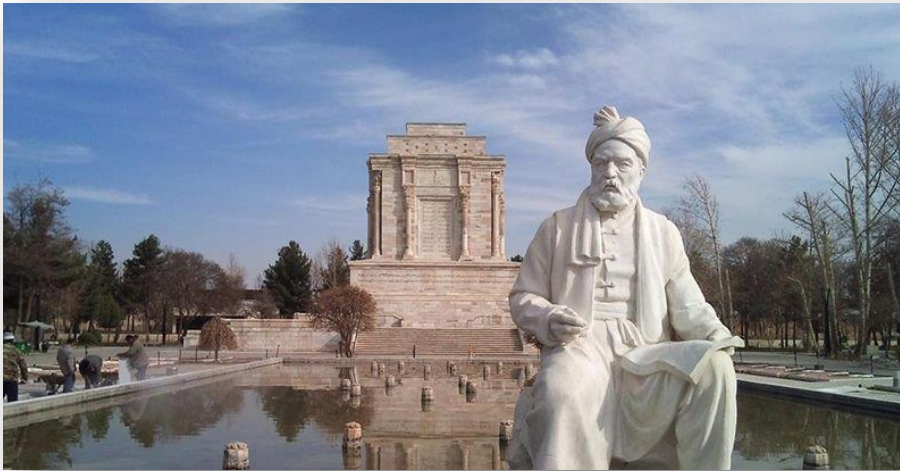


مطالعات پیش امکان سنجی (P.F.S.) طرح احداث منطقه نمونه بین المللی گردشگری توس



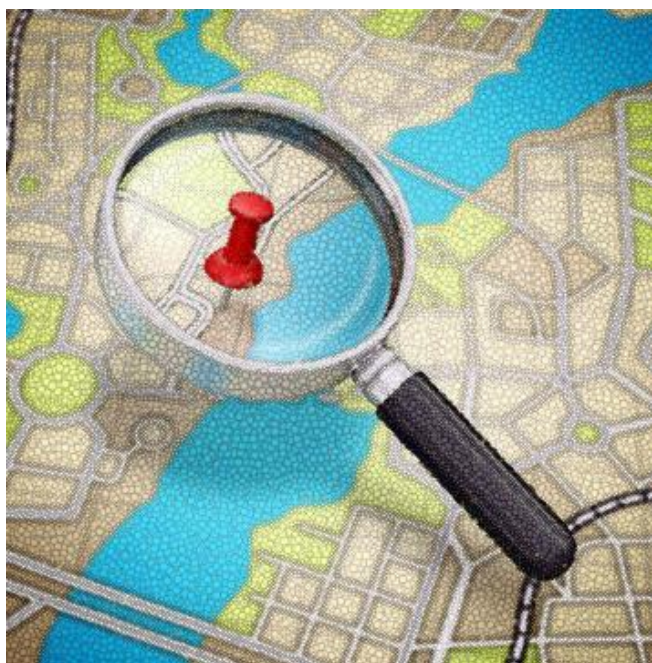
اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان خراسان رضوی

ویرایش مرداد ۱۴۰۲ - آگوست ۲۰۲۳

فصل اول- معرفی پروژه و مکان گزینی مقدماتی	۴
۱-۱- مقدمه	۴
۱-۲- تشریح موضوع، اهمیت و منافع اجرای پروژه	۵
۱-۳- موقعیت مکانی پروژه (مکان گزینی مقدماتی) و دلایل انتخاب آن	۹
فصل دوم- بررسی کلیات بازار و سطح دسترسی	۱۶
۲-۱- بررسی عرضه و تقاضا	۱۶
۲-۱-۱- بررسی وضعیت تقاضای بازار	۱۶
۲-۱-۲- بررسی وضعیت کلی عرضه بازار	۲۲
۲-۱-۳- جمع بندی عرضه و تقاضا	۲۴
۲-۲- برنامه ها و سیاست های حمایتی	۲۴
۲-۲-۱- آئین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری:	۲۴
۲-۲-۲- سایر قوانین حمایتی:	۲۶
فصل سوم- معرفی ابعاد فنی پروژه و سطح دسترسی	۲۸
۳-۱- بررسی کلی ابعاد فنی	۲۸
۳-۱-۱- ضوابط شهر تاریخی توس:	۲۸
۳-۱-۲- ضوابط طرح راهبردی حریم	۲۹
۳-۱-۳- تعیین محدوده های با اولویت مطابق طرح آویژه مهر	۳۱
فصل چهارم- تعیین ترکیب فعالیتی پروژه	۳۴
۴-۱- مقدمه:	۳۴
۴-۲- راهبردهای توسعه منطقه نمونه بین المللی گردشگری توس بر اساس تحلیل SWOT	۳۴
۴-۳- پیشنهاد ظرفیت طرح، محصول بازار پسند و نرخ فروش خدمات پروژه	۳۶
فصل پنجم- امکان سنجی مالی پروژه	۵۲
۵-۱- برآورد ظرفیت اسمی طرح	۵۲
۵-۲- پیش بینی برنامه زمانی پروژه	۵۳
۵-۳- فاز ساخت	۵۳
۵-۳-۱- برنامه زمان بندی فاز ساخت	۵۳
۵-۳-۲- برآورد سرمایه گذاری طرح	۵۳
۵-۴- فاز بهره برداری	۵۴
۵-۴-۱- هزینه های بهره برداری (جریانان نقدی خروجی فاز بهره برداری)	۵۴
۵-۴-۲- درآمدهای طرح (جریانان نقدی ورودی فاز بهره برداری)	۵۷
۵-۵- صورت ها و شاخص های مالی طرح	۵۸
۵-۵-۱- ملاحظات مربوط به محاسبات شاخص های مالی طرح	۵۸
۵-۵-۲- پیش بینی جریانان وجوه نقد طرح	۵۹
۵-۵-۳- شاخص های مالی طرح و تصمیم گیری	۶۰

فصل اول

معرفی پروژه و مکان گزینی مقدماتی



فصل اول - معرفی پروژه و مکان گزینی مقدماتی

۱-۱- مقدمه

صنعت سفر و گردشگری یک فعالیت مهم اقتصادی در بسیاری از کشورها در سراسر جهان محسوب می‌شود که بر روند رشد و توسعه اقتصادی کشورها بالاخص کشورهای در حال توسعه تاثیر مثبت دارد. این صنعت یکی از صنایع رو به رشد در کشورهای در حال توسعه است که تاثیر اقتصادی بالقوه و بالفعل آن بر اقتصاد کشورها از جمله تولید، مصرف، سرمایه‌گذاری و اشتغال مشهود است. کشور ایران نیز با توجه به دارا بودن جاذبه‌های توریستی، ظرفیت و پتانسیل بسیاری در جذب گردشگر دارد.

پتانسیل‌های جذب گردشگر را می‌توان در حوزه‌هایی همچون ویژگی‌های شاخص طبیعی، تمایزات فرهنگی و اجتماعی، شرایط مطلوب آب و هوایی جست و جو نمود که به خوبی در کشورمان قابل درک و دریافت می‌باشد. این موارد آنطور که شایسته است مورد بهره‌برداری قرار نگرفته و در نتیجه ما را در بهره‌مندی و کسب مزایای اقتصادی مربوط به آن ناکام گذاشته است. به نظر می‌رسد ساماندهی تجهیزات و تأسیسات تفریحی، تعریف ایده پروژه‌ها متناسب با فرهنگ، پتانسیل و ویژگی‌های هر منطقه و همچنین بهره‌مندی از تبلیغات به منظور معرفی آن‌ها، می‌تواند به خوبی رونق اقتصادی ناشی از آن را در کشور فراهم نماید.

توسعه گردشگری به خصوص گردشگری فرهنگی برای دستیابی به پایداری نیازمند توجه به تمامی ابعاد اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، سیاسی، زیست محیطی و همچنین همخوانی با ویژگی‌ها و الزامات آن منطقه می‌باشد. بنابراین در سیاست‌گذاری و تعریف ایده پروژه‌های محرک تقاضا و رشد اقتصادی منطقه، نیاز به ابعاد چندگانه آن انتظار می‌رود. اقتصادی تعریف کردن یک پروژه به خصوص در مناطقی که پتانسیل تاریخی و فرهنگی دارند و بر اساس شرایط موجود آن و با هدف رسیدن به درآمدزایی مناسب، علاوه بر اینکه متاثر از بر تنگای بیرونی است، به شدت به انتخاب مکان مناسب برای تعریف یک پدیده گردشگری وابسته است.

