربع، معادل 4.3 درصد از مساحت استان کرمانشاه را به خود اختصاص داده است. این شهرستان در ناحیه شمال جنوب شرقی استان واقع شده و از شمال و شرق به شهرستان صحنه، از جنوب به شهر هرسین و استان لرستان و از غرب به شهرستان کرمانشاه محدود شده است و دروازه کریدور بیستون به کرمانشاه می باشد. این شهرستان دارای 1 مرکز شهری، 1 بخش، 2 دهستان و 60 آبادی دارای سکنه می باشد. (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش سرزمین، 1397). ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهاى آزاد حدود 1300 متر است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

متوسط میزان بارندگی در مناطق مختلف شهر بیستون بین 236.1 تا 1022 میلی متر در نوسان است و به طور کلی متوسط میزان بارندگی در سطح شهر حدود 500 میلی متر می توان در نظر گرفت؛ همچنین شهرستان هرسین دارای اقلیم نیمه خشک و استپی گرم می باشد (همان).

تصویر 3: نقشه تقسیمات سیاسی شهر بیستون



مأخذ 3: سالنامه آماری استان کرمانشاه (1401)

منطقه بیستون، ناحیه‌ای کوهستانی و مرتفع با مختصات جغرافیایی 46 درجه و 53 دقیقه تا 47 درجه و 27 دقیقه طولی شرقی و 34 درجه و 20 دقیقه تا 34 درجه و 4 دقیقه از نصف‌النهار گرینویچ است و حدود 54663 هکتار مساحت دارد؛ این منطقه در سال 1346 از طرف شورای عالی شکاربانی و نظارت بر صید به‌عنوان منطقه شکارممنوع اعلام شد و در سال 1354 با تصویب شورای عالی محیط‌زیست، حدود 45000 هکتار از بخش غربی آن به‌عنوان پناهگاه حیات‌وحش بیستون (ورمنجه) و 50.000 هکتار بخش شرقی آن منطقه حفاظت‌شده بیستون اعلام شد. لازم به ذکر است محدوده اجرایی پروژه واقع در منطقه حفاظت‌شده بیستون و در ضلع جنوبی منطقه تاریخی بافاصله کمتر از 500 متری قرار گرفته است (ادیب پور & خوشرفتار، 1389).

منطقه حفاظت‌شده بیستون به دلیل کوهستانی بودن دارای طبیعت بکر و دست‌نخورده‌ای است؛ این منطقه دارای مناظر زیبا، رویشگاه‌های مشجر، چشم‌اندازها و پدیده‌های شگفت‌انگیز طبیعی نظیر قله، غار پراو، دیواره‌های مرتفع صخره‌ای بیستون است؛ لازم به ذکر است دیواره این کوه یکی از هفت دیواره معتبر جهان برای صخره‌نوردی است (همان).

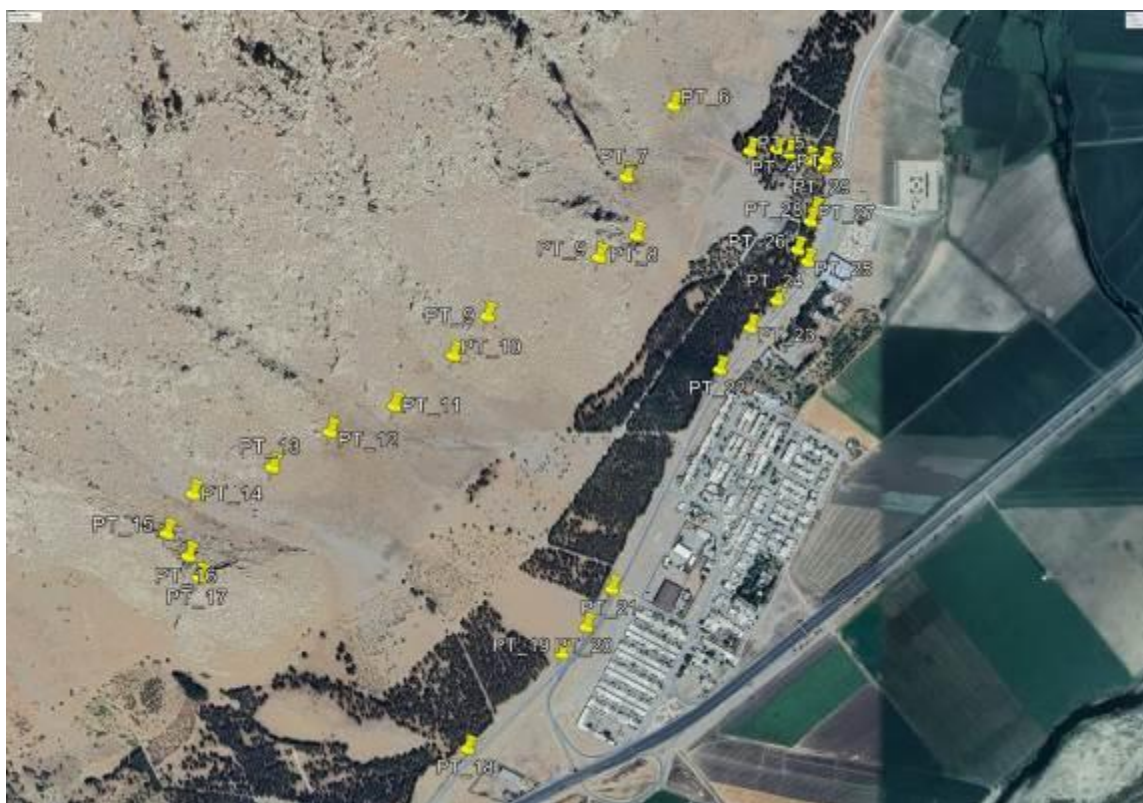
چشمه‌ها و سراب‌های متعدد، دره‌ها و دامنه‌های پوشیده از گیاهان زیبای وحشی و نادر، و زیستگاهی مناسب برای حیواناتی چون پازن، بز، قوچ و میش ارمنی، مجموعه‌ای از چشم‌اندازها و جلوه‌های زیبای طبیعی را در منطقه رقم‌زده است که جاذب گروه‌های مختلف مردم جهت گذراندن اوقات فراغت، ورزش کوهنوردی و غارنوردی است (همان).

منطقه بیستون در ۳۰ کیلومتری شرق کرمانشاه و در مسیر جاده اصلی کرمانشاه به همدان قرار دارد. این مسیر از طریق بزرگراه‌های اصلی کشور به سایر نقاط متصل است و دسترسی مناسبی را برای مسافران فراهم می‌کند.

۲-۴: موقعیت پروژه :

محدوده اجرایی طرح با مساحت 50 هکتار در شهر بیستون در فاصله 37 کیلومتری شهر کرمانشاه، 29 کیلومتری شهر هرسین، 32 کیلومتری شهر صحنه، 500 متری از محوطه تاریخی بیستون و 500 متری جاده اصلی بزرگراه همدان - کرمانشاه واقع شده است؛ که فاصله ۵۰۰ متری از محوطه تاریخی بیستون، امکان بهره‌برداری از ظرفیت‌های گردشگری این منطقه را فراهم می‌کند (محوطه بیستون به‌عنوان یکی از آثار ثبت شده در فهرست میراث جهانی یونسکو، سالانه میزبان بیش از 171 هزار از گردشگران داخلی و خارجی است)؛ همچنین با توجه به موقعیت استراتژیک این محدوده و نزدیکی به جاذبه‌های تاریخی و مسیرهای ارتباطی اصلی، این منطقه پتانسیل بالایی برای توسعه مجتمع‌های تفریحی، گردشگری و اقامتی دارد. همچنین، نزدیکی به شهرهای مهم استان، امکان دسترسی به نیروی کار و بازار مصرف را تسهیل می‌کند (ادیب پور & خوشرفتار، 1389).

تصویر 4: تصویر هوایی محدوده اجرایی طرح (پارک جنگلی بیستون)



مآخذ 4: شرکت توسعه گردشگری استان کرمانشاه

سایت موردنظر شرکت توسعه گردشگری و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان کرمانشاه به مساحت 42.850 متر جهت اجرای طرح گردشگری به شرح تصویر ذیل توسط شرکت توسعه گردشگری استان کرمانشاه در اختیار مجری قرار

داده شده است. لازم به ذکر است با توجه به سابقه پیشین سایت موردنظر و وجود زیرساخت‌ها و امکانات مناسب جهت اجرای طرح حاضر و همچنین با توجه به توافق و تأیید ذینفعان اصلی در خصوص محدوده اجرایی طرح، از اجرای فرایند مکان‌یابی در محدوده پارک جنگلی بیستون صرف‌نظر شده و سایت فوق جهت مطالعات با مشخصات ذیل در نظر گرفته شده است؛ در ادامه تصاویر مربوط به وضعیت فعلی محدوده اجرایی پروژه آورده شده است:

تصویر 5: محدوده اجرایی طرح (مکان مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون)



مأخذ 5: برگرفته از برش گوگل مپ توسط محقق

تصویر 6: فضای خالی بین کاجستان ها - محل ساخت مجموعه



مأخذ 6: تصویربرداری حضوری توسط محقق

تصویر 7: چشم انداز سایت به فرهاد تراش (کوه بیستون)



مأخذ 7: تصویربرداری حضوری توسط محقق

تصویر 8: چشم‌انداز سایت از ورودی محوطه تاریخی بیستون



مأخذ 8: تصویربرداری حضوری توسط محقق

در ادامه باهدف شناخت نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای موجود در قلمرو مکانی، و همچنین باهدف شناخت مزیت‌های پیشران و کلیدی گردشگری محدوده اجرایی طرح؛ وضعیت قلمرو مکانی با توجه به اطلاعات ثانویه، مشاهده، مصاحبه، سند مطالعات آمایش سرزمین استان (1397) و سالنامه آماری استان (1401) جمع‌آوری و به شرح ذیل آورده شده است:

جدول 1: خلاصه وضعیت موجود قلمرو مکانی طرح

مؤلفه‌ها	وضعیت
ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی	مذهب
	تشیع
	زبان
	لکی
دسترسی به خدمات و زیرساخت‌ها	ساختار اجتماعی
	قومی - فرهنگی
	بافت قومی
	یکپارچه
	دسترسی به خدمات
	کمترین فاصله (در شعاع یک تا 5 کیلومتری)
	بیستون - صحنه، بیستون - سنقر، بیستون - هرسین، بیستون - کرمانشاه (کریدور گردشگری بیستون - طاق‌بستان)
	بیستون - سنقر - قروه - سنندج، بیستون - هرسین، خرم‌آباد، بیستون - قصر شیرین - عراق، بیستون - کنگاور - همدان
جاذبه‌های تفریحی طبیعی	زیرساخت‌های در مرکز حوزه
	در زمینه گردشگری مانند هتل و رستوران‌ها (متوسط است: یک هتل و رستوران‌های متوسط)، از نظر درمانگاه و بیمارستان در کمتر از 1 کیلومتر، دسترسی به خدمات نظامی و امنیتی کمتر از 1 کیلومتر، دسترسی به آب، برق، گاز و ارتباطات فاصله کمتر از 200 متری سایت موردنظر
	نمره سطح‌بندی خدمات
	37.44 از 100 بر اساس طرح آمایش استان کرمانشاه
	جنگل و تفرجگاه
	پارک جنگلی بیستون - پارک جنگلی سراب بادیه - چناران سرماج
	کوه و قله
جاذبه‌های غیرطبیعی	کوه بیستون، زرین، شیرز، دیوانگاه
	غار
	قلاء، پرآو، بیستون، شکارچیکان، مردودر، غاروبی، مرخشت و هفت غار دیگر
	چشمه و سراب
	سراب بیستون، سراب هرسین، سراب نجوهران
	رودخانه
تاریخی	گوردخمه اسحاق وند، گوردخمه سرخه ده، تخت شیرین، قلعه هرسین، گنج دره، پل چهر، محوطه تاریخی بیستون، قلعه سرماج، فرهاد تراش، حوض سنگی سراب هرسین و 15 اثر دیگر
	فرهنگی و زیارتی
	امامزاده مهدی و امامزاده محمد

مأخذ 9: یافته‌های محقق برگرفته از مشاهدات میدانی و اسناد بالادستی

وضعیت جاذبه‌های طبیعی: قرارگیری در بین کاجستان‌ها و دامنه کوه بیستون یکی از اصلی‌ترین جاذبه‌های طبیعی

محدوده اجرایی طرح است؛ همچنین دسترسی به غارها، جان‌پناه‌ها، قله‌ها، مسیرهای کوهنوردی، صخره‌نوردی و چشمه‌های آب در دل کوه از دیگر جاذبه‌های طبیعی این محدوده است. در ادامه اطلاعات و تصاویر مربوط به جاذبه‌های طبیعی شهر بیستون آورده شده است. منطقه بیستون به دلیل کوهستانی بودن دارای طبیعت بکر و دست‌نخورده‌ای است؛ این منطقه دارای مناظر زیبا، رویشگاه‌های مشجر، چشم‌اندازها و پدیده‌های شگفت‌انگیز طبیعی نظیر قله و غار پراو، دیواره‌های مرتفع صخره‌ای بیستون، که از لحاظ ورزش دارای جایگاه خاصی است؛ چراکه دیواره این کوه یکی از هفت دیواره معتبر جهان برای صخره‌نوردی است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397). چشمه و سراب‌های متعدد، دره‌ها و دامنه‌های پوشیده از گیاهان زیبای وحشی نادر، و زیستگاهی مناسب برای حیواناتی چون پازن، بز، قوچ و میش ارمنی مجموعه‌ای از چشم‌اندازها و جلوه‌های زیبای طبیعی را در منطقه رقم‌زده است؛ که محل اقامت گروه‌های مختلف مردم جهت گذراندن اوقات فراغت، ورزش کوهنوردی و غارنوردی است. جاذبه‌های طبیعی محوری و پیشران به‌عنوان محرک توسعه گردشگری محدوده اجرایی طرح به شرح ذیل است:

– کوهستان پراو

این ارتفاعات با وسعتی حدود 1020 کیلومترمربع در شمال غربی شهر کرمانشاه واقع شده و در امتداد ارتفاعات الوند و شعب آن است؛ که از شرق روستای دارچیمان و محور کرمانشاه – سنندج، شروع شده و رو به‌سوی جنوب شرقی تا روستای سنقرآباد و بیستون گسترده شده است؛ دیواره بیستون که در کوه بیستون جای گرفته، با بلندی 1200 متر و پهنه بیش از 5000 متر در میان فنی‌ترین دیواره‌های سنگ‌نوردی جهان جای داشته و به اورست صخره‌های جهان مشهور است.

تصویر 9: تصویری از کوهستان پراو



مأخذ 10: وب‌سایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان کرمانشاه

- غار پرآو

غار پرآو در ارتفاع 3050 متری کوه پرآو با ارتفاع 3357 متر در میدان جنوبی قبه پرآو در منطقه حفاظت‌شده بیستون قرارداد؛ و با 1454 متر طول و 752.5 متر عمق جزء معروف‌ترین و مرتفع‌ترین غارهای جهان است.

تصویر 10: تصویر از داخل غار پرآو



مآخذ 11: وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان کرمانشاه

وضعیت جاذبه‌های تاریخی و فرهنگی: در عرصه تاریخی و فرهنگی بیستون، 28 اثر تاریخی از جایگاه ویژه‌ای برخوردار و روایتگر تسلسل استقرار و سکونت در این ناحیه‌اند؛ برخی از این آثار به‌حق در ردیف بهترین و باارزش‌ترین آثار و مدارک تاریخی عصر خویش قرار دارند و بیانگر رویداد و یا واقعه‌ای تاریخی هستند که از آن میان می‌توان به نقش برجسته داریوش، نقش برجسته هرکول و نقش برجسته‌های اشکانی اشاره نمود (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش سرزمین، 1397).

بعضی دیگر از این آثار، نشان‌دهنده سطح بالای تکنولوژی و دانش مهندسی سازندگان خویش‌اند که پل خسروی و پل بیستون از آن جمله‌اند؛ برخی از آثار نیز در ردیف نادرترین آثار زمان خود به شمار می‌روند که بامطالعه و بررسی آن‌ها می‌توان برخی از ابهامات موجود در رابطه با آن دوره را روشن نمود، که غارهای پارینه‌سنگی از آن جمله‌اند (ادیب پور & خوش‌رفتار، 1389).

با توجه به هم‌جواری پارک جنگلی بیستون با محوطه تاریخی و آثار باستانی آن، می‌توان جاذبه‌های فرهنگی و تاریخی را یکی از محرک‌های توسعه گردشگری برای این محدوده در نظر گرفت. در ادامه اطلاعات مربوط به وضعیت جاذبه‌های گردشگری تاریخی و فرهنگی و همچنین معرفی بخشی از جاذبه‌های محرک، آورده شده است. درمجموع شهر بیستون بیش از 90 اثر ملی ثبت‌شده طبیعی، تاریخی و فرهنگی دارد که این موضوع نشان‌دهنده وجود فرصت‌های بی‌شماری برای توسعه گردشگری در این منطقه می‌باشد.

– کتیبه بیستون

سنگ‌نوشته بیستون یکی از مهم‌ترین و مشهورترین سندهای تاریخی در زمان هخامنشیان است، که شرح پیروزی داریوش بزرگ را بر گئومات مغ و به بند کشیدن یاغیان را نشان می‌دهد. سنگ‌نوشته بیستون از آنجایی که در ۳ نسخه مشابه (هم‌معنی) به زبان ایلامی، زبان اکدی و فارسی باستان و به خط میخی نگاشته شده است یکی از مهم‌ترین عوامل رمزگشایی خط میخی و زبان فارسی باستان بوده است.

تصویر 11: کتیبه بیستون



مآخذ 12: وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه

– تندیس هرکول

زمان ساخت مجسمه سال آن طور که در کتیبه آن ذکر شده ۱۵۳ قبل از میلاد است. این تاریخ با اواسط سلطنت مهرداد اول اشکانی (اشک نهم ۱۳۶–۱۷۴ ق. م) منطبق می‌باشد. نام سازنده این مجسمه «امن کل» و احتمالاً از فرماندهان محلی است. زمان ساخت این مجسمه با فتح ماد توسط اشکانیان هم‌زمان است.

تصویر 12: تندیس هرکول

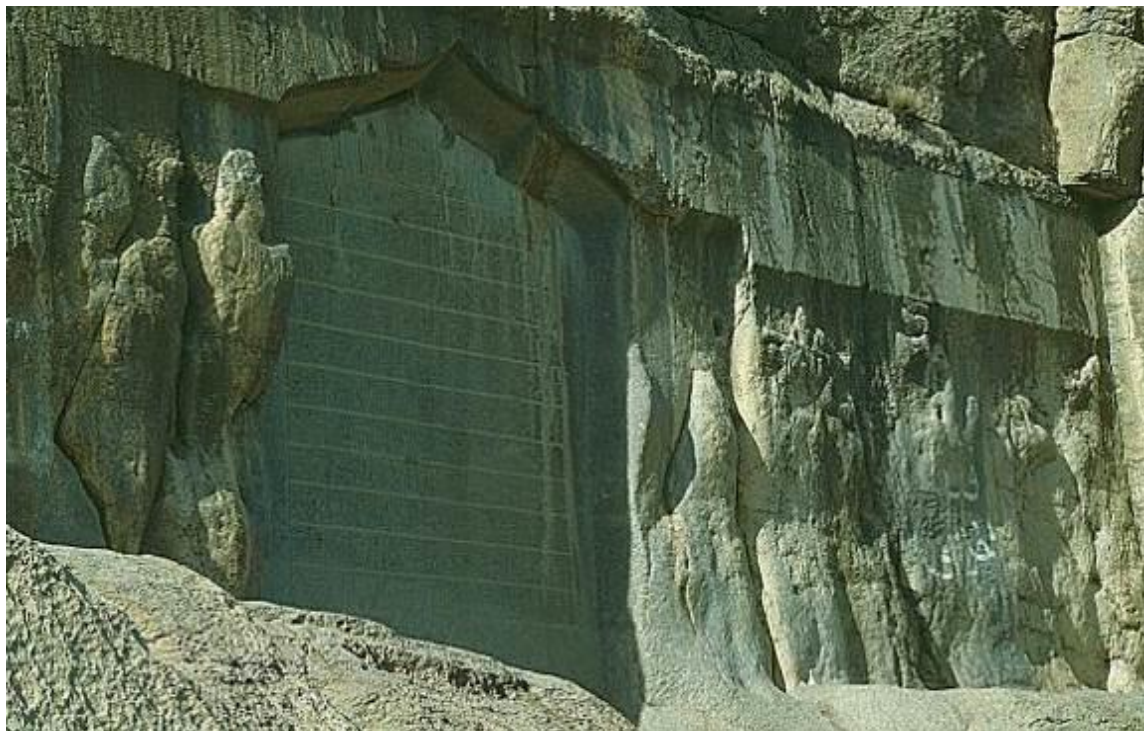


مآخذ 13: وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه

– نقش برجسته مهرداد اشکانی

در این پیکره‌تراشی، مهرداد دوم اشکانی (۸۸/۸۷-۱۲۳/۱۲۴ پیش از میلاد) ایستاده و در برابرش پنج‌تن از بزرگان اشکانی دیده می‌شوند. این بزرگان ایستاده و با دست راست پیشکشی را تا روبرو روی چهره‌شان بالا آورده و به مهرداد نشان داده‌اند. خود مهرداد دوم نیز دست راست را در پاسخ به آنان بالا آورده است.

