

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی – اقتصادی"

نام طرح: مجتمع گردشگری سد سلیمان شاه

Sector:

subsector:

isic code:-

صاحب طرح:

اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه رازی

آدرس طرح:

ایران، استان کرمانشاه، شهر سنقر، سد شهدا سلیمان شاه

تاریخ تهیه P.F.S:

مدیریت پایگاه ملی فرصت های سرمایه گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریک

shahrig.comwww.



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
1- چکیده طرح.....	3
2- موقعیت طرح :.....	5
2-1 : استان کرمانشاه :	5
2-2 : شهرستان سنقر :	9
2-3 - موقعیت پروژه:	12
2-4 - دسترسی به زیرساخت‌ها:	25
2-5 - ماتریس SWot وضعیت موجود	30
2-6 - الزامات ذی‌نفع‌ها	32
2-7 - صنعت گردشگری در قلمرو مکانی طرح:.....	34
3- مشخصات طرح:	36
3-1 - مقدمه:	36
3-2 - ظرفیت طرح:	38
3-3 - نیازهای طرح :	40
3-3-1 - فضا و زیرساخت‌های موردنیاز :	40
3-3-2 - تجهیزات و ماشین آلات:	43
3-2-3 - مواد اولیه و قطعات واسطه :	46
3-2-4 - مدیریت و منابع انسانی :	48
4- مالکیت و مجوزهای قانونی :	50
4-1 - مالکیت زمین :	50
4-2 - مالکیت معنوی و امتیازها:	50
4-3 - مجوزهای قانونی :	50
5- بررسی بازار و رقابت :	54
6- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح:.....	58
7- برنامه مالی پروژه:	59
7-1 - برآورد هزینه‌ها:	60
7-2 - برآورد درآمدها:	62
7-3 - مدت‌زمان بهره‌برداری پروژه:	63
7-4 - تحلیل نقطه سر به سر:	63
7-5 - تحلیل هزینه - فایده :	64
7-6 - انجام آنالیز حساسیت پروژه :	65
7-7 - جمع‌بندی :	67
7-8 - برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه	68
8- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین :.....	70
8-1 - سرمایه ارزی موردنیاز :	70

- 71..... 8-2- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز:
- 72..... 8-3- زمان بازگشت سرمایه:
- 73..... 9- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح:
- 75..... 10- منابع.....

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction			
1- Project title: Soleiman Shah Dam Tourism Complex			
2- Sector:		Sub Sector:	
3- Products / Services: Tourism Industry: Accommodation - Sports Hall - Boating Site - Restaurant - Café - Camping Area - Cage Fish Farming, and more.			
4- location (address): Iran, Kermanshah Province, Sonqor City, Shohada-e Soleiman Shah Dam.			
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: The Soleiman Shah Dam Tourism and Recreational Complex is a unique eco-tourism destination spanning approximately 21 hectares, located near the Soleiman Shah Dam. This complex is thoughtfully designed to leverage the surrounding natural landscapes and environment, providing a lasting and tranquil experience for visitors.</p> <p>Aiming to offer a serene and eco-friendly space for relaxation and leisure, the complex prioritizes environmental preservation and sustainable use of natural resources. It is an ideal destination for nature enthusiasts, fishing aficionados, and those seeking tranquility amidst nature.</p>			

Project Status	
6- Local / internal raw material access : The equipment and consumable materials required for the project can be sourced domestically.	
7- Sale :	
<p>- 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.</p> <p>- Anticipated export market : Foreign tourists from the Gulf countries, Europe, Asia, and America.</p>	
8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) :	
Schedule	<p>Start of activities : 2024</p> <p>Start of works at site 2026</p> <p>End of Works : 2026</p> <p>Start of commercial operation : 2027</p>

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	3,398,988		7,673,074	7,673,074	7,673,074
Current Capital	128,653		253,040	253,040	253,040
Total Investment	4,067,641		8,000,427	8,000,427	8,000,427

- Value of foreign equipment / machinery - Million Euro
- Value of local equipment / machinery 1,166,210 Million Euro
- Value of foreign technical know-how - Million Euro
- Value of local technical know-how - Million Euro
- Net present value (NPV): 4,496,698 Million Euro
- Internal Rate of Return (IRR): 25 %
- Capital Rate of Return: 29.65 %
- Payback Period 3.8 year

General Information

11 - Project type : Establishment ☒

Expansion and completion ☐

12- Company Profile

- Name (Legal/Natural persons) :

- Company's current activities

- Address :

- Tel :

E-mail :

- Company's legal structure :

Government ☐

Non-Governmental ☐

Public non-governmental ☐

Fax :

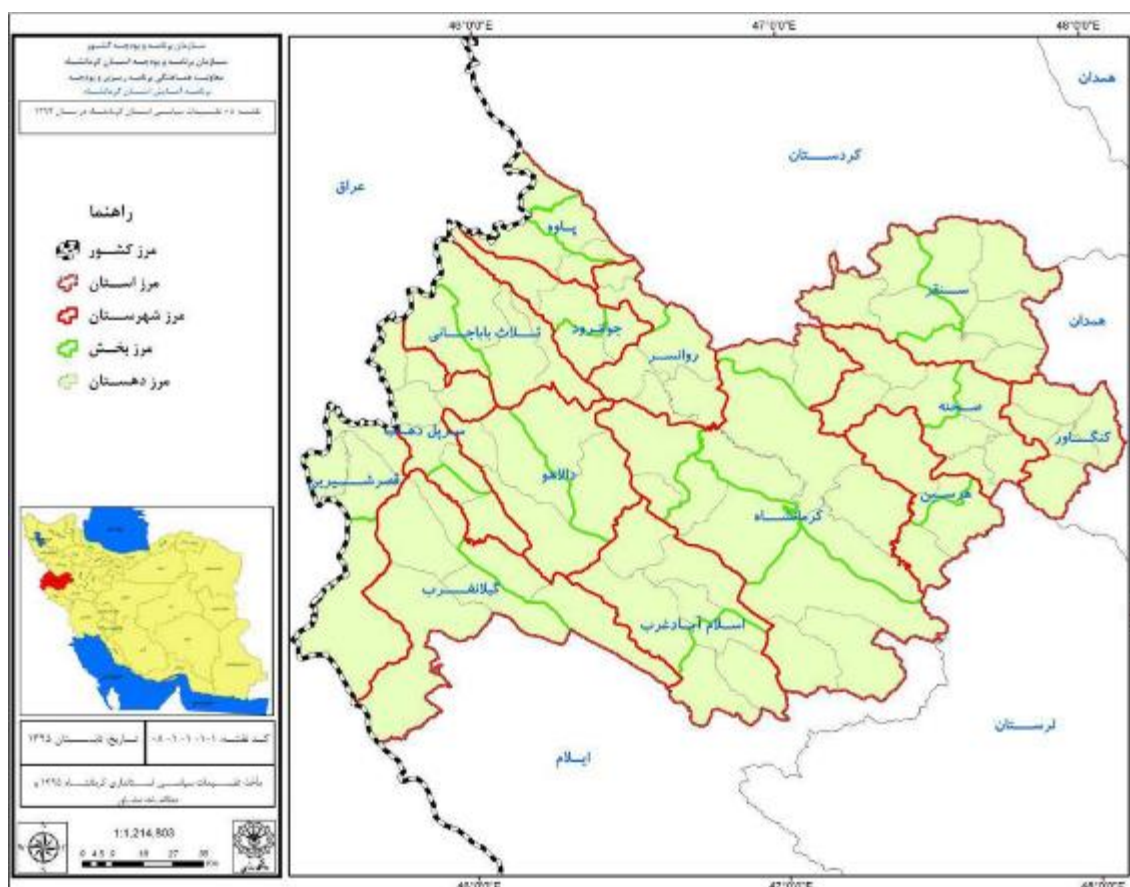
Web Site :

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.

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: 96256n.ir/s2https://B 61751

^۲ - وبسایت مرکز خدمات سرمایه گذاری استان کرمانشاه - 29700n.ir/p2https://B

^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 - 69173n.ir/r2https://B

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).

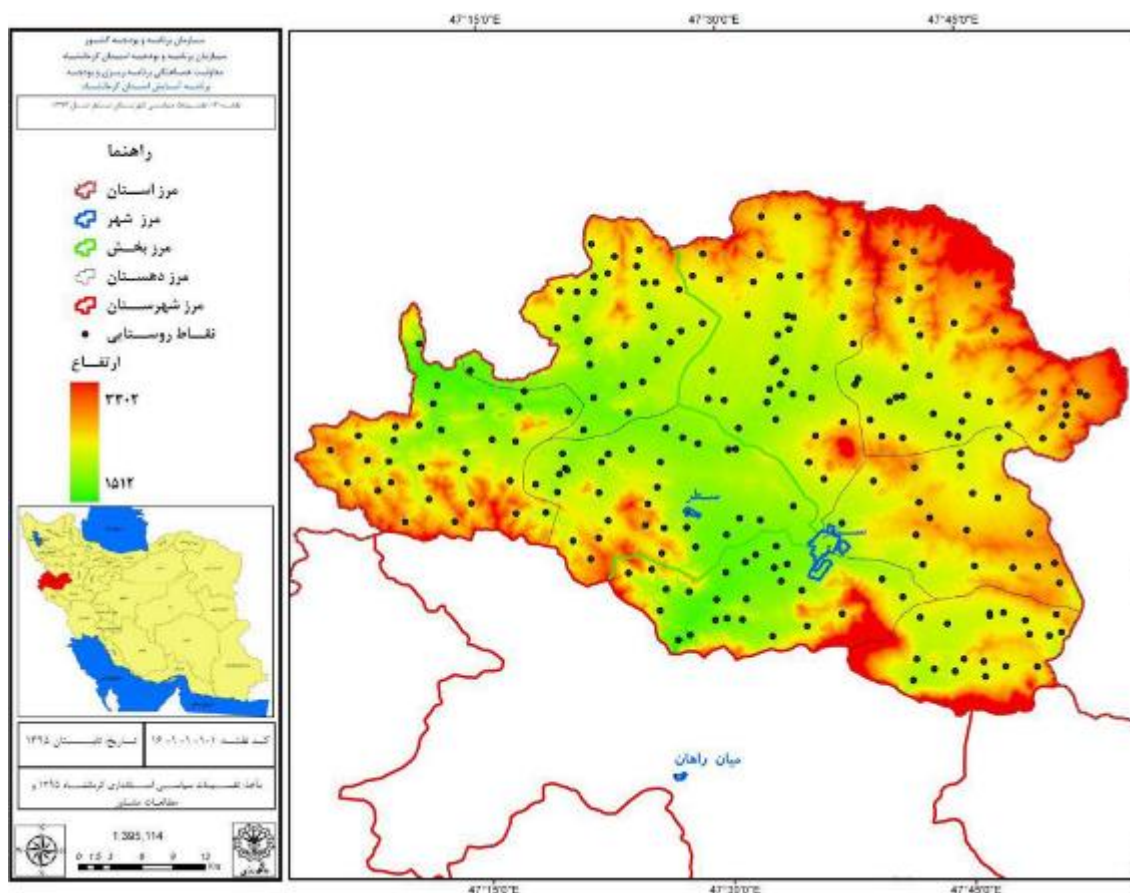
تعداد بازدید کنندگان از بناهای تاریخی و موزه‌های استان کرمانشاه طی دوره زمانی 1385-1401، به ترتیب 365.579 و 564.866 نفر - بازدید بوده است، با توجه به شیوع همگیری ویروس کرونا در سال‌های 1398-1400، تعداد گردشگران داخلی و خارجی بازدید کننده از بناهای تاریخی و موزه‌های استان به میزان 55٪ افزایش داشته است؛ 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 سرمایه گذاری بسیار مناسب است.

۲-۲: شهرستان سنقر:

شهرستان سنقر یا شهرستان سنقر و کلیایی یکی از شهرستان‌های استان کرمانشاه در غرب ایران است. شهرستان سنقر با وسعت 2308.2 کیلومترمربع، معادل 9.2 درصد از مساحت استان کرمانشاه با ارتفاع 1681 متر از سطح دریا را به خود اختصاص داده و از نظر طول و عرض جغرافیایی بین ۴۷ درجه و ۱۹ دقیقه تا ۴۷ درجه و ۵۷ دقیقه طول شرقی و ۳۴ درجه و ۴۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴ دقیقه عرض شمالی واقع شده‌است. این شهرستان در ناحیه شمال شرقی استان واقع شده و از شمال و غرب به استان کردستان شهرستان قروه و شهرستان دهگلان، از غرب به شهرستان کامیاران، از جنوب به شهرستان صحنه و کنگاور و از شرق به استان همدان شهرستان اسدآباد محدود شده است. این شهرستان دارای 2 مرکز شهر، 3 بخش، 8 دهستان و 211 آبادی دارای سکنه می‌باشد (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401). ارتفاع متوسط آن از سطح دریاهای آزاد حدود 1800 متر است.

تصویر 2: نقشه تقسیمات سیاسی شهرستان سنقر و کلیایی



مأخذ 2: سند آمایش سرزمین استان کرمانشاه (1397)

متوسط میزان بارندگی در مناطق مختلف شهرستان بین 210.5 تا 926.5 میلی‌متر در نوسان است و به طور کلی متوسط میزان بارندگی در سطح شهرستان حدود 511.7 میلی‌متر می‌توان در نظر گرفت؛ همچنین شهرستان سنقر دارای اقلیم نیمه خشک و استپی خنک می‌باشد (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ماه 1395 جمعیت شهرستان سنقر برابر با 81.661 نفر بوده است که از این تعداد 50.4 درصد از آن را مردان و 49.6 درصد را زنان تشکیل داده اند، با توجه به نرخ 0.07 برای متوسط رشد سالانه جمعیت، جمعیت آینده شهرستان سنقر با نرخ رشد ثابت در سال 1400، 81.947 نفر، در سال 1405، 82.234 نفر و در سال 1410، 82.523 نفر پیش بینی می‌شود (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401).