توسعه گردشگری در خراسان رضوی از آنجایی از قدمت تاریخی بسیاری برخوردار بوده و در کنار وجود بارگاه مطهر امام رضا (ع) (که خود به لحاظ مذهبی، تاریخی و فرهنگی شاهکار بی نظیر و منحصر به فردی است)، دارای مراکز جمعیتی کهنی همچون توس، نیشابور و سبزوار می‌باشد که از مهمترین مراکز تاثیرگذار در تاریخ و فرهنگ ایران است، می‌تواند از بعد گردشگری فرهنگی مورد توجه قرار گیرد که در بخش‌های بعد به

اهمیت توسعه صنعت گردشگری به خصوص در مناطق خاص همچون منطقه بین المللی توس به عنوان یک منطقه غیرقابل رقابت پرداخته خواهد شد.

۲-۱- تشریح موضوع، اهمیت و منافع اجرای پروژه

در سطح کلان، صنعت گردشگری به عنوان یکی از منابع درآمد و ایجاد اشتغال در سطح ملی می تواند رهیافتی برای توسعه اقتصادی در قلمرو ملی باشد. گردشگری به خصوص در زمانی که سود فعالیت های دیگر بخش های اقتصادی در حال کاهش باشد، جایگزین مناسبی برای آن ها و راهبردی برای توسعه است. بر این مبنا دلیل اصلی توسعه گردشگری غلبه بر پایین بودن سطح درآمد و ارائه فرصت های جدید شغلی و تحولات اجتماعی در جامعه است.

در بررسی تأثیرات مستقیم گردشگری در اقتصاد کشور، می توان موارد زیر را بررسی نمود:

اثر مستقیم سفر و گردشگری بر تولید ناخالص ملی:

این اثر شامل تولید ناخالص داخلی ایجاد شده توسط صنایعی که به طور مستقیم در ارتباط با گردشگران، از جمله هتل ها، آژانس های مسافرتی، خطوط هوایی و سایر خدمات حمل و نقل مسافر می باشند، است. همچنین فعالیت های صنعتی رستوران و تفریحی که به طور مستقیم به گردشگران مرتبط است را شامل می شود.

اثر مستقیم سفر و گردشگری بر بخش اشتغال:

تعداد شغل های ایجاد شده مستقیم در بخش گردشگری بعلاوه آنچه به طور غیرمستقیم یا ناشی از اثر القایی ایجاد شده است.

اثر مستقیم سفر و گردشگری بر سرمایه گذاری در زیرساخت های گردشگری:

شامل هزینه های سرمایه گذاری در همه صنایعی است که به طور مستقیم در بخش سفر و گردشگری نقش دارند که شامل سرمایه گذاری در ارتباط با توسعه ی تجهیزات تفریحی در مجموعه های گردشگری می باشد. همچنین به منزله سرمایه گذاری انجام شده بر سایر صنایع مانند محل اقامت بازدیدکننده و تجهیزات حمل و نقل مسافر و همچنین رستوران ها و امکانات تفریحی برای استفاده گردشگری می شود.

همانطور که بدان اشاره شد، با توجه به اینکه ایران دارای جاذبه های طبیعی، تاریخی و فرهنگی است، اهمیت این صنعت در رشد اقتصادی آن نمود بیشتر پیدا می کند و باید اهمیت این موضوع را در شهرهای گردشگری چون مشهد که در قلب خراسان رضوی که خود مهد تمدن و مملو از جاذبه های ذکر شده است واکاوی کرد. از طرفی بررسی ابعاد گردشگری و انواع آن در شهر مشهد به عنوان بزرگترین کلانشهر خراسان رضوی کمک شایانی به تعریف ایده پروژه هایی خواهد کرد که باعث جذب تقاضای پشتیبان و مکمل شهر مشهد می شود.

با بررسی تاریخچه شهر مشهد و شناسایی نظام اقتصادی این شهر در گذشته می توان اینگونه ادعا کرد که شهر مشهد مبتنی بر گردشگری زیارتی یا همان گردشگری مذهبی شکل گرفته است با این وجود به دلیل موقعیت خاص جغرافیایی این شهر و ظرفیتهای زیارت در گذر زمان سایر گونه های گردشگری و فعالیتهای اقتصادی نیز در نظام اقتصادی شهر مشهد به شرح زیر پر رنگ شده است.

گردشگری خرید: به دلیل موقعیت خاص جغرافیایی شهر مشهد و هم مرز بودن با چند کشور همسایه، بخش زیادی از مهاجران به این شهر به دنبال تجارت در این شهر سکنی گزیده اند که ثمره آن رونق گردشگری خرید بوده است. حضور راسته بازارهای گوناگون و بزرگ و کوچک در اطراف حرم مطهر رضوی نیز خود نشان دهنده رونق گردشگری خرید در شهر مشهد می باشد. علاوه بر این رونق صنعت نساجی و پوشاک در شهر مشهد نیز بر گسترش گردشگری خرید تاثیر داشته است و همچنین تقاضای زائران برای خرید پوشاک نیز در رونق صنعت نساجی نقش داشته است.

گردشگری تفریحی: به طور کلی گردشگری تفریحی محصول دوران مدرن است که با افزایش امکانات تفریحی و اوقات فراغت مسافران به منظور تفریح و استفاده از سرگرمی به سفر مبادرت می ورزند. بنابراین مکان های همچون موج های آبی و خروشان، شهر بازی پارک ملت و قهرمانان و باغهای گیاهشناسی و ... نیز منطبق بر این نوع گردشگری شکل گرفته است.

گردشگری سلامت: از آنجایی که از گذشته، افراد زیادی به امید شفا و بهبودی به زیارت بارگاه ملکوتی حضرت رضا(ع) مشرف می شدند، منجر به شکل گیری مراکز درمانی و دارشفاء و توسعه گردشگری سلامت در شهر مشهد شده است. وجود این تقاضا نقش ویژه ای در رشد و رونق گردشگری سلامت داشته است.

شکل گرفتن مراکز مهم درمانی در خیابان های پاستور و پرستار و همچنین وجود بیمارستان های همچون امام رضا، طالقانی، رضوی و ... نیز که خدمات ویژه ای ارائه می دهند نیز ناشی از این موضوعات می باشد.

گردشگری فرهنگی-هنری: این نوع گردشگری با موضوع زیارت هم گره خورده است. از آنجایی که در گذشته، فعالیتهایی همچون زیارت نامه خوانی و روضه خوانی در سطح شهر وجود داشته و دوران معاصر نیز ظرفیتهای عظیم هنرهای شنیداری و موسیقی در شهر مشهد شکل گرفته و از طرفی وجود پر رنگ گسترده هنرهای معماری و کاشی کاری در مجموعه حرم مطهر منجر به رونق هنرهای تجسمی شده است، بنابراین موارد مذکور منجر به شکل گیری گردشگری فرهنگی-هنری در مشهد شده است. وجود آرامگاه فردوسی، خانه های تاریخی همچون خانه های داروغه، خانه ملک، خانه امیری و از جمله مراکز جاذب گردشگری به خصوص گردشگر خارجی می باشند.

با توجه به تنوع مختلف گردشگری در سطح مشهد و حجم بالای زائران و گردشگران در شهر مشهد، بحث اقامت و ماندگاری گردشگران نیز اهمیت پیدا می کند. این موضوع را در سهم بالای هتل ها و مراکز اقامتی موجود در شهر مشهد می توان مشاهده نمود. بر اساس آخرین شاخص های منتشره شده در پرتال وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در سال ۱۴۰۱، حدود ۱۵۹۱۳ واحد اقامتی در کشور وجود دارد. از این میان ۲۱۱۱ واحد اقامتی رسمی (به جز واحدهای پذیرایی و بین راهی و ...) آن در استان خراسان رضوی موجود است. از این میان ۱۸۷۲ واحد آن در مشهد می باشد (حدود ۸۸ درصد). جزئیات واحدها در جدول زیر قابل مشاهده است:

نوع	هتل و متل	هتل آپارتمان	مهمان پذیر	خانه مسافر دارای مجوز	اقامتگاه بوم گردی	اقامتگاه سستی	زائرسرا	مجموع
تعداد واحد اقامتی در استان خراسان رضوی	۲۶۲	۳۰۲	۳۹۵	۹۹۳	۱۴۹	۶	۴	۲۱۱۱
تعداد واحد اقامتی در مشهد	۲۴۰	۳۰۱	۳۸۲	۹۴۰	۴	۱	۴	۱۸۷۲

منبع: سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

از جمله دلایل حجم بالای گردشگر و زائر در مشهد را می‌توان وجود ترکیبی از انواع جاذبه‌های گردشگری حول گردشگری فرهنگی مذهبی (وجود بارگاه امام رضا (ع)) دانست که نمود آن تعریف پروژه‌ها و مگاپروژه‌ها در شهر مشهد است.