تصویر 13: نقش برجسته مهرداد اشکانی



مآخذ 14: وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه

– فرهاد تراش

دیواره‌ای عظیم به ارتفاع تقریبی ۴۵ متر و عرض حدود ۲۰۰ متر حجاری شده که مربوط به دوره ساسانیان است که قرار بر احداث کاخی در آن زمان بوده که با مرگ پادشاه نیمه‌کاره رها می‌شود. در کتاب خسرو و شیرین اثر نظامی از مردی به نام فرهاد سخن به میان می‌آید که عاشق زنی به نام شیرین می‌شود، بر اساس آن افسانه خسرو پرویز به فرهاد دستور می‌دهد که دور کوه بیستون را برش یزند تا به آب برسد و اگر موفق شد می‌تواند با شیرین ازدواج کند. پس از سال‌ها و حذف نیمی از کوه، آب پیدا می‌شود و در این بین خسرو به فرهاد خبر می‌دهد که شیرین فوت کرده است. فرهاد از جا در می‌رود و تبر را به بالا می‌اندازد و در اثر ضربه تبر در جا می‌میرد درحالی که شیرین نمرده بود.

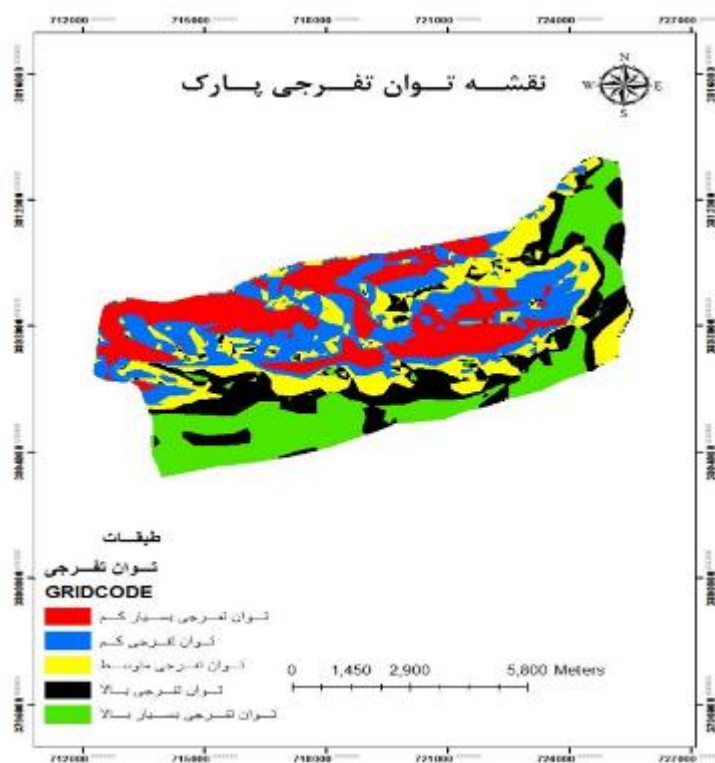
تصویر 14: فرهاد تراش بیستون



مآخذ 15: وبسایت اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه

وضعیت جاذبه‌های تفریحی: پارک جنگلی هم‌جوار محدوده تاریخی بیستون با 123 هکتار را می‌توان به‌عنوان یکی از پتانسیل‌های گردشگری در نظر گرفت. سرو آزاد و همکاران (1392) در مطالعه‌ای به تعیین پتانسیل گردشگری پارک جنگلی بیستون و مکان‌یابی فعالیت‌های گردشگری پرداخته‌اند؛ نتایج مطالعه نشان داد که 22 درصد از سطح پارک دارای توان تفرجی بسیار بالا، 17 درصد دارای توان تفرجی بالا، 18 درصد دارای توان تفرجی متوسط، 23 درصد دارای توان تفرجی کم و 20 درصد دارای توان تفرجی بسیار کم است؛ به عبارتی قسمت اعظم منطقه مورد مطالعه (57 درصد) دارای توان تفرجی متوسط روبه بالا است (سرو آزاد، اولادی قادیکلایی، & حسینی نصر، 1392). لازم به ذکر است در محدوده پارک جنگلی بیستون، مجتمع گردشگری زرین با کارکرد خرد (درون منطقه) جهت گذران روز و تفریح ایجاد شده است و با محدوده اجرایی طرح (سایت مجتمع اقامتی – تفریحی) 1.8 کیلومتر فاصله دارد.

تصویر 15: نقشه توان تفرجی پارک جنگلی بیستون



ماخذ 16: (سرو آزاد، اولادی قادیکلایی، & حسینی نصر، 1392)

وضعیت چشم‌انداز و منظر: محدوده اجرایی طرح (پارک جنگلی بیستون) به‌طور مستقیم به جاده فرعی و ورودی جنوبی

محوطه تاریخی بیستون دسترسی دارد و با راه اصلی محور کرمانشاه – همدان، 260 متر فاصله دارد؛ پارک جنگلی شامل دامنه کوه بیستون و کاجستان‌ها می‌شود؛ که از شمال و شمال غربی به محوطه تاریخی، از غرب به زمین‌های کشاورزی و بخش جنوبی به شهرک الزهرا و از جنوب به کمپ تفریحی زرین محدود شده است. در ادامه تصاویر مربوط به محدوده آورده شده است (مشاهدات میدانی و مصاحبه کارشناسی محقق).

تصویر 16: چشم‌انداز سایت از محوطه تاریخی بیستون و هتل لاله (کاروانسرای شاه‌عباسی)



مأخذ 17: تصویربرداری حضوری توسط محقق

وضعیت اقلیم (آبوهوا): با توجه به عوامل اقلیمی، بیستون دارای آبوهوای معتدل کوهستانی است (سازمان مدیریت و

برنامه‌ریزی استان کرمانشاه، 1401)؛ و با بررسی عوامل اقلیمی از اطلاعات ایستگاه هواشناسی این ناحیه (پل چهر) که در عرض

جغرافیایی مشابه محل اجرایی طرح است اطلاعات مربوطه به‌منظور تحلیل آب و هوایی محل اجرای پروژه به تفکیک ماه برای سال

1401 آورده شده است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

جدول 2: وضعیت اقلیمی قلمرو مکانی طرح

ماه	دمای هوا (سلسیوس)			بارندگی ماهانه (میلی متر)	رطوبت نسبی (درصد)	تعداد روز یخبندان	تعداد روز همراه با گردوغبار	حداکثر سرعت وزش باد (متر بر ثانیه)
	بالاترین بیشینه	میانگین	پایین ترین کمینه					
فروردین	28.7	14.1	-2.6	3.8	35.4	2	0	21
اردیبهشت	34.2	21	8.9	1.6	27	0	0	20
خرداد	40.4	24.8	10.9	1	16.4	0	0	21
تیر	39.3	29	18	0	13.9	0	0	17
مرداد	40.9	29	18.8	0.4	17	0	0	30
شهریور	37.4	26.5	14	0	13.9	0	0	17
مهر	32.3	20.3	8.5	0	21.6	0	0	18
آبان	24.1	12	0.2	17.8	45.4	0	0	16
آذر	17.5	8.8	-0.4	56.2	54.9	1	0	25
دی	14.6	4.5	-12.6	25.2	60.8	11	0	16
بهمن	14.3	3.5	-13.5	37.7	44.4	19	0	19
اسفند	19.7	7.9	-5.7	36.8	45.1	7	0	19

با توجه به جدول شماره 2 می‌توان نتیجه گرفت که در محدوده اجرایی طرح، مردادماه دارای بالاترین بیشینه 40.9 و در بهمن‌ماه

دارای پایین‌ترین کمینه 13.5- درجه سلسیوس می‌باشد. همچنین حداکثر سرعت وزش باد در مردادماه برابر با 30 متر بر ثانیه و کمترین

سرعت وزش باد در آبان و دی‌ماه برابر با 16 متر بر ثانیه به ثبت رسید است؛ به‌طورکلی با توجه به جدول بالا می‌توان نتیجه گرفت منطقه

موردبررسی دارای آبوهوای معتدل کوهستانی بازمستان برفی است که اختلاف درجه حرارت سردترین و گرم‌ترین ماه‌های سال در آن

نسبتاً زیاد است؛ متوسط درجه حرارت سالیانه 12 درجه بالای صفر است، که دلیلی بر اعتدال نسبی آبوهوا در این منطقه است.

وضعیت آداب و رسوم: اطلاعات مربوط به مناسک، آیین‌های سنتی – فرهنگی و بازی‌های محلی است که با توجه به

اطلاعات ثانویه، مشاهدات میدانی و مصاحبه با مردم محلی جمع‌آوری و به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول 3: وضعیت آداب و رسوم در قلمرو مکانی طرح

ردیف	مناسک و آیین‌ها	بازی محلی
۱	مراسم مذهبی ویژه مردم محلی	<p>ترکه بازی: جوانان محله در دو تیم و با چوب‌دست ادای مبارزه درآورده که همراه با رقص و آواز اجرا می‌شود</p>
۲	کاسمسا: معنای آن کاسه سهم همسایه بوده و به این صورت است که هر خانواده از غذای خود به همسایه‌ها داده و غذای همسایه را در عوض آن می‌گیرد	
۳	موسیقی محلی: سازهای زهی، نوعی ساز و دهل بسیار سنتی	
۴	جشنواره صخره‌نوردی: در روزهای آخر مهرماه و روزهای اول آبان ماه، به مدت پنج تا ده روز برگزار می‌شود	

مآخذ 18: مشاهدات میدانی و مصاحبه با ساکنان محلی محقق

با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده از جدول بالا می‌توان وضعیت آداب و رسوم مردم محلی در حوزه مراسم، آیین و بازی‌های محلی را غنی و به‌عنوان یک قوت در توسعه گردشگری در نظر گرفت. همچنین لازم به ذکر است از پتانسیل‌های مربوط به آداب و رسوم محلی می‌توان برای افزایش رغبت و رضایت گردشگران برای حضور و معرفی منطقه گردشگری استفاده نمود. این مناسبات پایه تنظیم و تعریف رویدادها و جشنواره‌های جذب گردشگر خواهند بود که در صورت تنظیم جدول دقیق و استمرار و پایداری در برگزاری آن‌ها می‌تواند هم در جذب جدی گردشگر داخلی و خارجی موفق عمل کند و هم در چارچوب اثرگذاری ثانویه بر فرهنگ و توسعه اقتصادی و اجتماعی منطقه تأثیرگذار باشد.

وضعیت صنایع دستی محلی پیرامونی منطقه پیشنهادی طرح: اطلاعات مربوط به صنایع دستی و سوغات

است که با توجه به اطلاعات ثانویه، مشاهدات میدانی و مصاحبه با مردم محلی جمع‌آوری و به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول 4: وضعیت صنایع دستی در قلمرو مکانی طرح

ردیف	عنوان	توضیحات
1	گلیم	از قدیمی‌ترین و مهم‌ترین منطقه‌های بافت و تولید گلیم در استان کرمانشاه به حساب می‌آید؛ در نقوش بکار رفته می‌توان نشانه‌های بسیاری از درهم تنیدگی تمدن و فرهنگ را مشاهده نمود.
2	قالی	قالی‌های بیستون با نقوش سنتی و رنگ‌های گیاهی، نماینده هنر و ذوق بافندگان محلی هستند. این قالی‌ها معمولاً از پشم مرغوب تهیه می‌شوند و دوام بالایی دارند.
3	گیوه	گیوه نوعی کفش سنتی سبک و بادوام است که با استفاده از نخ‌های نخی و زیره چرمی ساخته می‌شود
4	جاجیم باقی	جاجیم نوعی پارچه دست‌بافت است که با نخ‌های رنگی و در طرح‌های هندسی تهیه می‌شود. جاجیم‌ها معمولاً به عنوان روفرشی یا زیرانداز استفاده می‌شوند

مأخذ 19: مشاهدات میدانی و مصاحبه با ساکنان محلی محقق

با توجه به اطلاعات به دست آمده از جدول بالا می‌توان وضعیت محدوده اجرایی طرح را از صنایع دستی مردم محلی، غنی و به عنوان یک فرصت برای توسعه گردشگری پایدار، توسعه مشاغل محلی، افزایش مشارکت بومیان محدوده اجرایی طرح در پروژه و همچنین به عنوان پتانسیلی برای جذب گردشگران در نظر گرفت. این بدین معنی است که با توجه به شهرت ملی و حتی جهانی حوزه‌های فرش به راحتی می‌توان رویدادها و جشنواره‌های مرتبط و ملی در این حوزه به صورت سالیانه تعریف کرد و در محل پروژه پیشنهادی راه‌اندازی نمود. این رویدادها و جشنواره‌ها به راحتی به عنوان کلیدهای موفقیت طرح می‌توانند عمل کنند.

تصویر 17: گلیم (صنایع دستی محدوده اجرایی طرح)



مأخذ 20: وبسایت فروشگاه محصولات صنایع دستی

وضعیت غذاهای بومی و محلی منطقه اجرای طرح: اطلاعات مربوط به غذاها و شیرینی‌های محلی است که با

توجه به اطلاعات ثانویه، مشاهدات میدانی و مصاحبه با مردم محلی جمع‌آوری و به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول 5: وضعیت خوراک بومی و محلی در قلمرو مکانی طرح

ردیف	عنوان	توضیحات
۱	خورشت خلال	خورشتی اصیل و لذیذ کرمانشاهی با خلال بادم، گوشت، و زعفران
۲	خورشت کنگر	تهیه‌شده از کنگر تازه، گوشت و چاشنی‌های محلی
۳	آش ترخینه	دوغ خشک، حبوبات و سبزیجات مناسب روزهای سرد سال
۴	کوفته برنجی	غذایی سنتی شامل ترکیب گوشت چرخ‌کرده، برنج و ادویه‌های محلی که با سس گوجه‌فرنگی سرو می‌شود
۵	دلمه مو	برگ‌های انگور پر شده با ترکیب برنج، گوشت و سبزیجات معطر
۶	شیرینی بژی	بژی از ترکیب روغن و آرد گندم درست می‌شود و پس از سرخ شدن مقداری شکر یا خاک قند روی آن می‌ریزند

مأخذ 21: مشاهدات میدانی و مصاحبه با ساکنان محلی محقق

با توجه به اینکه استان کرمانشاه تنها کلان‌شهر منطقه غرب کشور توسط کمیسیون ملی یونسکو- ایران در سال 1399 به‌عنوان شهر خلاق خوراک انتخاب‌شده است، می‌توان از این پتانسیل به محرکی برای جذب و حفظ گردشگران داخلی و خارجی استفاده نمود و از رویدادها و جشنواره‌های ملی و بین‌المللی برگزارشده در این شهر را در محدوده تاریخی بیستون و سایت اقامتی – تفریحی بیستون برگزار کرد. لذا با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده از جدول بالا می‌توان وضعیت محدوده اجرایی طرح را از نظر خوراک محلی، غنی و به‌عنوان یک فرصت برای مدیریت تجربه گردشگران، جلب همکاری بومیان در طرح گردشگری و درآمدزایی برای مردم محلی در نظر گرفت.

وضعیت اجتماعی و فرهنگی: شامل اطلاعات مربوط به امنیت اجتماعی و روانی، کیفیت نیروی کار، پذیرش عمومی

ساکنان از محدوده اجرایی طرح است؛ که با توجه به اطلاعات ثانویه، سند مطالعات آمایش سرزمین استان (1397) و سالنامه آماری استان (1401) و همچنین مشاهدات عینی جمع‌آوری و به شرح ذیل می‌باشد. لازم به ذکر است در مواردی که امکان استخراج وضعیت از اسناد بالادستی امکان‌پذیر نبوده از تجمیع نظر نخبگان به‌صورت مصاحبه و یا مطالعه محتواهای منتشرشده پراکنده در آن مؤلفه استفاده‌شده است.

تاریخ چند دهه اخیر نشان داده است که یکی از عوامل عدم توسعه، مشارکت اندک مردم در طرح‌ها و برنامه‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای بوده است. سرمایه اجتماعی می‌تواند با ایجاد زمینه‌های اعتماد در میان گروه‌ها و سازمان‌ها نقش مؤثری ایفاء کند. در بعد اقتصادی، سرمایه اجتماعی نقش مؤثری در دادوستدهای اقتصادی دارد؛ از آنجاکه اعتماد و شرکت در گروه‌های مختلف متغیر مهمی در حوزه اقتصاد است، اعتماد متقابل و اعتماد به نهادها نقش مؤثری در تسهیل امور و هنجارهای این عرصه دارد. اعتماد هزینه‌های مبادله را کاهش و عملکرد اقتصادی را بهبود می‌بخشد و هزینه کنترل رسمی را کاهش می‌دهد. همچنین از طریق تأکید بر فعالیت‌های جمعی در بالابردن توان اقتصادی و نرخ موفقیت مؤثر خواهد بود. از این‌رو به‌منظور غنای علمی استخراج وضعیت موجود در حوزه فرهنگی و اجتماعی و تعیین وضعیت موجود محدوده اجرایی طرح در مؤلفه‌های مربوط به رضایتمندی و مشارکت محلی و مشارکت با گردشگران شاخص‌های ذیل از سند مطالعات آمایش سرزمین استان کرمانشاه در سطح استان و شهرستان هدف آورده شده است (دانشگاه رازی، 1397).

وضعیت استان و شهرستان‌های در متغیر تعامل برون گروهی برای استان 6.6 (از دامنه 3 تا 15) و برای شهرستان هرسین 6.59 به‌دست‌آمده است که در کل بیانگر سطح پایین تعامل است؛ میزان این شاخص برای کل استان کرمانشاه و شهرستان هرسین پایین است و با توجه به اهمیت تعاملات برون گروه برای ایجاد و گسترش جامعه مدنی و توسعه مبتنی بر سرمایه اجتماعی نامطلوب به نظر می‌رسد (همان).

میانگین شاخص اعتماد فردی برای استان 13.8 (از دامنه 4 تا 20) و برای شهرستان هرسین 13.63 به‌دست‌آمده است که بیانگر سطح متوسط به پایین اعتماد است؛ و نگران‌کننده به نظر می‌رسد. بر اساس یافته‌ها هرچه فاصله اجتماعی افراد بیشتر شده است اعتماد آن‌ها کاهش یافته است؛ به عبارت دیگر اعتماد هنوز بر روابط نسبی و سببی و نه موازین شهروندی و جامعه مدنی و قانون‌مدار استوار است (همان).

میانگین شاخص اعتماد عمومی برای استان 9.7 (از دامنه 4 تا 20) و برای شهرستان هرسین 9.78 به‌دست‌آمده است که در کل بیانگر سطح متوسط در مرز پایین اعتماد است؛ در ابعاد جزئی‌تر نیز میزان اعتماد مردم به همدیگر پایین است (همان).

میانگین شاخص تمایل به مشارکت اجتماعی برای استان 14.5 (از دامنه 4 تا 20) و برای شهرستان هرسین 14.90 به دست آمده است که در کل بیانگر سطح متوسط مشارکت است. در حدود 7.5 درصد از مردم هیچ تمایلی به مشارکت اجتماعی ندارند و در مقابل 30 درصد تمایل بسیار بالا به مشارکت اجتماعی دارند. بیشترین عدم تمایل هم مربوط به مشارکت در ساختن امکان عمومی است (همان). با توجه مفروضات فوق و اجتماع نظر نخبگان در خصوص وضعیت امنیت اجتماعی و رضایتمندی در محدود اجرایی طرح می توان به شرح ذیل نتیجه گرفت:

وضعیت رضایتمندی از حضور گردشگران در محدوده اجرای توسط مردم محلی بالا است و از این رویداد استقبال می کنند، همچنین در زمینه همکاری در اجرای طرح توسعه گردشگری توسط جامع محلی، همکاری متوسط رو به پایین خواهد بود. در خصوص رضایت گردشگران از جامع محلی با توجه به مصاحبه با نخبگان و فعالان حوضه گردشگری، میزان رضایت و استقبال از وضعیت مطلوبی برخوردار است. در خصوص وجود نیروی کار بامهارت بالا و ارزان نیز باید گفت، نرخ مهاجرت بالا، بیکاری جوانان، سالخوردگی آینده جمعیت، کاهش جمعیت روستایی را می توان به عنوان تهدید و افزایش رخ باسودای، پایین بودن دستمزدها را به عنوان فرصت در طرح توسعه گردشگری در محدوده اجرایی در نظر گرفت (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل جمعیت شناختی، 1397).

وضعیت اطلاع‌رسانی: شامل اطلاعات مربوط به وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات در زمینه جاذبه‌های گردشگری است.