شهرستان سنقر و کلیایی در جلگه همواری واقع شده و اطراف آن را رودخانه، سبزه‌زار، باغات و بیشه‌زار فرا گرفته‌است و قله‌های کوه‌های آن تا اواخر تابستان از برف زمستانی پوشیده‌است. سرآب سنقر که در ابتدای جاده سنقر به سمت بیستون در نزدیکی روستای گزنه‌له است، دارای آبی فراوان و باغستان‌هایی که اطراف آن را احاطه کرده مکانی دیدنی برای گردشگران که پارکی نیز درون محوطه آن احداث شده‌است. پل معلق و زیپ‌لاین نیز در سرآب سنقر وجود دارد. سراب روستای گلوچ که در ۱۵ کیلومتری جنوب غربی سنقر واقع شده و از طریق مسیر جاده‌ای به شهر سطر، سپس روستای شورآباد و روستای صفائییه و گذر از چند قصبه کوچک می‌رسد، دارای سرآبی با آب زلال است که اطراف آن را درختان کهنسال زیبا که احتمالاً وجه مقدسی برای اهالی دارند احاطه کرده و درست در کنار روستا و مشرف به روستا در پای کوهی به زن و مرد قرار گرفته که در فرهنگ عامیانه مردم روایات فراوانی راجع به آن وجود دارد (مشاهدات میدانی و مصاحبه با کارشناسان و جوامع محلی توسط نگارنده).

کوه دالاخانی، ارتفاعاتی که اوج آن به ۳۳۰۰ متر می‌رسد در جنوب شرقی سنقر واقع شده و در تابستان مکانی جالب و دیدنی برای صعود کوهنوردان است. چشم‌انداز مادیان کوه که در شمال شهر سنقر واقع شده، به پشت اسبی شباهت دارد که سر و گردن خود را پایین برده باشد. منصور یاقوتی در رمان «چراغی بر فراز مادیان کوه» این کوه را به عنوان مکان داستان خود مورد اشاره قرار داده‌است. از دیگر مناطق دیدنی این شهرستان می‌توان به سراب کنگرشاه اشاره کرد که در مسیر جاده سنقر-صحنه قرار داشته و در روزهای گرم تابستان طبیعت مناسبی دارد. راه این سراب از سمت جنوب شهرستان سنقر به سمت شهرستان صحنه ادامه می‌یابد. کوه‌های اطراف روستاهای ورمقان نیز از نظر زیبایی طبیعی و تنوع گیاهان دارویی اهمیت بسیاری دارد. تیرماه بهترین زمان دیدن این کوه است. سد سلیمان‌شاه که سد روستای قمام نیز نامیده میشود، محل مناسبی برای ماهیگیری است (مشاهدات میدانی و مصاحبه با کارشناسان و جوامع محلی توسط نگارنده).

از آثار باستانی شهرستان سنقر می‌توان به آرامگاه مالک اشاره کرد که با توجه به معماری آن که یک بنای آجری ۶ ضلعی است به دوره سلجوقیان مربوط می‌شود. بقعه امامزاده احمد در سنقر واقع شده است. در گذشته حدود ۱۵۰ حمام تاریخی در شهرستان سنقر وجود داشته که اکنون بخش زیادی از آنها تخریب شده‌اند. اکثر حمام‌های تاریخی سنقر مربوط به دوره قاجاریه هستند. در حال حاضر ۱۷ حمام تاریخی در این شهرستان وجود دارد. ۸ مورد از این حمام‌ها شامل ده‌رضوان، ده‌شیخ، سردره قبادی، دهنو، سطر، چرمه، کچگینه و خان‌جمال زمانی به ثبت ملی رسیده‌اند (مشاهدات میدانی و مصاحبه با کارشناسان و جوامع محلی توسط نگارنده).

۳-۲ - موقعیت پروژه:

سد مخزنی شهید سلیمان شاه (که در گذشته سد روستای قمام نیز نامیده میشد) در استان کرمانشاه و در فاصله 102 کیلومتری شهر کرمانشاه، 12 کیلومتری شهر سنقر و 2 کیلومتری روستای سلیمان شاه و در مختصات جغرافیایی 32 و 47 طول شرقی و 20 و 52 و 34 عرض شمالی بر روی رودخانه گاوهرود از شاخه‌های اصلی رودخانه سیروان واقع شده است. از جمله اهداف کلی سد مذکور، می‌توان به تأمین آب شرب شهرستان سنقر به میزان 5-7 میلیون متر مکعب در سال اشاره کرد؛ همچنین تأمین آب کشاورزی اراضی دشت سنقر به وسعت 5300 هکتار و ایجاد تأسیسات تفریحی و رفاهی، دو هدف دیگر این طرح هستند که در راستای بحث توسعه روستایی می‌باشند (مهندسان مشاور گاماسیاب، 1382).

تصویر 3: عکس هوایی سد سلیمان شاه، محل اجرایی پروژه



مآخذ 3: برگرفته از برش گوگل مپ توسط محقق

سایت مورد نظر شرکت توسعه گردشگری و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان کرمانشاه جهت اجرای طرح گردشگری به مساحت حدود یازده هکتار به شرح تصویر زیر، توسط شرکت توسعه گردشگری استان کرمانشاه در اختیار مجری قرار داده شده است.

در اطراف سایت حدود بیست روستا یا محل و سکونتگاه مهم در شعاع یک تا ده کیلومتری طرح وجود دارد. سایت محل استقرار طرح دقیقاً از کنار جاده سنقر - قروه میگذرد و 15 روستا در اطراف آن استقرار یافته اند. به همین علت خدمات زیر بنایی آب، برق و گازرسانی اختصاص یافته به این روستاها در بهترین شرایط خدمات دهی برای پروژه قابل دسترس هستند به گونه ای که آب و برق بر سر پروژه و نزدیکترین خط لوله گاز رسانی در یک کیلومتری پروژه از روستای حسن آباد قابل استفاده است. همچنین استقرار سایت پروازی پاراگلایدر مادیان کوه در کمتر از هشت کیلومتری پروژه موقعیت آن را برای اهداف توسعه صنعت گردشگری منحصر به فرد نموده است.

لازم به ذکر است باتوجه به آماده سازی پیشین سایت مورد نظر 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، 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 4: محل دقیق اجرای پروژه پیشنهادی در مجاورت سد سلیمانشاه



مأخذ 4: برش عکس هوایی برگرفته از گوگل مپ توسط محقق

تصویر 5: ورودی محل اجرای پروژه از درب ورودی



مأخذ 5: تصویر برداری حضوری توسط محقق

تصویر 6: تفرجگاه کنونی ساخته شده در محل انتهایی زمین پیشنهادی در مجاورت سد سلیمان‌شاه



مأخذ 6: تصویر برداری حضوری توسط محقق

در ادامه با هدف شناخت نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای موجود در قلمرو مکانی طرح پیشنهادی، و همچنین با هدف 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

موضوعات	وضعیت
اجتماعی و فرهنگی	مذهب
	زبان
	ساختار اجتماعی
	بافت قومی
دسترسی به خدمات و زیرساخت	کمترین فاصله (در شعاع یک تا ۵ کیلومتری)
	سنقر - کنگاور، سنقر - صحنه و سنقر - بیستون و سنقر قروه
	کردستان (قروه - دهگلان - موچش) و همدان (اسدآباد)
	با وجود ۲۰ محل مهم و ۱۵ روستا و دو شهر تا فاصله ۱۲ کیلومتری طرح، دسترسی به خدمات مناسب است.
	نمره سطح بندی خدمات
جاذبه های تفریحی طبیعی	سایت پروازی پاراگلایدر
	جنگل و تفرجگاه
	کوه و قله
	غار
	آبشار
	چشمه و سراب
	رودخانه
	تاریخی
جاذبه های غیرطبیعی	فرهنگی
	زیارتی
	۱۲ کیلومتر

مأخذ 7: یافته های محقق بر گرفته از مشاهدات میدانی و اسناد بالا دستی

وضعیت جاذبه‌های طبیعی: در محدوده اجرایی طرح در شعاع یک کیلومتری جاذبه طبیعی اصلی به‌عنوان محور

گردشگری قابل تمرکز است، سد سلیمان شاه و جاذبه‌های گردشگری مرتبط با آن شامل ورزش‌های مفرح، مجاز و ماهیگیری است که در مسیر رودخانه گاو رود قرار دارد. سپس تعداد زیادی روستا و مکان مهم در اطراف قابل مشاهده هستند. دو کوه مشهور دالاخانی و مادیان کوه، قله مشهور دالاخانی و نیز سایت پروازی پاراگلایدر مادیان کوه را در کنار 15 روستای استقرار یافته می‌توان از مهم‌ترین جاذبه‌های طبیعی اطراف طرح برشمرد. در کل در سطح شهرستان سنقر فراوانی جاذبه‌های طبیعی بالا است، به صورتی که در این شهرستان، یک منطقه جنگلی و تفرجگاهی، 9 کوه و قله، هفت غار، یک آبشار، چهار چشمه و سراب، سه رودخانه وجود دارد که می‌تواند به‌عنوان یک فرصت بالقوه برای طرح گردشگری در محدوده اجرایی در نظر گرفته شود. این پتانسیل‌ها در جذب و ایجاد تجربه گردشگری می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

وضعیت جاذبه‌های فرهنگی – تاریخی: در محدوده 1 تا 12 کیلومتری جاذبه‌های تاریخی و فرهنگی بسیاری وجود

دارد که مهم‌ترین آن‌ها شامل روستا و امامزاده حبشی، قلعه جوق، 15 روستای ده سلیمان، روستای کوزه گران، روستای تاریخی قمام، روستای ده عباس، روستای حسن آباد، روستای جوب کبود سفلی، روستای چم کبود، روستای چشمه بهاءالدین، روستای سرآبسونر آباد، روستای خوشیار، روستای هیبت اله، روستای کل کل، بقعه مالک، شهر سنقر و شهر سطر است. لذا مکان موردنظر می‌تواند به‌عنوان محور گردشگری قابل تمرکز باشد؛ قابل ذکر اینکه در سطح شهرستان سنقر با شعاع 60 کیلومتری از پروژه (که وارد استان‌های همدان و کردستان نیز می‌شود) فراوانی جاذبه‌های غیرطبیعی بسیار بالا است، به‌طوری‌که بعد از شهرستان کرمانشاه در استان بیشترین تعداد جاذبه‌های غیرطبیعی را دارد. بنابراین می‌تواند تنوع و تعداد بالای جاذبه‌های غیرطبیعی اطراف پروژه و نیز در شهرستان سنقر و سپس استان کرمانشاه با فاصله 2 تا 4 ساعت رانندگی، به‌عنوان یک فرصت برای جذب گردشگران با علایق متفاوت مورد استفاده قرار گیرد، همچنین با توجه به فاصله یک‌ساعته به مسیر جاده کربلا، می‌تواند یک پتانسیل برای جذب گردشگران مذهبی باشد.

وضعیت جاذبه‌های تفریحی: در محدوده طرح جاذبه‌های تفریحی مرتبط با آب، رودخانه و سد در کنار جاذبه‌های پروازی

و ورزش‌های هیجانی مرتبط با پرواز، طبیعت‌گردی و نیز مردم‌شناسی در کنار بوم گردی و بیتوته‌های شب خوابی و لذت از طبیعت، آسمان باز، کمپ کردن در کنار سد و صحرا و یا کوه‌نوردی هیجانی با امکان اقامت شبانه در پناهگاه احداث شده در دامنه کوه دالاخانی و یا شرکت در مراسم‌های متعدد و متفاوت و جشن‌ها و رویدادهای مناسبی مردم منطقه را می‌توان از مهم‌ترین جاذبه‌های گردشگری قابل دسترسی در

اطراف طرح دانست. همچنین در سطح شهر سنقر علاوه بر بافت قدیمی شهر به عنوان یک جاذبه بسیار مهم گردشگری و نیز بقعه مالک که مربوط به دوره ایلخانان است، تا پایان سال 1401، 601 هکتار پارک جنگی تجهیز شده وجود دارد؛ که می تواند به عنوان یک فرصت برای طرح گردشگری شهری در محدوده اجرایی در نظر گرفته شود.

وضعیت چشم انداز و منظر: محدوده اجرای طرح در حاشیه سد شهدا سلیمان شاه قرار دارد؛ دسترسی به این محدوده از طریق جاده اصلی و مسیر پیاده امکان پذیر است؛ و فاصله آن تا جاده اصلی 33 متر می باشد. همچنین محدوده اجرایی دارای توپوگرافی تقریباً یکدستی از تپه ها و دره هایی کم شیبی است که به عنوان زمین کشاورزی توسط مردم محلی مورداستفاده قرار می گیرند. محدوده اجرایی در حاشیه سد شهدا سلیمان شاه قرار دارد و از نظر منابع آبی و منظر، رودخانه و سد قابل مشاهده است، همچنین دارای پتانسیل پرورش ماهی است که نقش مهمی در اکوسیستم محلی ایفا می کند.