در نتیجه در تعریف پروژه‌های گردشگری در خراسان رضوی باید تمرکز بر ارائه ایده‌هایی باشد که بتواند ترکیبی از انواع گردشگر را به خود جذب کند و در عین حال به اندازه کافی جذاب و منحصر به فرد باشد که در زمره مگاپروژه‌های ملی قرار گیرد و بتواند باعث ماندگاری گردشگر شود. بنابراین بحث اقامت نیز در تعریف پروژه‌ها نیز پر رنگ می‌شود.

مطابق با تعریف ارائه شده توسط دفتر مناطق نمونه گردشگری معاونت سرمایه‌گذاری و طرح‌های سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، **منطقه نمونه گردشگری**، مناطقی را در بر می‌گیرد که در جوار جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و گردشگری کشور به منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیردولتی بر اساس ماده ۸ قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و آیین نامه مناطق نمونه گردشگری، تاسیس و اداره می‌شوند.

همان‌طور که پیشتر بدان اشاره شد، بهره‌گیری از منابع و فضاهای مختلف گردشگری یک منطقه اعم از روستاها و شهرها و طبیعت بکر با انگیزه‌های مختلف و متنوع مذهبی، فرهنگی، مذهبی، علمی (جاذبیت برای باستان‌شناسان و محققان و دانشجویان و ..)، ورزشی، ماجراجویی و ... باعث ایجاد منافع اقتصادی و فرهنگی می‌باشد. همچنین در بهره‌گیری از فضاهای گردشگری و تعریف پروژه‌ها باید این امر را مدنظر قرار داد که علاوه بر اینکه گردشگران همیشه به دنبال جاذبیت‌های ماجراجویی و سرگرمی جدید در انتخاب مقاصد گردشگری هستند که سابقاً نیز تجربه نکرده‌اند، پس از پاندمی کرونا الگوی انتخاب مقاصد خاص، دچار تحول شده است و موضوع طبیعت گردی و یا انتخاب مقاصد با فضای باز و سالم نیز پر رنگ تر شده است.

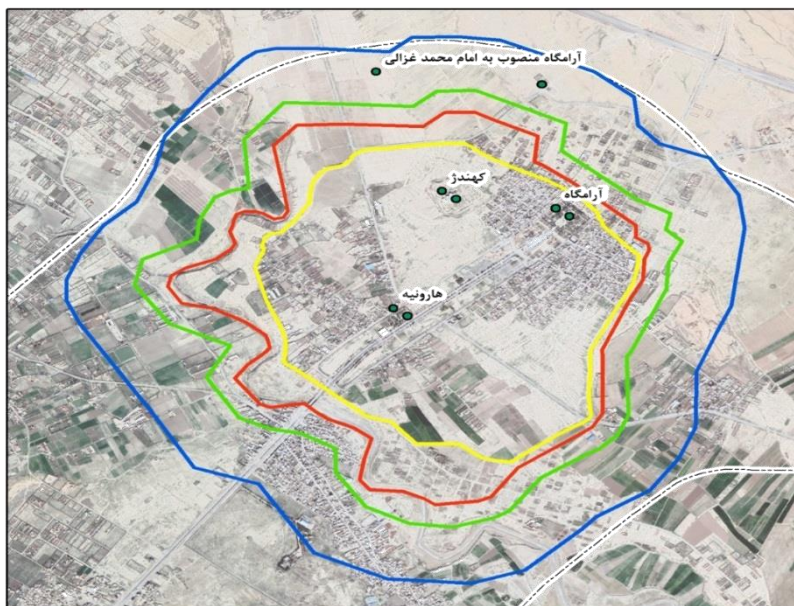
بنابراین انتخاب مناطق نمونه گردشگری، به عنوان مقصدی که بستری مناسبی برای تعریف ایده پروژه‌های خاص بوده و همخوان با الگوی انتخاب مقصد گردشگران باشد، به لحاظ سرمایه‌گذاری جذاب تر به نظر می‌رسد.

۳-۱- موقعیت مکانی پروژه (مکان‌گزینی مقدماتی) و دلایل انتخاب آن

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱/۲۲ که در مرکز استان خراسان رضوی تشکیل شد، به استناد ماده (۸) قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و مصوب ۱۳۸۲، ۲۰ منطقه نمونه گردشگری در سطح بین‌المللی، ملی، استانی و محلی در خراسان رضوی تعیین کرد که از بین این مناطق تنها منطقه گردشگری توس به عنوان منطقه نمونه بین‌المللی انتخاب شد.

خاستگاه توس را می‌توان دشت کشف رود دانست که ولایت توس با چندین شهر بزرگ و بسیاری از روستاهای دره‌ای، پایکوهی و دشتی را تشکیل می‌دهد. تابران یکی از قسمت‌های فرهنگی شهر توس است که شباهت بسیاری به شهرهای تیسفون و تخت سلیمان دارد و دارای بارویی محکم است. این شهر تاریخی در استان خراسان رضوی در ۲۵ کیلومتری شمال غربی مشهد قرار دارد. عرصه شهر تاریخی توس ۳۶۰ هکتار است که دور تا دور آن با برج و بارویی به طول ۷۲۰۰ متر مشخص شده است. این شهر در تاریخ ۲۶ آبان ۱۳۷۵ با مجموعه ارگ و برج و بارو با شماره ۱۷۵۸ در فهرست آثار ملی ایران ثبت شده است.

نقشه حریم‌های منطقه توس



منطقه گردشگری توس دارای یک خط تاریخی فرهنگی و دارای محدوده‌ها و بناهای تاریخی و جاذبه‌های فرهنگی است که سبب جذابیت این منطقه شده است.

شهر تاریخی توس: عرصه شهر تاریخی توس ۳۶۰ هکتار است که دورتا دور آن با برج و بارویی به طول ۷۲۰۰ متر مشخص شده است. این شهر در تاریخ ۲۶ آبان ۱۳۷۵ با مجموعه ارگ و برج و بارو با شماره ۱۷۵۸ در فهرست آثار ملی ایران ثبت شده است.

آرامگاه فردوسی: مجموعه فرهنگی باغ آرامگاه فردوسی در توس و در انتهای بلوار شاهنامه، میان دو روستای توس سفلی و اسلامی، نزدیک به شهر تاریخی تابران و بقعه تاریخی هارونیه قرار دارد. این بنا در تاریخ ۱۸ آذر ۱۳۵۴ با شماره ثبت ۱۱۷۶ به عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است.

آرامگاه فردوسی



بقعه هارونیه: در ۲۵ کیلومتری شمال غربی مشهد در حاشیه غربی جاده مشهد - توس، بنایی ناشناخته و پر رمز و راز قرار دارد. بقعه هارونیه بنایی است مکعب شکل و آجری که در قلب دشت توس واقع گردیده است. این بنا از نظر عظمت، قطر پایه ها، قدرت ایستایی در کف و گنبد دارای معماری خاص است و توجه به این نکته که هارونیه یگانه اثر برجای مانده از شهر باستانی توس است، اهمیت آن را مشخص تر می سازد. تحقیقات اخیر نشان داده است که بقعه هارونیه صرفاً آرامگاه یا خانقاهی است که در سده های هفتم یا هشتم هجری ساخته شده است.

بقعه هارونیه



عمارت تاریخی چهار برج: این بنا با نام خانه باغ چهار برج در تاریخ ۸۴/۰۷/۰۶ در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده است. این بنا در بین اهالی روستا به خانه اربابی موسوم است. البته به دلیل قرار گرفتن در روستای چهار برج به خانه چهار برج نیز معروف است. این بنا در گذشته به ارباب و خان روستا تعلق داشته و پس از انقلاب توسط فردی از اهالی سبزوار از خان روستا خریداری شد و پس از آن فردی به نام محسن مقیمی ملک را خریداری می کند.

موقعیت قرار گیری عمارت تاریخی چهار برج نسبت به آرامگاه فردوسی



عمارت تاریخی چهاربرج



کهندژ: از دیگر بناهای تاریخی محدوده توس می توان به کهندژ اشاره نمود.