به عبارتی دیگر شامل اطلاعاتی از میزان شناخت شدن پتانسیل‌های گردشگری محدوده اجرایی طرح در بین گردشگران داخلی و خارجی می‌باشد؛ که با توجه به محدودیت در دسترسی به اطلاعات ثانویه و اسناد بالادستی مرتبط با تبلیغات و اطلاع‌رسانی در حوزه جاذبه‌های گردشگری محدوده موردنظر، سعی شده است که از داده‌های جایگزین استفاده شود؛ به این منظور در ادامه به منظور بررسی وضعیت اطلاع‌رسانی محدوده اجرایی طرح، با استفاده از ابزار Google Trends، میزان حجم جستجوی عبارت‌های کلیدی مرتبط با پتانسیل‌های گردشگری در قلمرو مکانی طرح استخراج شده است، همچنین به منظور بررسی دقیق‌تری از وضعیت اطلاع‌رسانی، کلیدواژه‌ای که بیش‌ترین حجم جستجو را در محدوده اجرای طرح داشته با سایر پتانسیل‌های گردشگری مشابه در سطح ایران مقایسه شده است.

در بین پتانسیل‌های گردشگری در محدوده شهر بیستون و محدوده اجرایی طرح، سه کلیدواژه شامل، کتیبه داریوش، فرهاد تراش و دنده کباب دارای بیشترین اطلاعات قابل اتکاء در ابزار googleTrends بودند؛ در ادامه درصد حجم جستجوهای به تفکیک منطقه برای دوره 5 ساله (1398-1403) آورده شده است؛^{۱۰} از مفروضات به دست آمده می‌توان نتیجه گرفت که در محدوده اجرای به ترتیب، دنده کباب، کتیبه داریوش و فرهاد تراش دارای بیشترین حجم جستجو هستند. کلمه کلیدی دنده کباب (برند کرمانشاه) در 31 استان دارای جستجوی با حجم بالا بوده است، بعد از آن کلیدواژه کتیبه بیستون در 21 استان و فرهاد تراش در 15 استان دارای بیشترین جستجو بوده‌اند.

تصویر 18: حجم جستجو کلمات کلیدی مرتبط با پتانسیل‌های گردشگری محدوده اجرایی طرح



مآخذ 22: ابزار تحلیل کلمات کلیدی – googletrends

^{۱۰} - خروجی بررسی حجم جستجو کلیدواژه‌ها در وبسایت google Trends - <https://B2n.ir/j93233>

در ادامه، حجم جستجوی کلیدواژه بیستون به عنوان کلیدواژه معرف محدوده اجرایی طرح، که دارای حجم جستجوی بیشتری در شهرهای سطح کشور است؛ با حجم جستجوی کلیدواژه گنج‌نامه در شهرستان همدان، تخت جمشید در شهرستان شیراز و غار شاپور در شهرستان کازرون، جهت مقایسه آورده شده است^{۱۱}:

تصویر 19: مقایسه حجم جستجو کلمات کلیدی پتانسیل‌های گردشگری محدوده اجرایی طرح با سایر پتانسیل‌های مشابه در ایران



مأخذ 23: ابزار تحلیل کلمات کلیدی - googletrends

هدف از مقایسه حجم کلیدواژه‌های مرتبط با پتانسیل‌های گردشگری در محدوده اجرایی طرح با موارد مشابه در سایر مناطق کشور، رسیدن به یک برآورد از میزان نسبی شناخت گردشگران از محدوده اجرایی طرح و به طبع آن شناسایی میزان توان اطلاع‌رسانی از محدوده اجرایی طی دوره‌های زمانی گذشته بوده است (لازم به ذکر است با توجه به فیلترینگ و کمبود اطلاعات جهانی از بررسی حجم جستجو کلیدواژه‌ها در سطح بین‌المللی خوداری شد)، با توجه مفروضات به‌دست‌آمده از تصویر شماره 19؛ هر چهار کلیدواژه در سطح کشور ایران شناخته شده هستند و از حجم جستجوی بالای برخوردارند، همچنین به ترتیب حجم جستجو، تخت جمشید بیشترین حجم جستجو و بعد از آن بیستون، گنج‌نامه و غار شاپور قرار می‌گیرند. در نتیجه می‌توان از میزان جستجو و منطقه جستجو، این گونه برداشت نمود که کاربران استفاده‌کننده از موتور جستجوی گوگل به واسطه خبری در مورد محدوده اجرایی، دیدن کلیپ، قصد به سفر و موارد مشابه اقدام به جستجو کلیدواژه‌های مورد ارزیابی نموده‌اند؛ از این رو می‌توان از خروجی داده‌های این بخش نتیجه گرفت که شهر بیستون در دوره 5 ساله (1389-1403) در سطح کشور شناخته شده است. و از وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات متناسبی برخوردار است.

^{۱۱} - خروجی بررسی حجم جستجو کلیدواژه‌ها در وبسایت google Trends - مقایسه کتبه داریوش با موارد مشابه در ایران - <https://B2n.ir/z66783>

داستان‌های محوری: داستان‌ها، به‌عنوان قوی‌ترین محرک‌های توسعه به‌ویژه توسعه گردشگری هستند، امکان خلاقیت،

نوآوری و از بین بردن محدودیت‌های ذهنی برای ایجاد تجربه‌های شگرف را در گردشگران و سرمایه‌گذاران فراهم می‌کنند؛ داستان‌ها ریشه تاریخی دارند و سینه‌به‌سینه در جامع محلی نقل می‌شود، از این‌رو اگر پروژه‌های گردشگری این امکان را داشته باشند که بر اساس این داستان‌ها بنا شوند؛ اول، جلب مشارکت جامع محلی برای اجرا و مدیریت پروژه به حداکثر ممکن می‌رسد. دوم، امکان خلاقیت در طراحی، اجرا و مدیریت فراهم می‌شود و در آخر، داستان‌ها قابلیت بالایی در برند سازی و تبلیغات دارند و می‌توانند موجب شناخته شدن و جذب بیشتر گردشگرهای خارجی شوند. در ادامه داستان محوری بیستون بر اساس روایت بیان‌شده از مدرمان محلی آورده شده است.

– داستان شیرین و خسرو در بین مردم بیستون:

از سده‌ی ششم قمری به بعد که نظامی گنجوی در داستان خسرو و شیرین ماجرای عشق او و شیرین را به نظم درآورد، شهرت فرهاد در ادب فارسی از خسرو نیز فراتر رفت. در این داستان فرهاد حجار مهندس و انسانی ساده‌دل و یکرنگ، به‌غایت نیرومند و مستغنی از مال و سخت استوار است (کله جوبی & مبارک، 1395).

بر طبق افسانه‌ها فرهاد در مأموریتی شیفته شیرین شد اما خسروپرویز او را به کندن کوه بیستون واداشت، با این شرط که اگر در این کار توفیق یافت شیرین را به او واگذارد، اما به این امید که او جان بر سر این کار ببازد. فرهاد با شوق و توانایی خاصی به این کار پرداخت و پاره‌های سنگین کوه را که ده مرد از برداشتن آن عاجز بودند، کند. گویند به تحریک خسروپرویز، پیرزنی به دستور خسروپرویز درازای طلا به‌دروغ خبر مرگ شیرین را به او داد. فرهاد با شنیدن این خبر، ابتدا پیرزن را به علت رساندن خبر بد به او، مجازات کرد. او را به کوه بیستون کوبیده و در همان‌جا باقی ماند و مthane او خالی شد سپس تیشه خود را هفت بار به آسمان پرت کرد و فرشتگان شش بار مانع از برخورد تبر با او شدند. بار هفتم تبر بر سر فرهاد زد و در دم جان سپرد. البته در روایتی که وحشی بافقی بعدها به تقلید از نظامی نوشت، فرهاد با کوبیدن تیشه بر سر خود، خودکشی می‌کند. شخصیت فرهاد همچون اسطوره پاک‌بازی عشق و پایمردی در هاله‌ای از افسانه در شعر و ادب فارسی عرضه‌شده است و بر محور داستان عشق او به شیرین و رقابتش با خسروپرویز داستان‌های منظوم بسیاری به وجود آمده است که به‌رغم برخی اختلافات در اساس باهم اشتراک دارد (همان).

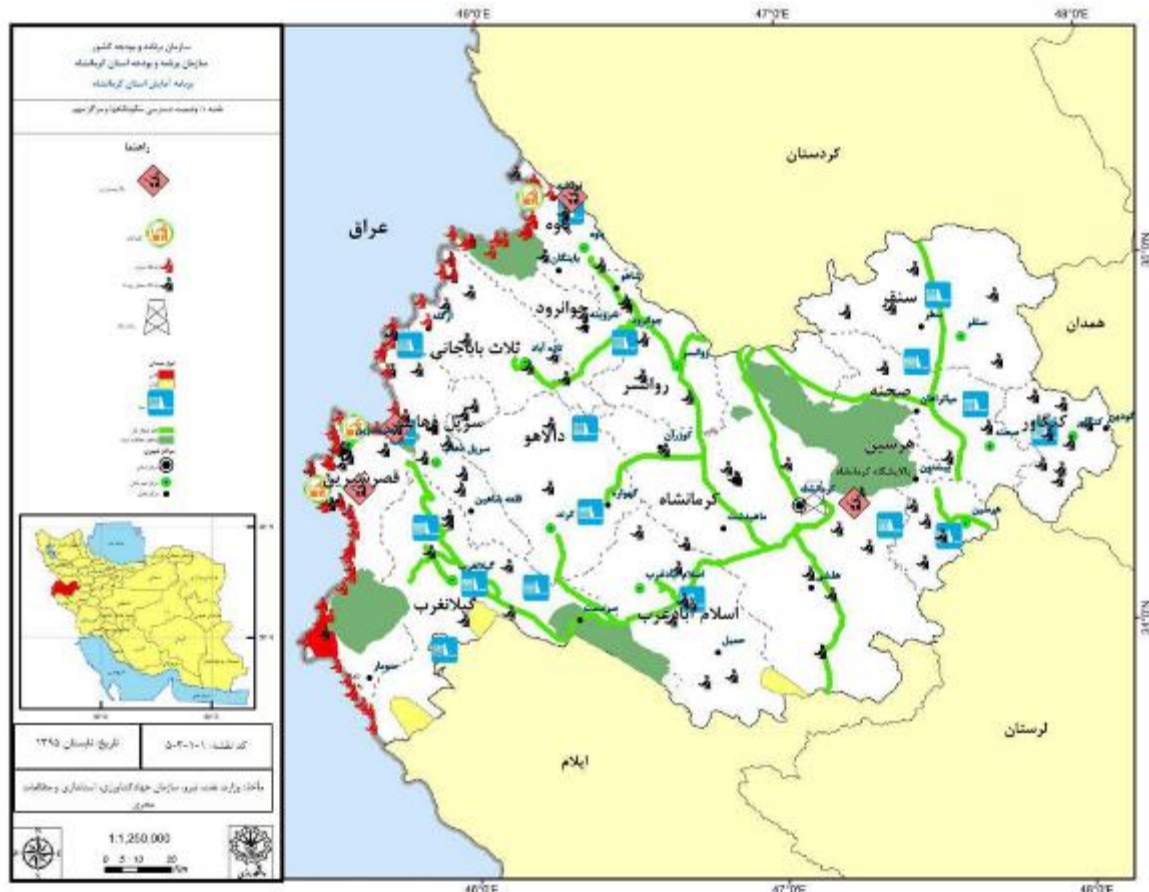
۵-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها:

وضعیت حمل و نقل: شامل اطلاعات مربوط به راه‌های ارتباطی محدوده اجرایی طرح، شامل راه‌های دسترسی به محدوده

اجرایی، سیستم حمل و نقل عمومی، راه دسترسی محدوده اجرایی به روستاهای اطراف، به شهرستان‌های اطراف، به مرکز استان و سایر استان‌ها هم‌جوار، راه‌های دسترسی به خدمات شهری و روستای، اقامتگاه، مراکز تفریحی و ورزشی و مراکز درمانی است؛ که با توجه به اطلاعات ثانویه، سند مطالعات آمایش سرزمین استان و سالنامه آماری استان (1401) جمع‌آوری و به شرح ذیل می‌باشد.

در تصویر زیر نقشه دسترسی‌های به مراکز مهم در استان کرمانشاه آورده شده است؛ همان‌طور که در تصویر قابل مشاهده است محدوده اجرایی طرح (پارک جنگلی بیستون) در شهر بیستون و در مسیر راه ارتباطی اصلی کرمانشاه – همدان قرار دارد.

تصویر 20: نقشه دسترسی‌های مراکز مهم استان کرمانشاه



مأخذ 24: مطالعات آمایش استان 1397

در جدول ذیل راه‌های دسترسی محدوده اجرایی به سایر بخش‌ها به تفکیک مسافت و زمان (با وسیله نقلیه) آورده شده است:

جدول 6: راه‌های دسترسی محدوده اجرای طرح

ردیف	مقصد هدف	نوع و کیفیت راه دسترسی	فاصله (کیلومتر)	فاصله زمانی (دقیقه)
1	راه اصلی کرمانشاه – همدان	خوب / آسفالت	0.5	1
2	محوطه تاریخی بیستون	خوب / آسفالت	0.5	1
3	فرودگاه – راه‌آهن	خوب / آسفالت	32	29
4	شهر کرمانشاه	خوب / آسفالت	35	35-40
5	مرز خسروی	خوب / آسفالت	236	200
6	شهر سنقر	خوب / آسفالت	60	54
7	شهر سنندج	خوب / آسفالت	160	146
8	شهر همدان	خوب / آسفالت	153	133
9	شهر خرم‌آباد	خوب / آسفالت	168	138
10	روستای دینور	خوب / آسفالت	34	30
11	تخت شیرین	خوب / آسفالت	21	19
12	پل چپر	خوب / آسفالت	10	10
13	اولین مرکز بهداشتی	خوب / آسفالت	1	1
14	اولین هتل	خوب / آسفالت	1-2	2
15	شهر سنقر	خوب / آسفالت	17.6	20

مأخذ 25: محاسبات محقق با استفاده از گوگل مپ

در نتیجه اطلاعات فوق، محدوده اجرایی طرح در خصوص دسترسی به جاده اصلی (همدان - کرمانشاه) در بهترین شرایط ممکن وجود دارد، به صورتی که فاصله تا این محور کمتر از 500 متر است؛ همچنین محدوده اجرایی طرح با مرکز شهر کمتر از 2 کیلومتر فاصله دارد؛ دسترسی به شهر سنقر و شهر صحنه و هرسین نیز کمتر از 35 کیلومتر است؛ محدوده اجرایی طرح (و شهر بیستون به‌عنوان قلمرو مکانی طرح) به شهرستان‌های کرمانشاه، همدان، قروه و سنندج، هرسین و نورآباد دارای راه ارتباطی مناسب و آسفالت است و مسافت و فاصله زمانی آن در همه محورهای کمتر از 2.5 ساعت است. دسترسی به بخش‌ها و روستاهای با پتانسیل گردشگری، مناسب و در فواصل کمتر از 30 دقیقه هستند؛ همچنین دسترسی از محدوده اجرای طرح به فرودگاه و راه‌آهن حدود 32 کیلومتر است و به‌عنوان زیرساخت توسعه گردشگری به‌عنوان یک مزیت به‌حساب می‌آید. دسترسی محدوده اجرایی طرح به اولین بیمارستان و کلانتری حدود 1 کیلومتر است که به‌عنوان یک مزیت و پتانسیل برای طرح می‌تواند در نظر گرفته شود.

وضعیت اقامتی – پذیرایی: نزدیک‌ترین هتل (هتل لاله بیستون – کاروانسرای ساسانی) به محدوده اجرای در کمتر از

700 متری قرار دارد (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397)، در بررسی‌های میدانی انجام‌شده توسط نگارنده در محدوده کمتر از 12 کیلومتری از محدوده اجرایی طرح، مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی – بومی و سوئیت‌هایی شناسایی شده است که در ادامه (جدول شماره 7) آورده شده است؛ همچنین لازم به ذکر است که با توجه به اینکه قلمرو مکانی طرح (استان کرمانشاه) به‌عنوان شهر خلاق خوراک در سطح جهانی شناسایی شده است، توجه به برگزاری رویدادهای ملی و بین‌المللی در محدوده اجرایی طرح می‌تواند یک پتانسیل درآمدزایی برای بومیان و طرح حاضر باشد.

جدول 7: مجتمع گردشگری و اقامتگاه‌های سنتی در محدوده اجرایی طرح

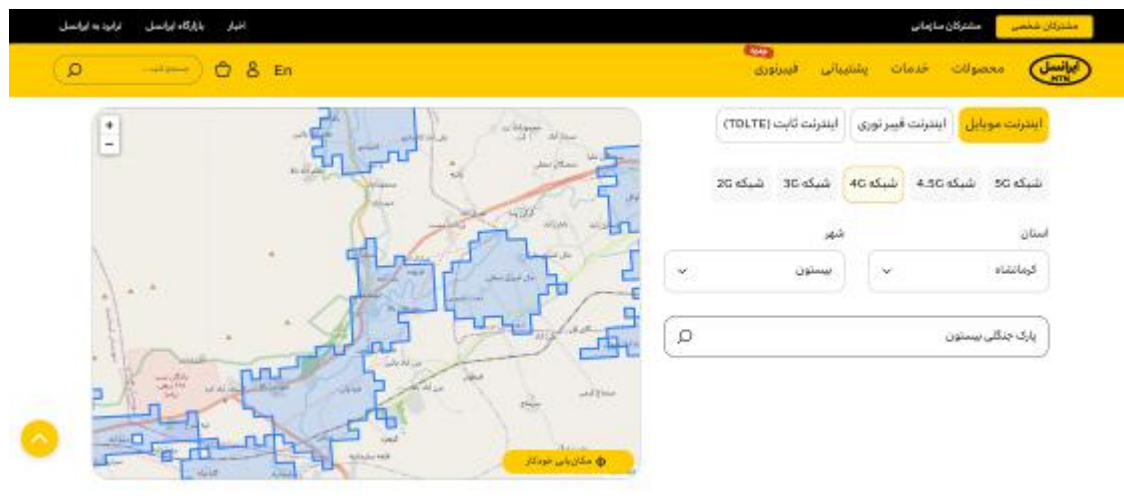
ردیف	نام روستا	تعداد اقامتگاه سنتی و بوم گردی
۱	نجویران	۱
ردیف	نام مجتمع گردشگری	فاصله از سایت
	زرین	کمتر از ۱ کیلومتر
	باغ گردشگری حسنی	۱۲ کیلومتر
	اقامتگاه نجویران	۱۲ کیلومتر
ردیف	نام سوئیت	فاصله از سایت
	فراز بیستون	کمتر از ۲ کیلومتر
	محمدی	کمتر از ۱ کیلومتر
	بیستون	کمتر از ۱ کیلومتر

مأخذ 26: بررسی میدانی محقق و استخراج اطلاعات از گوگل مپ

وضعیت ارتباطی: در محدوده اجرایی طرح دسترسی کامل به شبکه تلفن همراه و اینترنت پرسرعت وجود دارد؛ با توجه به

مشاهدات میدانی و پرسش از اهالی محلی و همچنین با توجه به استعلام از سایت شرکت ایرانسل مشخص شد که این محدوده دسترسی به اینترنت پرسرعت، تماس و پیامک را دارد. لازم به ذکر است در محدوده اجرای طرح امکان دسترسی به تلفن ثابت از طریق خطوط فیزیکی زیرسازی و شبکه‌بندی و هم از طریق تلفن بی‌سیم در حال حاضر میسر است.

تصویر 21: وضعیت دسترسی محدوده اجرایی طرح به اینترنت پرسرعت



مآخذ 27: وبسایت رسمی شرکت ایرانسل

وضعیت تأسیسات آب و فاضلاب، برق و انرژی: این بخش از گزارش شامل اطلاعات مربوط به وضعیت

تأسیسات آبفا، برق و انرژی است؛ که از طریق بازدید از منطقه، مصاحبه با مدیران محلی و بررسی زیرساخت‌های موجود مربوطه، در زمینه ظرفیت شبکه‌های توزیع آب، برق و سوخت جمع‌آوری شده است. بررسی‌های اولیه نشان می‌دهد که دسترسی به منابع آب، برق و سوخت در محدوده پارک جنگلی بیستون موجود است. در این خصوص لازم به ذکر است شهرک مسکونی الزهرا در فاصله کمتر از 200 متری، محدوده اداری منطقه تاریخی بیستون در کمتر از 100 متر و هتل لاله بیستون در فاصله کمتر از 150 متری از محدوده اجرایی طرح قرار دارند و می‌توان برای سایت موردنظر از زیرساخت‌های مربوط به تأسیسات آبرسانی، توزیع برق و خطوط لوله گاز منطقه بیستون استفاده نمود که هزینه موارد یادشده در محاسبات مالی لحاظ شده است. در ادامه اطلاعات مربوطه در جدول ذیل آورده شده است:

جدول 8: وضعیت زیرساخت‌های محدوده اجرایی طرح

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
1	آب	موجود	تأسیسات آبرسانی بیستون - شهرک الزهرا در کمتر از 200 متری مجموعه
2	برق	موجود	شبکه توزیع برق بیستون - شهرک الزهرا در کمتر از 200 متری مجموعه
3	گاز	موجود	خط لوله گاز منطقه - شهرک الزهرا در کمتر از 200 متری مجموعه
4	مخابرات	موجود	مرکز مخابرات بیستون - شهرک الزهرا در کمتر از 200 متری مجموعه
5	راه اصلی	0.5	بزرگراه همدان - کرمانشاه
6	راه فرعی	1	راه‌های فرعی محلی شامل: محور بیستون - سنقر

برای تأمین آب موردنیاز پروژه، استفاده از ذخیره‌سازی در مخازن بزرگ و بهره‌گیری از تکنولوژی‌های بهینه‌سازی مصرف آب مانند سیستم‌های بازیافت و آبیاری قطره‌ای پیشنهاد می‌شود. در حوزه برق، احداث نیروگاه خورشیدی یا استفاده از ژنراتورهای گازسوز می‌تواند به‌عنوان راهکارهای جایگزین برای تأمین برق موردنیاز مطرح شود؛ که در این خصوص در طرح ژنراتورهای گازی جهت تأمین برق مجموعه پیش‌بینی شده است. همچنین برای سوخت، تأمین مخازن ذخیره‌سازی در محل و ایجاد زیرساخت‌های انتقال گاز شهری می‌تواند به رفع چالش‌ها کمک کند.