تصویر 7: چشم انداز سد سلیمان شاه از ضلع غربی



مأخذ 8: تصویر برداری حضوری توسط محقق

وضعیت اقلیم (آبوهوا) در محل اجرای پروژه: با توجه به فاصله 12 کیلومتری شهر سنقر از محل اجرای پروژه

و نبود هیچ گونه عارضه طبیعی که شرایط محل اجرای پروژه را با محل کنونی ایستگاه هواشناسی شهر سنقر متفاوت نماید، لذا با توجه به محدودیت اطلاعات آماری، اطلاعات مربوط به شهر سنقر و به منظور تحلیل آب و هوایی متوسط محل اجرای پروژه به تفکیک ماه برای سال 1401 آورده شده است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی 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)
	پایین ترین کمینه	میانگین	بالا ترین بیشینه					
فروردین	-5.6	11.4	27	15.2	41.6	7	8	13.5
اردیبهشت	0.8	14.1	29.1	44	48.1	0	14	13
خرداد	2.7	20.7	37.6	0	27.5	0	7	10.5
تیر	8.6	25.4	41.7	0	19.1	0	5	13
مرداد	11.9	27	39.8	0	18.6	0	0	13
شهریور	7.4	22.7	35.2	0	15.6	0	0	14.5
مهر	2.4	17.9	32.2	0.8	20.6	0	3	13.5
آبان	-4.4	10.2	24.8	15.5	43.1	12	0	15.5
آذر	-7.7	5.3	17.6	6.6	63.5	20	0	9.5
دی	-18.7	-0.8	9.5	36	72.1	26	0	8
بهمن	-18.2	-2.5	10.5	41	71.2	27	0	13
اسفند	-7	8.1	21.2	60.5	27	15	0	23.5

با توجه به جدول شماره 2 می توان نتیجه گرفت شهرستان سنقر به صورت کلی دارای اقلیم نیمه خشک و استپی خنک است. که در تیرماه دارای بالاترین بیشینه 41.7 و در دی ماه دارای پایین ترین کمینه 18.7- درجه سلسیوس می باشد. همچنین حداکثر سرعت وزش باد در اسفند ماه برابر با 23.5 متر بر ثانیه و در دی ماه برابر با 8 متر بر ثانیه به ثبت رسید است؛ به طور کلی شهرستان سنقر کوهستانی و محصور در رشته کوه هایی از زاگرس است که یکی از مهم ترین و مرتفع ترین آن ها، کوه دالاخانی است که همه ساله و در فصول مختلف، میزبان کوه پیمايان، صخره نوردان، هنرمندان عکاس و طبیعت گردان پرشماری است. همچنین به دلیل آب و هوای کوهستانی، باران زایی و غنای مراتع و مزارع، طبیعت سنقر بسیار سرسبز و مملو از انواع باغ و بوستان، سدهای آب، رودخانه ها و سراب هایی است که از پربازدیدترین و گردشگر پذیر ترین نقاط در استان کرمانشاه 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	جشن آفتابگردان	گُرزان: با استفاده از چوب، ترکیبی از بازی، مبارزه و رجزخوانی که در قالب شب‌نشینی و در میدانچه‌های بیرون خانه برگزار می‌شوند.
۲	رسم خون‌بست	
۳	مراسم مذهبی ویژه مردم محلی	
۴	جشن نوروز و خرمن	

مأخذ 9: 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 مهم‌ترین صنایع دستی در قلمرو مکانی طرح

ردیف	عنوان مهم‌ترین محصولات	توضیحات
1	قالی و فروش	بیشتر در مناطق کلیایی شهرستان تولید می‌شود
2	تخمه سنقری	وفور مزارع آفتاب‌گردان و کیفیت محصول آن‌ها چنان است که سنقر را تبدیل به سرزمین گل‌های آفتاب‌گردان کرده است
3	لبنیات محلی	شامل: کشک – دوغ – ماست – کره – ترخینه – روغن حیوانی – پنیر محلی

مأخذ 10: مشاهدات، مصاحبه‌ها و یافته‌های محقق

با توجه به اطلاعات به دست آمده از جدول بالا می توان 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 حوزه های فرش و تخمه سنقری، به راحتی می توان رویدادها و جشنواره های مرتبط و ملی در این حوزه به صورت سالیانه تعریف کرد و در محل پروژه پیشنهادی راه اندازی نمود. این رویدادها و جشنواره ها به راحتی به عنوان کلیدهای موفقیت طرح می توانند عمل کنند.

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

توجه به اطلاعات ثانویه، مشاهدات میدانی و مصاحبه با مردم محلی جمع آوری و به شرح جدول ذیل می باشد.

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

ردیف	عنوان	توضیحات
۱	کباب سنقری	کباب اسمعلی به عنوان یکی از خوراک های برند شهرستان است.
۲	آبگوشت باغی	نام گذاری آبگوشت باعث کرمانشاه، به این دلیل بوده است که از قدیم این آبگوشت سنتی کرمانشاه در فصل تابستان با میوه های باغی توسط باغبانان و کشاورزان تهیه می شده است و به همین دلیل نام آبگوشت باغی یا آبگوشت باغبانی را بر آن نهاده اند.
۳	خورشت خلال	خورشتی اصیل و لذیذ کرمانشاهی با خلال بادام، گوشت، و زعفران
۴	خورشت کنگر	تهیه شده از کنگر تازه، گوشت و چاشنی های محلی
۵	آش ترخینه	دوغ خشک، حبوبات و سبزیجات مناسب روزهای سرد سال
۶	آش شلمین	آش بومی با ترکیب غلات و سبزی ها
۷	شیرینی بژی	بژی از ترکیب روغن و آرد گندم درست می شود و پس از سرخ شدن مقداری شکر یا خاک قند روی آن می ریزند
۸	شیرینی کاک	شیرینی کاک از لایه های بسیار نازک خمیر که آرد گندم، شکر یا آرد قند، تخم مرغ، دارچین، روغن، هل و آب تهیه می شود
۹	شیرینی کوفته ریزه	شیرینی محلی کوچک و خوشمزه با ترکیب آرد، شیر و ادویه های محلی

مآخذ 11: مشاهدات، مصاحبه ها و اطلاعات ثانویه بررسی شده توسط محقق

مشاهدات میدانی محقق نشان می دهد که در شرایط کنونی حوزه غذا و مخصوصاً کباب مشهور اسمعلی جذابه مناسبی برای جذب گردشگران داخلی است. با توجه به اینکه کرمانشاه تنها کلان شهر منطقه غرب کشور با محل اجرای پروژه حدود 100 کیلومتر فاصله دارد، می توان لینک و ارتباط مناسب و قوی از نگاه زنجیره غذاهای محلی برقرار نمود و از رویدادها و جشنواره های ملی و بین المللی برگزار شده در این شهر با لینک پایدار، بخشی از اجرای جشنواره را به منطقه اجرای پروژه پیشنهادی سد سلیمان شاه منتقل کرد و در منطقه توسعه

داد. لذا با توجه به اطلاعات به دست آمده از جدول بالا می توان وضعیت محدوده اجرایی طرح را از نظر خوراک محلی، غنی و به عنوان یک فرصت برای مدیریت تجربه گردشگران، جلب همکاری بومیان در طرح گردشگری و درآمدزایی برای طرح و 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 جمع آوری و به شرح ذیل می باشد. لازم به ذکر است در مواردی که امکان استخراج وضعیت از اسناد بالادستی امکان پذیر نبوده از تجمیع نظر نخبگان به صورت مصاحبه و یا مطالعه محتواهای منتشر شده پراکنده در آن مؤلفه استفاده شده است.

تاریخ چند دهه اخیر نشان داده است که یکی از عوامل عدم توسعه، مشارکت اندک مردم در طرح ها و برنامه های توسعه ای بوده است. سرمایه اجتماعی می تواند با ایجاد زمینه های اعتماد در میان گروه ها و سازمان ها نقش مؤثری ایفاء کند. در بعد اقتصادی، سرمایه اجتماعی نقش مؤثری در دادوستدهای اقتصادی دارد؛ از آنجا که اعتماد و شرکت در گروه های مختلف متغیر مهمی در حوزه اقتصاد است، اعتماد متقابل و اعتماد به نهادها نقش مؤثری در تسهیل امور و هنجارهای این عرصه دارد. اعتماد هزینه های مبادله را کاهش و عملکرد اقتصادی را بهبود می بخشد و هزینه کنترل رسمی را کاهش می دهد. همچنین از طریق تأکید بر فعالیت های جمعی در بالا بردن توان اقتصادی و نرخ موفقیت مؤثر خواهد بود. از این رو به منظور غنای علمی استخراج وضعیت موجود در حوزه فرهنگی و اجتماعی و تعیین وضعیت موجود محدوده اجرایی طرح در مؤلفه های مربوط به رضایتمندی و مشارکت محلی و مشارکت با گردشگران شاخص های ذیل از سند مطالعات آمایش سرزمین استان کرمانشاه در سطح استان و شهرستان هدف آورده شده است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل سرمایه اجتماعی، 1397).

وضعیت استان و شهرستان های در متغیر تعامل برون گروهی برای استان 6.6 (از دامنه 3 تا 15) و برای شهرستان سنقر 6.62 به دست آمده است که در کل بیانگر بالاتر بودن سطح تعامل در شهرستان سنقر نسبت به استان کرمانشاه است. این یعنی از نگاه تعامل پذیری شهرستان سنقر ظرفیتی حداقل مانند استان کرمانشاه و یا کمی بهتر دارد (همان).

میانگین شاخص اعتماد فردی برای استان 13.8 (از دامنه 4 تا 20) و برای شهرستان سنقر 14.02 به دست آمده است که بیانگر سطح اعتماد پذیری و اعتماد گذاری بالاتر شهرستان نسبت به متوسط استان است. به عبارت دیگر اعتماد مبتنی بر روابط نسبی و سببی و موازین شهروندی و جامعه مدنی و قانون مدار شهرستان سنقر از متوسط استان بیشتر است (همان).

میانگین شاخص تمایل به مشارکت اجتماعی برای استان 14.5 (از دامنه 4 تا 20) و برای شهرستان سنقر 14.96 به دست آمده است که در کل بیانگر وضعیت بهتر شهرستان در سطح متوسط مشارکت است. اگرچه در حدود 7.5 درصد از مردم هیچ تمایلی به مشارکت اجتماعی ندارند ولی در مقابل 30 درصد مردم تمایل بسیار بالا به مشارکت اجتماعی دارند. این شاخص نیز نشان می‌دهد که عناصر اصلی مشارکت و همکاری اجتماعی محلی برای موفقیت پروژه در منطقه بیشتر از متوسط استان است و این شاخص می‌تواند یکی از کلیدهای موفقیت طرح محسوب گردد (همان).

با توجه مفروضات فوق و اجتماع نظر نخبگان در خصوص وضعیت امنیت اجتماعی و رضایتمندی در محدود اجرایی طرح می‌توان به شرح ذیل نتیجه گرفت:

وضعیت رضایتمندی از حضور گردشگران در محدوده اجرای توسط مردم محلی بالا است و از این رویداد استقبال خواهند کرد، هرچند نیاز خواهد بود که در زمینه افزایش انگیزه همکاری در اجرای طرح توسعه گردشگری توسط جامعه محلی، اقدامات انگیزه دهنده و همگرا کننده جامعه محلی را سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کرد. در خصوص رضایت گردشگران از جامع محلی با توجه به مصاحبه با نخبگان و فعالان حوزه 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 می‌توان به عنوان تهدید و افزایش نرخ باسوادی، پایین بودن دستمزدها را به عنوان فرصت در قلمرو مکانی طرح در نظر گرفت (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل جمعیت شناختی، 1397).

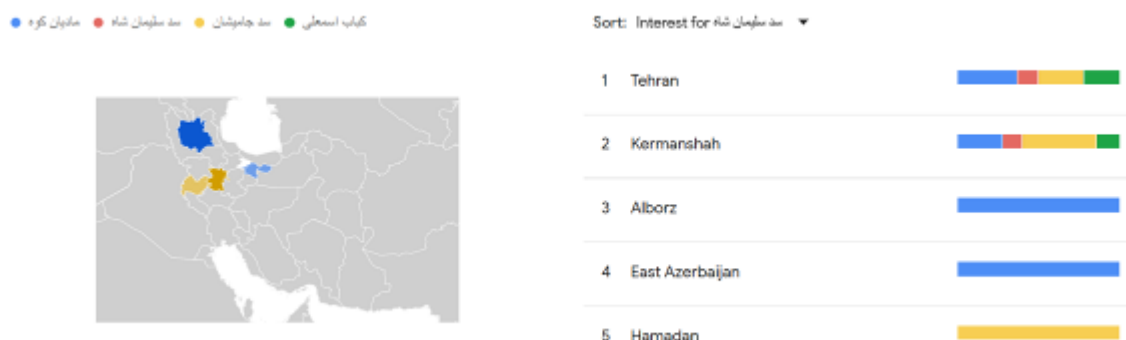
وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات: شامل اطلاعات مربوط به وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات در زمینه جاذبه‌های

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 مورد نظر، 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 را با سایر پتانسیل‌های گردشگری مشابه در سطح ایران مقایسه شده است.

در بین پتانسیل‌های گردشگری در محدوده شهر سنقر، چهار کلیدواژه شامل، شد سلیمان شاه، سد جامیشان، مادیان کوه و کباب اسمعیلی دارای اطلاعات قابل اتکاء در ابزار googleTrends بودند؛ در ادامه درصد حجم جستجوهای به تفکیک منطقه برای دوره 5

ساله (1398-1403) آورده شده است؛^۵ از مفروضات به دست آمده می توان نتیجه گرفت که در محدوده اجرای به ترتیب سد جامیشان، مادیان کوه، کباب اسمعلی، سد سلیمان شاه دارای بیشترین حجم جستجو هستند. در سد سلیمان شاه در سطح استان و سد جامیشان در سطح ملی (شامل، تهران، همدان، ایلام و کرمانشاه) دارای بیشترین حجم جستجو بوده است.

تصویر 8: حجم جستجو کلمات کلیدی مرتبط با پتانسیل های گردشگری محدوده اجرایی طرح



مآخذ 12: ابزار تحلیل کلمات کلیدی – googletrends

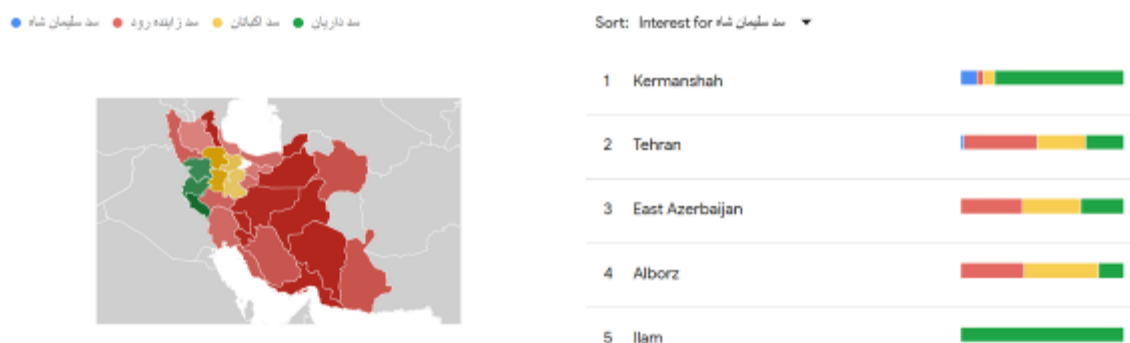
در ادامه، حجم جستجوی کلیدواژه سد سلیمان شاه به عنوان محدوده اجرایی طرح، سد جامیشان به عنوان پتانسیل گردشگری قلمرو مکانی (شهر سنقر) که دارای حجم جستجوی بیشتری در شهرهای همسایه استان کرمانشاه است را با حجم جستجوی سد زاینده رود در استان اصفهان، سد اکباتان در استان همدان و سد دارایان در استان کرمانشاه جهت مقایسه آورده شده است؛

^۵ - خروجی بررسی حجم جستجو کلیدواژه ها در وبسایت google Trends - <https://63231n.ir/n2https://B>

^۶ - خروجی بررسی حجم جستجو کلیدواژه ها در وبسایت google Trends - مقایسه سد سلیمان شاه با موارد مشابه در ایران -

<https://24945n.ir/t2https://B>

تصویر 9: مقایسه حجم جستجو کلمات کلیدی پتانسیل‌های گردشگری محدوده اجرایی طرح با سایر پتانسیل‌های مشابه در ایران



مآخذ 13: 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 سرچ کلید واژه‌ها در سطح بین‌المللی خوداری شد)، با توجه مفروضات به‌دست‌آمده از تصویر شماره 10، سد سلیمان شاه تنها در محدوده کرمانشاه و تهران جستجو شده است، همچنین کلیدواژه سد دارایان در تمام استان‌های غربی و مرکزی جستجو شده است، کلیدواژه سد زاینده‌رود در تمام استان‌ها جستجو شده است؛ در نتیجه می‌توان از میزان جستجو و منطقه جستجو این‌گونه برداشت نمود که کاربران استفاده‌کننده از موتور جستجوی گوگل به‌واسطه خبری در مورد محدوده اجرایی، دیدن کلیپ، قصد به سفر و موارد مشابه اقدام به جستجو کلیدواژه‌های مورد ارزیابی نموده‌اند؛ از این‌رو می‌توان از خروجی داده‌های این بخش نتیجه گرفت که سد سلیمان شاه در دوره 5 ساله (1389-1403) تنها در سطح استان شناخته شده است. و از وضعیت اطلاع‌رسانی و تبلیغات متناسبی برخوردار نیست.