ارگ تاریخی کهندژ



آرامگاه استاد شاعر اخوان ثالث و آرامگاه استاد آواز شجریان:

آرامگاه فردوسی علاوه بر این که برای ایرانیان ارزش تاریخی معماری زیادی دارد محل دفن یکی از شاعران بزرگ ایرانی یعنی مهدی اخوان ثالث است. اخوان ثالث جزو شاعران محبوب مردمی است زیرا اشعار او زمینه اجتماعی دارند و گاهی در شعرهای خود حوادث زندگی مردم را به تصویر کشیده است.

استاد محمدرضا شجریان نیز که از افتخارات به نام مشهد و ایران است نیز در سال ۱۳۹۹ در همان محوطه آرامگاه فردوسی قرار داشته و در چند سال اخیر میزبان علاقمندان شعر و ادب فارسی و موسیقی اصیل ایرانی زیادی بوده است.

آرامگاه استاد اخوان ثالث



آرامگاه استاد شجریان



موزه گوهرسنگ ها: این موزه نیز از جمله مقاصد جذاب گردشگران منطقه می باشد. موزه سنگ های قیمتی توس که در مسیر آرامگاه فردوسی به سمت هارونیه قرار گرفته است و در دسته بندی موزه فروشگاه ها قرار می گیرد.

در مجموع دلایل انتخاب این منطقه به منظور تعریف پروژه های خاص گردشگری موارد زیر می باشد:

- جذابیت تاریخی: این منطقه به دلیل وجود محدوده و ابنیه تاریخی بالاخص آرامگاه فردوسی و بقعه هارونیه و شهر تاریخی تابران برای گردشگران خارجی به شدت جذابیت ایجاد می کند.
- جذابیت فرهنگی: وجود آرامگاه استاد شجریان، موزه مفاهیم اسطوره ای اشعار فردوسی، غرفه فروش کتاب، نشریات و محصولات فرهنگی هم محرک تقاضا برای شهروندان مشهد و هم گردشگران داخلی و خارجی می باشد.
- آب و هوای مناسب: با توجه به موقعیت شهر تاریخی توس و فاصله آن با شهر مشهد و قرار گرفتن در نزدیکی باغ ها و روستاهای اطراف، آب و هوای مناسبتری نسبت به شهر مشهد دارد.
- موقعیت جغرافیایی: با توجه به نزدیکی به شهر مشهد، می توان مشهد را به عنوان اقامتگاه انتخاب نمود و با وسایل حمل و نقل عمومی و خودروی شخصی به راحتی رفت و آمد نمود.
- تصویب به عنوان منطقه نمونه بین المللی: از آنجایی که این منطقه به عنوان منطقه نمونه بین المللی گردشگری طبق مصوبه هیئت وزیران شناخته شده است، هم به لحاظ وسعت تعریف و اجرای پروژه های گردشگری و هم به لحاظ برندینگ و دریافت حمایت های دولت در سطح بالاتری نسبت به سایر مناطق نمونه قرار دارد.

منطقه نمونه بین المللی گردشگری توس به دلایل مختلف از جمله بی رقیب بودن، منحصر به فرد بودن، نداشتن نمونه مشابه در سطح کشور، اهمیت و جایگاه بین المللی و همچنین وجود آرامگاه مفاخر هنر، فرهنگ و اندیشه فارسی از جایگاه ممتازی برای طراحی و ایجاد یک سایت گردشگری بین المللی برخوردار است. در طراحی منطقه نمونه بین المللی گردشگری توس توجه به هم پیوندی گردشگری فرهنگی-هنری با سایر گونه های گردشگری همچون گردشگری مذهبی، تفریحی، خرید می توان از طریق متنوع سازی خدمات گردشگری به ایجاد تقاضای مستمر و قابل برنامه ریزی کمک کند.

فصل دوم

بررسی کلیات بازار



فصل دوم- بررسی کلیات بازار و سطح دسترسی

۲-۱- بررسی عرضه و تقاضا

۲-۱-۱- بررسی وضعیت تقاضای بازار

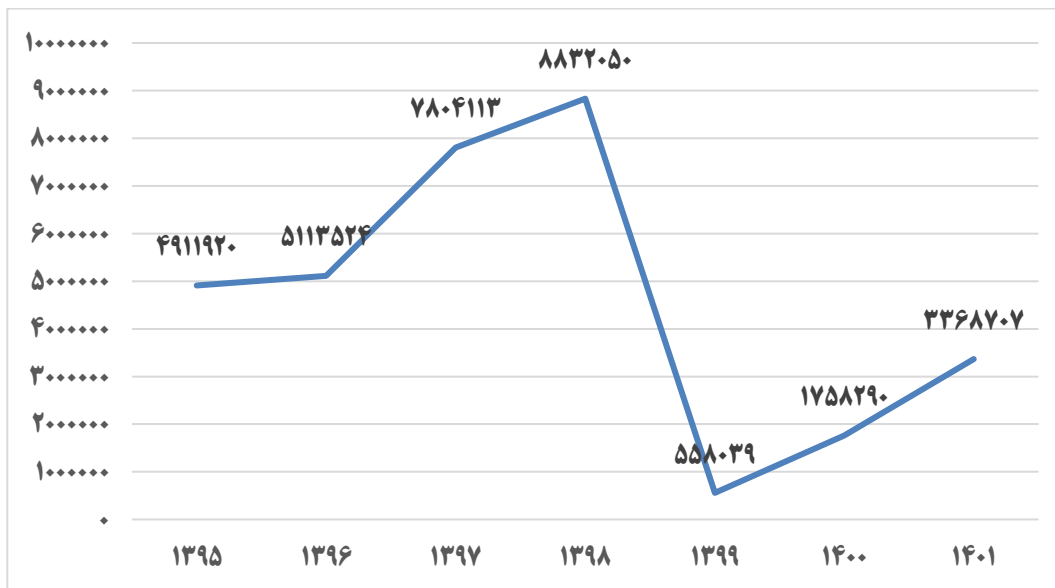
بخش‌بندی بازار بر اساس مخاطبین طرح منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس از نقطه نظر خاستگاه گردشگران مطابق با نمودار زیر قابل ارائه است. بر این اساس بازار هدف پروژه، دو گروه شهروندان مشهد و زائران و گردشگران غیرمشهدی را شامل می‌شود. زائران و گردشگران غیرمشهدی نیز خود به دو گروه زائران و گردشگران داخلی و خارجی قابل تقسیم هستند.

جمعیت شهروندان شهر مشهد بر اساس آخرین سرشماری آماری در سال ۱۳۹۵، برابر با ۳ میلیون و ۶۲ هزار نفر است. اما در خصوص جمعیت زائران و گردشگران داخلی و خارجی در ادامه آمارهای سازمان‌ها داخلی و بین‌المللی مرتبط ارائه خواهد شد.



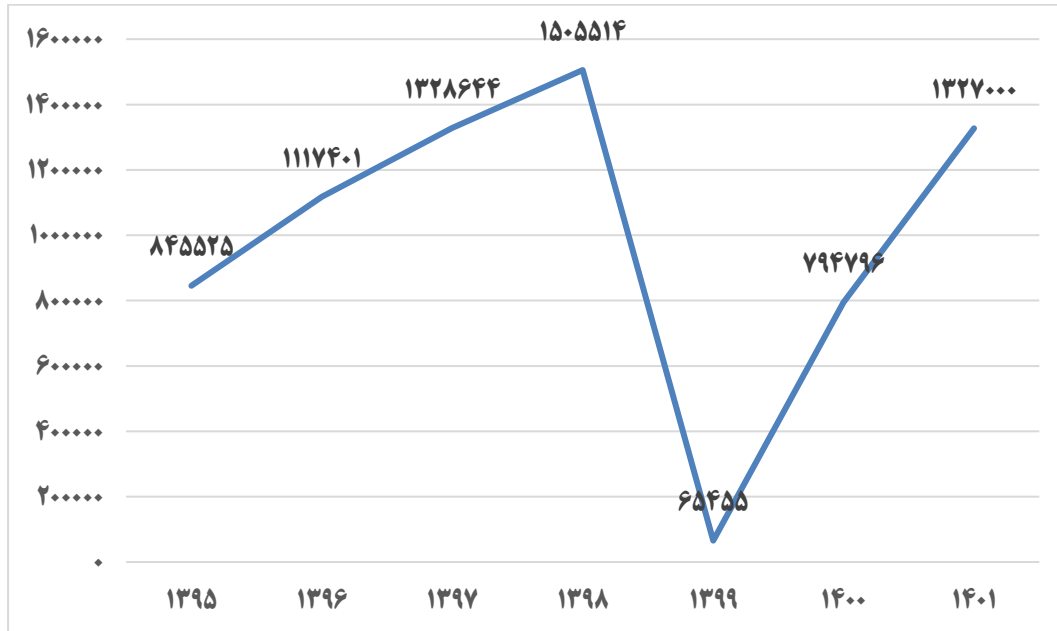
بر اساس آمار سالنامه میراث فرهنگی، ورودی گردشگران بین‌المللی در ایران طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۸ روند صعودی و رو به رشدی را تجربه کرده است. اما در سال ۱۳۹۹ با شروع پاندمی کرونا ورود مسافر بین‌المللی به ایران کاهش شدیدی را تجربه کرده است. اما از سال ۱۴۰۰ و با فروکش کردن موج کرونا، روند ورود مسافر خارجی به ایران بهبود یافته است و به آمار گردشگران سال ۱۳۹۵ نزدیک شده است. با این حال همچنان نتوانسته رکورد ثبت شده در سال ۱۳۹۸ را تکرار کند.