وضعیت امکانات ورزشی و تفریحی: این بخش از گزارش شامل اطلاعات مربوط به وضعیت امکانات ورزشی و

تفریحی در محدوده اجرایی طرح و مناطق مجاور است؛ که با توجه به اطلاعات ثانویه، سند مطالعات آمایش سرزمین استان و سالنامه آماری استان (1401) و همچنین مشاهدات عینی جمع‌آوری و به شرح ذیل می‌باشد.

شهرستان هرسین با 21 مکان ورزشی با متراژ 72 هزار مترمربع شامل: 8 مکان ورزشی روباز با متراژ 62 هزار مترمربع و 13 مکان ورزشی سرپوشیده با 10 هزار مترمربع متراژ می‌باشد. که مجموع سرانه فضای ورزشی سرپوشیده و روباز آن از میانگین استان پایین‌تر است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397). همچنین در خصوص وضعیت شهرستان در مکان‌های فرهنگی باید گفت که این شهرستان دارای 2 کتابخانه عمومی، 1 مرکز کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان است که گویایی این است وضعیت مکان‌های فرهنگی شهرستان از متوسط استان، پایین‌تر است (همان).

با توجه به مشاهدات میدانی، می‌توان پارک جنگلی بیستون و مجتمع گردشگری زرین را پتانسیل‌های اصلی تفریحی در محدوده دانست. بنابراین با توجه به اطلاعات فوق می‌تواند وضعیت مکان‌های ورزشی، فرهنگی و تفریحی شهرستان هرسین، شهر بیستون را به‌عنوان یک فرصت برای توسعه گردشگری در محدوده طرح در نظر گرفت.

۶-۲- ماتریس swot وضعیت موجود

در این بخش از گزارش به منظور جمع‌بندی وضعیت موجود و شناخت پتانسیل‌ها و محدودیت‌های محدوده اجرایی طرح، از ماتریس (SWOT) شامل نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها در محیط داخلی (شامل: محدوده اجرایی و شهر بیستون) و محیط خارجی (شامل: استان کرمانشاه و ایران) استفاده شده است. در ادامه شاخص‌های شناسایی شده جهت نیل به اجرای موفق پروژه احداث مجتمع اقامتی – تفریحی بیستون، وضعیت موجود در قالب نقاط قوت و ضعف برای محیط داخلی پروژه در سطح محدوده اجرایی و شهر بیستون آورده شده است. از مهم‌ترین شاخص‌های پیشران در موفقیت پروژه می‌تواند توجه به مواردی از جمله محل اجرای پروژه در بین کاجستان‌ها و نزدیک به محوطه تاریخی بیستون، جاذبه‌های طبیعی مانند کوه، غار، آبشار و ...، داستان تاریخی و محلی کهن عشق شیرین و فرهاد، برند جهانی در حوزه صخره‌نوردی و کوه‌نوردی و برند جهانی شهر خلاق خوراک، اشاره نمود. در کنار موارد موفق، موقعیت محل اجرایی از نظر دسترسی به محورهای کلیدی و اصلی به استان همدان، سنندج، خرم‌آباد، کرمانشاه می‌تواند به عنوان پتانسیل‌های جذب گردشگر داخلی و خارجی به پروژه کمک کند (مشاهدات و مصاحبه کارشناسی محقق و دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397).

جدول 9: وضعیت محیط داخلی طرح (قوت و ضعف‌ها)

ضعف	قوت
وضعیت محدوده اجرایی از نظر هتل و اقامتگاه ضعیف است	واقع شدن محدوده اجرای در دل پارک جنگلی بیستون واقع شدن پارک جنگلی در دامنه کوه بیستون و وجود کاجستان‌ها
اطلاع‌رسانی و تبلیغات در خصوص جاذبه توریستی در سطح شهرستان متوسط است.	جاذبه‌های طبیعی و منحصر به فرد کوه بیستون (غارها، قله‌ها، سراب‌ها) – پوشش‌های گیاهی – زیستگاه جانوری و...
همکاری مدیران و مسئولان شهری برای حمایت از سرمایه‌گذاری گردشگری متوسط به پایین است	امکان صخره‌نوردی و کوه‌نوردی با برند جهانی
فرهنگ کار و کارآفرینی متوسط، نرخ بیکاری بالا، مهاجرت گسترده	هم‌جواری با محوطه تاریخی با بیش از 28 اثر تاریخی و فرهنگی
-	دسترسی آسان به مسیر راه اصلی همدان – کرمانشاه
-	داشتن داستان تاریخی و محلی (کهن عشق شیرین و فرهاد)
-	وجود غذای بومی و محلی صنایع دستی و آداب و رسوم محلی
-	دسترسی کامل به زیرساخت‌های تلفن همراه، اینترنت پرسرعت، تأسیسات آب و فاضلاب و برق در محدوده اجرایی
-	جامع محلی مزیت‌های گردشگری را درک کرده‌اند و با رضایت و آغوش باز میزبان مهمانان هستند

مأخذ 29: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

در ادامه شاخص‌های شناسایی شده از وضعیت موجود در قابل فرصت‌ها و تهدیدها برای محیط خارجی پروژه در سطح استانی و ملی آورده شده است. ازجمله موارد مهم در این زمینه، که منجر به موفقیت اجرای طرح شود می‌توان به رشد گردشگری داخلی و خارجی در سطح استان در سال‌های گذشته، رشد در تعداد اقامتگاه‌های بوم گردی و مجتمع گردشگری در سال‌های گذشته و افزایش تمایل گردشگران برای اقامت در محدوده اجرایی طرح اشاره کرد (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397).

جدول 10: وضعیت محیط خارجی طرح (فرصت و تهدیدها)

فرصت‌ها	تهدیدها
رشد تعداد گردشگران داخلی و خارجی در سطح استان	اطلاع‌رسانی و تبلیغات ضعیف در حوزه گردشگری در سطح استانی و ملی
رشد اقامتگاه‌ها بوم گردی و مجتمع گردشگری در سال‌های گذشته	عدم وجود زیرساخت و امکانات اقامتی و بهداشتی در حوزه‌های گردشگری در سطح استان
افزایش تمایل گردشگران برای اقامت در محدوده گردشگری	همکاری پایین مدیران و مسئولان استانی و شهری برای حمایت از سرمایه‌گذاری گردشگری
وجود سیاست‌ها و قوانین جذب، مدیریت و حفظ امنیت سرمایه‌گذاری	سرانه تولیدی و رشد اقتصادی پایین
قرارگیری استان بر جاده ابریشم، راه شاهی و مسیر عتبات عالیات	تحریم‌های اقتصادی و انزوای تجاری ایران
قرارگیری استان بر محور اولویت‌دار توسعه آذربایجان – خوزستان	-

مأخذ 30: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

۷-۲- الزامات ذی نفع‌ها

در طرح گردشگری به‌منظور ایجاد اجماع در بین ذینفعان شامل مدیران و کارکنان، صنایع مجاور محدوده توریستی و ساکنان جامعه جهت ایجاد تجربه خوشایند در گردشگران و همچنین اطلاع از ترجیحات و الزامات آن‌ها در طراحی و برنامه‌ریزی متناسب، لازم است که الزامات مربوط به ذی‌نفعان استخراج، مستندسازی و در تصمیم‌گیری لحاظ شود؛ ازاین‌رو در این بخش از گزارش خروجی فرآیند استخراج الزامات ذی‌نفعان که از طریق مطالعه اسناد بالادستی (سند مطالعات آمایش سرزمین استان کرمانشاه) و مصاحبه با مدیران و کارکنان و جامع محلی به‌دست‌آمده آورده شده است. لازم به ذکر است در مواردی به اطلاعات کلی در مورد استان اشاره می‌شود، این موارد در استان و شهرستان‌های هدف مطالعات فعلی دارای تفاوت و اختلاف قابل‌اتکای نیستند.

بر اساس اطلاعات اسناد بالادستی و مصاحبه با کارشناسان و نخبگان مأموریت و نقش‌های کلان، میانی و خرد شهرستان هرسین و محدوده اجرایی طرح استخراج‌شده است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ طراحی و برنامه‌ریزی، 1397)؛ شناسایی مأموریت و قابلیت‌های مورد انتظار در محدوده اجرایی می‌تواند به طراحی رویکرد گردشگری و ایده تجاری متناسب با برنامه‌های کلان استان و شهرستان، کاهش تعارضات و افزایش بهره‌وری کمک نماید.

جدول 11: مأموریت و نقش‌های کلان، میانی و خرد شهرستان هرسین

گونه‌بندی کارکردی	عناصر سطح عملکردی	سطح
عملکردی	صادراتی	کرمانشاه - بیستون
	صنعتی - معدنی	کرمانشاه - بیستون
	کشاورزی	-
	گردشگری	کرمانشاه - بیستون
ارتباطی	جاده‌ای	-
	ریلی	-
انرژی	برق	کرمانشاه - بیستون
کانون توسعه	صنعتی - معدنی	-
	ایستگاه راه آن	-
	فرودگاه	-
	گمرک	-
	مجتمع جهانی بیستون	فراملی
		بین‌المللی

مأخذ 31: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

با توجه به مفروضات به‌دست‌آمده محورهای توسعه پیش‌بینی‌شده در اسناد بالادستی به‌عنوان مبنایی برای طراحی و انتخاب رویکرد و ایده تجاری به شرح زیر قابل‌توجه است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش سرزمین، 1397):

محور اول توسعه: توسعه منطقه، توسعه صنعت و فعالیت‌های کارخانه‌ای مکانیکی و صنایع مدرن با تأکید بر محور بیستون - هرسین.

محور دوم توسعه: توسعه ناحیه، توسعه کشاورزی پیشرفته و پایدار با تأکید بر باغداری و زنبورداری در محور کنگاور - صحنه - بیستون، زراعت، باغداری و زنبورداری در محور بیستون - هرسین و دامداری صنعتی در محور بیستون - صحنه و باغداری مدرن و گیاهان دارویی در محور هرسین - نورآباد می‌باشد.

محور سوم: به منظور تجاری‌سازی و جلوگیری از صادرات آب مجازی، توسعه کشاورزی پیشرفته و پایدار در پیوند قوی با صنایع تبدیلی محور بیستون - صحنه دنبال می‌گردد.

محور چهارم توسعه: همچنین برنامه‌ریزی برای ایجاد شهری زیست پذیر و پذیرای سرمایه‌گذاران داخلی و گردشگران خارجی در هرسین و ارائه سطوح دوم خدمات مالی، تجاری، تفریحی و فرهنگی مورد تأکید قرار دارد.

محور پنجم توسعه: فعالیت‌ها، برنامه‌ریزی و مجموعه فعالیت‌های بهره‌گیری پایدار از مناطق طبیعی و اراضی ناحیه. محور ششم توسعه: به منظور تقویت ارتباطات بین منطقه‌ای و منطقه با مرکز کشور، تعریض جاده ارتباطی هرسین - خرم‌آباد و ارتقاء بزرگراه کرمانشاه - کنگاور به آزادراه در دست اقدام قرار می‌گیرد.

در نتیجه، با توجه به مفروضات بالا که از سند مطالعات آمایش سرزمین استان استخراج شده و اطلاعات استخراج شده از مصاحبه با سایر ذی‌نفعان، ترجیحات و الزامات آنان در جهت طراحی و امکان‌سنجی ایده و طرح آورده شده است:

جدول 12: الزامات ذینفعان

ردیف	الزامات	ذی‌نفع
1	طراحی رویکرد و ایده تجاری با قابلیت جذب سرمایه‌گذار خارجی	سازمان‌ها / نخبگان
2	طرح گردشگری موجب توسعه کارآفرین در منطقه هدف شود	نخبگان / جامع محلی
3	طرح گردشگری پیشران و محرک توسعه گردشگری در منطقه هدف شود	نخبگان
4	طرح موجب رونق محور کرمانشاه - بیستون - کنگاور شود	سازمان‌ها / نخبگان
5	طرح متمرکز بر جاذبه‌های طبیعی (صخره‌نوردی) و تاریخی باشد	سازمان‌ها / نخبگان

مأخذ 32: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

۸-۲- صنعت گردشگری در قلمرو مکانی طرح:

این بخش از گزارش شامل اطلاعات مربوط بازدیدکنندگان از موزه‌ها، بناهای تاریخی و گردشگران خارجی استفاده‌کننده از هتل‌ها است که با توجه به اطلاعات ثانویه، سند مطالعات آمایش سرزمین استان و سالنامه آماری استان (1401) جمع‌آوری و به شرح جدول ذیل می‌باشد. لازم به ذکر است با توجه به محدودیت اطلاعات آماری، اطلاعات استانی استفاده‌شده است؛ از همین رو به‌منظور مستندسازی وضعیت موجود در سایر مؤلفه‌ها از روش مصاحبه با کارشناسان و فعالان در صنعت گردشگری استان و شهرستان استفاده‌شده است.

جدول 13: اطلاعات تعداد بازدید از بناهای تاریخی و موزه‌های استان کرمانشاه

گردشگران خارجی استفاده‌کننده از هتل‌ها	بناهای تاریخی			موزه		سال
	مجموعه جهانی بیستون	معبد آناهیتا	طاق‌بستان	تکیه بیگلربیگی	تکیه معاون الملک و مردم‌شناسی	
15879	0	17207	332608	0	15764	1385
27000	126000	42383	415653	1350	18103	1390
16943	231050	20254	241331	10659	20574	1395
16864	186412	8321	379461	16965	22903	1397
18532	198541	15738	360205	35975	25571	1398
1968	38471	1527	67181	1424	2152	1399
11049	64993	4233	187745	630	2497	1400
28755	171875	16978	342294	13462	20257	1401
81.08	36.4	-1.3	2.9	897.1	28.5	نرخ رشد *

* نرخ شد از اولین سال دارای داده نسبت به پایان سال 1401 محاسبه‌شده است.

لازم به ذکر است با توجه به عدم بلیت‌فروشی در سایر جاذبه‌های استانی، اطلاعات بازدیدکنندگان موجود نیست؛ با توجه به اطلاعات جدول در سال 1401 نسبت به سال 1385 گردشگران خارجی که از هتل‌ها استفاده کرده‌اند به میزان 81.08 درصد رشد کرده است، همچنین این آمار برای بازدیدکنندگان مجموعه جهانی بیستون 3604، بازدیدکنندگان از معبد آناهیتا 1.3-، بازدیدکنندگان از طاق‌بستان 2.9 و بازدیدکنندگان از تکیه معاون 28.5 درصد بوده است. همچنین لازم به ذکر است با توجه به محاسبه میانگین نرخ رشد سالانه ورود گردشگران خارجی برابر با 0.98، پیش‌بینی رشد گردشگران خارجی به استان برای سال 1405 برابر با 316.010 نفر، برای سال 1410 برابر با 6.323.161 نفر می‌باشد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت در سطح استان با رشد تعداد گردشگران داخلی و

خارجی مواجه بودیم و همچنین با توجه به مصاحبه با نخبگان می‌توان استان کرمانشاه را به‌عنوان یک استان گردشگری در نظر گرفت.

همچنین وضعیت شاخص‌های عمده گردشگری استان و شهرستان هرسین به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول 14: شاخص‌های عمده گردشگری استان کرمانشاه

استان کرمانشاه								
سال	جمع اقامتگاه	هتل	مهمان پذیر	هتل آپارتمان	پانسیون	مجتمع گردشگری	اقامتگاه سستی	اقامتگاه بوم گردی
1390	46	22	23	1	0	0	0	0
1395	46	26	18	2	0	0	0	0
1401	117	28	20	5	0	14	4	48
نرخ رشد	154.3	27.27	11.11	400	0	-	-	-
شهرستان هرسین								
1390	0	0	0	0	0	0	0	0
1395	0	0	0	0	0	0	0	0
1401	4	1	0	0	0	1	1	1

از اطلاعات جدول بالا می‌توان نتیجه گرفت که در استان کرمانشاه در سال 1401 نسبت به سال 1390 با رشد بالایی از نظر شاخص‌های عمده گردشگری روبه‌رو بوده‌ایم و این رشد بیشتر در زمینه مجتمع‌های گردشگری و اقامتگاه‌های بوم گردی بوده است، که در نتیجه آن می‌توان گفت در اشکال مختلف گردشگری تمایل مردم برای اقامت در مناطق گردشگری استان افزایش داشته است؛ که این افزایش بیشتر مربوط به بخش غربی استان می‌باشد. همچنین با بررسی وضعیت شاخص‌های عمده گردشگری در شهرستان هرسین نیز می‌توان نتیجه مشابه را گرفت، اما با بررسی سایر شهرستان‌ها در مقایسه با شهرستان هرسین، می‌توان گفت این شهرستان نسبت به سایر شهرستان‌ها به‌ویژه پایه فاصله زیادی در جذب گردشگران برای اقامت دارد.

همان‌طور که گفته شد در خصوص سایر مؤلفه‌های این بخش در محدوده اجرایی طرح و شهرستان هرسین، با استفاده از مصاحبه با فعالان و نخبگان حوزه گردشگری به شرح ذیل قابل تعریف و تفسیر می‌باشند:

تعداد گردشگران به محدوده اجرایی طرح در سال 1401 برابر با 171.875 نفر بوده است که نسبت به سال 1385 و با توجه به دوران کرونا برای سال‌های 1399 و 1400، بیش از 36 درصد رشد داشته است، در این خصوص باید گفت محدوده تاریخی بیستون

به عنوان یک مرکز گردشگری تاریخی دارای کارکرد درون منطقه ای (در سطح استانی)، ملی و فراملی است و اکثر بازدیدکنندگان به منظور بازدید تاریخی به منطقه سفر می کنند، با توجه به ظرفیت حوزه گردشگران خارجی و داخلی در منطقه و کمبود زیرساخت های گردشگری تمایل به اقامت در اقامتگاه های شخصی و سنتی هم جوار به دلیل بافت جغرافیایی در حال افزایش است و در محدوده اجرایی اجاره دادن منزل به گردشگران در سال های و به ویژه در ایام تعطیل اخیر رواج پیدا کرده است.

3- مشخصات طرح:

۱-۳ - مقدمه:

ایده و داستان طرح گردشگری به معنای تعریف و توصیف پروژه به شکلی است که جذابیت و اهمیت آن برای مخاطبان مختلف شامل سرمایه گذاران، گردشگران و جامعه محلی واضح و روشن باشد. این مرحله شامل بیان روایتی منحصربه فرد و جذاب درباره پروژه است که ارزش ها، ویژگی ها و مزیت های آن را برجسته می سازد. به عبارتی دیگر تعریف همان کاری است که طرح گردشگری در جایگاه یک کسب و کار انجام می دهد، که مهم ترین شاخصه آن نوع محصول و خدماتی است که ارائه می کند (مصلح شیرازی & یوسف پور، 1396). انتخاب و طراحی ایده تجاری مبتنی بر مفروضاتی است که از قابلیت ها و امکانات بستر فضایی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و محیط زیستی محدوده طرح به دست می آید.

بیستون، یکی از برجسته ترین مناطق تاریخی و طبیعی ایران، ترکیبی منحصربه فرد از آثار باستانی، مناظر طبیعی چشم نواز و میراث فرهنگی ارزشمند را در خود جای داده است. این منطقه، با قرارگیری در مسیر اصلی جاده تجاری و سیاحتی و وجود آثار باستانی متعدد، نمایانگر تاریخ غنی ایران و نقش کلیدی آن در تبادل فرهنگ و تجارت جهانی از دوران باستان تا اکنون است. بیستون نه تنها یک نماد تاریخی است، بلکه با منابع طبیعی خود، به یک مقصد ایده آل برای طبیعت گردی و گردشگری تبدیل شده است.

با وجود این ظرفیت های منحصربه فرد، زیرساخت های گردشگری در منطقه بیستون هنوز به اندازه ای که بتواند پاسخگوی حجم بالای گردشگران باشد، توسعه نیافته است. کمبود امکانات اقامتی سازگار با محیط، نبود زیرساخت های مناسب برای فعالیت های تفریحی و فرهنگی و عدم وجود خدمات کافی پذیرایی و رفاهی، از جمله مشکلات عمده این منطقه است.

برای پاسخ به این نیازها، پروژه مجتمع گردشگری و تفریحی بیستون در مساحتی بالغ بر 42,000 مترمربع در میان جنگل های زیبای کاج در پارک جنگلی بیستون، طراحی شده است. این مجتمع با بهره گیری از معماری سازگار با محیط زیست و تمرکز بر حفظ ارزش های طبیعی و فرهنگی منطقه، تجربه ای منحصربه فرد برای گردشگران فراهم می کند.