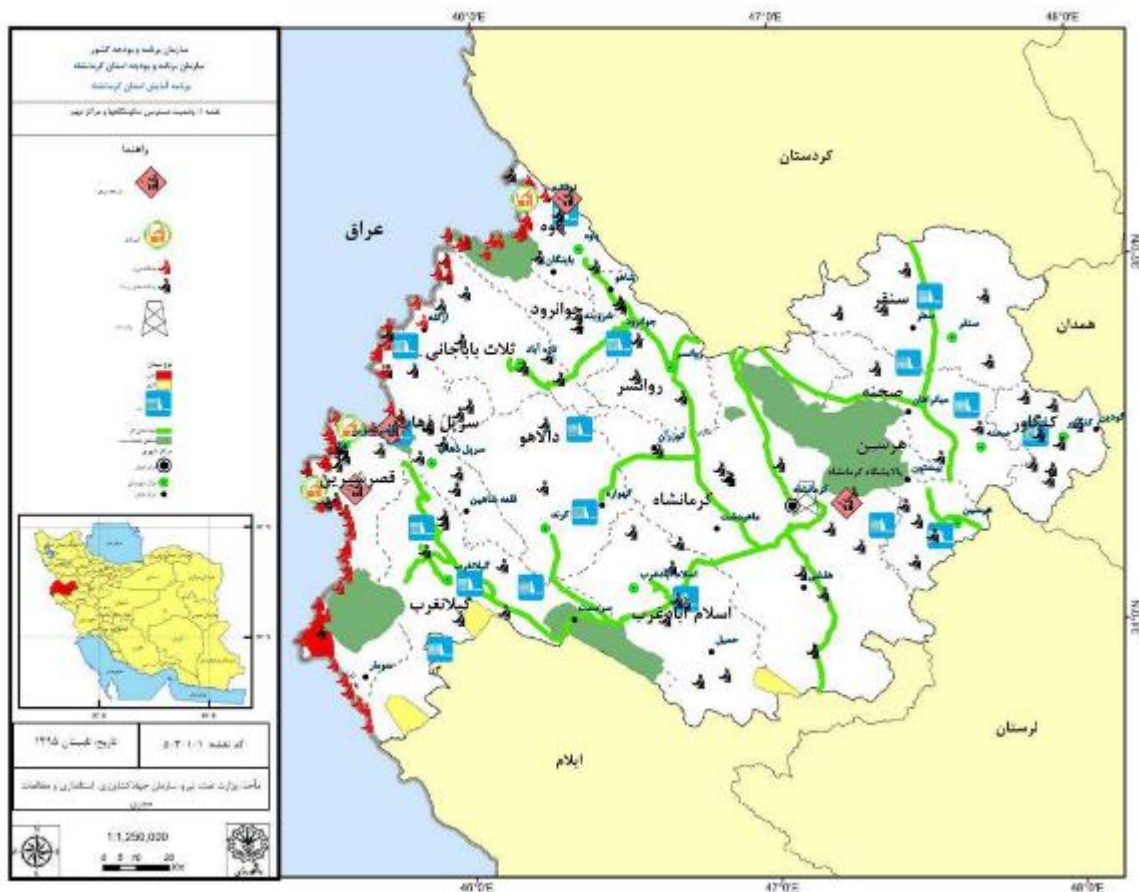
۴-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها:

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 (سد شهدا سلیمان شاه) در شهرستان سنقر و در مسیر راه ارتباطی از کرمانشاه به سنندج قرار دارد.

تصویر 10: نقشه دسترسی‌های مراکز مهم استان کرمانشاه



مأخذ 14: 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 – سنقر – سنندج (جاده سنقر – قروه)	خوب / آسفالت	0.04	0.5
2	روستای حسن‌آباد	خوب / آسفالت	1.4	3
3	روستای ده عباس	خوب / آسفالت	5.5	10
4	روستای سلیمان شاه	خوب / آسفالت	10.8	16
5	روستای کوزه گران	خوب / آسفالت	12.1	19
6	روستای ده سلیمان	خوب / آسفالت	3.9	7
7	شهر سطر	خوب / آسفالت	29.9	30
8	شهر سنقر	خوب / آسفالت	17.6	20
9	شهر کرمانشاه	خوب / آسفالت	112	110
10	شهر قروه	خوب / آسفالت	86.4	83
11	شهر سنندج	خوب / آسفالت	119	122
12	شهر صحنه	خوب / آسفالت	69	70
13	شهر همدان	خوب / آسفالت	110	96
14	امامزاده حبشی	خوب / آسفالت	6.3	8
15	مرکز بهداشت سورن آباد	خوب / آسفالت	8.3	11
16	فرودگاه	خوب / آسفالت	108	95
17	ایستگاه راه‌آهن	خوب / آسفالت	114	102

مأخذ 15: محاسبات محقق با استفاده از گوگل مپ

در نتیجه اطلاعات فوق، محدوده اجرایی طرح در خصوص دسترسی به جاده اصلی (سنقر – سنندج) در بهتر شرایط ممکن وجود دارد، به صورتی که فاصله تا این محور کمتر از 50 متر است؛ همچنین محدوده اجرایی طرح با 5 روستای مجاور کمتر از 10 کیلومتر فاصله دارد؛ دسترسی به شهر سنقر و شهر سطر نیز اگر چه به صورت هوایی حدود 12 کیلومتر فاصله دارد ولی برای دسترسی زمینی به ترتیب 17.6 و 29.9 کیلومتر است؛ محدوده اجرایی طرح (و شهرستان سنقر به عنوان قلمرو مکانی طرح) به شهرستان‌های کرمانشاه، همدان،

قروه و سنج میل مسیر دارای راه ارتباطی مناسب و آسفالت است و مسافت و فاصله زمانی آن در همه محورهای کمتر از 120 کیلومتر است. دسترسی از محدوده اجرای طرح به فرودگاه و راه آهن به ترتیب 108 و 114 کیلومتر است و به عنوان زیرساخت توسعه گردشگری از وضعیت مطلوبی برخوردار است. دسترسی محدوده اجرایی طرح به اولین بیمارستان و کلاتتری حدود 8 کیلومتر است که به عنوان یک مزیت و پتانسیل برای طرح می تواند در نظر گرفته شود.

وضعیت اقامتی – پذیرایی: نزدیک ترین هتل به محدوده اجرای در شهر سنقر قرار دارد (بر اساس مشاهدات میدانی و

(سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401))، همچنین در بازدید محلی تعدادی ویلای شخصی در محدوده اجرایی طرح دیده شد که می تواند در صورت رشد گردشگری به عنوان فضای اقامتی مسافران و مشارکت جامعه محلی در نظر گرفته شود. لازم به ذکر شهر سنقر و سطر دارای سالن های غذاخوری پرآوازه و معروف هستند که با توجه به پتانسیل های مورد بررسی قلمرو مکانی طرح (سنقر، کرمانشاه) در حوزه غذاهای محلی مانند: کباب اسمعیلی در سنقر، خورش خالال، دنده کباب و... می تواند به عنوان بخشی از برنامه گردشگری (رویدادهای غذا و خوراکی محلی) برای مسافران در نظر گرفته شود. در ادامه تعداد اقامتگاه های سنتی که توسط مردم محلی در محدوده 10 کیلومتری سد سلیمان شاه اجاره داده می شود به تفکیک روستاها، آورده شده است.

جدول 7: اقامتگاه های سنتی در محدوده اجرایی طرح

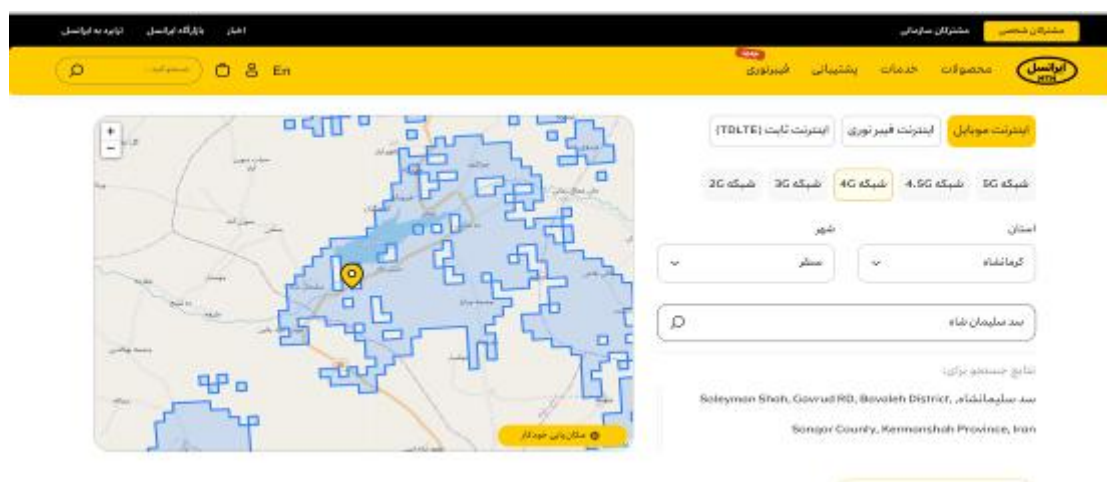
ردیف	نام روستا	تعداد اقامتگاه سنتی و بوم گردی
۱	دارحیدر	۲
۲	کلگاه زمان	۱
۳	خانجمال	۲
۴	چمکبود	۱
۵	چهارگاه	۱
۶	سلیمان شاه	۱
۷	حسن آباد	۱
۸	ده سلیمان	۱
۹	جوب کبود سلفا و علیا	۲

مأخذ 16: 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 در حال حاضر میسر نیست؛ اما این امکان از طریق خطوط فیزیکی زیر سازی و شبکه بندی و هم از طریق تلفن بی سیم و نیز از طریق همان شبکه کابلی تا روستاهای همجوار امکان پذیر است.

تصویر 11: وضعیت دسترسی محدوده اجرایی طرح به اینترنت پرسرعت



مأخذ 17: 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 جمع‌آوری شده است. بررسی‌های اولیه نشان می‌دهد در حال حاضر دسترسی به برق شهری در محدوده اقامتی – تفریحی و روستاهای هم‌جوار وجود دارد؛ دسترسی به گاز شهری در روستاهای هم‌جوار وجود دارد و به‌منظور دسترسی در محدوده اجرای طرح به گاز شهری لازم است که خطوط گاز از نزدیک‌ترین روستا کشیده شود، در این خصوص با توجه به اعلام نظر مدیران محلی و استانی محدودیت وجود ندارد، همچنین لازم به ذکر است هزینه موارد یادشده در محاسبات مالی لحاظ شده است. در خصوص دسترسی به آب در محدوده اجرایی لازم به ذکر است با توجه به کاربری سد سلیمان شاه در تأمین آب شهر سنقر، می‌توان از ظرفیت‌های سد برای تأمین آب مصرفی مجتمع گردشگری استفاده کرد. در ادامه اطلاعات مربوطه در جدول ذیل آورده شده است:

جدول 8: وضعیت زیرساخت‌های محدوده اجرایی طرح

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
1	آب	ناموجود - امکان استفاده از سیستم آب روستایی از نزدیکترین روستا و نیز استفاده از خروجی آب سد	تأسیسات آبرسانی سنقر - خروجی سد (1000 متر تا پروژه)
2	برق	موجود	شبکه توزیع برق سنقر - محدود سد
3	گاز	ناموجود - امکان استفاده از سیستم گاز روستایی از نزدیکترین روستا	خط لوله گاز منطقه - روستای حسن آباد (800 متر تا پروژه)
4	مخابرات	ناموجود - امکان استفاده از شبکه کابلی نزدیکترین روستا	روستای حسن آباد (800 متر تا پروژه)
5	راه اصلی	راه اصلی چسبیده به طرح (کمتر از 10 متر)	جاده سنقر - قروه
6	راه فرعی	در فاصله کمتر از 5 کیلومتر سد سلیمان شاه سه محور فرعی موجود است	راه‌های فرعی محلی شامل: محور ده سلیمان - حبشی / محور قمام - سنقر / محور ده عباس - اسدآباد

مأخذ 18: بازدید محقق از منطقه و مصاحبه با مدیران محلی

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

۵-۲- 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 سد و شهرستان سنقر) و محیط خارجی (شامل: استان کرمانشاه و ایران) استفاده شده است. در ادامه شاخص‌های شناسایی شده جهت نیل به اجرای موفق پروژه احداث مجتمع گردشگری در محدوده سد سلیمان شاه، وضعیت موجود در قالب نقاط قوت و ضعف برای محیط داخلی پروژه در سطح محدوده اجرایی (سد سلیمان شاه) و شهرستان سنقر آورده شده است. از مهم‌ترین شاخص‌های پیشران در موفقیت پروژه می‌تواند توجه به مواردی از جمله منظر و محدوده اجرایی، مساحت محدوده طرح، تنوع بالا و تعداد زیاد جاذبه‌های طبیعی، فرهنگی، مذهبی، تاریخی در شهرستان سنقر، وجود پتانسیل‌های از جنس صنایع دستی و غذاهای بومی که دارای برند در سطح ملی هستند، اشاره نمود. موقعیت محل اجرای از نظر دسترسی به محورهای کلیدی اصلی به استان همدان، سنندج، کرمانشاه و علاوه بر موارد فوق توجه به داستان محوری - تاریخی شهر سنقر در حوزه تجارت (مرکز تجارت بین استان کرمانشاه، سنندج و همدان با داشتن چهار بازارچه با بافت تاریخی) می‌تواند به عنوان پتانسیل‌های جذب گردشگر داخلی و خارجی به پروژه کمک کند (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل زمینه‌های فعالیت‌های اقتصادی، 1397).