تعداد گردشگران بین المللی ورودی به ایران



منبع: سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

تعداد گردشگران بین المللی ورودی به استان خراسان رضوی



منبع: سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

آمار سال ۹۹ به دلیل شیوع کرونا ثبت نشده است و از گزارش ارائه شده توسط ایسنا استفاده شده است.

آمار ورود گردشگران بین‌المللی در خراسان رضوی همانطور که در نمودار بالا پیداست از روند کشوری تبعیت می‌کند. با این حال در مقایسه با روند کشوری عملکرد مطلوب‌تری را نشان می‌دهد. در واقع در سال‌های پس از کرونا، جریان ورود گردشگران خارجی به استان به سرعت به عملکرد سالهای قبل از شیوع کرونا نزدیک شده است. مطابق با نمودار فوق، تعداد گردشگران بین‌المللی خراسان رضوی در سال ۱۴۰۱ برابر با تعداد گردشگران بین‌المللی استان در سال ۱۳۹۸ است. در حالی که این آمار برای کشور در سال ۱۴۰۱ هنوز نتوانسته مقادیر پیش از کرونا را در یک دهه اخیر جبران کند. این مقایسه به روشنی از وضعیت مطلوب‌تر استان خراسان رضوی در مقایسه با کشور به لحاظ جذب گردشگران بین‌المللی حکایت دارد. روندی که مطابق با جدول زیر به افزایش سهم استان در جذب گردشگران خارجی منجر شده است. در مجموع با توجه به جدول زیر حجم تقاضای گردشگران خارجی استان را می‌توان در یک برآورد محافظه‌کارانه در حدود ۱/۳ میلیون نفر برآورد کرد.

جدول ۱-۲ مقایسه گردشگران بین‌المللی استان خراسان رضوی و کشور

عنوان	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
گردشگران خارجی خراسان رضوی (هزار نفر)	۸۴۵	۱۱۱۸	۱۳۲۹	۱۵۰۵	۶۵	۷۹۵	۱۳۲۷
گردشگران خارجی کشور (هزار نفر)	۴۹۱۲	۵۱۱۴	۷۸۰۴	۸۸۳۲	۵۵۸	۱۷۵۸	۳۳۶۹
سهم خراسان رضوی از کل کشور	۱۷	۲۲	۱۷	۱۷	۱۲	۴۵	۳۹

علاوه بر این مطابق با آمار سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، تعداد گردشگران ایرانی وارد شده به استان خراسان رضوی طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ از ۲۷/۶ میلیون نفر به ۳۴/۳ میلیون نفر افزایش یافته است.

جدول ۲-۲ تعداد گردشگران داخلی و بین‌المللی استان خراسان رضوی

عنوان	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
گردشگران بین‌المللی (هزار نفر)	۸۴۵	۱۱۱۷	۱۳۲۹	۱۵۰۵	-	۷۹۵	۱۳۲۷
گردشگران داخلی (هزار نفر)	۲۷۶۰۷	۳۰۵۶۰	۳۱۵۷۳	۳۱۳۱۳	-	۲۸۵۹۳	۳۴۳۳۲
مجموع گردشگران (هزار نفر)	۲۸۴۵۲	۳۱۶۷۷	۳۲۹۰۲	۳۲۸۱۸	۲۲۰۲۵	۲۹۸۳۸	۳۵۶۵۹

منبع: سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

بنابراین به طور خلاصه و به طور میانگین طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ جمعیت هدف را به تفکیک بخش‌های بازار می‌توان در جدول زیر به طور خلاصه ملاحظه کرد:

جدول ۲-۳ جمعیت هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی

ردیف	گروه	میانگین جمعیت طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ (هزار نفر)
۱	جمعیت زائران و گردشگران داخلی خراسان رضوی	۳۰,۰۰۰
۲	جمعیت زائران و گردشگران بین‌المللی خراسان رضوی	۱,۰۰۰
۳	جمعیت شهر مشهد	۳,۰۰۰
جمعیت کل		۳۴,۰۰۰

مطابق با جدول فوق، جمعیت هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی بر اساس میانگین سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۱ رقمی در حدود ۳۴ میلیون نفر برآورد می‌شود. با این حال این جمعیت لزوماً به معنای جمعیت هدف پروژه‌های گردشگری فرهنگی تاریخی متناسب با منطقه نمونه گردشگری بین‌المللی توس نیست. بنابراین پس از برآورد حجم تقاضا به تفکیک بخش‌های بازار، باید ترجیحات این گردشگران به لحاظ گرایش به انواع جاذبه‌های گردشگری اعم از مذهبی، خرید، تفریحی، فرهنگی-تاریخی تحلیل شود تا بتوان برآورد دقیقی از حجم تقاضای پروژه‌های گردشگری فرهنگی تاریخی داشت. بدین منظور در ادامه از گزارش طرح مطالعاتی «تحلیل الگوهای زیارتی، اقامتی، خدماتی و میزان رضایت‌مندی از خدمات شهری زائران و شهروندان» که در سال ۱۳۹۸ توسط جهاد دانشگاهی مشهد انجام شده است، استفاده شده است.

نتایج این مطالعه که به تفکیک فصول مختلف سال انجام شده است، ترکیب فعالیت‌های مختلف زائران و گردشگران را تشکیل می‌دهد. همان‌طور که انتظار می‌رود زیارت استان مقدس رضوی نخستین گزینه زائران و گردشگران به شمار می‌رود. اما پس از آن ترکیبی از فعالیت‌های گردشگری همچون بازدید از مراکز تجاری، پارک‌ها، ییلاقات، مراکز تفریحی و تاریخی قرار می‌گیرد. این یافته‌ها به روشنی بر این حقیقت دلالت دارد که استراتژی موفق در طراحی و تعریف فعالیت‌های گردشگری، استراتژی متنوع‌سازی خدمات از طریق ایجاد سبدهای از گزینه‌های گردشگری است که به عنوان مکمل در هم‌پیوندی با یکدیگر به افزایش تقاضا و به تبع آن درآمد پروژه کمک کند.

جدول ۲-۴ ترکیب گرایش‌های گردشگری گردشگران استان

ردیف	شرح فعالیت	درصد
۱	تشرف به حرم مطهر	۹۸
۲	رفتن به مراکز تجاری	۵۵
۳	رفتن به پارک‌ها	۲۱
۴	رفتن به بیلاوقات	۱۴
۵	رفتن به مکانهای تفریحی	۱۱
۶	بازدید از مکان‌های تاریخی	۹

منبع: پژوهشکده گردشگری جهاد دانشگاهی مشهد، ۱۳۹۸

مطابق با جدول ۲-۴ حداقل ۹ درصد از گردشگران استان خراسان، بازدید از اماکن تاریخی را در برنامه فعالیت‌های گردشگری خود قرار می‌دهند. البته باید توجه داشت که در صورت استفاده از استراتژی متنوع‌سازی خدمات گردشگری و تلفیق گردشگری تاریخی با سایر گونه‌های گردشگری، نسبت بالاتری از زائران و گردشگران، در شمار تقاضا پروژه‌های گردشگری فرهنگی تاریخی قرار می‌گیرند. با این حال در یک برآورد محافظه‌کارانه، حتی اگر تنها ۹ درصد از جمعیت ۳۴ میلیون نفری هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی را به عنوان مخاطبان بالقوه گردشگری فرهنگی-تاریخی در نظر بگیریم، به طور بالقوه با بازاری با جمعیت ۳ میلیون نفر مواجه هستیم.