ویژگی های برجسته این مجتمع شامل:

1. اقامتگاه‌های سازگار با محیط‌زیست: طراحی‌شده برای تجربه اقامتی آرامش‌بخش و هماهنگ با طبیعت.
2. فروشگاه صنایع‌دستی و محصولات محلی: فرصتی برای گردشگران جهت آشنایی با فرهنگ و هنر منطقه.
3. سالن ورزش‌های آبی: ایجاد فضایی برای تفریح و نشاط در محیطی مدرن.
4. رستوران با غذاهای محلی و بین‌المللی: ارائه طعمی به‌یادماندنی از فرهنگ غذایی منطقه.
5. پیاده‌راه‌ها و فضاهای استراحت: طراحی‌شده در دل طبیعت برای آرامش و لذت بردن از مناظر طبیعی.

۲-۳- ظرفیت طرح:

ظرفیت اسمی این مجتمع گردشگری با توجه به ضوابط ایجاد و بهره‌برداری از مجتمع گردشگری درجه یک (معاونت گردشگری کشور، 1399)، پتانسیل‌های موجود در طرح و مشخصات طرح پیشنهادی کارشناسان؛ شامل تأمین 30 واحد اقامتی 2 تخته، 30 واحد اقامتی 4 تخته با ظرفیت روزانه 180 نفر است (محاسبات انجام‌شده توسط محقق با توجه به مترائ موجود و فضای اختصاص داده‌شده هر خدمت در پروژه‌های مشابه)؛ همچنین دارای یک مجموعه ورزش‌های سرپوشیده (شامل: استخر، سونا، جکوزی، سالن بدن‌سازی) با ظرفیت 180 نفر در 6 سانس و زمین ورزشی (شامل: زمین تنیس، والیبال و رختکن) و با ظرفیت 50 نفر در 6 سانس در روز است. در محل اقامت گردشگران، رستوران در فضای 1000 متر، فروشگاه به مساحت 195 متر برای گردشگران ساکن در مجتمع در نظر گرفته‌شده است (محاسبات انجام‌شده توسط محقق با توجه به مترائ موجود و فضای اختصاص داده‌شده هر خدمت در پروژه‌های مشابه).

در طراحی و برنامه‌ریزی پروژه گردشگری مجتمع تفریحی و اقامتی، تعیین ظرفیت عملی یکی از بخش‌های کلیدی برای مدیریت منابع، کنترل هزینه‌ها، و برنامه‌ریزی بهره‌برداری پایدار است. از این‌رو برای سال اول بهره‌برداری، ظرفیت عملی 40 درصد از ظرفیت اسمی در نظر گرفته‌شده (محاسبات انجام‌شده توسط محقق، با توجه به تحلیل نقطه سربه‌سر طرح) و حداکثر ظرفیت بهره‌برداری در بلندمدت نیز 80 درصد تعیین‌شده است. این تصمیم‌گیری بر اساس تحلیل جامع محدودیت‌ها، پتانسیل‌های منطقه و الزامات مدیریتی اتخاذ‌شده است که در ادامه به تفصیل توضیح داده می‌شود.

در سال اول بهره‌برداری، دستیابی به 100 درصد ظرفیت اسمی پروژه به دلایل مختلف، از جمله محدودیت‌های زیرساختی، نیاز به هماهنگی میان بخش‌ها و رفتار مصرف‌کنندگان (بازاریابی و بندسازی)، غیرممکن است. با توجه به این موضوع، استفاده از 40 درصد ظرفیت اسمی، یک تصمیم منطقی برای کاهش ریسک‌های اجرایی و عملیاتی در مراحل اولیه بهره‌برداری است. این تصمیم به دلایل زیر توجیه می‌شود:

زمان برای هماهنگی و تثبیت عملیات: راه‌اندازی پروژه‌های بزرگ گردشگری نیازمند زمان برای هماهنگی میان بخش‌های مدیریتی، عملیاتی و پشتیبانی است.

توسعه شهرت و جذب مخاطب: در سال اول، ایجاد شهرت برای پروژه و جذب گردشگران به صورت تدریجی اتفاق می افتد. به همین دلیل، پیش بینی ظرفیت پایین تر در آغاز منطقی تر است.

آزمایش و بهینه سازی سیستم ها: بهره برداری از 60 درصد ظرفیت در سال اول، امکان آزمایش زیرساخت ها و بهینه سازی فرآیندهای خدماتی و مدیریتی را فراهم می کند.

همچنین در مراحل بلندمدت، حداکثر ظرفیت بهره برداری پروژه 80 درصد از ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده است. این تصمیم نیز بر اساس ملاحظات زیر اتخاذ شده است:

حفظ کیفیت خدمات: در پروژه های گردشگری، حفظ کیفیت خدمات و تجربه مشتری اهمیت بالایی دارد. استفاده از ظرفیت کامل ممکن است منجر به کاهش کیفیت خدمات، افزایش فشار بر زیرساخت ها و کاهش رضایت گردشگران شود. تعیین سقف 80 درصد، ضمن استفاده بهینه از منابع، کیفیت خدمات را تضمین می کند.

پاسخ به تغییرات فصلی و غیرمنتظره: در صنعت گردشگری، نوسانات فصلی و تغییرات غیرمنتظره در تعداد گردشگران همواره وجود دارد. باقی گذاشتن 20 درصد از ظرفیت به عنوان یک حاشیه اطمینان، امکان مدیریت بهتر شرایط غیرمنتظره را فراهم می آورد.

ملاحظات مدیریتی و نگهداری: نیاز به زمان برای نگهداری و تعمیر زیرساخت ها و تجهیزات، مانع از استفاده دائم و کامل از ظرفیت اسمی می شود.

تصمیم به تعیین ظرفیت عملی 40 درصد در سال اول و سقف بهره برداری 80 درصد در بلندمدت، به دلایل منطقی و بر اساس تحلیل واقع بینانه از شرایط پروژه اتخاذ شده است. این تصمیم گیری نه تنها به مدیریت بهتر منابع و کاهش ریسک ها کمک می کند، بلکه تضمین می کند که پروژه در بلندمدت بتواند با کیفیت خدمات مطلوب و مدیریت پایدار به فعالیت خود ادامه دهد. حفظ تعادل میان بهره برداری بهینه و رعایت ملاحظات زیرساختی و زیست محیطی، موفقیت پروژه را در جلب رضایت گردشگران و پایداری اقتصادی آن تضمین خواهد کرد.

در ادامه جداول مربوط به خدمات، ظرفیت و قیمت واحد هر یک از خدمات آورده شده است؛ لازم به ذکر است این موارد جهت تحلیل مالی و اقتصادی پروژه مورد استفاده قرار گرفته است.

جدول 15: ظرفیت طرح

ردیف	شرح	واحد	ظرفیت اسمی	قیمت واحد (ریال)
1	اقامتگاه 2 تخته	واحد در سال	10.950	11.000.000
2	اقامتگاه 4 تخته	واحد در سال	10.950	20.000.000

3	رستوران - کافه	واحد در سال	197.100	4.000.000
4	ورزشی سرپوشیده	گروه در سال	64.080	3.500.000
5	ورزشی روباز	غرفه در سال	26.280	2.500.000
6	فروشگاه	-	12 ماه	120.000.000

مأخذ 33: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۳-۳- نیازهای طرح :

۳-۳-۱- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز:

این بخش شامل تمامی زیرساخت‌های فیزیکی و خدماتی موردنیاز برای اجرای پروژه است که باید در مساحت تعیین شده پیاده‌سازی

شود می‌باشد، که به شرح جدول ذیل در فضای 42.850 متر پیش‌بینی شده است:

جدول 16: فضا و زیرساخت‌های موردنیاز طرح

شرح	مسقف (مترمربع)	فضای باز	مترائ کل	توضیحات
سوئیت‌های 2 تخته	1500	0	1,500	30 واحد
سوئیت‌های 4 تخته	2100	0	2,100	30 واحد
فضای مشترک و دسترسی	0	1440	1,440	راهروها - فضای ارتباطی - 40 درصد مجموعه فضای اقامتگاه‌ها
محوطه‌سازی	0	1660	1,660	بر اساس داستان‌های بومی - کسر مجموعه فضای‌های مربوط به اقامتگاه از کل مترائ مربوط به اقامتگاه
جمع فضای اقامتگاه	3600	3100	6,700	
رستوران	605	0	605	فضای رستوران با ظرفیت 180 نفر در روز - شامل فضای سرو غذا - فضای خدماتی - سرویس بهداشتی
کافه	150	0	150	فضا کافه با ظرفیت 50 نفر هم‌زمان - شامل فضای سرور - خدماتی
فضای مشترک و محوطه‌سازی	0	1045.2	1,045	
جمع فضای رستوران و کافه	755	1045	1800	
فضای مدیریت و پذیرش	200	0	200	
انبار	840	0	840	
تأسیسات مرکزی	221	0	220.5	
نمازخانه عمومی	94	0	94	
سرویس بهداشتی عمومی	30	0	30	شامل (روشویی + WC) برای هر سرویس 3 متر در نظر گرفته‌شده و هر چشمه سرویس برای 20 نفر
نگهبانی	45	0	45	برای هر نوبت 3 نفر شامل اتاق کنترل 20 متر - فضای استراحت 15 متر - دسترسی عمومی 10
فضای مشترک و محوطه‌سازی	0	421	421	

شرح	مسقف (مترمربع)	فضای باز	متراژ کل	توضیحات
جمع فضای مدیریت و خدمات عمومی	1430	421	1850	
فضای مسقف ورزش‌های آبی	1005	0	1,005	استخر، بدن‌سازی و رختکن برای 30 نفر هم‌زمان - سونا، جکوزی، ریکآوری و ماساژ برای 10 نفر هم‌زمان
فضای مشترک و محوطه‌سازی	0	352	352	
جمع فضای ورزشی سرپوشیده	1005	352	1,357	
زمین تنیس	0	350	350	بر اساس استاندارد بین‌المللی شامل فضای بازی و حاشیه‌های زمین جهت ایمنی و بازی استاندارد
زمین والیبال و بسکتبال	0	550	550	بر اساس استاندارد بین‌المللی شامل فضای بازی و حاشیه‌های زمین جهت ایمنی و بازی استاندارد
فضای وسایل و تجهیزات ورزشی	90	0	90	شامل 10 درصد از کل فضای بازی
رختکن	75	0	75	1.5 متر برای هر نفر و حداکثر ظرفیت 50 نفر هم‌زمان
فضاسازی و فضاهای دسترسی	0	213	213	20% از کل فضای ورزشی
جمع کل فضای زمین ورزشی	165	1113	1,278	
جمع کل فضای فروشگاه	195	0	195	سوپرمارکت - محصولات محلی
نیمکت و فضاهای مرتبط	0	30	30	2 متر برای هر نفر
فضاسازی‌های بومی و تاریخی	0	120	120	عناصر الهام گرفته از تاریخ بیستون (مانند سنگ‌فرش‌های محلی یا نمادهای مرتبط با کتیبه‌های تاریخی)
مسیرهای دسترسی و پیاده‌روی	0	250	250	
جمع فضای مکت	0	400	400	
جمع فضای جنگل‌کاری	0	27,270	27,270	موجود - کاجستان
فضای پارک خودرو	0	1950	1,950	برای 120 خودرو هم‌زمان و هر خودرو 12.5 متر
نگهبانی	50	0	50	
جمع فضای پارکینگ	50	1,950	2,000	-
جمع کل	7,199	35,650	42,850	-

مأخذ 34: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

با توجه به نظر کارشناسی و مفروضات فضا و زیرساخت طرح، هزینه زمین به شرح جدول ذیل در نظر گرفته شده است:

جدول 17: هزینه زمین طرح

شرح	مساحت (مترمربع)	بهای هر	هزینه (میلیون ریال)	
			انجام شده	مورد نیاز
جمع				

			مترمربع(ریال)		
42.850	0	42.850	1,000,000	42.850	زمین
42.850	0	42.850	جمع		

مأخذ 35: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

همچنین نقشه پلان‌های فضا و زیرساخت مطابق با تصویر زیر در نظر گرفته شده است:

تصویر 22: نقشه پلان‌های فضا و زیرساخت



مأخذ 36: ترسیم کاربری‌ها توسط محقق در نرم‌افزار گوگل ارث

۲-۳-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات :

با توجه به حجم پروژه، لیست تمام سرفصل‌ها و ریز اقلام مربوط به تجهیزات موردنیاز طرح باعث کاهش اثرگذاری گزارش می‌شود، لذا در ادامه در حد لازم و کافی، اطلاعات مربوط به هر بخش و تجهیزات در نظر گرفته شده آن بخش به همراه قیمت تمام شده تجهیزات

موردنیاز آورده شده است. همچنین جزئیات کامل این بخش از گزارش در فایل پیوست (محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون) موجود می‌باشد؛ لازم به ذکر است تمام اقلام موردنیاز در داخل کشور قابل تأمین هست.

جدول 18: تجهیزات و ماشین‌آلات موردنیاز طرح

ردیف	شرح	جمع کل (میلیون ریال)	تجهیزات موردنیاز
1	تجهیزات فضای مرکزی مدیریت مجموعه (دفتر مدیریت، انبار، نمازخانه و سرویس بهداشتی عمومی)	24.944	میز مدیریت-صندلی ارگونومیک مدیریت-میز کارمندی-صندلی کارمندی-میز پذیرش-مبل اداری (ست 3 نفره)-کتابخانه-کشوه‌های قفل‌دار-میز کنفرانس کوچک و صندلی (6 نفره)-کامپیوتر رومیزی-تلویزیون-پرینتر چندکاره (چاپ، اسکن، کپی، فکس)-تلفن-مودم و روتر پرسرعت-ست کامل نوشت‌افزار-تابلو وایت‌بر-ست کامل پذیرایی (کتری برقی، قهوه‌ساز، ظروف)-ترم‌افزار حسابداری و مالی-رک سرور-کاناپه و صندلی انتظار-آب سرد کن-ذکوراسیون داخلی (فلاورباکس، تابلو و...)-یخچال کوچک-مایکروویو-سماور برقی-ست چای‌ساز-ظروف آشپزخانه (لیوان، فنجان، بشقاب، قاشق و چنگال)-سطل زباله با درپوش-قهوه ساز-کابینت-قفسه فلزی سنگین (راک‌بندی پالت)-قفسه فلزی سبک-سیستم تهویه صنعتی-جعبه کمک‌های اولیه-چراغ LED صنعتی-میز کار-صندلی کارمندی-کامپیوتر رومیزی-تلفن رومیزی-پرینتر چندکاره (چاپ، اسکن، کپی، فکس)-جک پالت-استاکر برقی-لیفتراک دیزلی-آب سرد کن-فرش سجاده‌ای-جانماز و مهر-قفسه کفش-قفسه کتابخانه-قرآن و کتب دعا-سیستم صوتی-ساعت دیواری با قبله‌نما-پرده یا جداکننده فضای نماز-آب‌سردکن-جالباسی دیواری-تابلوهای مذهبی-توالت ایرانی و فرنگی-روشویی-شیر آب سرد و گرم-دست خشک‌کن برقی-سطل زباله-سیستم تهویه (هواکش)-تابلوهای راهنما-مخزن آب گرم (آبگرمکن)-سیستم روشنایی اضطراری-آویز لباس-کفپوش ضد لغزش-آینه قدی-جالباسی دیواری-مخزن دستمال کاغذی
2	تجهیزات فضای ورزشی روباز	17.145	تور تنیس-پایه تور تنیس-خط‌کشی زمین-کفپوش-مخصوص تنیس-نیمکت بازیکنان-توپ تنیس-پایه تور والیبال-سید بسکتبال-کفپوش چندمنظوره-خط‌کشی زمین-نیمکت بازیکنان-توپ والیبال-توپ بسکتبال-رختکن و عمومی-قفسه‌های نگهداری-وسایل 2.5 متری-سیستم تهویه-کمد رختکن-نیمکت رختکن-دوش حمام-سیستم تهویه-سطل زباله
3	تجهیزات سالن ورزش‌های آبی	16.316	پمپ تصفیه آب استخر-فیلتر شنی-هیتر گرمایش آب استخر-چراغ‌های ضدآب LED-کلرزن اتوماتیک-کاشی ضدلغزش-نردبان استخر-تجهیزات نجات غریق-هیتر سونا خشک-هیتر سونا بخار-چوب ترموود برای سونا-چراغ ضد رطوبت سونا-مخزن آب سونا بخار-جت پمپ-جکوزی-هیتر گرمایش آب جکوزی-چراغ ضدآب LED-کلرزن اتوماتیک-تردمیل-دوچرخه ثابت-دستگاه وزنه-چندکاره-نیمکت پرس سینه-دمبل و وزنه-آینه بزرگ دیواری-سیستم تهویه و سرمایشی-روشنایی LED سقفی-کمد لباس ورزشی-سیستم صوتی-کمد لباس ورزشی-نیمکت چوبی یا فلزی-سیستم تهویه مناسب-آینه بزرگ دیواری-تخت ماساژ-دستگاه تراپی

ردیف	شرح	جمع کل (میلیون ریال)	تجهیزات مورد نیاز
			سرد و گرم-رولر ماساژ-توپ فوم رولر-صندلی راحتی-میز پیشخوان- یخچال صنعتی-دستگاه اسپرسو-آبمیوه گیری صنعتی-صندلی و میز کوچک-سیستم روشنایی LED
4	تجهیزات رستوران و کافه	37.600	میز و صندلی سالن داخلی-میز و صندلی فضای باز-میز بار و کانتر کافه-کانتر پذیرش و صندوق فروش-فر صنعتی-گریل صنعتی- اجاق گاز صنعتی-ماشین ظرفشویی صنعتی-یخچال صنعتی ایستاده- فریزر صنعتی-هود تهویه صنعتی-دستگاه اسپرسوساز صنعتی-دستگاه آبمیوه گیری صنعتی-مخلوط کن صنعتی-چراغ محوطه فضای باز- سیستم تهویه مطبوع-ظروف غذاخوری-سیستم صوتی و تصویری- محوطه سازی و فضای سبز
5	تجهیزات پارکینگ	1.540	تابلوهای راهنمای پارکینگ-گیت های ورودی و خروجی-میز کار برای نظارت-صندلی اداری ارگونومیک-تخت استراحت-مانیتور نظارتی-سیستم ارتباط داخلی (واکی تاکی)-چراغ هشدار-کمد لباس- کامپیوتر و تجهیزات نظارتی-یخچال-کتری برقی-سرویس پذیرایی
6	سوئیت های 4 تخته	60.150	تخت خواب دو نفره لوکس-تخت خواب یک نفره لوکس-پاتختی- چراغ خواب-کمد لباس-میز و صندلی مطالعه-پرده اتاق خواب- مبلمان راحتی (۳+۲+۱ نفره)-میز وسط مبلمان-تلویزیون هوشمند ۶۵ اینچ-میز تلویزیون-پرده پذیرایی-فرش ۱۲ متری-لوستر- کابینت MDF لوکس-یخچال فریزر-اجاق گاز رومیزی-مایکروویو- سینک استیل-سرویس قابلمه و ظروف پخت و پز-روشویی کابینتی- آینه هوشمند-دوش بارانی-کاسه توالت فرنگی-شیرآلات اهرمی- لوکس-حوله خشک کن-تهویه برقی
7	سوئیت های 2 تخته	52.350	تجهیزات مشابه بلوک C با تفاوت در تعداد تخت و فضای کمتر
	جمع کل	210.045	

مأخذ 37: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۳-۳-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

با توجه به حجم پروژه، لیست تمام سرفصل‌ها و ریز اقلام مربوط به مواد مصرفی موردنیاز طرح باعث کاهش اثرگذاری گزارش می‌شود، لذا در ادامه در حد لازم و کافی، اطلاعات مربوط به هر بخش و مواد مصرفی در نظر گرفته شده آن بخش به همراه قیمت تمام شده مواد مصرفی موردنیاز آورده شده است. همچنین جزئیات کامل این بخش از گزارش در فایل پیوست (محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون) موجود می‌باشد؛ لازم به ذکر است تمام اقلام موردنیاز در داخل کشور قابل تأمین هست.