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

ضعف	قوت
در سطح شهرستان عمده جاذبه‌های توریستی در محدود جنوب و جنوب غربی واقع شده است	واقع شدن سد سلیمان شاه در مرکز شهرستان
شهرستان سنقر از نظر زیربنایی و راه‌های دسترسی و توزیع فضایی دارای توسعه یکدست نبوده و بیشتر امکانات در محور کرمانشاه - سنقر قرار دارد	محدوده سد دارای منظر و محیطی آرامش‌بخش در روزها و شب‌ها است و طبیعت دست‌نخورده و طبیعی دارد
راه‌های دسترسی در سطح شهرستان فاقد خدمات و امکانات رفاهی متناسب است	مساحت محدوده اجرایی ۲۱ هکتار است و در فضای مسطح و با ارتفاع بالاتر از تاج سد قرارداد
وضعیت محدوده اجرایی و شهرستان از نظر هتل و اقامتگاه بسیار ضعیف است	تنوع بالای و تعداد زیاد جاذبه‌های طبیعی در شهرستان سنقر (شامل: جنگل‌های بکر، کوه‌های مرتفع، غارها، رودخانه‌ها، چشم‌انداز بکر و طبیعی، رودخانه و چشمه‌سارها، مسیرهای عشایر کوچ رو، جاذبه‌های ورزشی (کوهنوردی، صخره‌نوردی، شنا و...)، گیاهان دارویی، شکارگاه‌ها)
وضعیت امکانات تفریحی و ورزشی در محدوده اجرایی بسیار ضعیف ولی در سطح شهرستان دارای وضعیت متوسط است	تنوع بالای و تعداد زیاد جاذبه‌های تاریخی و فرهنگی در شهرستان سنقر (شامل: شهر باستانی، بناهای تاریخی، خانه‌های روستایی، حضور بزرگان و افراد قدیمی جای مانده از تاریخ گذشتگان، جاذبه‌های فرهنگی، امام‌زاده‌ها و اماکن مذهبی)
از نظر تعامل درون و برون گروهی، اعتماد، مشارکت اجتماعی شهرستان در وضعیت مناسبی قرار ندارد	آداب و رسوم ویژه محلی (شامل: پوشش و گویش، موسیقی و رقص و صنایع دستی)
نیروی کار ماهر و متخصص در حوزه گردشگری و کالا و خدمات دیگر این حوزه در سطح شهرستان نامناسب است و فرهنگ کار و کارآفرینی پایین است	غذای بومی و محلی برند و مقبول در بین گردشگران

ضعف	قوت
اطلاع‌رسانی و تبلیغات در خصوص جاذبه توریستی در سطح شهرستان بسیار ضعیف است.	صنایع دستی برند و موردتوجه مانند فروش و گلیم (با شناسانه ویژه محلی)
همکاری مدیران و مسئولان شهری برای حمایت از سرمایه‌گذاری گردشگری پایین است	شهرستان جزو مناطق پر ارتفاع و دارای اقلیم سرد و بیایلی است
قرارگیری در انزوای جغرافیایی و دسترسی متوسط‌تر از سایر شهرستان‌ها به شبکه حمل‌ونقل عمومی	دارای داستان محوری تاریخی (مرکز تجارت بین استان کرمانشاه، سنندج و همدان با داشتن چهار بازارچه با بافت تاریخی) / همچنین وجود جاذبه طبیعی مادیان کوه که از دوران ماده موردتوجه بوده و به‌عنوان کمپینگ مورد استفاده قرار می‌گرفته و که قلعه مسطح آن بر تمام سنقر مسلط است.
مهاجرت گسترده و نرخ بیکاری بالا	محدوده اجرایی (سد سلیمان شاه) در ۳۳ متری محوری اصلی سنقر – قروه قرار دارد و از راه‌های دسترسی شهری و روستای مناسبی برخوردار است و امکان حمل‌ونقل سریع و راحت به سایر بخش‌های شهرستان و شهرهای اطراف و روستاها و جاذبه‌های توریستی وجود دارد
-	دسترسی کامل به زیرساخت‌های تلفن همراه، اینترنت پرسرعت، تأسیسات آب و فاضلاب و برق در محدوده اجرایی (سد سلیمان شاه) و سطح شهرستان
-	جامع محلی مزیت‌های گردشگری را درک کرده‌اند و با رضایت و آغوش باز میزبان مهمانان هستند

مأخذ 19: 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 بوم‌گردی 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 بوم‌گردی 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 20: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

۶-۲- الزامات ذی نفع ها

در طرح گردشگری به منظور 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 آن ها در طراحی و برنامه ریزی متناسب، لازم است که الزامات مربوط به ذی نفعان استخراج، مستندسازی و در تصمیم گیری لحاظ شود؛ از این رو در این بخش از گزارش خروجی فرآیند استخراج الزامات ذی نفعان که از طریق مطالعه اسناد بالادستی (سند مطالعات آمایش سرزمین استان کرمانشاه، 1397) و مصاحبه با مدیران و کارکنان و جامع محلی به دست آمده، آورده شده است. لازم به ذکر است در مواردی به اطلاعات کلی در مورد استان اشاره می شود، این موارد در استان و شهرستان سنقر دارای تفاوت و اختلاف قابل اتکای نیستند.

بر اساس اطلاعات اسناد بالادستی و مصاحبه با کارشناسان و نخبگان مأموریت و نقش های کلان، میانی و خرد شهرستان سنقر محدوده اجرایی طرح استخراج شده است (دانشگاه رازی، مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ طراحی و برنامه ریزی، 1397)؛ شناسایی مأموریت و قابلیت های مورد انتظار در محدوده اجرایی می تواند به طراحی رویکرد گردشگری و ایده تجاری متناسب با برنامه های کلان استان و شهرستان، کاهش تعارضات و افزایش بهره وری کمک نماید.

جدول 11: مأموریت و نقش های کلان، میانی و خرد شهرستان سنقر

گونه بندی کارکردی	عناصر سطح عملکردی	سطح
عملکردی	صادراتی	-
	صنعتی - معدنی	میانی / خرد
	کشاورزی	میانی
	گردشگری	میانی / خرد
ارتباطی	جاده ای	میانی
	ریلی	-
انرژی	برق	-
	-	-
کانون توسعه	صنعتی - معدنی	میانی
	ایستگاه راه آن	-
	فرودگاه	-
	گمرک	-
	گردشگری	خرد
	جاذبه های طبیعی	

مأخذ 21: یافته های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

با توجه به مفروضات به دست آمده محورهای توسعه پیش‌بینی شده در اسناد بالادستی به عنوان مبنایی برای طراحی و انتخاب رویکرد و ایده تجاری به شرح زیر قابل توجه است:

محور اول توسعه: ناحیه توسعه کشاورزی پیشرفته و پایدار در پهنه ناحیه به صورت همگن و با تأکید بر زراعت، باغداری، ماهیگیری، دامداری صنعتی، گیاهان دارویی و صنعت پرورش اسب.

محور دوم توسعه: توسعه فعالیت‌های صنعتی در ناحیه در قالبی مکمل با تأکید بر توسعه و رونق محورهای سنقر – باوله و سنقر – میان راهان به صنایع تبدیلی است.

محور سوم: توسعه فعالیت‌ها، فراهم آوری زیرساخت‌های بوم گردی و گردشگری روستایی به شکلی مکمل و تأکید بر ظرفیت‌های گردشگری سدها، سراب‌ها و استعدادهای غذایی شهرستان است. همچنین فراهم آوری زیرساخت‌ها و تسهیلات شکل‌گیری خوشه‌های فرش سنتی و صنعتی در مراکز شهری می‌تواند در استقرار و پایداری این فعالیت‌ها بسیار مؤثر باشند.

محور چهارم توسعه: اثربخشی بوم گردی و گردشگری روستایی با برنامه‌ریزی برای ایجاد شهری زیست پذیر و پذیرای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در ارائه خدمات مالی و ارائه سطوح دوم مکمل خدمات تجاری، تفریحی و فرهنگی.

محور پنجم توسعه: پایداری فعالیت‌های گردشگری در شرایط وجود برنامه‌ریزی برای بهره‌گیری پایدار از مناطق طبیعی و سدها در راستای پرورش ماهی با حفظ و رعایت حق آبه‌ها.

محور ششم توسعه: گسست فضایی بین ناحیه سنقر و مجموعه استان از دیگر موانع و چالش‌های توسعه ناحیه است که با محور تعریض جاده‌های ارتباطی سنقر – بیستون و سنقر برای برون‌رفت ناحیه از حالت انزوای فضایی.

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 سنقر – قروه شود	سازمان‌ها
5	طرح متمرکز بر جاذبه‌های طبیعی، استعدادهای غذایی و فرش و گلیم باشد	سازمان‌ها

مأخذ 22: یافته‌های محقق برگرفته از مصاحبه کارشناسی و سند آمایش استان (1397)

7-2- 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 هست. لازم به ذکر است با توجه به محدودیت اطلاعات آماری، اطلاعات استانی استفاده شده است؛ از همین رو به‌منظور مستندسازی وضعیت موجود در سایر مؤلفه‌ها از روش مصاحبه با کارشناسان و فعالان در صنعت گردشگری استان و شهرستان استفاده شده 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 محاسبه شده 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 (محاسبات محقق بر اساس اطلاعات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه، سالنامه آماری استان کرمانشاه، 1401)، 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 قانون گردشگری در نظر گرفت.

همچنین وضعیت شاخص‌های عمده گردشگری استان و شهرستان سنقر شامل تعداد اقامتگاه‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول 14: شاخص‌های عمده گردشگری استان کرمانشاه

استان کرمانشاه								
سال	جمع اقامتگاه	هتل	مهمان پذیر	هتل آپارتمان	پانسیو ن	مجتمع گردشگری	اقامتگاه سنتی	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	27.2 7	11.11	400	0	-	-	-
شهرستان سنقر								
1390	0	0	0	0	0	0	0	0
1395	1	1	0	0	0	0	0	0
1401	2	1	0	0	0	0	0	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 سنقر نیز می‌توان نتیجه مشابه را گرفت، اما با بررسی سایر شهرستان‌ها در مقایسه با شهرستان سنقر، 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 سنقر، با استفاده از مصاحبه با فعالان و نخبگان حوزه گردشگری به شرح ذیل قابل تعریف و تفسیر می‌باشند:

در خصوص تعداد گردشگران به محدوده اجرایی طرح اطلاعات و اعداد دقیقی قابل ذکر نیست، در این خصوص باید گفت محدوده سد سلیمان شاه به‌عنوان یک مرکز تفریحی دارای کارکرد درون منطقه‌ای (در سطح استانی) است و اکثر بازدیدکنندگان به‌منظور ماهیگیری و گزارن شب به منطقه سفر می‌کنند، و علاقه‌مند به آن هستند که در حاشیه سد یک‌شب را به‌صورت کمپ، اقامت داشته باشند. تمایل به اقامت در روستاهای هم‌جوار به دلیل بافت جغرافیایی در حال افزایش است و در محدوده اجرایی اجازه دادن منزل و ویلا به گردشگران در سال‌های 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 سرمایه‌گذاران، گردشگران و جامعه محلی واضح و روشن باشد. این مرحله شامل بیان روایتی منحصربه‌فرد و جذاب درباره پروژه است که ارزش‌ها، ویژگی‌ها و مزیت‌های آن را برجسته می‌سازد. به عبارتی دیگر تعریف همان کاری است که طرح گردشگری در جایگاه یک کسب‌وکار انجام می‌دهد، که مهم‌ترین شاخصه آن نوع محصول و خدماتی است که ارائه می‌کند (مصلح شیرازی & یوسف پور، 1396). انتخاب و طراحی ایده تجاری مبتنی بر مفروضاتی است که از قابلیت‌ها و امکانات بستر فضایی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و محیط زیستی محدوده طرح به دست می‌آید.

پروژه گردشگری سد سلیمان شاه، در دل طبیعت بکر و آرام شهرستان سنقر، مکانی است که روح و ذهن انسان‌ها را به سفری درونی و بازگشتی به خود دعوت می‌کند. در این منطقه، از دل کوه‌ها و دشت‌ها، نسیم خنک ییلاقی و صدای آرام‌بخش آب، جایی را می‌یابید که شمارا از هیاهوی زندگی مدرن دور می‌کند و به گذشته‌های شیرین و خاطرات آرامش‌بخش پیوند می‌دهد. شهر خاطره‌ها و رنگ‌ها با فرهنگ و آداب‌ورسوم محلی خود، سفر شمارا به گذشته‌های دور و معنویت‌های فراموش شده می‌برد.

تصور کنید در قلب طبیعت بکر سنقر قرار دارید. صبح زود با صدای پرندگان و نسیم خنک بیدار می‌شوید و روز خود را با یک جلسه ورزشی در کنار سد آغاز می‌کنید. پس از یک صبحانه سالم و مغذی، به یک پیاده‌روی آرام در کوه و دشت‌های بکر می‌روید و در طول مسیر از گیاهان دارویی منطقه می‌آموزید.

ظهر هنگام، در یک کارگاه هنری شرکت می‌کنید و با خلق آثار هنری به بیان احساسات خود می‌پردازید. بعدازظهر، با بازدید از شهر باستانی و شنیدن داستان‌های تاریخی از زندگی گذشتگان، به گذشته سفر می‌کنید. شب هنگام، با شرکت در یک مراسم سنتی محلی و شنیدن موسیقی و رقص محلی، روز خود را به پایان می‌برید.

مجتمع گردشگری و تفریحی سد سلیمان شاه به‌عنوان یک مقصد بوم‌گردی منحصربه‌فرد در زمینی به مساحت حدود 21 هکتار و در نزدیکی سد سلیمان شاه واقع می‌شود. این مجتمع به‌گونه‌ای طراحی شده است که با بهره‌گیری از چشم‌اندازهای طبیعی و محیط‌زیست اطراف، تجربه‌ای ماندگار و آرامش‌بخش برای گردشگران فراهم کند. این مجتمع گردشگری باهدف ارائه فضایی آرام و سازگار با محیط‌زیست، برای استراحت و تفریح گردشگران طراحی شده است. تأکید بر حفاظت از محیط‌زیست و استفاده از منابع طبیعی پایدار از جمله اولویت‌های اصلی این پروژه است. همچنین، این مجتمع به‌عنوان یک مقصد ایده‌آل برای علاقه‌مندان به طبیعت‌گردی، ماهیگیری و آرامش طراحی شده است.