آمارهای رسمی میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نشان می‌دهد که در وضع موجود از این تقاضای بالقوه ۳ میلیون نفری، بالغ بر ۵۰۰ هزار نفر عملاً محقق شده است. اگر آرامگاه فردوسی را به عنوان فاخرترین جاذبه تاریخی فرهنگی استان خراسان رضوی در نظر بگیریم، آمار رسمی بازدید از این اثر تاریخی، شاخص مناسبی برای برآورد تقاضای بالفعل در وضع موجود است. جدول ۲-۵ آمار تعداد دفعات بازدید از آرامگاه فردوسی را به تفکیک دو بخش گردشگران داخلی و خارجی نشان می‌دهد.

جدول ۲-۵ آمار دفعات بازدید از آرامگاه فردوسی (هزار نفر)

سال	گردشگر داخلی	گردشگران بین‌المللی	مجموع گردشگران
۱۳۹۲	۴۰۴	۱.۵	۴۰.۵
۱۳۹۳	۳۸۸	۳	۳۹۱
۱۳۹۴	۴۲۲	۳.۲	۴۲.۵
۱۳۹۵	۳۴۵	۳.۲	۳۴.۸
۱۳۹۶	۳۹۴	۳	۳۹۷
۱۳۹۷			۴۸۰
۱۳۹۸	۳۵۳	۳.۲	۳۵.۵
۱۳۹۹	۱۰۵	-	۱۰.۵
۱۴۰۰	۲۲۹	۰.۳	۲۳۰
۱۴۰۱	۵۳۰	۱.۱	۵۳.۲

منبع: سالنامه آماری میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

آمار سال ۹۷ به همراه هارونیه ارائه شده است و تفکیک داخلی و خارجی ندارد

بر اساس آخرین سالنامه آماری ارائه شده توسط میراث فرهنگی، بازدید از مجموعه هارونیه نیز در سال ۱۴۰۱، ۳۷۸۲۰ نفر ثبت شده است که از این میان، ۵۴۹ نفر آن خارجی بوده اند. از آنجایی که هدف اصلی بازدیدکنندگان توس، بازدید از آرامگاه فردوسی است، آمار بازدید از مجموعه هارونیه به صورت مجزا ارائه نشده است.

مطابق با برآوردهای این بخش بر اساس آمارهای رسمی، جمعیت جمعیت هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی بر اساس میانگین سال‌های اخیر ۳۴ میلیون نفر است. بر اساس مطالعه جهاد دانشگاهی حداقل ۹ درصد این افراد بازدید از اماکن تاریخی را در برنامه سفر خود دارند. در یک برآورد محافظه‌کارانه و با اتکا به این سهم ۹ درصدی و همچنین بدون در نظر گرفتن استراتژی‌های متنوع‌سازی خدمات گردشگری، می‌توان جمعیت هدف بخش گردشگری فرهنگی-تاریخی استان خراسان رضوی را ۳ میلیون نفر برآورد کرد.

آمارهای رسمی میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نشان می‌دهد که در حال حاضر (در سال ۱۴۰۱) از این بازار بالقوه ۳ میلیون نفری، بالغ بر یک‌ششم یعنی بیش از ۵۰۰ هزار نفر به صورت بالفعل از آرامگاه فردوسی بازدید کرده‌اند. بدیهی است با توسعه خدمات گردشگری در منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس چه به طور مستقیم و چه در پیوند با سایر خدمات گردشگری می‌توان بخش بیشتری از این تقاضای بالقوه را تحقق بخشید.

۲-۱-۲- بررسی وضعیت کلی عرضه بازار

بر اساس اطلاعات سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مجموعه مقاصد گردشگری فرهنگی-تاریخی استان خراسان رضوی عبارتند از:

- آرامگاه فردوسی
- بقعه هارونیه
- آرامگاه کمال الملک نیشابور
- آرامگاه عطار نیشابوری
- آرامگاه خیام نیشابوری
- خانه تاریخی داروغه
- آرامگاه خواجه ربیع
- مسجد چوبی نیشابور
- کاروانسرای شاه عباسی نیشابور

۳-۱-۲- جمع بندی عرضه و تقاضا

بخش تقاضا:

۱. وجود ۳۴ میلیون نفر جمعیت هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی.
۲. وجود ۳ میلیون نفر جمعیت هدف بخش گردشگری فرهنگی-تاریخی استان خراسان رضوی به عنوان تقاضای بالقوه
۳. وجود بالغ بر ۵۰۰ هزار نفر تقاضای بالفعل برای آرامگاه فردوسی در وضع موجود
۴. پتانسیل افزایش تقاضا از طریق متنوع سازی سبد خدمات گردشگری
۵. قابلیت افزایش تقاضا از طریق فراهم آوردن امکان اقامت کوتاه مدت گردشگران

بخش عرضه:

۱. علی رغم جذابیت های خاص سایر مقاصد گردشگری فرهنگی-تاریخی، مجموعه فرهنگی تاریخی توس چه به لحاظ جایگاه والایی که در فرهنگ، هنر و تاریخ ایران دارد و چه به لحاظ مزیت دسترسی به کلان شهر مشهد، جایگاهی منحصر به فرد دارد. وجود خط فرهنگی تاریخی در سطح منطقه توس که شامل آرامگاه فردوسی، هارونیه، کهن دژ، زادگاه استاد شجریان و ... است که می تواند در هم پیوندی با آرامگاه فردوسی، به ارائه ترکیب مطلوب تری از خدمات فاخر گردشگری فرهنگی-تاریخی کمک کند.
۲. وجود آب هوای مناسب، نزدیکی به شهر مشهد و تسهیلات حمل و نقل از جمله ویژگی های مثبت منطقه گردشگری توس می باشد.

۲-۲- برنامه ها و سیاست های حمایتی

۱-۲-۲- آئین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری:

در اصلاحیه آئین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری، مجموعه قوانین ناظر بر مناطق نمونه گردشگری ارائه شده است که اهم موارد آنها که مرتبط با سرمایه گذار است به شرح زیر می باشد:

تبصره ۳ ماده ۴: سرمایه گذار می تواند اجازه سرمایه گذاری برای هر یک از تاسیسات گردشگری، تولیدی، خدماتی، رفاهی، فرهنگی، نمایشگاهی و فروشگاهی در منطقه را به استناد ماده ۳ در قالب طرح جامع مصوب و

مجوز تاسیس با موافقت سازمان به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی با رعایت مقررات مربوط واگذار نماید و مدیریت جامع و یکپارچه طرح با نظارت سازمان بعهده سرمایه گذار دارنده مجوز تاسیس می‌باشد.

ماده ۵: طرح جامع منطقه که پس از صدور اجازه تاسیس به وسیله سرمایه گذار تهیه و با پیشنهاد سازمان و پس از بررسی و تایید در کارگروه گردشگری، مسکن و شهرسازی و شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان به تصویب می‌رسند، لازم الاجرا می‌باشد و پس از تصویب با صدور موافقت اصولی برای هریک از طرح‌های سرمایه گذاری، سرمایه گذار مکلف به شروع فعالیت در قالب برنامه زمانبندی می‌باشد.

ماده - ۱۰ ایجاد تاسیسات زیربنایی، خدماتی و آماده سازی در داخل منطقه بر عهده سرمایه گذار خواهد بود. کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی مکلفند پس از اخذ مجوز تاسیس منطقه، خدمات زیر نایی خود را تا ورودی منطقه بر اساس طرح جامع مصوب با شرایط و نرخ‌های مصوب در نزدیکترین شهر و روستای همجوار منطقه به سرمایه گذاران و بهره برداران ارایه نمایند.

ماده - ۱۱ سرمایه گذار مکلف است در اجرای عملیات ساختمانی، مقررات ملی ساختمان، موضوع آیین نامه ۲۸۰۰ و ضوابط مندرج در مجوز احداث ساختمان و سایر استاندارد های تاسیسات گردشگری در منطقه نمونه براساس مجوز طرح جامع مصوب را رعایت نماید.