جدول 19: لیست مواد اولیه و قطعات واسطه ای مورد نیاز طرح

ردیف	مواد مصرفی	هزینه سالانه (م.ر)	مواد مصرفی موردنیاز
1	مواد مصرفی سوئیت های 2 تخته (30 تخت در سال)	12,507	مواد شوینده (کف و سطوح)-مایع دستشویی-شامپو و صابون (برای هر تخت)-دستمال کاغذی-کیسه زباله-خوشبوکننده هوا-ملحفه و روبالشتی-پتو و روانداز-حوله (حمام و دست)-تشک و بالش-مایع ظرفشویی-کیسه فریزر-دستمال حوله‌ای-قهوه و چای (هر تخت)-شکر-لیوان و ظروف یک‌بارمصرف-لامپ LED-باتری برای کنترل تلویزیون و کولر-دفترچه و بروشور (اطلاعات گردشگری)
2	مواد مصرفی سوئیت های 4 تخته (30 تخت در سال)	17,536	مواد شوینده (کف و سطوح)-مایع دستشویی-شامپو و صابون (برای هر تخت)-دستمال کاغذی-کیسه زباله-خوشبوکننده هوا-ملحفه و روبالشتی-پتو و روانداز-حوله (حمام و دست)-تشک و بالش-مایع ظرفشویی-کیسه فریزر-دستمال حوله‌ای-قهوه و چای (هر تخت)-شکر-لیوان و ظروف یک‌بارمصرف-لامپ LED-باتری برای کنترل تلویزیون و کولر-دفترچه و بروشور (اطلاعات گردشگری)
3	مواد مصرفی فضای مرکزی مدیریت مجموعه (دفتر مدیریت، انبار، نمازخانه و سرویس بهداشتی عمومی)	11.116	کاغذ چاپ و پرینتکارتریج پرینتر-خودکار، ماژیک و لوازم اداری-مواد شوینده و نظافتی-دستمال کاغذی-آب معدنی-چای و قهوه-شکر و قند-لوازم برقی مصرفی (لامپ و ...)-بنزین (برای سفرهای اداری)-مواد خوراکی برای پذیرایی-مواد شوینده (کف‌شوی، پاک‌کننده)-دستمال نظافت صنعتی-کیسه زباله (سایز بزرگ)-لامپ و تجهیزات روشنایی-فیلتر هوا (سیستم تهویه انبار)-روغن و گریس (تعمیرات درب‌ها و ماشین‌آلات)-گازوئیل-کپسول آتش‌نشانی (شارژ سالانه)-تجهیزات ایمنی (ماسک، دستکش، کفش)-چای و قهوه برای کارکنان-قند و شکر-باتری (تجهیزات کوچک، چراغ قوه)-نمازخانه-مواد شوینده کف و فرش (شامپو فرش)-دستمال نظافت-کیسه زباله (سایز متوسط)-لامپ و تجهیزات روشنایی-خوشبوکننده محیط-دستمال کاغذی (عمومی)-صابون مایع (برای وضوخانه)-مایع ضدعفونی‌کننده (کف و محیط)-موکت/فرش (تعویض سالانه)-کپسول آتش‌نشانی (شارژ سالانه)-کولر/بخاری (تعمیر و نگهداری)-خدمات نظافت و ضدعفونی-سرویس بهداشتی عمومی-مایع دستشویی-مایع ضدعفونی‌کننده سطوح-دستمال کاغذی (حوله‌ای)-کیسه زباله (سایز متوسط)-بوگیر محیط-مواد جرم‌گیر و رسوب‌زدا-صابون مایع (در صورت نبود مایع دستشویی)-لامپ و تجهیزات

ردیف	مواد مصرفی	هزینه سالانه (م.ر)	مواد مصرفی مورد نیاز
			روشنایی-تهویه و خوشبوکننده (برقی)-برس و تجهیزات نظافت (تعویض سالانه)-کیسول آتش نشانی (شارژ سالانه)-نگهبانی-چای-قهوه-شکر-دستمال کاغذی-شوینده ها (برای نظافت محیط)-لامپ های LED (تعویض سالانه)-لباس فرم نگهبانی-مصارف سرویس بهداشتی کارکنان-صابون مایع-مایع دستشویی-دستمال کاغذی-خوشبوکننده هوا (اتوماتیک)-آب کش و برس نظافت-دستکش نظافت
4	مواد مصرفی رستوران و کافه	122.824	برنج-گوشت قرمز (گوسفندی و گاو)-گوشت مرغ-ماهی و میگو-روغن مایع-سبزیجات تازه-میوه های فصلی-نان-لبنیات (ماست، شیر، پنیر)-تخم مرغ-قهوه-چای-شکر-آب معدنی-نوشابه و آبمیوه-دستمال کاغذی-ظروف یک بار مصرف-شوینده ها و ضد عفونی کننده ها-گاز مایع (پروپان)-نمک، ادویه جات و مواد افزودنی-مواد شوینده و نظافت
5	مواد مصرفی بخش زمین ورزشی روباز	1.448	رنگ مخصوص خط کشی زمین - توپ فوتسال - توپ تنیس - تور فوتسال - تور تنیس - راکت - گچ یا رنگ مخصوص زمین تنیس وسایل نظافت (جارو، برس و ...) - نورافکن (تعویض لامپ) - مواد ضد عفونی سطوح - چسب و مواد تعمیراتی جزئی - تور ایمنی برای حصار زمین
6	مواد مصرفی بخش سالن ورزشی	22.029	مواد ضد عفونی کننده آب (کلر)-سنگ نمک برای سونا-حوله های یک بار مصرف-عطر و اسانس برای سونا رختکن و دوش ها-صابون مایع-شامپو
7	مواد مصرفی پارکینگ	535	مواد شوینده و تمیز کننده پارکینگ-مواد ضد عفونی کننده برای بهداشت محیط-نوار خطر و تابلوهای راهنمایی-چراغ ها و لامپ های روشنایی-لوازم ایمنی (دستکش، جلیقه، کلاه ایمنی)-تجهیزات ارتباطی (رادیو و تلفن)-مواد مصرفی برای نگهبان-مواد غذایی و نوشیدنی برای کارکنان
	جمع کل	187.994	

مأخذ 38: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی :

طراحی ساختار سازمانی و تعریف پست‌های شغلی برای مجتمع گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون، یکی از عوامل کلیدی برای موفقیت این پروژه بزرگ است. این مجتمع با وسعت 42.850 هزار مترمربع و ظرفیت روزانه بیش از 200 نفر (بر اساس خدمات و ظرفیت قابل‌ارائه، محاسبات محقق و استاندارد و ضوابط مجتمع گردشگری (معاونت گردشگری کشور، 1399))، شامل امکانات متنوعی مانند رستوران‌ها، سوئیت‌های اقامتی، سالن‌های ورزشی است. برای بهره‌برداری کارآمد و ارائه خدمات باکیفیت، نیاز به یک ساختار سازمانی منسجم و مشخص است که نقش‌ها، وظایف، و روابط کاری را به‌وضوح تعریف کند.

در طراحی این ساختار، ابتدا ویژگی‌ها و نیازهای مجموعه به‌دقت موردبررسی قرار گرفت. تحلیل امکانات موجود، نوع خدمات، و حجم کاری هر بخش، اطلاعاتی را فراهم کرد که پایه‌ریزی ساختار سازمانی بر اساس آن‌ها انجام شد. به‌عنوان مثال، رستوران و کافه 1000 متری به تیم‌هایی برای مدیریت آشپزخانه، پذیرایی و خدمات نیاز دارند، درحالی‌که سوئیت‌های اقامتی به نیروهای برای مدیریت رزرو و ارائه خدمات رفاهی احتیاج دارند. همچنین، بخش‌هایی مانند امنیت، نگهداری فضای سبز، و مدیریت پارکینگ نیز از جمله واحدهای حیاتی مجموعه محسوب می‌شوند (محاسبات محقق بر اساس ضوابط و استانداردهای مجتمع گردشگری و بهینه‌کاو رقا).

برای هر بخش از مجموعه، عناوین شغلی مشخصی تعریف شد که شامل 27 عنوان شغلی با وظایف خاص هستند. این پست‌ها برای پوشش تمامی نیازهای عملیاتی و مدیریتی طراحی شده‌اند. ازجمله این پست‌ها می‌توان به مدیریت کل مجموعه، سرپرستان رستوران‌ها، مسئولین فنی و تأسیسات، کارکنان بخش تفریحات و ورزش، و تیم‌های امنیت اشاره کرد. هرکدام از این نقش‌ها بر اساس تعداد کارکنان موردنیاز و حجم کاری تعیین شدند، به‌طوری‌که در مجموع 57 نفر برای این مجتمع در نظر گرفته شد. در ادامه اطلاعات مربوط به مشاغل، سمت، تعداد و دستمزد آورده شده است:

جدول 20: دسته‌بندی مشاغل به تفکیک سطح مهارت

ردیف	سطح مهارت	توضیحات	تعداد
۱	متخصص	مربی ورزشی-غریق نجات-گارسون-بارمن	۲۸
۲	ماهر	شامل بخش مدیریت، اداری و فروش	۶
۳	غیر ماهر	خدماتی (سوئیت‌ها)-کارگر فضای سبز-گارسون-خدماتی (رستوران و کافه‌ها ...)-نگهبانی	۲۳
	جمع کل		۵۷

مأخذ 39: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

جدول 21: نیرو انسانی طرح

ردیف	سمت	موجود (نفر)	مورد نیاز (نفر)	جمع (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (ریال)	جمع حقوق ماهیانه	حقوق سالانه (م.ر.)*
1	مدیرعامل	0	1	1	450,000,000	450,000,000	7,200
2	مدیر اجرایی (عملیات)	0	1	1	260,000,000	260,000,000	4,160
3	مدیر مالی و اداری	0	1	1	260,000,000	260,000,000	4,160
4	کارشناس حسابداری	0	1	1	180,000,000	180,000,000	2,880
5	منابع انسانی	0	1	1	180,000,000	180,000,000	2,880
6	برنامه ریزی عملیات	0	1	1	180,000,000	180,000,000	2,880
7	کارشناس فروش	0	2	2	220,000,000	440,000,000	7,040
8	کارشناس بازاریابی	0	2	2	220,000,000	440,000,000	7,040
9	it و فناوری اطلاعات	0	1	1	220,000,000	220,000,000	3,520
10	مسئول پذیرش و رزرو	0	2	2	180,000,000	360,000,000	5,760
11	راهنما و تولید	0	2	2	160,000,000	320,000,000	5,120
12	سرپرست انبار	0	1	1	220,000,000	220,000,000	3,520
13	کمک انباردار	0	2	2	160,000,000	320,000,000	5,120
14	راننده و تدارکات	0	2	2	160,000,000	320,000,000	5,120
15	مسئول خرید	0	2	2	180,000,000	360,000,000	5,760
16	تکنسین تأسیسات	0	1	1	200,000,000	200,000,000	3,200
17	ایمنی و بهداشت	0	1	1	160,000,000	160,000,000	2,560
حقوق و دستمزد اداری		0	24	24		4,870,000,000	77,920
18	مربی ورزشی	0	2	2	180,000,000	360,000,000	5,760
19	غریق نجات	0	2	2	140,000,000	280,000,000	4,480
20	خدماتی (سوئیت ها)	0	6	6	120,000,000	720,000,000	11,520
21	کارگر فضای سبز	0	3	3	120,000,000	360,000,000	5,760
22	سراشپز	0	2	2	300,000,000	600,000,000	9,600
23	کمک آشپز	0	2	2	160,000,000	320,000,000	5,120
24	گارسون	0	4	4	120,000,000	480,000,000	7,680
25	بارمن	0	2	2	200,000,000	400,000,000	6,400
26	خدماتی (رستوران و کافه ها ...)	0	5	5	120,000,000	600,000,000	9,600
27	نگهبانی	0	5	5	120,000,000	600,000,000	9,600
حقوق و دستمزد خدماتی		0	33	33	1,580,000,000	4,720,000,000	75,520
حق بیمه کارفرما (23%)			-	-	-	-	26,468
جمع کل حقوق و دستمزد		0	57	57	1,580,000,000	9,590,000,000	179,908

*میزان حقوق و دستمزد از گزارش سالانه حقوق و دستمزد شرکت کاربایی جابویژن استخراج شده است و متناسب با موقعیت مکانی و ساختار طرح است.

4- مالکیت و مجوزهای قانونی :

۴-۱- مالکیت زمین :

زمین موردنظر برای اجرای پروژه مجتمع تفریحی و اقامتی با مساحت حدود 42.850 متر مطابق با اعلام نظر مدیر شرکت توسعه گردشگری و رئیس اداره کل سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در مالکیت پایگاه میراث جهانی بیستون است. بر اساس اسناد ارائه شده، این زمین دارای سند ثبتی معتبر است و هیچ گونه مانع قانونی در مسیر استفاده از آن به عنوان مجتمع تفریحی و گردشگری وجود ندارد. موقعیت زمین در نزدیکی محدوده تاریخی بیستون و در بین کاجستان های پارک جنگلی بیستون و برخورداری از چشم انداز طبیعی و تاریخی بر ارزش آن افزوده و به عنوان یکی از نقاط کلیدی برای توسعه زیرساخت های گردشگری در منطقه در نظر گرفته شده است.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها:

در این پروژه، مالکیت معنوی و امتیازات شامل حقوق و اختیاراتی است که به صاحبان طرح و سرمایه گذاران در خصوص دارایی های فکری و نوآوری های مرتبط با پروژه اعطا می شود. موارد اصلی مرتبط با مالکیت معنوی و امتیازها عبارتند از:

طراحی و برندینگ: کلیه طرح های معماری، طراحی داخلی و خارجی، لوگو، برند، و هویت بصری مجتمع تحت حفاظت قوانین مالکیت معنوی بوده و حقوق آن ها مختص سرمایه گذاران و بهره برداران پروژه خواهد بود؛ لام به ذکر است مالکیت معنوی منطقه جغرافیایی، صنایع دستی، محصولات کشاورزی، غذا، آیین و رسوم مربوط به منطقه هدف گردشگری است و مالکیت اجتماعی دارد.

نوآوری ها و فناوری ها: اگر در پروژه از فناوری های نوآورانه برای مدیریت انرژی، حفاظت از محیط زیست یا ارائه خدمات گردشگری استفاده شود، حقوق مرتبط با این فناوری ها باید ثبت و از طریق پتنت ها و گواهی نامه های قانونی محافظت شوند.

امتیاز بهره برداری: بر اساس قرارداد BOT، سرمایه گذاران از امتیاز بهره برداری انحصاری از امکانات و خدمات مجتمع در بازه زمانی مشخصی برخوردار خواهند بود. این امتیاز شامل بهره برداری از فضاهای اقامتی، تفریحی، رستوران ها و سایر امکانات می شود؛ که در بخش 2 از فصل 8 به آن پرداخته شده است.

۴-۳- مجوزهای قانونی :

بر اساس احکام قانونی، ارسال تمامی استعلامات بین دستگاهی (آب، برق، گاز، محیط زیست، منابع طبیعی و ...) و پیگیری و دریافت پاسخ آن ها برای هر مجوز کسب و کار، به عهده مرجع اصلی صادرکننده مجوز (سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان کرمانشاه) است. به این اساس، مرجع اصلی صادرکننده این مجوز، موظف است مدارک احتمالی لازم برای دریافت پاسخ این استعلام را

در درگاه تخصصی خود به طور دقیق و شفاف اعلام و به صورت الکترونیکی از متقاضی دریافت و طی زمان تعیین شده برای صدور این مجوز، پاسخ این استعلام را نیز اخذ نماید^{۱۲} (مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام، 1380).

در ادامه با استناد به اسناد مربوط به دریافت مجوز سرمایه گذاری خارجی در سایت سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران، مراحل اخذ مجوز سرمایه گذاری خارجی در پروژه های حوزه گردشگری آورده شده است:

مرحله اول: شناسایی و انتخاب پروژه سرمایه گذاری

لازم به ذکر است برای شناسایی و انتخاب پروژه های مربوط به ساخت هتل و مراکز اقامتی می توان از مراجعه حضوری و آنلاین به سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری ایران و اداره کل استان کرمانشاه و همچنین از سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران و اداره کل استان کرمانشاه اقدام نمود.

مرحله دوم: دریافت مجوزهای فعالیت از دستگاه های اجرایی مربوطه

مجوز تأسیس پروژه های ساخت هتل و مراکز اقامتی توسط ادارات کل سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان ها صادر می شود؛ و مدت زمان صدور مجوز از زمان تکمیل حداکثر 75 روز و بدون پرداخت وجهی از سمت سرمایه گذار می باشد. همچنین فرآیند اخذ مجوز به شرح ذیل می باشد:

جدول 22: مراحل و مدارک مورد نیاز جهت دریافت مجوز تأسیس پروژه ساخت هتل و مجتمع گردشگری

ردیف	توضیحات
۱	درخواست صدور موافقت نامه اصولی و بارگذاری توسط متقاضی در سامانه (my.mcth.ir)
۲	بازدید از محل اجرای طرح و اعلام نظر کارشناسی
۳	بررسی طرح در کمیته فنی سرمایه گذاری
۴	صدور موافقت اصولی
۵	صدور نامه استعلام از ادارات مرتبط
۶	بررسی پاسخ استعلامات
۷	تهیه و ارائه نقشه های پروژه توسط متقاضی
۸	اخذ و ارائه پروانه ساختمانی توسط متقاضی
۹	ارائه برنامه زمان بندی اجرای طرح توسط متقاضی
۱۰	صدور مجوز ایجاد / اصلاح و تکمیل توسط سازمان
مدارک مورد نیاز	
تصویر کارت ملی و شناسنامه در صورت وجود شریک داخلی - تصویر گذرنامه سرمایه گذار خارجی برای اشخاص حقیقی متقاضی - آگهی رسمی ثبت شرکت خارجی در خارج از کشور برای اشخاص حقوقی متقاضی - رزومه سرمایه گذار خارجی - طرح توجیه فنی و اقتصادی پروژه	

^{۱۲} - مراحل صدور مجوز سرمایه گذاری خارجی - وبسایت سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران - <https://09181n.ir/h2>

مرحله سوم: دریافت مجوز سرمایه‌گذاری خارجی

دریافت مجوز سرمایه‌گذاری خارجی توسط سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران صادر می‌شود؛ و مدت‌زمان صدور مجوز از زمان تکمیل مدارک 22 روز و مدت اعتبار مجوز 6 ماه است. شرایط و مدارک موردنیاز برای دریافت مجوز سرمایه‌گذاری خارجی به شرح ذیل است:

جدول 23: شرایط و مدارک موردنیاز دریافت مجوز سرمایه‌گذاری خارجی

ردیف	توضیحات
۱	ارائه مدارک احراز هویتی متقاضی
۲	ثبت شرکت در مرجع ثبت شرکت‌ها برای اشخاص حقوقی متقاضی
۳	دریافت موافقت اصولی بسته به نوع طرح و هر طرح از سازمان میراث فرهنگی صنایع‌دستی و گردشگری استان کرمانشاه
۴	ارائه موافقت اصولی / پروانه احداث / جواز تأسیس / پروانه بهره‌برداری / (یا عناوین مشابه) صادره دستگاه اجرایی ذی‌ربط حسب مورد موضوع پروژه
۵	ارائه فهرست ماشین‌آلات و تجهیزات به تفکیک: مشخصات، کشور سازنده، سال ساخت، قیمت واحد و قیمت کل به ارز خارجی (در خصوص مواردی که بخشی از سرمایه سرمایه‌گذار خارجی ماشین‌آلات و تجهیزات باشد)
۶	ارائه فهرست مواد اولیه و قطعات یدکی به تفکیک: مشخصات کشور سازنده، سال ساخت، قیمت واحد و قیمت کل به ارز خارجی (در صورتی که بخشی از سرمایه سرمایه‌گذار خارجی مواد اولیه و قطعات یدکی باشد)
۷	ارائه مستندات تعیین ارزش خدمات (در صورتی که بخشی از سرمایه سرمایه‌گذار خارجی در قالب دانش فنی، خدمات فنی، مهندسی، نام تجاری باشد)
۸	ارائه قرارداد نهایی و امضاء شده (تمام صفحات) فی‌مابین طرفین (پیش‌نویس قرارداد فوق نیز که به امضاء طرفین رسیده باشد با ارائه دلایل توجیهی مبنی بر عدم امضاء نهائی قابل‌پذیرش است)
۹	ارائه رزومه سرمایه‌گذار خارجی
۱۰	ارائه مدارک احراز هویتی متقاضی
مدارک موردنیاز	
تصویر کارت ملی در صورت وجود شریک داخلی - تصویر شناسنامه در صورت وجود شریک داخلی - تصویر گذرنامه سرمایه‌گذار خارجی برای اشخاص حقیقی متقاضی - آگهی رسمی ثبت شرکت خارجی در خارج از کشور برای اشخاص حقوقی متقاضی - رزومه سرمایه‌گذار خارجی - قرارداد مشارکت متقاضی سرمایه‌گذاری خارجی و شرکت سرمایه‌پذیر - تکمیل فرم درخواست در پنجره واحد سرمایه‌گذاری به آدرس www.iisw.ir - موافقت اصولی / جواز تأسیس / پروانه بهره‌برداری از وزارتخانه‌های ذی‌ربط (حسب موضوع پروژه) - فهرست ماشین‌آلات و تجهیزات به تفکیک: مشخصات، کشور سازنده، سال ساخت، قیمت واحد و قیمت کل به ارز خارجی (در خصوص مواردی که بخشی از سرمایه سرمایه‌گذار خارجی ماشین‌آلات و تجهیزات باشد) - فهرست مواد اولیه و قطعات یدکی به تفکیک: مشخصات کشور سازنده، سال ساخت، قیمت واحد و قیمت کل به ارز خارجی (در صورتی که بخشی از سرمایه سرمایه‌گذار خارجی مواد اولیه و قطعات یدکی باشد) - قرارداد نهایی و امضاء شده (تمام صفحات) فی‌مابین طرفین (پیش‌نویس قرارداد فوق نیز که به امضاء طرفین رسیده باشد با ارائه دلایل توجیهی مبنی بر عدم امضاء نهائی قابل‌پذیرش است)	

5- بررسی بازار و رقابت :

این بخش از گزارش باهدف بررسی میزان تطابق میان عرضه (تعداد تخت‌های موجود مراکز اقامتی شامل مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی) و تقاضا (تعداد گردشگران بومی) انجام می‌شود. نتایج این بخش از گزارش می‌تواند مبنایی برای برنامه‌ریزی توسعه زیرساخت‌های اقامتی استان باشد و نیاز به سرمایه‌گذاری‌های جدید یا بهبود کیفیت خدمات موجود را مشخص کند. لازم به ذکر است با توجه به محدودیت در اطلاعات در محدوده اجرایی طرح و شهر هدف، محاسبات برای استان انجام شده است. به این منظور در ادامه با استفاده از داده‌های سالنامه آماری استان (1393-1401)، نرخ اشغال تخت‌های مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی محاسبه شده است، نتایج نشان می‌دهد که در سال 1401، گردشگران بومی استفاده‌کننده از مراکز اقامتی شامل مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی، به‌منظور اقامت از انواع دیگر اقامتگاه‌ها استفاده کرده‌اند؛ از این رو می‌توان نتیجه گرفت که در زیرساخت‌های اقامتی هدف در قلمرو مکانی طرح محدودیت وجود دارد.