این ایده تجاری که بر ایجاد یک مرکز اقامتی تمرکز دارد؛ خدماتی منحصربه‌فرد در حوزه گردشگری ارائه می‌دهد. این مرکز، با استفاده از طبیعت بکر و آرامش‌بخش سد سلیمان شاه و ترکیب آن با برنامه‌های فرهنگی و طبیعی شهرستان سنقر، مکانی برای آزادکاران

(فریلنسرها)، هنرمندان، نویسندگان و افرادی که به دنبال آرامش و بازآفرینی توان روحی و جسمی خود هستند، فراهم می‌کند. خدمات ای این مرکز شامل موارد زیر است:

1. **اقامتگاه‌های سنتی و مدرن:** اقامتگاه‌هایی با طراحی خاص که با الهام از معماری بومی منطقه و با استفاده از مصالح طبیعی ساخته شده‌اند.
2. **برنامه‌های روزانه:** مدیتیشن، یوگا، و جلسات تفکر و تعمق در محیط‌های آرام و طبیعی.
3. **کارگاه‌های خلاقیت و نوآوری:** کارگاه‌هایی برای آموزش و تمرین خلاقیت در حوزه‌های مختلف مانند نوشتن، نقاشی، موسیقی، و کارهای دستی، با استفاده از الهامات طبیعی و فرهنگی منطقه.
4. **تجربه‌های فرهنگی:** برگزاری جشنواره‌های محلی، نمایشگاه‌های هنری، و بازارچه‌های صنایع‌دستی که بازدیدکنندگان را به تعامل با فرهنگ محلی و محصولات آن دعوت می‌کند.
5. **تورهای طبیعت‌گردی و فرهنگی:** تورهایی برای بازدید از جاذبه‌های طبیعی و فرهنگی شهرستان سنقر، از جمله بازدید از مزارع محلی، کارگاه‌های تولید صنایع‌دستی، و طبیعت‌گردی در مناطق بکر اطراف سد.

به‌طور کلی زیرساخت‌های موجود در پروژه به‌منظور ارائه خدمات پیش‌بینی‌شده به شرح زیر می‌باشد:

1. **خدمات اقامتی شامل:** سوئیت‌های کوچک دوطبقه با الهام از معماری سنتی شهر سنقر طراحی شده‌اند و دارای امکانات رفاهی پایه مانند تلویزیون، اینترنت و حمام خصوصی.
2. **خدمات پذیرایی شامل:** فضایی برای تهیه و سرو ماهی و سایر غذاهای محلی در فضای باز / غذاخوری داخلی و غذاخوری روباز بر روی پشت‌بام، با تمرکز بر ارائه دمنوش‌های گیاهی و غذاهای محلی / کافه قایق‌های کوچک دو تا 4 نفره محرک و معلق روی آب
3. **خدمات تفریحی شامل:** / مرکز خرید صنایع‌دستی / جزیره‌های مصنوعی ماهیگیری / پرورش ماهی در قفس
4. **خدمات فرهنگی شامل:** سالن روباز برگزاری بازی محلی و موسیقی

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، 30 واحد اقامتی 6 تخته با ظرفیت روزانه 360 نفر است؛ همچنین فضای کمپ به صورت کمپ در آلاچیق‌ها و کمپ با خودرو در کنار سد با ظرفیت 80 گروه و 190 گروه در روز می‌باشد (محاسبات انجام‌شده توسط محقق با توجه به متراژ موجود و فضای اختصاص داده‌شده هر خدمت در پروژه‌های مشابه)؛ مجموعه دارای یک سایت آبی به منظور پرورش ماهی در قفس با ظرفیت 20 تن در سال، جزیره‌های مصنوعی ماهی‌گیری و کافه قایق‌ها در دو نوبت در روز می‌باشد؛ همچنین در محل اقامت گردشگران، رستوران در فضای 1500 متر، سالن ورزشی روباز و سالن ورزش‌های آبی برای گردشگران ساکن در مجتمع در نظر گرفته شده است. همچنین 37 غرفه تجاری جهت فروش صنایع‌دستی و فرهنگی مردم محلی نیز در نظر گرفته شده است (محاسبات انجام‌شده توسط محقق با توجه به متراژ موجود و فضای اختصاص داده‌شده هر خدمت در پروژه‌های مشابه).

در طراحی و برنامه‌ریزی پروژه گردشگری سد سلیمان شاه، تعیین ظرفیت عملی یکی از بخش‌های کلیدی برای مدیریت منابع، کنترل هزینه‌ها، و برنامه‌ریزی بهره‌برداری پایدار است. از این رو برای سال اول بهره‌برداری، ظرفیت عملی 40 درصد از ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده (محاسبات انجام‌شده توسط محقق، با توجه به تحلیل نقطه سربه‌سر طرح) و حداکثر ظرفیت بهره‌برداری در بلندمدت نیز 80 درصد تعیین شده است. این تصمیم‌گیری بر اساس تحلیل جامع محدودیت‌ها، پتانسیل‌های منطقه و الزامات مدیریتی اتخاذ شده 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 برند سازی)، 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 می‌افتد. به همین دلیل، پیش‌بینی ظرفیت پایین‌تر در آغاز منطقی‌تر است.

آزمایش و بهینه‌سازی سیستم‌ها: بهره‌برداری از 40 درصد ظرفیت در سال اول، امکان آزمایش زیرساخت‌ها و بهینه‌سازی فرآیندهای خدماتی و مدیریتی را فراهم می‌کند.

همچنین در مراحل بلندمدت، حداکثر ظرفیت بهره‌برداری 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 پروژه‌های گردشگری، حفظ کیفیت خدمات و تجربه مشتری اهمیت بالایی دارد. استفاده از ظرفیت کامل ممکن است منجر به کاهش کیفیت خدمات، افزایش فشار بر زیرساخت‌ها و کاهش رضایت گردشگران شود. تعیین سقف 80 درصد، ضمن استفاده بهینه از منابع، کیفیت خدمات را تضمین می‌کند.

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 به‌عنوان یک حاشیه اطمینان، امکان مدیریت بهتر شرایط غیرمنتظره را فراهم می‌آورد. ملاحظات مدیریتی و نگهداری: نیاز به زمان برای نگهداری و تعمیر زیرساخت‌ها و تجهیزات، مانع از استفاده دائم و کامل از ظرفیت اسمی می‌شود.

تصمیم به تعیین ظرفیت عملی 40 درصد در سال اول و سقف بهره‌برداری 80 درصد در بلندمدت، به دلایل منطقی و بر اساس تحلیل واقع‌بینانه از شرایط پروژه اتخاذ شده است. این تصمیم‌گیری نه تنها به مدیریت بهتر منابع و کاهش ریسک‌ها کمک می‌کند، بلکه تضمین می‌کند که پروژه در بلندمدت بتواند باکیفیت خدمات مطلوب و مدیریت پایدار به فعالیت خود ادامه دهد. حفظ تعادل میان بهره‌برداری بهینه و رعایت ملاحظات زیرساختی و زیست‌محیطی، 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 / سوئیت دوتخته	واحد در سال	10,950	11,000,000
2	اقامتگاه / سوئیت چهار تخته	واحد در سال	10,950	20,000,000
3	اقامتگاه / سوئیت شش تخته	واحد در سال	10,950	40,000,000
4	کمپ	گروه در سال	52,250	1,000,000
5	بازارچه صنایع‌دستی	غرفه در سال	37	600,000,000
6	استخر، سونا، جکوزی	نفر در سال	131,400	3,500,000
7	سالن ورزشی	نفر در سال	131,400	2,500,000
8	رستوران‌ها	نفر در سال	131,400	7,000,000
9	کافی شاپ‌ها	نفر در سال	131,400	2,000,000
10	سایت قایق رانی	نفر در سال	16,500	3,500,000
11	سایت ماهیگیری	نفر در سال	16,500	3,500,000
12	سایت پرورش ماهی	کیلوگرم در سال	20,000	1,300,000
13	کافه قایق‌ها	گروه در سال	29,200	3,500,000
14	آمفی تئاتر	در سال	275	50,000,000

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.

جدول 16: فضا و زیرساخت‌های موردنیاز طرح

شرح	مسقف	باز	متراژ	توضیحات
بازارچه	2300	2000	4.300	سوپرمارکت‌ها - فروشگاه صنایع‌دستی و محصولات محلی - انبار - پارکینگ روباز و فضای باز
مدیریت	1530	7,470	9.000	فضای مدیریت / انبارها / نمازخانه عمومی / سرویس بهداشتی عمومی / تأسیسات مرکزی / درختکاری
ورزشی روباز	150	1,430	1.580	زمین فوتبال و تنیس
ورزشی سرپوشیده	2000	1,240	3.240	استخر - سونا - جکوزی - سالن بدن‌سازی
آمفی‌تئاتر	0	1,925	1.925	-
رستوران - کافه	1500	2630	4.130	رستوران - کافه - فضاسازی - درختکاری
نگهبانی - اطفاء حریق	150	300	450	نگهبانی - اطفاء حریق و پارکینگ‌های خودروهای مربوطه
بلوک C - سوئیت‌های 6 تخته	1500	18250	19.750	سی واحد سوئیت 6 تخته - فضای سبز
بلوک B - سوئیت‌های 4 تخته	2100	16350	18.450	سی واحد سوئیت 4 تخته - فضای سبز
بلوک A - سوئیت‌های 2 تخته	2700	14120	16.820	سی واحد سوئیت 2 تخته - فضای سبز
فضای کمپ با خودرو	0	38200	38.200	تسطیح - جداسازی - برق‌کشی - فضاسازی
فضای رستوران کمپ	800	1400	2.200	رستوران - کافه - غذاخوری
مدیریت کمپ	160	792	952	نگهبانی - سرویس بهداشتی - نمازخانه
آلاچیق‌ها	0	16200	16.200	-
پارکینگ و سایت آبی	0	21.000	21.000	سایت قایق - سایت جزیره مصنوعی - سایت پرورش ماهی - پارکینگ
اسکله‌های شناور			-	-
پرورش ماهی در قفس			2.000	داخل آب

مأخذ 23: فایل پیوست: محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری سد سلیمان شاه

باتوجه 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(متر مربع)	بهای هر متر مربع(ریال)	هزینه(میلیون ریال)		
			انجام شده	مورد نیاز	جمع
زمین	218,000	1,000,000	218000	0	218000
جمع			218,000	0	218,000

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

تصویر 12: نقشه پلان‌های فضا و زیرساخت



مأخذ 24: ترسیم کاربری‌ها توسط محقق در نرم‌افزار گوگل ارث

تصویر 13: نقشه پلان‌های فضا و زیرساخت (نقشه پشتیبان)



مأخذ 25: توسط گروه فنی پروژه پیش امکان‌سنجی طرح

۲-۳-۳- تجهیزات و ماشین آلات:

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 سد سلیمان شاه) 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 بازارچه	1,666	میز مدیریت-صندلی ارگونومیک مدیریتی-میل اداری (ست 3 نفره) کتابخانه-کشوه‌های قفل‌دار-میز کنفرانس کوچک (6 نفره)-کامپیوتر رومیزی-پرینتر چندکاره (چاپ، اسکن، کپی، فکس)-تلفن-مودم و روتر پرسرعت-ست کامل نوشت‌افزار-تابلو وایت‌برد-ست کامل پذیرایی (کتری برقی، قهوه‌ساز، ظروف)-ترم‌افزار حسابداری و مالی-دکوراسیون داخلی (فلاورباکس، تابلو و...) -یخچال کوچک-مایکروویو-سماور برقی-ست چای‌ساز-ظروف آشپزخانه (لیوان، فنجان، بشقاب، قاشق و چنگال)-سطل زباله با درپوش-کابینت-تلفن ثابت یا بی‌سیم-چراغ قوه و لوازم روشنایی-کتری برقی-جاکفشی-ست خواب
2	تجهیزات فضای مرکزی مدیریت مجموعه (دفتر مدیریت، انبار، نمازخانه و سرویس بهداشتی عمومی)	36,041	میز مدیریت-صندلی ارگونومیک مدیریتی-میز کارمندی-صندلی کارمندی-میز پذیرش-میل اداری (ست 3 نفره)-کتابخانه-کشوه‌های قفل‌دار-میز کنفرانس کوچک و صندلی (6 نفره)-کامپیوتر رومیزی-تلوزیون-پرینتر چندکاره (چاپ، اسکن، کپی، فکس)-تلفن-مودم و روتر پرسرعت-ست کامل نوشت‌افزار-تابلو وایت‌برد-ست کامل پذیرایی (کتری برقی، قهوه‌ساز، ظروف)-ترم‌افزار حسابداری و مالی-رک سرور-کاناپه و صندلی انتظار-آب سرد کن-دکوراسیون داخلی (فلاورباکس، تابلو و...) -یخچال کوچک-مایکروویو-سماور برقی-ست چای‌ساز-ظروف آشپزخانه (لیوان، فنجان، بشقاب، قاشق و چنگال)-سطل زباله با درپوش-قهوه‌ساز-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-توالیت 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
3	تجهیزات فضای ورزشی روباز	18,690	چمن مصنوعی (ضد آب و UV)-کفپوش تئیس (آسفالت یا

ردیف	شرح	جمع کل (میلیون ریال)	تجهیزات مورد نیاز
			آکرلیک) - دروازه فوتبال استاندارد - تور تنیس - نیمکت بازیکنان (سایه دار) - تابلو امتیاز دیجیتال - روشنایی پروژکتور LED (500 وات) - توپ فوتبال - توپ تنیس - راکت تنیس - تجهیزات جانبی (قیف تمرین، مخروط و مانع) - سطل زباله و نگهدارنده بطری آب - تابلو قوانین و مقررات - سیستم صوتی قابل حمل - حفاظ و توری دور زمین - سایبان (برای تماشاگران)
4	تجهیزات سالن ورزش های آبی	23,162	پمپ تصفیه آب استخر - فیلتر شنی - هیتر گرمایش آب استخر - چراغ های ضد آب LED - کلرزن اتوماتیک - کاشی ضد لغزش - 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 ضد آب LED - کلرزن اتوماتیک - تردمیل - دوچرخه ثابت - دستگاه وزنه چنکاره - 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 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
5	تجهیزات آمفی تئاتر	19,000	سیستم صوتی حرفه ای - سیستم نورپردازی - پرده نمایش (اسکرین) پروژکتور ویدئویی - اتاق کنترل - سایبان یا پوشش موقت - سیستم برق رسانی و ژنراتور - تابلوها و علائم راهنما - سیستم نظارت تصویری (دوربین مدار بسته)
6	تجهیزات رستوران و کافه	48,200	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
7	تجهیزات نگهبانی و فوریت پزشکی	3,585	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 - تخت اورژانس - جعبه کمک های اولیه - دستگاه مانیتورینگ علائم حیاتی - دستگاه شوک الکتریکی (AED) - کپسول اکسیژن - برانکارد - یخچال پزشکی - صندلی انتظار - یخچال - کتری برقی - سرویس پذیرایی - میز و صندلی پزشک - تخت خواب - کمد لباس
8	تجهیزات بلوک C - سوئیت های 6 تخته	133,050	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 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