تبصره: به منظور توسعه و اشتغالزایی و تشویق سرمایه گذاری در مناطق کمتر توسعه یافته و خارج از حریم و محدوده شهرها، مناطقی که در خارج از حریم شهرها و محدوده قانونی روستاهای کشور ایجاد می‌شوند، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف بعهده مراجع ذیصلاح خواهد بود و سرمایه گذار از پرداخت هر گونه وجهی جهت صدور پروانه ساختمان معاف می‌باشد.

ماده ۱۴: جلب و حمایت از سرمایه گذار خارجی و چگونگی مشارکت خارجیان در فعالیت های هر منطقه بر اساس قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۰ و آیین نامه های مربوط می‌باشد.

ماده ۱۶: کلیه دستگاههای اجرایی مکلفند مجوز تاسیس پروژه ها و طرح های سرمایه گذاری از قبیل رفاهی، فرهنگی و ورزشی، خدماتی، آموزشی، درمانی، اطلاع رسانی، مشاوره ای، بازرگانی و ... منظور شده در طرحهای جامع مصوب مناطق نمونه گردشگری را به پیشنهاد سازمان برای سرمایه گذار صادر نماید.

ماده ۱۷: سازمان مجاز است از محل وجوه اداره شده در اختیار، بخشی از مابه التفاوت نرخ سود و کارمزد بانکی را به منظور سهولت در تامین منابع مالی سرمایه گذاران که از موسسات مالی و اعتباری و بانک ها صورت می پذیرد تامین و پرداخت نماید.

۲-۲-۲- سایر قوانین حمایتی:

ماده ۵ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی
بانک ها موظفند جهت تشویق سرمایه گذاری بخش خصوصی و دولتی در زمینه ایجاد و توسعه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی، تسهیلات بانکی را به نرخ صنعتی تامین و پرداخت نمایند.

ماده ۱۱ قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری
دولت مکلف است در صورت وجود تقاضا از سال ۱۳۸۳ برای مدت ده سال همه ساله تا ده درصد (۱۰) درصد (از مجوزهای استفاده از منابع مالی خارجی) فاینانس (مذکور در برنامه های توسعه یا قوانین بودجه سالانه را به اجرای طرح های جامع توسعه میراث فرهنگی و گردشگری استانی و ملی و ایجاد تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی از جمله مراکز اقامتی و پذیرائی، حمل و نقل و سایر طرح های مرتبط توسط بخش های غیردولتی اختصاص دهد.

تبصره ۳ ماده ۱۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم:

کلیه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی دارای پروانه بهره برداری از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی هر سال از پرداخت پنجاه درصد (۵۰٪) مالیات متعلق معاف هستند.

فصل سوم

معرفی ابعاد فنی پروژه و سطح دسترسی



فصل سوم- معرفی ابعاد فنی پروژه و سطح دسترسی

۳-۱- بررسی کلی ابعاد فنی

۳-۱-۱- ضوابط شهر تاریخی توس:

پهنه تاریخی؛

هرگونه حفاظت، مرمت، احیا و اساساً هرگونه دخالت در محدوده عرصه اثر منحصرأ در اختیار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

استفاده مجاز؛ استفاده مجاز در این پهنه، انجام پژوهش‌های تاریخی و باستانشناسی است.

استفاده مشروط؛ احداث و ایجاد فضاهای فرهنگی خدماتی مرتبط با محدوده تاریخی فرهنگی توس نظیر بازارچه های فروش صنایع دستی، موزه، کتابخانه، دانشکده و عبور تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب و گاز و ... مشروط به کسب مجوز کتبی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است. حداکثر ارتفاع بناهای احداثی یک طبقه خواهد بود.

استفاده ممنوع؛ هرگونه ساخت و ساز و فعالیت عمرانی که منجر به تخریب لایه ها و آثار در عرصه تاریخی توس گردد. به فاصله ۳۵ متری از داخل بارو هرگونه ساخت و ساز، عملیات عمرانی و فعالیت کشاورزی ممنوع است.

حریم درجه یک؛ در فاصله ۳۵ متر از لبه بیرونی سایت

- ✓ هر گونه ساخت و ساز و فعالیت کشاورزی و عمرانی و تأسیساتی ممنوع
- ✓ تأسیسات زیر بنایی مورد نیاز ضروری روستا تنها با هماهنگی میراث فرهنگی و طبق طرح پیشنهادی
- حریم درجه دو؛ در فاصله ۱۵۰ متری حریم درجه یک و ۱۵۰ متری لبه جنوبی رودخانه کشف

✓ هر گونه ساخت و ساز و فعالیت کشاورزی و عمرانی ممنوع

✓ عبور تأسیسات فقط با هماهنگی میراث فرهنگی مجاز

حریم درجه سه؛ در فاصله ۴۰۰ متر از لبه بیرونی حریم درجه ۲

✓ هر گونه ساخت و ساز در این محدوده با سقف ارتفاع ۵/۷ با رعایت نماسازی (آجر و کاهگل)

✓ احداث کمربندی سبز معابر در این محدوده بلامانع است.

حریم درجه چهار؛ دایره ای به شعاع ۹ کیلومتر از هارونیه

✓ احداث کارخانه های صنعتی و دودزا و هر کاربری که منظر شهر تاریخی را مخدوش کند ممنوع است.

✓ رعایت نماسازی در حریم

✓ تمام ساخت و سازهای مشرف به حصار توس ملزم به کاشت و نگهداری درختان پهن برگ و سوزنی در مقابل فضای مسکونی است.



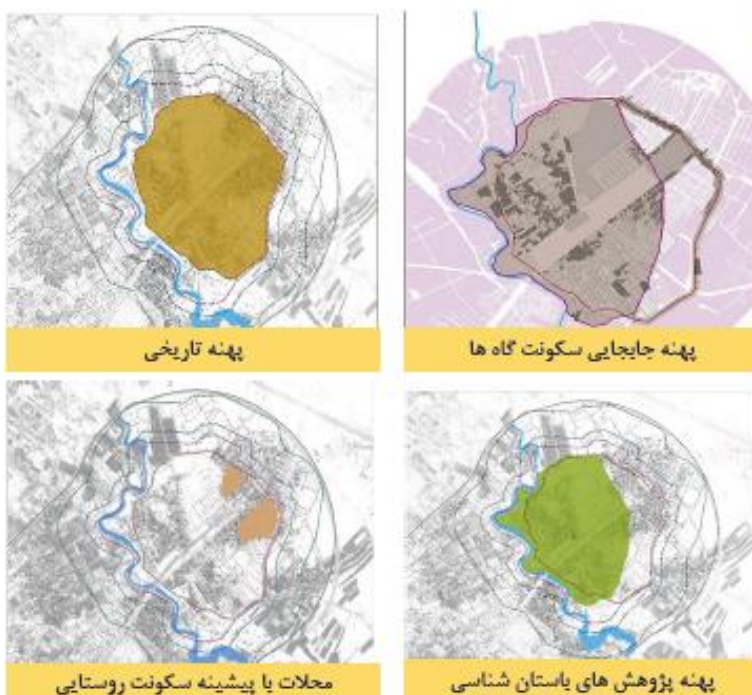
۲-۱-۳- ضوابط طرح راهبردی حریم

سند پهنه‌بندی کاربری اراضی پیشنهادی طرح راهبردی در حوزه کلان باره تاریخی توس، تنها شامل یک پهنه با عنوان "پهنه تاریخی" است.

پهنه جابجایی سکونت‌گاه‌ها؛ مستحدثات واقع در ۳۵ متری دو طرف دیوار باره، بناهای موجود در دو طرف آرامگاه به عمق حدوداً ۵۰ متر، و بناهای واقع در پهنه موسوم به "پژوهش‌های باستانشناسی"، به عنوان اولویت تخلیه و جابه جایی کاربری های کنونی مطرح شده است و مستحدثات دیگر به عنوان کاربری مشروط برای یک دوره ۲۵ ساله که با رعایت تعهد مالکان در پایان دوره زمانی ۲۵ ساله، قابلیت حفظ خواهند داشت.

پهنه سکونتگاه های روستایی با پیشینه؛ حفظ و یا حجم جابجایی آنها در زمان توصیه شده ۲۵ ساله، بر عهده عالی ترین مقام مسئول در مدیریت مجموعه فرهنگی هنری توس می باشد.