در ادامه، اطلاعات سالنامه آماری استان (1393-1401) در خصوص تعداد گردشگران بومی آورده شده است؛ لازم به ذکر است اطلاعات مربوط به گردشگران بومی (تعداد گردشگران ایرانی استفاده‌کننده از اقامتگاه‌های استان) تا سال 1397 موجود می‌باشد و برای سال‌های 1398-1401، از میانگین نرخ رشد سالانه (محاسبات محقق بر اساس داده‌های سالنامه و بهینه‌کاوی تغییرات اطلاعات ورود گردشگران در دوران کرونا به استان) استفاده شده است.

جدول 24: تعداد گردشگران بومی و میانگین نرخ رشد سالانه

سال	گردشگران بومی*
1393	91.473
1394	18.600
1395	986.000
1396	691.650
1397	162.694
میانگین نرخ رشد سالانه	12%
1398	182.552
1399	36.510
1400	204.824
1401	229.824
1402	257.876
1403	389.353
1404	324.671
1405	364.300
1406	408.766

*منظور از گردشگران بومی، تعداد گردشگران ورودی ایرانی به اقامتگاه‌های استان است.

با توجه به مفروضات جدول بالا، میزان گردشگران بومی استفاده‌کننده از اقامتگاه‌های استان در سال 1401، برابر 229.824 نفر بوده است، که با توجه به نرخ رشد سالانه 12٪، این مقدار برای سال 1406 برابر با 3408.766 نفر خواهد بود. در ادامه اطلاعات

مربوط به اقامتگاه‌ها برحسب ظرفیت در استان آمده است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

جدول 25: تعداد اقامتگاه‌های استان برحسب ظرفیت (تخت)

سال	جمع اقامتگاه‌ها	هتل					سایر				
		پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	مهمانپذیر	هتل آپارتمان	پانسیون	مجتمع گردشگری	اقامتگاه سنتی
1385	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1390	2706	230	392	438	548	77	985	36	0	0	0
1395	3207	230	412	832	645	136	816	136	0	0	0
1397	3569	277	360	723	749	136	843	136	345	71	0
1398	3860	300	342	603	908	166	843	178	520	71	0
1399	4215	300	342	603	908	166	843	232	0	150	65
1400	4285	300	342	603	908	1666	843	232	0	150	65
1401	4607	300	342	603	908	1666	873	263	0	150	123

با توجه به اطلاعات جدول فوق و بررسی میدانی، تعداد تخت‌های مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی در سال 1401 برابر 1.153 تخت می‌باشد، که با در نظر گرفت میانگین اقامت 4 شب هر گردشگر در استان، نرخ اشغال تخت‌ها به شرح جدول ذیل آورده شده است:

جدول 26: نرخ اشغال تخت‌های اقامتگاه‌های هدف

سال	گردشگران بومی	اقامت (نفر-شب)	ظرفیت اقامتگاه‌ها	نرخ اشغال
1398	182.552	4	2.239	89
1399	36.510	4	2.365	17
1400	204.824	4	2.559	88
1401	229.824	4	2.559	98
1402	257.876	4	2.559	110
1403	2895.535	4	2.559	124
1404	324.761	4	2.559	139
1405	364.300	4	2.559	156
1406	408.766	4	2.559	175

با توجه به مفروضات جدول بالا، می‌توان نتیجه گرفت که تعداد گردشگران بومی از ظرفیت موجود فعلی و آینده بسیار بیشتر بوده و نشان‌دهنده کمبود تخت است. به احتمال زیاد، این نشان می‌دهد که اقامت گردشگران در انواع دیگر اقامتگاه‌ها (مانند هتل‌های باکیفیت پایین‌تر و اقامتگاه‌ها غیررسمی) انجام شده است. در ادامه با در نظر گرفتن نرخ اشغال مطلوب به میزان 75٪، میزان ظرفیت‌های موردنیاز تخت‌های مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی به شرح جدول ذیل آورده شده است:

جدول 27: ظرفیت موردنیاز تخت‌های مجتمع‌های گردشگری، اقامتگاه‌های سنتی و بوم گردی

سال	گردشگران بومی	اقامت (نفر- شب)	ظرفیت اقامتگاه‌ها	نرخ اشغال	نرخ اشغال مطلوب	ظرفیت اقامتگاه موردنیاز	کمبود ظرفیت
1398	182.552	4	2.239	89٪	75٪	2.667	428
1399	36.510	4	2.365	17٪	75٪	533	-1.832
1400	204.824	4	2.559	88٪	75٪	2.993	434
1401	229.824	4	2.559	98٪	75٪	3.358	799
1402	257.876	4	2.559	110٪	75٪	3.768	1.209
1403	2895.535	4	2.559	124٪	75٪	4.228	1.669
1404	324.761	4	2.559	139٪	75٪	4.744	2.185
1405	364.300	4	2.559	156٪	75٪	5.323	2.764
1406	408.766	4	2.559	175٪	75٪	5.973	3.414

در نتیجه، کرمانشاه به عنوان یکی از استان‌های تاریخی و فرهنگی ایران، ظرفیت بالایی برای جذب گردشگران خارجی و داخلی دارد؛ با توجه به محدودیت زیرساخت‌های اقامتی متناسب، بررسی شکاف میان عرضه و تقاضا، توسعه زیرساخت‌های اقامتی می‌تواند منجر به جذب گردشگران بیشتر و افزایش سهم استان از درآمدهای گردشگری شود.

معرفی بازار هدف:

با توجه به مفروضات به دست آمده از وضعیت موجود، پتانسیل های گردشگری قلمرومکانی و مشخصات پیش بینی شده برای اجرای طرح و مصاحبه با نخبگان، بازار هدف پروژه، گردشگران داخلی و خارجی باعلاقه به بوم گردی، طبیعت گردی، صخره نوردی و تاریخی است. این بازار شامل خانواده ها، گروه های دوستانه، و افراد علاقه مند به بازدید بناهای تاریخی، آشنای با فرهنگ و رسوم جامعه محلی، صخره نوردی و کوه نوردی و اقامت کوتاه مدت در منطقه های گردشگری می شود.

در زمینه بخش بندی بازار هدف، بر اساس نظر نخبگان و کارشناسان حوزه تخصصی، تمرکز بر جذب مشتریان داخلی از سازمان ها و شرکت ها و گردشگران داخلی با سبک زندگی لوکس به همراه گردشگران خارجی علاقه مند به تجربه های فرهنگی و تاریخی، می تواند تنوع و پایداری درآمد پروژه را تضمین کند. این استراتژی ها نه تنها به گسترش دامنه مشتریان کمک می کند، بلکه فرصت هایی برای رشد برند و شناخته شدن در سطح ملی و بین المللی ایجاد خواهد کرد.

گردشگران خارجی: شامل گردشگرانی از کشورهای همسایه، اروپا و شرق آسیا است که به تجربه فرهنگ و تاریخ ایران علاقه مند

هستند.

گردشگران داخلی علاقه مند به محیط های بومی و تاریخی: گردشگرانی هستند که به دنبال تجربه ای خاص و متمایز در

محیط های بومی با خدمات لوکس هستند. این گروه از گردشگران عمدتاً از قشر مرفه یا طبقه متوسط رو به بالا بوده و حاضر به پرداخت هزینه بیشتر برای خدمات باکیفیت هستند.

گردشگران داخلی علاقه مند به محیط های ورزشی: گردشگرانی هستند که به دنبال تجربه ای ماجراجویانه، صخره نوردی و

کوه نوردی و اقامت در یک فضای لوکس محلی، باریشه های تاریخ و فرهنگی هستند، این گروه از گردشگران عمدتاً از قشر مرفه یا طبقه متوسط رو به بالا بوده و حاضر به پرداخت هزینه بیشتر برای خدمات باکیفیت هستند.

سازمان ها و کسب و کارها: یکی از راهبردهای اصلی پروژه، همکاری با سازمان ها و کسب و کارها برای ارائه بسته های گردشگری

تفریحی به کارکنان آنها است. این بسته ها می توانند شامل برنامه های 3 تا 5 روزه باشند که تجربه ای مفرح و پربار برای تیم های کاری ایجاد کنند. این رویکرد با افزایش رضایت کارکنان، تقویت روحیه تیمی و بهبود بهره وری در محیط کار همراه خواهد بود. از سوی دیگر، این همکاری ها درآمدی پایدار و منظم برای پروژه فراهم می کنند.

6- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح:

برنامه عملیاتی طرح شامل فازهای مختلف از مرحله ابتدایی ساخت زیرساخت‌ها تا تکمیل و بهره‌برداری نهایی از پروژه است. جدول زمان‌بندی اجرای طرح به شرح زیر است؛ لازم به ذکر است در محدوده اجرایی پیشرفت فیزیکی انجام‌نشده است.

جدول 28: زمان‌بندی اجرای طرح

مرحله	فعالیت	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
پیش توسعه	مطالعات امکان‌سنجی و تحلیل اقتصادی																				
	تهیه نقشه‌ها و طراحی معماری																				
	دریافت مجوزهای قانونی و حقوقی																				
آماده‌سازی زمین	آماده‌سازی زمین و تسطیح																				
ساخت و ساز اولیه	اجرای زیرساخت‌های اولیه (آب، برق، گاز)																				
	شروع ساخت سوئیت‌ها و واحدهای اقامتی																				
	اجرای فضاهای عمومی (رستوران، بازارچه، فضای سبز)																				
	نصب تجهیزات فنی و رفاهی (سیستم گرمایش، سرمایش)																				
تأسیسات و تجهیزات	نصب تجهیزات امنیتی و ایمنی																				
	نظارت و بازرسی نهایی																				
آماده‌سازی نهایی	دریافت مجوزهای بهره‌برداری																				
	تجهیز و آماده‌سازی جهت افتتاح																				
بهره‌برداری	افتتاح و بهره‌برداری																				

مأخذ 40: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

7- برنامه مالی پروژه :

با توجه به مفروضات به دست آمده از مشخصات طرح شامل معرفی پروژه، زیرساخت‌ها و ظرفیت‌های طرح در ادامه اطلاعات مالی مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری، هزینه تولید، نقطه سر به سر، شاخص‌های اقتصادی و ... آورده شده است؛ لازم به ذکر است ریز اقلام، مآخذ، روش محاسبات و تحلیل‌ها در فایل اکسل به پیوست (محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون) آورده شده است؛ خلاصه‌ی مالی و اقتصادی طرح به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول 29 خلاصه مالی و اقتصادی طرح

عنوان	مقدار	واحد
نرخ بازگشت داخلی کل سرمایه (IRR)	30%	درصد
دوره بازگشت سرمایه	3	سال
نقطه سر به سر	25.18	درصد
سرمایه‌گذاری ثابت	1,432,788	میلیون ریال
سرمایه در گردش	64,454	میلیون ریال
سرمایه‌گذاری کل	1,497,242	میلیون ریال
هزینه‌های تولید	726,126	میلیون ریال
فروش سالانه	1,419,030	میلیون ریال
آورده نقدی متقاضی	1,454,392	میلیون ریال
آورده نقدی متقاضی	3,179,875	دلار

مآخذ 41: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۷-۱- برآورد هزینه‌ها:

در ادامه جزئیات هزینه‌های سرمایه‌گذاری، سرمایه در گردش و هزینه‌های تولیدی آورده شده است:

جدول 30: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	شرح	جمع کل (م.ر.)	درصد
1	زمین	42,850	3
2	محوطه‌سازی	44,426	3
3	ساختمان	751,972	53
4	تجهیزات	210,045	15
5	تأسیسات	126,600	9
6	وسایل نقلیه	113,500	8
7	متفرقه و پیش‌بینی نشده (10٪)	128,939	9
	جمع دارایی‌های ثابت	1,418,332	100
8	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	14,455	1
	جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت	1,432,788	100
9	سرمایه در گردش	64,454	4
10	سایر دارایی‌ها	0	
	جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	1,497,242	100

مأخذ 42: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

با توجه به مفروضات جدول شماره 30، بیشترین هزینه سرمایه‌گذاری با 53 درصد مربوط به بخش ساختمان‌ها هست، و بعد از ساختمان، هزینه تجهیزات با 15 درصد از کل سرمایه‌گذاری ثابت را به خود اختصاص داده‌اند. لازم به ذکر هزینه‌های پیش‌بینی نشده برابر با 10٪ بر اساس بهینه‌کاوی و عرف محاسبات مالی طرح‌های پیش‌امکان‌سنجی در نظر گرفته شده است.

جدول 31: هزینه‌های تولیدی به تفکیک متغیر و ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه ثابت		هزینه متغیر		جمع هزینه‌های کل (م.ر)
		درصد	هزینه	درصد	هزینه	
1	مواد مصرفی	0	0	100	187.994	187.994
2	حقوق و دستمزد	70	125.936	30	53.973	179.908
3	آب، برق، سوخت، ارتباطات	20	11.558	80	46.232	57.790
4	تعمیر و نگهداری	20	13.618	80	54.473	68.092
5	بازاریابی و تبلیغات	20	14.190	80	56.761	70.952
6	متفرقه و پیش‌بینی نشده (6٪)	20	6.777	80	27.107	33.884
7	استهلاک	100	127.506	0	0	127.506
	جمع کل	-	299.585	-	426.540	726.126

مأخذ 43: فایل پیوست- محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

با توجه به مفروضات جدول شماره 31، بیشترین هزینه تولیدی مربوط به مواد مصرفی و حقوق و دستمزد است، لازم به ذکر است با توجه به ماهیت پروژه و پتانسیل‌های قلمرو مکانی به‌ویژه تحلیل وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات، به‌منظور بازدهی طرح نیازمند فعالیت‌های متناسب و زیاد در زمینه بازاریابی و تبلیغات هستیم، از این‌رو هزینه بازاریابی و تبلیغات به میزان 70.952 میلیون ریال (5 درصد از کل درآمد) در نظر گرفته شده است.

۷-۲- برآورد درآمدها:

با توجه به نقطه سربه‌سر تولید در ظرفیت اسمی (۲۵.۱۸ درصد) و نظر کارشناسی، ظرفیت برای سال اول ۴۰ درصد در نظر

گرفته شده است؛ در ادامه جدول درآمدهای پروژه برای ۵ سال از بهره‌برداری آورده شده است:

جدول 32: درآمدهای پروژه در 5 سال بعد از بهره‌برداری

ردیف	موضوع	سال 1	سال 2	سال 3	سال 4	سال 5
	ظرفیت	٪40	٪60	٪70	٪80	٪80
1	اقامتگاه 2 تخته	48.180	72.270	84.315	96.360	96.360
2	اقامتگاه 4 تخته	87.600	131.400	153.300	175.200	175.200
3	رستوران - کافه	315.360	473.040	551.880	630.720	630.720
4	ورزشی سرپوشیده	89.712	134.568	156.996	179.424	179.424
5	ورزشی روباز	26.280	39.420	45.990	52.560	52.560
6	فروشگاه	480	720	840	960	960
	جمع	567.612	851.418	993.321	1.135.224	1.135.224

مأخذ 44: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۷-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه:

طول دوره بهره‌برداری پروژه بر اساس تحلیل عمر مفید تأسیسات، ماهیت پروژه و بررسی NPV و IRR تعیین شده است. از آنجاکه

این پروژه در حوزه گردشگری فعالیت می‌کند، تأسیسات و زیرساخت‌های مورد استفاده معمولاً عمر مفید اقتصادی بالایی دارند و به شرط

نگهداری و به‌روزرسانی، قادر به بهره‌برداری در دوره‌های بلندمدت هستند.

با توجه به ماهیت پروژه و تقاضای پایدار در صنعت گردشگری، مدت زمان بهره‌برداری پیشنهادی 25 تا 35 سال با حفظ نرخ تنزیل

زیر 30 درصد تعیین شده است. این دوره با در نظر گرفتن فاکتورهای زیر انتخاب شده است:

عمر مفید تأسیسات و زیرساخت‌ها: تأسیسات گردشگری مانند هتل‌ها، مراکز تفریحی و فضای سبز معمولاً دارای عمر مفید طولانی

هستند که امکان بهره‌برداری مداوم را فراهم می‌کند.

نوع قرارداد BOT: در قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)، تعیین دوره‌ای که سرمایه‌گذار قادر به بازگشت سرمایه و

کسب سود باشد، ضروری است. دوره 15 تا 30 سال معمولاً برای بازگشت سرمایه و ایجاد درآمد پایدار کافی است.

۴-۷- تحلیل نقطه سر به سر:

نقطه سر به سر تولید برای این طرح، برای اولین سال در ظرفیت کامل با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی برای 25.18 درصد و همچنین نقطه سر به سر در فروش برابر با 28.68 درصد به دست آمده است. بنابراین حداقل تولید مورد نیاز شرکت برای برابری درآمد و هزینه برابر 25.18 درصد از ظرفیت اسمی است.

جدول 33: نقطه سر به سر

مقدار	شاخص
299.585	هزینه کل ثابت (FC)
1.419.030	درآمد کل (TR)
426.540	هزینه کل متغیر (VC)
88.940	نقطه سر به سر تعداد
407.005	نقطه سر به سر میلیون ریالی
25.18	تولید در نقطه سر به سر
28.68	درصد فروش در نقطه سر به سر

مأخذ 45: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

در ادامه حساسیت پروژه نسبت به چند سناریو، تغییر در قیمت دستمزد، تغییر در قیمت مواد اولیه و تغییر در میانگین قیمت فروش خدمات بررسی و نتیجه نشان داد که با افزایش قیمت میانگین فروش خدمات، حجم فروش در نقطه سر به سر کاهش و با افزایش دستمزد و مواد اولیه، نقطه سر به سر افزایش پیدا کرد.

جدول 34: حساسیت نقطه سر به سر

پارامترها	تغییرات	درصد تولید در نقطه سر به سر
میانگین قیمت محصول	5٪	23.58
	10٪	22.17
	20٪	19.80
هزینه متغیر واحد	5٪	25.64
	10٪	26.12
	20٪	27.13

مأخذ 46: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۵-۷- تحلیل هزینه - فایده:

شاخص‌های بازدهی طرح برای دوره 20 ساله با نرخ تنزیل 15، 20، 25 و 30 به شرح جدول ذیل برآورد شده است؛ با توجه به اطلاعات به دست آمد، با توجه به مقدار بیشتر ارزش حال کل درآمد نسبت به ارزش حال کل هزینه پروژه در نرخ‌های تنزیل متفاوت می‌توان گفت پروژه برای سرمایه‌گذاری جذاب است.

همچنین خالص ارزش فعلی پروژه در نرخ‌های تنزیل 15، 20 و 25 سودآور و در نرخ‌های تنزیل بیشتر از 30، زیان ده است. همچنین با بررسی نسبت هزینه - منفعت، مشخص شد که در نرخ تنزیل 15، 20 و 25 پروژه درآمدزا و در نرخ‌های تنزیل 30، پروژه ضرر ده است.

همچنین با بررسی نرخ بازده داخلی، مشخص شد که پروژه در نرخ‌های تنزیل 15، 20 و 25، قابل قبول و جذاب برای سرمایه‌گذاری است و در نرخ تنزیل 30، غیرقابل قبول برای سرمایه‌گذاری است.