ردیف	شرح	جمع کل (میلیون ریال)	تجهیزات مورد نیاز
			آینه هوشمند-دوش بارانی-کاسه توالت فرنگی-شیرآلات اهرمی-لوکس-حوله خشک کن-تهویه برقی
9	تجهیزات بلوک b - سوئیت های 4 تخته	113,850	تجهیزات مشابه بلوک C با تفاوت در تعداد تخت و فضای کمتر
10	تجهیزات بلوک a - سوئیت های 2 تخته	100,650	تجهیزات مشابه بلوک C با تعداد کمتر و فضای خصوصی تر
11	تجهیزات کمپ با خودرو	4,345	کابل کشی و اتصالات برق-پریزهای برق و شارژر-چراغ روشنایی خورشیدی-زباله دان تفکیک زباله-میز و نیمکت چوبی-تابلو مشخص کننده شماره کمپینگ-تابلو راهنما
12	تجهیزات - کمپ آلاچیق ها	3,620	کابل کشی برق-پریز برق و شارژر USB-چراغ روشنایی خورشیدی-مخازن آب قابل حمل-زباله دان تفکیکی-تابلو راهنما-تابلوهای ایمنی و هشدار
13	تجهیزات رستوران کمپ	14,700	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
14	تجهیزات مدیریت کمپ	4,425	میز کارمندی-صندلی کارمندی-میز پذیرش-مبل اداری (ست 3 نفره)-کتابخانه-کشورهای قفل دار-کامپیوتر رومیزی-تلوزیون-پرینتر-چندکاره (چاپ، اسکن، کپی، فکس)-تلفن-مودم و روتر پرسرعت-ست کامل نوشت افزار-تابلو وایت برد-ست کامل پذیرایی (کتری برقی، قهوه ساز، ظروف)-ترم افزار حسابداری و مالی-آب سرد کن-دکوراسیون داخلی (فلاورباکس، تابلو و...)-یخچال کوچک-مایکروویو-سماور برقی-ست چای ساز-ظروف آشپزخانه (لیوان، فنجان، بشقاب، قاشق و چنگال)-سطل زباله با درپوش-قهوه ساز-کابینت-توالت ایرانی و فرنگی-روشویی-شیر آب سرد و گرم-دست خشک کن برقی-سطل زباله-سیستم تهویه (هواکش)-تابلوهای راهنما-مخزن آب گرم (آبگرمکن)-سیستم روشنایی اضطراری-آویز لباس-کف پوش ضد لغزش-آینه قدی-جالبازی دیواری-مخزن دستمال کاغذی
15	تجهیزات پارکینگ و سایت آبی	67,950	قایق رستورانی (8 نفره)-قایق موتوری (12 نفره)-قایق بادبانی-سکوی تخلیه قایق ها-سیستم تامین سوخت قایق ها-لوازم ایمنی قایق (پلی کت های نجات، جلیقه، اهرم ها و ...)-سایت جزیره مصنوعی-سیستم هیدرولیک ساخت جزیره مصنوعی-تجهیزات ساخت ساحل مصنوعی-گیاهان و درختان تزئینی برای جزیره-سیستم آبیاری هوشمند جزیره-سیستم روشنایی جزیره-سایت پرورش ماهی-سیستم فیلتراسیون آب-سیستم هوادهی استخرها-سیستم گرم کننده آب استخرها-قفس پرورش ماهی-تجهیزات برداشت ماهی-تجهیزات پارکینگ-تابلوهای راهنمای پارکینگ-گیت های ورودی و خروجی-سایر
	جمع کل	592,934	

۳-۲-۳- 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 سد سلیمان شاه) موجود می‌باشد؛ لازم به ذکر است تمام اقلام موردنیاز در داخل 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 بخش بازارچه	1,072	کاغذ 4A - تونر چاپگر - لوازم تحریر (دفتر، خودکار،...) - مواد شوینده (مدیریت/آبدارخانه/نگهبانی) - چای - قهوه - شکر لیوان یکبار مصرف - چراغ قوه - باتری - لوازم نظافت (جارو و...)
2	مواد مصرفی بخش مدیریت	23,503	کاغذ چاپ و پرینت - کارتریج 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
3	مواد مصرفی بخش زمین ورزشی روباز	2,395	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 ضدعفونی سطوح - چسب و مواد تعمیراتی جزئی - تور ایمنی برای حصار زمین
4	مواد مصرفی بخش سالن ورزشی	35,981	مواد ضدعفونی کننده آب (کلر)-سنگ نمک برای سونا-حوله‌های یکبارمصرف-عطر و اسانس برای سونا رختکن و دوش‌ها-صابون مایع-شامپو
5	مواد مصرفی آمفی تئاتر	6,283	ژل و فیلترهای رنگی نور-کابل و اتصالات برق و صدا-میکروفون و لوازم صوتی جانبی-باتری قابل شارژ برای تجهیزات
6	مواد مصرفی رستوران و کافه	189,683	برنج-گوشت قرمز (گوسفندی و گاو)-گوشت مرغ-ماهی و میگو-روغن مایع-سبزیجات تازه-میوه‌های فصلی-نان-لبنیات (ماست، شیر، پنیر)-تخم مرغ-قهوه-چای-شکر-آب معدنی-نوشابه و آب میوه-دستمال کاغذی-ظروف یکبارمصرف-شوینده‌ها و ضدعفونی کننده‌ها-گاز مایع (پروپان)-نمک، ادویه جات و مواد افزودنی-مواد شوینده و نظافت
7	مواد مصرفی بخش نگهبانی و فوریت پزشکی	1,511	جعبه کمک‌های اولیه-ماسک جراحی-دستکش یکبارمصرف-ضدعفونی کننده دست-پنبه و گاز استریل-چسب زخم-تخت معاینه و تجهیزات پایه پزشکی-داروهای پایه (مسکن، آنتی بیوتیک و ...) -چای-قهوه-شکر-دستمال کاغذی-شوینده‌ها (برای نظافت محیط)-لامپ‌های LED (تعویض سالانه)-لباس فرم نگهبانی
8	مواد مصرفی سوئیت های 6 تخته (30 تخت در سال)	22,565	مواد شوینده (کف و سطوح)-مایع دستشویی-شامپو و صابون (برای هر تخت)-دستمال کاغذی-کیسه زباله-خوشبو کننده هوا-ملحفه و

ردیف	مواد مصرفی	هزینه سالانه (م.ر)	مواد مصرفی مورد نیاز
			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)
9	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)
10	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)
11	مواد مصرفی بخش کمپ	1,779	سیم و کابل مصرفی-لامپ LED-کیسه زباله بزرگ صنعتی-سطح زباله (تعویض سالانه)
12	مواد مصرفی رستوران و کافه کمپ	59,276	برنج-گوشت قرمز (گوسفندی و گاو)-گوشت مرغ-ماهی و میگو-روغن مایع-سبزیجات تازه-میوه‌های فصلی-نان-لبنیات (ماست، شیر، پنیر)-تخم‌مرغ-قهوه-چای-شکر-آب معدنی-نوشابه و آب‌میوه-دستمال کاغذی-ظروف یک‌بارمصرف-شوینده‌ها و ضدعفونی‌کننده‌ها-گاز مایع (پروپان)-نمک، ادویه‌جات و مواد افزودنی-مواد شوینده و نظافت
13	مواد مصرفی بخش مدیریت کمپ	2,612	کاغذ 4A - تونر چاپگر - لوازم تحریر (دفتر، خودکار،...) - مواد شوینده (مدیریت/آبدارخانه/نگهبانی) - چای - قهوه - شکر لیوان یک‌بار مصرف - چراغ‌قوه - باتری - لوازم نظافت (جارو و...)
14	مواد مصرفی سایت آبی	19,032	روغن موتور-مایع شوینده قایق‌ها-مواد ضدعفونی‌کننده-دستمال نظافت صنعتی-جلیقه نجات-شارژر کپسول آتش‌نشانی-طناب ایمنی-تجهیزات ماهی‌گیری (چوب، نخ، قلاب)-مواد غذایی ماهی‌ها (غذاهای آبزی)-جعبه‌های نگهداری ماهی-صندوق‌های ذخیره‌سازی غذا-مواد ضدحساسیت برای مراقبت از پوست-تجهیزات پرورش ماهی در قفس (قفس‌ها)-مواد غذایی ماهی (غذای مصنوعی)-آب‌پاش‌ها و پمپ‌های آب-مواد ضدعفونی‌کننده آب و استخرها-تجهیزات پرورش ماهی (تور، قلاب، نخ)-سیستم‌های نظارت و کنترل دما-وسایل نگهداری ماهی (جعبه‌ها)-مواد شیمیایی تصفیه آب-لوازم ایمنی برای کارکنان-تورهای ماهیگیری (برای بازدیدکنندگان)-مواد شوینده و تمیزکننده پارکینگ-مواد ضدعفونی‌کننده برای بهداشت محیط-نوار خطر و تابلوهای راهنمایی-چراغ‌ها و لامپ‌های روشنایی-لوازم ایمنی (دستکش، جلیقه، کلاه ایمنی)-تجهیزات ارتباطی (رادیو و تلفن)-مواد مصرفی برای نگهبان-مواد غذایی و نوشیدنی برای کارکنان
	جمع کل	395,733	

۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی :

طراحی ساختار سازمانی و تعریف پست‌های شغلی برای مجتمع گردشگری سد سلیمان شاه، یکی از عوامل کلیدی برای موفقیت این پروژه بزرگ است. این مجتمع با وسعت 21 هزار مترمربع و ظرفیت روزانه بیش از 1000 نفر (بر اساس خدمات و ظرفیت قابل ارائه، محاسبات محقق و استاندارد و ضوابط مجتمع گردشگری (معاونت گردشگری کشور، 1399))، شامل امکانات متنوعی مانند رستوران‌ها، سوئیت‌های اقامتی، سالن‌های ورزشی، کمپ، آمفی‌تئاتر روباز، سایت قایقرانی، و پرورش ماهی 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، رستوران‌های 1500 و 800 متری به گروه‌هایی برای مدیریت آشپزخانه، پذیرایی و خدمات نیاز دارند، درحالی‌که سوئیت‌های اقامتی و فضای کمپ به نیروهای برای مدیریت رزرو و ارائه خدمات رفاهی احتیاج دارند. همچنین، بخش‌هایی مانند امنیت، فوریت‌های پزشکی، نگهداری فضای سبز، و مدیریت پارکینگ نیز از جمله واحدهای حیاتی مجموعه محسوب می‌شوند (محاسبات محقق بر اساس ضوابط و استانداردهای مجتمع گردشگری و بهینه‌سازی رقبا).

برای هر بخش از مجموعه، عناوین شغلی مشخصی تعریف شد که شامل 29 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 گروه‌های امنیت و پزشکی اشاره کرد. هرکدام از این نقش‌ها بر اساس تعداد کارکنان موردنیاز و حجم کاری تعیین شدند، به‌طوری‌که در مجموع 144 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-پرستار و فوریت پزشکی	۲۰
۲	ماهر	شامل بخش مدیریت، اداری و فروش	۵۷
۳	غیر ماهر	خدماتی (سوئیت‌ها)-کارگر فضای سبز-گارسون-خدماتی (رستوران و کافه‌ها ...)-کارگر سایت آبی-نگهبانی	۶۷
	جمع کل		۱۴۴

جدول 21: نیرو انسانی طرح

ردیف	سمت	مورد نیاز (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (ریال)*
1	مدیرعامل	1	450,000,000
2	مدیر اجرایی (عملیات)	4	260,000,000
3	مدیر مالی و اداری	1	260,000,000
4	کارشناس حسابداری	2	180,000,000
5	منابع انسانی	1	180,000,000
6	برنامه ریزی عملیات	2	180,000,000
7	کارشناس فروش	4	220,000,000
8	کارشناس بازاریابی	4	220,000,000
9	it و فناوری اطلاعات	1	220,000,000
10	مسئول پذیرش و رزرو	6	180,000,000
11	راهنما و تور لیدر	4	160,000,000
12	سرپرست انبار	1	220,000,000
13	کمک انباردار	3	160,000,000
14	راننده و تدارکات	8	160,000,000
15	مسئول خرید	3	180,000,000
16	تکنسین تأسیسات	3	200,000,000
17	ایمنی و بهداشت	1	160,000,000
حقوق و دستمزد اداری			-
18	مربی ورزشی	4	180,000,000
19	غریق نجات	4	140,000,000
20	خدماتی (سوئیت ها)	12	120,000,000
21	کارگر فضای سبز	6	120,000,000
22	سرآشپز	2	300,000,000
23	کمک آشپز	8	160,000,000
24	گارسون	12	120,000,000
25	بارمن	6	200,000,000
26	خدماتی (رستوران و کافه ها ...)	10	120,000,000
27	پرستار و فوریت پزشکی	4	150,000,000
28	کارگر سایت آبی	12	120,000,000
29	نگهبانی	15	120,000,000
حقوق و دستمزد اداری			-
جمع			-
			144
			95

*میزان حقوق و دستمزد از گزارش سالانه حقوق و دستمزد شرکت کاربابی 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 گردشگری و تفریحی سد سلیمان شاه با مساحت حدود 21 هکتار مطابق با اعلام نظر مدیر شرکت توسعه گردشگری و رئیس اداره کل سازمان میراث فرهنگی، گردشگری صنایع دستی در مالکیت شرکت توسعه گردشگری منطقه است. بر اساس اسناد ارائه شده، این زمین دارای اسناد 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 سد و برخورداری از چشم انداز طبیعی 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 عبارت اند 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 راین 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^۷ (مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام، ۱۳۸۰).

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 ۷۵ روز و بدون پرداخت وجهی از سمت سرمایه گذار می باشد. همچنین فرآیند اخذ مجوز به شرح ذیل می باشد:

جدول ۲۲: 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	

^۷ - 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)	

مرحله چهارم: اقدامات پس از صدور مجوز سرمایه‌گذاری خارجی

اقدامات پس از صدور مجوز سرمایه‌گذاری خارجی شامل موارد ذیل می‌باشد:

1. ثبت شرکت ایرانی توسط متقاضی سرمایه‌گذاری خارجی (قابل ذکر است که امکان ثبت شرکت ایرانی با صد درصد سهامداری توسط متقاضی خارجی وجود دارد) از اداره ثبت شرکت‌ها
2. ثبت سفارش ماشین‌آلات، تجهیزات و سایر اقلام سرمایه‌گذاری دریافت کارت بازرگانی از طریق وزارت صنعت، معدن و تجارت و اتاق بازرگانی (در صورت نیاز) از وزارت صنعت، معدن و تجارت
3. صدور ویزای کوتاه‌مدت و بلندمدت برای سرمایه‌گذار خارجی، مدیران و کارشناسان توسط وزارت امور خارجه
4. صدور ویزای اقامت برای سرمایه‌گذار خارجی مدیران و کارشناسان و بستگان درجه یک آن‌ها تجدید و تمدید ویزاهای فوق‌الذکر توسط نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران
5. صدور ویزای کار برای سرمایه‌گذار خارجی، مدیران و کارشناسان تجدید و تمدید ویزاهای فوق‌الذکر از وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی
6. انتقال سرمایه نقدی سرمایه‌گذار خارجی به‌عنوان آورده و ارائه تأییدیه بانکی به سازمان سرمایه‌گذاری توسط شبکه بانک‌های ایرانی
7. ترخیص هرگونه سرمایه فیزیکی تحت عنوان سرمایه‌گذاری خارجی، صدور برگ سبز گمرکی و ارائه برگ سبز گمرکی به سازمان سرمایه‌گذاری از گمرک جمهوری اسلامی ایران (در صورت نیاز)

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 قلمرو مکانی و مشخصات پیش بینی شده برای اجرای طرح و مصاحبه با نخبگان، بازار هدف پروژه، گردشگران داخلی و خارجی با علاقه به بوم گردی، طبیعت گردی، ماهیگیری و تفریحات آبی است. این بازار شامل خانواده ها، گروه های دوستانه، و افراد علاقه مند به کمپ و تجربه فضای باز و اقامت کوتاه مدت در منطقه های گردشگری می شود. همچنین، گروه های علاقه مند به فعالیت های ورزشی مانند قایقرانی و پیاده روی نیز جزو بازار هدف به شمار می آیند. علاوه بر این، با توجه به امکانات ارائه شده در مجتمع، زوج های جوان و گروه های هنری علاقه مند به برگزاری مراسم در محیط های طبیعی نیز جذب این مجتمع خواهند شد.

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، 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 خدمات لوکس: 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 با کیفیت 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 گروه 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 زمان بندی 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 طرح زیرساخت‌هایی از جمله تعداد 12 آلاچیق (قابل استفاده)، جدول کشی و سنگ‌فرش در محدوده آلاچیق‌ها، ساختمان به متر اژ 20 متر و سوله به متر اژ 1000 متر از دوره‌های گذشته موجود است، که در برآوردهای بخش مالی استفاده شده 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 بازبینی نهایی																				
آماده‌سازی نهایی	دریافت مجوزهای بهره‌برداری																				
	تجهیز و آماده‌سازی جهت افتتاح																				
بهره‌برداری	افتتاح و بهره‌برداری																				

مأخذ 26: فایل پیوست - محاسبات فنی، مالی و اقتصادی طرح گردشگری سد سلیمان شاه

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 سربه‌سر، 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 سد سلیمان شاه) 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)	25	درصد
دوره بازگشت سرمایه	44	ماه
نقطه سربه‌سر تولید	28.90	درصد
سرمایه‌گذاری ثابت	3,938,988	میلیون ریال
سرمایه در گردش	128,653	میلیون ریال
سرمایه‌گذاری کل	4,067,641	میلیون ریال
هزینه‌های تولید	1,572,959	میلیون ریال
فروش سالانه	3,080,350	میلیون ریال
آورده نقدی متقاضی	3,849,641	میلیون ریال
آورده نقدی متقاضی	8,416,834	دلار

۱-۷- 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	218,000	6
2	محوطه‌سازی	640,086	16
3	ساختمان	1,653,230	42
4	تجهیزات	592,934	15
5	تأسیسات	194,300	5
6	وسایل نقلیه	248,000	6
7	متفرقه و پیش‌بینی نشده (10٪)	354,655	9
		3,901,205	100
8	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	36,929	1
		3,938,135	100
9	سرمایه در گردش	113,573	3
10	سایر دارایی‌ها	0	
	جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	4,051,708	100

با توجه به مفروضات جدول شماره 30، بیشترین هزینه سرمایه‌گذاری با 42 درصد مربوط به بخش ساختمان‌ها هست، و بعد از ساختمان، هزینه محوطه ساز و تجهیزات با 16 و 15 درصد از کل سرمایه‌گذاری ثابت را به خود اختصاص داده‌اند. لازم به ذکر هزینه‌های پیش‌بینی نشده برابر با 10٪ بر اساس بهینه کاوی و عرف محاسبات مالی طرح‌های پیش امکان‌سنجی 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	395.733	395.733
2	حقوق و دستمزد	70	177.676	30	76.147	253.823
3	آب، برق، سوخت، ارتباطات	20	9.447	80	37.786	47.233
4	تعمیر و نگهداری	20	32.466	80	129.865	162.331
5	بازاریابی و تبلیغات	20	30.804	80	123.214	154.018
6	متفرقه و پیش‌بینی نشده (6٪)	-	12.153	-	48.631	60.788
7	استهلاک	100	317.049	0	0	317.049
	جمع کل	-	579.599	-	811.376	1.390.975

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 154.018 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 (۲۹.۸۰ 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	جمع سال 1	سال 2	سال 3	سال 4	سال 5
ظرفیت		%40	%60	%70	%80	%80
1	اقامتگاه / سوئیت دوتخته	48.180	72.270	84.315	96.360	96.360
2	اقامتگاه / سوئیت چهار تخته	87.600	131.400	153.300	175.200	175.200
3	اقامتگاه / سوئیت شش تخته	175.200	262.800	306.600	350.400	350.400
4	کمپ	20.900	31.350	36.575	41.800	41.800
5	بازارچه صنایع دستی	8.880	13.320	15.540	17.760	17.760
6	استخر، سونا، جکوزی	183.960	275.940	321.930	367.920	367.920
7	سالن ورزشی	131.400	197.100	229.950	262.800	262.800
8	رستوران ها	367.920	551.880	643.860	735.840	735.840
9	کافی شاپ‌ها	105.120	157.680	183.960	210.240	210.240
10	سایت قایق‌رانی	23.100	34.650	40.425	46.200	46.200
11	سایت ماهیگیری	23.100	34.650	40.425	46.200	46.200
12	سایت پرورش ماهی	10.400	15.600	18.200	20.800	20.800
13	کافه قایق‌ها	40.880	61.320	71.540	81.760	81.760
14	آمفی تئاتر	5.500	8.250	9.625	11.000	11.000
جمع		1.323.140	1.848.210	2.156.245	2.464.280	2.464.280

۳-۷- 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 25 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 29.80 درصد و همچنین نقطه سر به سر در فروش برابر با 29.59 درصد به دست آمده است. بنابراین حداقل تولید مورد نیاز شرکت برای برابری درآمد و هزینه برابر 29.80 درصد از ظرفیت اسمی است.

جدول 33: نقطه سر به سر

مقدار	شاخص
702.173	هزینه کل ثابت (FC)
3.080.350	درآمد کل (TR)
870.758	هزینه کل متغیر (VC)
156.649	نقطه سر به سر تعداد
911.449	نقطه سر به سر میلیون ریالی
29.80	تولید در نقطه سر به سر
29.59	درصد فروش در نقطه سر به سر

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 سربه‌سر

پارامترها	تغییرات	درصد تولید در نقطه سربه‌سر
میانگین قیمت محصول	5%	27.99
	10%	26.38
	20%	23.66
هزینه متغیر واحد	5%	30.25
	10%	30.72
	20%	31.69

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

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

جدول 35: جدول شاخص‌های بازدهی پروژه

ردیف	شرح	15%	20%	25%	30%
1	ارزش حال کل درآمد	11.899.951	8.639.281	6.564.612	5.168.076
2	ارزش حال کل هزینه	6.076.625	4.411.587	3.352.172	2.639.041
3	خالص ارزش فعلی (npv)	2.286.247	837.993	-41.673	-599.920
4	نسبت هزینه - منفعت	1.49	1.08	0.82	0.665
5	نرخ بازده داخلی (IRR)	25%			
6	نرخ بازگشت سرمایه (ROI)	29.65			

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%	
816.146	خالص ارزش فعلی (npv)
1.09	نسبت هزینه- منفعت
%24.56	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.37	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 10%	
794.300	خالص ارزش فعلی (npv)
1.10	نسبت هزینه- منفعت
%24.4	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.37	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 20%	
750.606	خالص ارزش فعلی (npv)
1.11	نسبت هزینه- منفعت
%24.1	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.37	دوره بازگشت سرمایه

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

جدول 37: تغییرات شاخص بازدهی با تغییر درآمد کل طرح

افزایش 5%	
1.269.957	خالص ارزش فعلی (npv)
1.08	نسبت هزینه - منفعت
%27.02	نرخ بازده داخلی (IRR)
3.06	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 10%	
1.701.921	خالص ارزش فعلی (npv)
1.08	نسبت هزینه - منفعت
%29.3	نرخ بازده داخلی (IRR)
2.80	دوره بازگشت سرمایه
افزایش 20%	
2.565.849	خالص ارزش فعلی (npv)
1.08	نسبت هزینه - منفعت
%33.7	نرخ بازده داخلی (IRR)
2.39	دوره بازگشت سرمایه

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 گردشگری سد سلیمان شاه	۵۲۰۵۸ نفر در سال
طول دوره اجرا	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۱۹ ماه	۳,۹۳۸,۹۸۸	۱۲۸,۶۵۳	۱۴۴ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه *B/C
٪۲۵	۲,۲۸۶,۲۴۷	۳,۸۴۹,۶۴۱	۱.۴۹

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

در حال حاضر، نرخ تسعیر ارز برابر 457,374^۸ 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 بود. 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 10 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 5 سال آینده تدوین کنیم.

جدول 39: 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
1.949.797	1407
2.800.524	1408

^۸ - وبسایت بانک مرکزی - <https://www.cbi.ir/showitem.aspx29470>

افزایش نرخ تسعیر ارز در پروژه‌ای که قرار است سرمایه‌گذار خارجی جذب کند، تأثیرات مختلفی می‌تواند داشته باشد و این که 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

سال	نرخ دلار	سود ویژه با ثابت ماندن نرخ دلار	سود ویژه به دلار	سرمایه‌گذاری ثابت طرح به دلار
1403	458.131	352.548	352.548	8.402.927
نرخ رشد سالانه	43.63%			
1404	658.021	666.754	464.211	5.850.334
1405	945.126	980.960	475.501	4.073.153
1406	1.357.499	1.295.167	437.095	-
1407	1.949.797	608.487	294.952	-

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 :

سهم سرمایه‌گذاری خارجی در این پروژه معادل 3,849,641 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 سهم سرمایه‌گذاری خارجی معادل 7,571,655 یورو و میزان دلار موردنیاز معادل 8,416,834 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
3,849,641	سهم سرمایه‌گذار خارجی (میلیون ریال)
7,571,655	میزان یورو موردنیاز
8,416,834	میزان دلار موردنیاز

۲-۸- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه موردنیاز:

پروژه مجتمع گردشگری سد سلیمان شاه باهدف توسعه زیرساخت‌های گردشگری در این 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 4,067,641 میلیون ریال برآورد شده است که از این مبلغ 218,000 میلیون ریال مربوط به ارزش زمین پروژه است و مابقی، معادل 3,849,641 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 218,000 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 سد سلیمان شاه و در منطقه‌ای با پتانسیل بالا برای جذب گردشگر و توسعه مراکز اقامتی و تفریحی قرار دارد که ارزش آن به‌مرورزمان 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 مدت زمانی 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 44 ماه 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 سد سلیمان شاه 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: سد سلیمان شاه در منطقه‌ای با منظر طبیعی بکر و در کنار سد سلیمان شاه با مساحت 21 هکتار به‌عنوان یک مقصد گردشگری در سطح استان قرارداد و همچنین در محور توسعه گردشگری مسیر کرمانشاه - قروه - سنندج قرار دارد، همچنین از مسیر همدان - صحنه - سنقر، کرمانشاه - بیستون - سنقر دسترسی مناسبی به شبکه‌های جاده‌ای دارد.

تنوع خدمات گردشگری: پروژه شامل امکانات متنوعی نظیر رستوران‌ها، سوئیت‌های اقامتی، سالن‌های ورزشی، آمفی‌تئاتر روباز، سایت‌های قایق‌رانی و پرورش ماهی در قفس 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، به‌ویژه در استان‌های برخوردار از ظرفیت‌های طبیعی و فرهنگی، فرصت‌های قابل‌توجهی 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 31 قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر، درآمدهای خدماتی همچون هتل‌ها و مراکز اقامتی دارای پروانه بهره‌برداری، از تاریخ شروع بهره‌برداری به مدت 5 سال و در مناطق کمتر توسعه‌یافته به مدت 10 سال با نرخ صفر مالیات محاسبه می‌شود. این دوره برای مناطق صنعتی و ویژه اقتصادی تا 3 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 ایران‌گردی 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

- دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش استان کرمانشاه؛ تحلیل جمعیت شناختی*. 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؛ طراحی و برنامه‌ریزی*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه.
- دانشگاه رازی. (1397). *مطالعات آمایش سرزمین*. کرمانشاه: سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.
- سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران. (1392). *مجموعه مقالات تأمین مالی و سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی*. تهران: ماهور.
- 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.
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه. (1401). *سالنامه آماری استان کرمانشاه*. کرمانشاه: سازمان برنامه‌بودجه.
- مصلح شیرازی، ع. & یوسف پور، ع. (1396). *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 صنایع‌دستی.
- مهندسان مشاور گاماسیاب. (1382). *گزارش اقتصادی - اجتماعی و مشارکت‌های مردمی روستاهای تحت پوشش شبکه آبیاری و زهکشی سد سلیمان شاه ستقر*. کرمانشاه: شرکت سهامی آب منطقه‌ای غرب.