جدول 35: جدول شاخص‌های بازدهی پروژه

ردیف	شرح	15%	20%	25%	30%
1	ارزش حال کل درآمد	5.481.970	3.979.872	3.024.131	2.380.786
2	ارزش حال کل هزینه	2.795.107	2.027.295	1.538.960	1.121.399
3	خالص ارزش فعلی (npv)	1.384.914	704.876	287.377	18.663
4	نسبت هزینه - منفعت	1.87	1.35	1.03	0.81
5	نرخ بازده داخلی (IRR)	30%			

مأخذ 47: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۶-۷- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

شاخص‌های بازده اقتصادی پروژه را با پارامترهای افزایش هزینه کل و درآمد در نرخ تنزیل 20 بررسی و جداول مربوطه به‌منظور بررسی حساسیت پروژه آورده شده است. جدول ذیل مربوط به بررسی افزایش 10، 5 و 20 درصدی هزینه کل و تأثیر آن بر شاخص‌های اقتصادی می‌باشد:

جدول 36: تغییرات شاخص بازدهی با تغییر هزینه‌های تولیدی

افزایش 5٪	
623.220	خالص ارزش فعلی (npv)
1.41	نسبت هزینه - منفعت
29.4٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
2.85	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 10٪	
541.564	خالص ارزش فعلی (npv)
1.46	نسبت هزینه - منفعت
28.3٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.02	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 20٪	
378.252	خالص ارزش فعلی (npv)
1.57	نسبت هزینه - منفعت
26.1٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.42	دوره بازگشت سرمایه

مأخذ 48: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

جدول ذیل مربوط به افزایش 5، 10 و 20 درصدی درآمد کل و تأثیر آن بر شاخص‌های اقتصادی می‌باشد:

جدول 37: تغییرات شاخص بازدهی با تغییر درآمد کل طرح

افزایش 5٪	
خالص ارزش فعلی (npv)	884.161
نسبت هزینه - منفعت	1.37
نرخ بازده داخلی (IRR)	32.8٪
دوره بازگشت سرمایه	2.45
افزایش 10٪	
خالص ارزش فعلی (npv)	1.063.445
نسبت هزینه - منفعت	1.38
نرخ بازده داخلی (IRR)	35٪
دوره بازگشت سرمایه	2.24
افزایش 20٪	
خالص ارزش فعلی (npv)	1.422.015
نسبت هزینه - منفعت	1.41
نرخ بازده داخلی (IRR)	39.3٪
دوره بازگشت سرمایه	1.92

مأخذ 49: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۷-۷- جمع‌بندی :

در جدول ذیل خلاصه اطلاعات مباحث اقتصادی آورده شده است؛ لازم به ذکر است فایل اکسل محاسبات به پیوست آورده شده است.

جدول 38: خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
گردشگری	ندارد	مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون	۳۵۳.۱۶۱ نفر در سال
طول دوره اجرا	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۱۳ ماه	۱,۴۳۲,۷۸۸	۶۴,۴۵۴	۵۷ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه *B/C
۳۰٪	۱,۳۸۴,۹۱۴	۱,۴۵۴,۳۹۲	۱.۸۷

مأخذ 50: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون

۸-۷- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

در حال حاضر، نرخ تسعیر ارز برابر ۴۵۷,۳۷۴ ریال/دلار است. با توجه به شرایط اقتصادی و سیاسی ایران و روند تاریخی نرخ تسعیر ارز، مشخص است که این نرخ دچار نوسانات زیادی خواهد بوده. بررسی گذشته نشان می‌دهد که عواملی همچون تحریم‌های اقتصادی، تورم داخلی، تغییرات سیاست‌های پولی و مالی، و نوسانات بازارهای جهانی تأثیر بسزایی در تغییر نرخ ارز داشته‌اند. برای تحلیل دقیق‌تر و پیش‌بینی تغییرات نرخ ارز در آینده، داده‌های ۱۰ سال گذشته در یک جدول بررسی شده و نرخ رشد سالانه محاسبه شده است (محاسبات محقق بر اساس داده‌های بانک مرکزی). این اطلاعات به ما امکان می‌دهد تا سناریوهای مختلفی برای تغییرات نرخ ارز در ۵ سال آینده تدوین کنیم.

جدول ۳۹: تغییرات نرخ ارز (دلار)

نرخ دلار	سال
12.260	1393
29.630	1394
30.960	1395
32.770	1396
42.000	1397
42.000	1398
42.000	1399
42.000	1400
285.000	1401
420.000	1402
458.131	1403
43.63%	نرخ رشد سالانه
658.021	1404
945.126	1405
1.357.499	1406

۱۳ - وبسایت بانک مرکزی - <https://www.cbi.ir/showitem.aspx?29470>

1.949.797	1407
2.800.524	1408

افزایش نرخ تسعیر ارز در پروژه‌ای که قرار است سرمایه‌گذار خارجی جذب کند، تأثیرات مختلفی می‌تواند داشته باشد و این‌که این افزایش خوب است یا بد، بستگی به ماهیت پروژه، ساختار درآمد و هزینه‌ها، و نوع قراردادهای مالی دارد. در ادامه، به بررسی مزایا و معایب این تغییرات پرداخته می‌شود:

مزایای افزایش نرخ تسعیر ارز برای سرمایه‌گذار خارجی:

افزایش قدرت خرید سرمایه‌گذار خارجی: اگر نرخ ارز افزایش یابد، سرمایه‌گذار خارجی با مقدار کمتری از ارز خارجی می‌تواند معادل ریالی بیشتری تأمین کند. این امر می‌تواند سرمایه‌گذاری را از نظر هزینه‌های اولیه جذاب‌تر کند.

کاهش نسبی هزینه‌های عملیاتی به ارز خارجی: هزینه‌های محلی که به ریال پرداخت می‌شوند (مانند نیروی کار یا برخی مواد اولیه داخلی)، از نظر سرمایه‌گذار خارجی ارزان‌تر به نظر می‌رسند.

معایب افزایش نرخ تسعیر ارز:

افزایش ریسک نوسانات ارزی: نرخ بالای ارز ممکن است به سرمایه‌گذار نشان دهد که نوسانات ارزی بالا و مدیریت این ریسک در ایران چالش‌برانگیز است. این مسئله می‌تواند باعث تردید در سرمایه‌گذاری شود.

کاهش جذابیت بازدهی برای سرمایه‌گذاران خارجی: اگر بازدهی پروژه در نهایت به ارز خارجی محاسبه شود و نرخ رشد درآمد یا سود پروژه نتواند افزایش نرخ ارز را جبران کند، بازده دلاری یا یورویی کاهش می‌یابد و جذابیت پروژه کم می‌شود.

افزایش نرخ تسعیر ارز در پروژه‌های جذب سرمایه‌گذار خارجی هم فرصت‌ها و هم تهدیدهایی دارد. اگر پروژه بتواند از افزایش درآمدهای ارزی یا کاهش نسبی هزینه‌های داخلی بهره‌برداری کند، این تغییر مثبت خواهد بود. اما اگر این افزایش منجر به افزایش ریسک و کاهش بازده واقعی سرمایه‌گذار خارجی شود، می‌تواند مانع جذب سرمایه‌گذاری شود.

بنابراین دو سناریو محتاطانه، ثابت نرخ ارز و بدبینانه، افزایش نرخ ارز را برای میزان آورده ارزی سرمایه‌گذار و تبدیل حقوق صاحبان سهام به ارز را برای 5 سال آینده بررسی و در جدول ذیل آورده شده است.

جدول 40: تحلیل تغییرات نرخ ارز

ردیف	سال	نرخ دلار	سود ویژه با ثابت ماندن نرخ دلار	سود ویژه به دلار	سرمایه‌گذاری ثابت طرح به دلار
1	1403	۴۵۸,۱۳۱	۶۹,۸۷۳	69.873	3.174.621
	نرخ رشد سالانه	43.63%			
2	1404	658.021	348.279	242.481	2.210.253

1.538.835	236.297	487.482	945.126	1405	3
-	289.894	626.685	1.357.499	1406	4
-	201.832	585.933	1.949.797	1407	5

همان‌طور که از جدول بالا مشاهده می‌کنیم، افزایش نرخ ارز منجر به کاهش آورده متقاضی در سال دوم و سوم می‌شود و همچنین

میزان سود ویژه پروژه برای 5 سال آینده با افزایش نرخ دلار باعث کاهش ارزش نسبت به سناریو خوش‌بینانه و ثابت ماندن نرخ ارز است.

8- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین :

۸-۱- سرمایه ارزی موردنیاز :

سهام سرمایه‌گذاری خارجی در این پروژه معادل 1,454,392 میلیون ریال است که باید به ارزهای خارجی مانند یورو و دلار تبدیل شود تا میزان دقیق منابع ارزی موردنیاز مشخص گردد. برای این تبدیل، از نرخ‌های تسعیر ارز استفاده شده است. نرخ تسعیر ارز برای یورو برابر با 508,428 ریال/یورو و برای دلار برابر با 457,374 ریال/دلار می‌باشد.

با استفاده از این نرخ‌ها، میزان یورو موردنیاز برای تأمین سهام سرمایه‌گذاری خارجی معادل 2,860,567 یورو و میزان دلار موردنیاز معادل 3,179,875 دلار محاسبه شده است. این مقادیر نشان‌دهنده مبلغ موردنیاز به ارزهای خارجی هستند که باید وارد پروژه گردد.

جدول 41: سرمایه ارزی طرح

نرخ تسعیر ارز (دلار)	نرخ تسعیر ارز (یورو)
457,374	508,428
1,454,392	سهام سرمایه‌گذار خارجی (میلیون ریال)
2,860,567	میزان یورو موردنیاز
3,179,875	میزان دلار موردنیاز

۸-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز:

پروژه مجتمع اقامتی و تفریحی بیستون باهدف توسعه زیرساخت‌های گردشگری در منطقه و بهره‌برداری از ظرفیت‌های طبیعی و تاریخی آن به یک سرمایه‌گذاری کلان نیاز دارد. این پروژه به‌منظور تأمین منابع مالی موردنیاز، از یک استراتژی ترکیبی بهره می‌برد که شامل تأمین بخشی از سرمایه از منابع داخلی و بخشی دیگر از جذب سرمایه‌گذاری خارجی است. کل مبلغ سرمایه‌گذاری پروژه 1,497,242 میلیون ریال برآورد شده است که از این مبلغ 42,850 میلیون ریال مربوط به ارزش زمین پروژه است و مابقی، معادل 1,454,392 میلیون ریال، از طریق جذب سرمایه‌گذاری خارجی تأمین خواهد شد.

نحوه مشارکت و تأمین سرمایه:

1. مشارکت داخلی و ارزش زمین:

بخشی از هزینه‌های پروژه به ارزش زمین اختصاص دارد که در حال حاضر مبلغ 42,850 میلیون ریال برای آن پیش‌بینی شده است. این بخش از سرمایه‌گذاری به‌عنوان یکی از دارایی‌های ثابت پروژه می‌تواند در روند تأمین مالی و جذب سرمایه‌گذاری خارجی، به‌عنوان تضمین مطرح شود. زمین پروژه در نزدیکی محوطه تاریخی بیستون و در بین کاجستان‌های پارک جنگلی بیستون و در منطقه‌ای با پتانسیل بالا برای جذب گردشگر و توسعه مراکز اقامتی و تفریحی قرار دارد که ارزش آن به‌مرور زمان با رشد گردشگری در منطقه افزایش خواهد یافت.

2. جذب سرمایه‌گذاری خارجی از طریق قرارداد BOT

برای تأمین مابقی سرمایه‌گذاری موردنیاز، از طریق جذب سرمایه‌گذاری خارجی (BOT) انجام خواهد شد. در این مدل، سرمایه‌گذار خارجی وظیفه احداث، بهره‌برداری و مدیریت پروژه را برای مدت‌زمان معین بر عهده خواهد داشت و پس‌ازاین دوره، پروژه به دولت یا متولی محلی واگذار می‌شود.

قرارداد BOT به‌عنوان یک مدل تأمین مالی بلندمدت، برای سرمایه‌گذاران خارجی جذاب است چراکه ریسک سرمایه‌گذاری آن‌ها با بازگشت سرمایه در طول دوره بهره‌برداری پوشش داده می‌شود. در این پروژه، سرمایه‌گذار خارجی پس از تأمین سرمایه موردنیاز، با احداث و راه‌اندازی مراکز گردشگری، هتل‌ها، رستوران‌ها و سایر زیرساخت‌های لازم برای جذب گردشگر، می‌تواند از درآمدهای حاصل از بهره‌برداری پروژه به مدت مشخصی بهره‌برداری کند. مدت‌زمان دوره بهره‌برداری ممکن است بسته به توافقات قرارداد بین ۱۵ تا ۲۵ سال باشد که در این مدت، سرمایه‌گذار خارجی مسئولیت اداره و نگهداری پروژه را بر عهده خواهد داشت (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران، ۱۳۹۲).

۳-۸- زمان بازگشت سرمایه:

دوره بازگشت سرمایه یک روش تقریبی برای مقایسه اقتصادی پروژه می‌باشد؛ در این روش هدف پیدا کردن دوره یا مدت‌زمانی است که درآمدهای حاصله در طی این دوره برابر هزینه‌های سرمایه‌گذاری گردد. در این روش هر پروژه‌ای که دوره بازگشت سرمایه آن کوچک‌تر باشد، اقتصادی‌تر خواهد بود؛ که دوره بازگشت سرمایه این طرح برابر ۳ سال به‌دست‌آمده است. لازم به ذکر است اطلاعات اکسل مربوط به اقلام و روش مصاحبه مالی به پیوست آورده شده است.

9- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح :

پروژه گردشگری مجتمع تفریحی اقامتی بیستون با بهره‌گیری از ظرفیت‌های طبیعی و فرهنگی منطقه، فرصتی منحصر به فرد برای سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ارائه می‌دهد. این طرح با توجه به موقعیت جغرافیایی ممتاز و پتانسیل‌های توسعه‌ای، از مزایا و مشوق‌های متعددی برخوردار است که در ادامه به تفصیل بیان می‌شوند.

ویژگی‌ها و مزایای طرح

موقعیت جغرافیایی استراتژیک: مجتمع تفریحی و اقامتی بیستون در منطقه‌ای منحصر به فرد قرار دارد که به واسطه طبیعت بکر، تاریخ غنی، و دسترسی مطلوب به شبکه‌های جاده‌ای، به عنوان یکی از مقاصد برجسته گردشگری در ایران شناخته می‌شود. نزدیکی به جاذبه‌های تاریخی نظیر محوطه جهانی بیستون، محور توسعه کرمانشاه-بیستون و ارتباط مستقیم با مسیرهای بین‌المللی نظیر ترکیه، عراق، و کشورهای حوزه خلیج فارس، این موقعیت را به یک مقصد استراتژیک گردشگری تبدیل کرده است.

تنوع خدمات گردشگری: پروژه شامل امکانات متنوعی نظیر رستوران‌ها، سوئیت‌های اقامتی، سالن‌های ورزشی است که پاسخگوی نیازهای مختلف گردشگران خواهد بود.

تأثیرات مثبت اقتصادی: افزایش ورود گردشگران به منطقه منجر به رونق اقتصادی، توسعه زیرساخت‌ها و بهبود کیفیت زندگی ساکنان محلی خواهد شد.

مشوق‌های سرمایه‌گذاری:

سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ایران، به ویژه در استان‌های برخوردار از ظرفیت‌های طبیعی و فرهنگی، فرصت‌های قابل توجهی برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی فراهم کرده است. دولت ایران با ارائه قوانین حمایتی و مشوق‌های متنوع، تلاش می‌کند سرمایه‌گذاری در این حوزه را تسهیل و جذاب کند (مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام، 1380).

معافیت‌های مالیاتی:

بر اساس ماده ۳۱ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر، درآمدهای خدماتی همچون هتل‌ها و مراکز اقامتی دارای پروانه بهره‌برداری، از تاریخ شروع بهره‌برداری به مدت ۵ سال و در مناطق کمتر توسعه یافته به مدت ۱۰ سال با نرخ صفر مالیات محاسبه می‌شود. این دوره برای مناطق صنعتی و ویژه اقتصادی تا ۳ سال افزایش می‌یابد.

معافیت‌های گمرکی:

مطابق بند غ ماده ۱۱۹ قانون گمرکی و اصلاحات بعدی، واردات تجهیزات و تأسیسات گردشگری موردنیاز، از پرداخت عوارض گمرکی معاف هستند. این اقدام باهدف کاهش هزینه‌های راهاندازی و تجهیز پروژه‌های گردشگری صورت می‌گیرد.

تسهیلات بانکی و یارانه‌ها:

سرمایه‌گذاران در بخش گردشگری می‌توانند از تسهیلات بانکی ویژه با یارانه سود تا سقف ۸ درصد بهره‌مند شوند. این تسهیلات باهدف کاهش هزینه‌های اولیه پروژه و افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری ارائه می‌شود.

دسترسی به اراضی و منابع طبیعی:

بر اساس قوانین مرتبط، اراضی ملی و عرصه‌های جنگلی می‌توانند باقیمت کارشناسی یا به‌صورت اجاره به‌شرط تملیک در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرند. همچنین تغییر کاربری اراضی برای پروژه‌های گردشگری با تسهیلات ویژه و معافیت‌هایی در زمینه عوارض همراه است.

مزایای مناطق آزاد تجاری و صنعتی:

سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تجاری و صنعتی نیز از مزایای ویژه‌ای برخوردار است. این مناطق به دلیل مستثنا بودن از قوانین و مقررات عمومی، شرایط مناسبی برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کنند. معافیت از حقوق گمرکی برای واردات تجهیزات و مواد اولیه، انتقال آزادانه سود سرمایه، و تضمین خرید محصولات تولیدی ازجمله این مزایا است.

حمایت‌های قانونی و امنیت سرمایه‌گذاری:

سرمایه‌گذاران خارجی با اخذ مجوز از هیئت سرمایه‌گذاری خارجی ایران، از حقوق و حمایت‌هایی برابر با سرمایه‌گذاران داخلی برخوردار خواهند شد. امکان ارجاع اختلافات به مراجع بین‌المللی، انتقال آزادانه سود و اصل سرمایه، و تصمیم‌گیری سریع در مورد درخواست‌های سرمایه‌گذاری ازجمله این حمایت‌هاست.

معافیت‌ها و حمایت‌های خاص بخش گردشگری:

مطابق ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایران گردی و جهانگردی، کلیه تأسیسات گردشگری از تعرفه‌ها و دستورالعمل‌های بخش صنایع بهره‌مند می‌شوند. این شامل معافیت از عوارض انشعابات، مصرف آب و انرژی، خدمات بیمه‌ای و سایر هزینه‌های عملیاتی است. همچنین، تأسیسات گردشگری از معافیت‌های مالیاتی برای افزایش نیروی کار و صادرات محصولات مرتبط برخوردار خواهند بود.

10- منابع

ادیب پور، ع. و خوش‌رفتار، ر. (1389). امکان‌سنجی توان‌های توسعه اکوتوریسم در منطقه حفاظت‌شده بیستون کرمانشاه. *دانشگاه علوم انسانی زنجان*.

80

دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش استان کرمانشاه: تحلیل جمعیت‌شناختی*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه.

دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش استان کرمانشاه: تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه.

دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش استان کرمانشاه: تحلیل سرمایه اجتماعی*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه.

دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش سرزمین*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.

دل انگیزان، رس، اجاقی، ص، فرجی، رف، دورباش، ز، امیری، ص. (1394, 5 6). کارآفرینی در حوزه گردشگری با رویکرد توسعه پایدار. *کنفرانس بین‌المللی با تأکید بر فناوری‌های نوین*. 50. p,

سازمان صنعت، معدن و تجارت استان کرمانشاه. (1403). *گزارش عملکرد 12 ماه سازمان صمت استان کرمانشاه در سال 1402*. کرمانشاه: اداره طرح و برنامه‌ریزی سازمان صنعت، معدن و تجارت استان کرمانشاه.

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه. (1401). *سالنامه آماری استان کرمانشاه*. کرمانشاه: سازمان برنامه‌بودجه کشور.

سرو آزاد، ع، اولادی قادیکلایی، ج، حسینی نصر، م. (1392). تعیین پتانسیل گردشگری پارک جنگلی بیستون و مکان‌یابی فعالیت‌های گردشگری. *دانشکده منابع طبیعی ساری*.

شایسته، ک، ویسی، ز، نوری، ح، موحدی، ز، مل حسینی دارانی، ک. (1397, 04 13). بررسی تحلیلی پارامترهای مؤثر بر ردپای بوم‌شناختی

گردشگران منطقه تاریخی بیستون. *فصلنامه علمی-پژوهشی گردشگری و توسعه*. ص. 142-157.

فهرودی، آ، شبکو منصف، رس، و، قلیپور سلیمانی، ع. (1401, 3 9). شناسایی و الگوسازی عوامل مؤثر در جذب سرمایه‌گذار در صنعت گردشگری.

فصلنامه علمی-پژوهشی گردشگری و توسعه. 261. p,

کله جویی، ف، و، مبارک، و. (1395). بررسی و تحلیل نمادین کوه بیستون به‌عنوان کهن‌الگوی عشق و تولد دوباره در شهر کرمانشاه. *دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه رازی*.

محمدی، ف. (1400). *طراحی مجتمع فرهنگی در بیستون با رویکرد معماری ارگانیک از دیدگاه معماران نوگرا ارگانیک*. دزفول: دانشگاه صنعتی جندی‌شاپور دزفول.

مخصوص، م، نجفی زاده، ن، و جوانمرد، ح. (1400, 06). تبیین مدل توسعه گردشگری با تأکید بر نقش محرک‌های فرهنگی - اجتماعی. *فصلنامه*

گردشگری شهری. ص. 47-62.

مصلح شیرازی، ع، و پست‌ور، ع. (1385). *کارآفرینی و امکان‌سنجی طرح‌های سرمایه‌گذاری صنعتی*. تهران: مرکز کارآفرینی دانشگاه تهران.

مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام. (1380). *قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری*. تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

معاونت گردشگری کشور. (1399). *ضوابط ایجاد و بهره‌برداری از مجتمع‌های گردشگری*. وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی.