پهنه بندی کاربری اراضی پیشنهادی طرح راهبردی در حوزه کلان باره تاریخی توس



- در حریم درجه سه ظرفیت ایجاد تم پارک را دارد.
- شمال کشف رود، با توجه به اینکه حوزه کلان گردشگری طرح هست، مکان مناسب برای استقرار عملکرد مورد نظر است.
- در جنوب کشف رود، پهنه شهری است. استقرار فعالیت های بزرگ مقیاس گردشگری به دلیل محدودیت های دسترسی، مجاورت ها و همچنین الگوی خرده مالکیت، به طور کلی توصیه نمی گردد. مگر به شرط وجود داشتن زمین با مساحت مناسب قابل تملک، پیش بینی دسترسی های اختصاصی و بدون اختلاط با ترافیک محلی و عدم وجود ناسازگاری با عملکردهای مجاور.

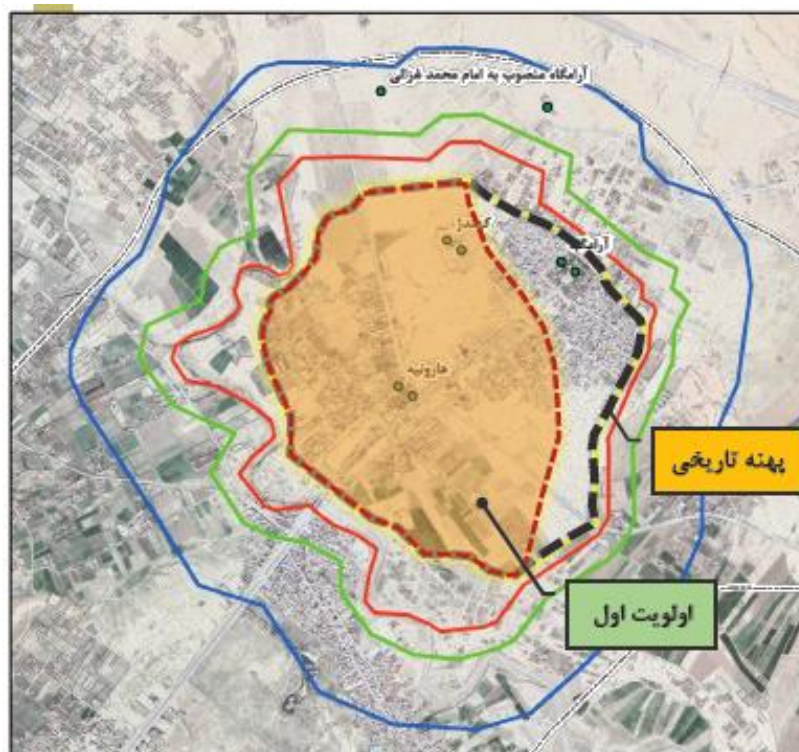
پهنه	مجاز	مشروط	ممنوع
پهنه تاریخی (داخل باره)	انجام پژوهشهای تاریخی و باستان شناسی	بازارچه های فروش صنایع دستی، موزه ، کتابخانه ، دانشکده و عبور تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب و گاز حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر	ساخت و سازهایی عمرانی که منجر به تخریب لایه های تاریخی شود
حریم درجه یک		تأسیسات زیر بنایی ضروری	هر گونه ساخت و ساز و فعالیت عمرانی و تأسیساتی و کشاورزی
حریم درجه دو		تأسیسات زیر بنایی	هر گونه ساخت و ساز عمرانی و کشاورزی
حریم درجه سه	- احداث فضای سبز و تم پارک - ساخت و ساز با ارتفاع ۷/۵ متر یا رعایت نما		

۳-۱-۳- تعیین محدوده های با اولویت مطابق طرح آویژه مهر

اولویت اول: پهنه تاریخی (داخل باره)

بر اساس ضوابط شهر تاریخی توس انجام پژوهش های تاریخی و باستان شناسی در این پهنه مجاز می باشد. از طرف دیگر مطابق با طرح راهبردی حریم توس، پهنه پژوهش های باستان شناسی، درون پهنه تاریخی قرار گرفته است. حاصل تلفیق این دو، پهنه با اولویت یک را نشان می دهد.

پهنه تاریخی توس



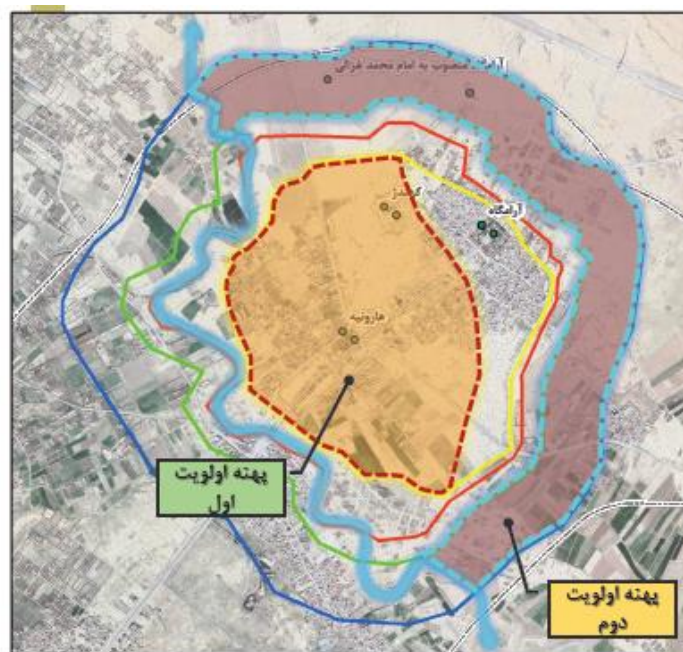
اولویت دوم حد فاصل حریم درجه دو و سه

بر اساس ضوابط شهر تاریخی توس احداث تم پارک در این محدوده مجاز می باشد.

شمال کشف رود، با توجه به اینکه حوزه کلان گردشگری طرح هست، مکان مناسب برای استقرار عملکرد

مورد نظر است.

نقشه حد فاصل حریم درجه دو و سه



فصل چهارم

تعیین ترکیب فعالیتی پروژه



فصل چهارم - تعیین ترکیب فعالیتی پروژه

۴-۱- مقدمه:

این فصل به استخراج ترکیب فعالیتی پروژه منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس اختصاص دارد. بدین منظور با استفاده از تحلیل SWOT، ابتدا مهم‌ترین راهبردهای توسعه منطقه استخراج و پس از آن فعالیت‌های سازگار با این راهبردها معرفی شده است.

۴-۲- راهبردهای توسعه منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس بر اساس تحلیل SWOT

مهم‌ترین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای منطقه بر اساس مطالعه اسنادی منابع موجود به شرح جدول زیر قابل ارائه است.

نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس و راهبردهای توسعه آن

ضعف:	قوت:	
- عدم وجود بسته‌های جذاب برای گردشگران برای مراجعه مجدد به منطقه - کافی نبودن تسهیلات و امکانات اقامتی، گردشگری و بهداشتی پذیرایی در منطقه - عدم تبلیغات مناسب و تکنیک‌های بازاریابی برای معرفی منطقه	- وجود خط بناهای تاریخی و فرهنگی جاذب گردشگر - منحصر به فرد بودن جاذبه‌های تاریخی در سطح ملی و بین‌المللی - تصویب منطقه توس به عنوان منطقه نمونه بین‌المللی - وجود بافت روستایی اطراف منطقه و آب و هوای مناسب - فاصله کم تا شهر مشهد و راه دسترسی و حمل‌ونقل مناسب دسترسی به امکاناتی نظیر اینترنت و آنتن دهی مناسب تلفن همراه در منطقه	

۱. تحلیل داده های گردشگری جهت توسعه بازاریابی و تبلیغات منطقه نمونه در سطح مختلف داخلی و خارجی ۲. تدوین سیاستهای مناسب برای جذب سرمایه خارجی و داخلی ۳. تدوین ایده پروژه های رویداد محور برای جذب مجدد مراجعه کنندگان	۱. تنوع بخشی به فعالیتهای گردشگری و تعریف سبد مختلفی از ایده پروژه های تفریحی متناسب با ویژگی منطقه ۲. توسعه و احیاء منابع تاریخی گردشگری	فرصت: - وجود بیش از ۳۴ میلیون نفر گردشگر با تنوع مختلف ابعاد گردشگری - حمایت دولت از توسعه مناطق نمونه گردشگری - دسترسی آسان به زیرساختهای حمل و نقل از جمله بزرگراه آسیایی، راه آهن و فرودگاه - وجود آرامگاه فردوسی و استاد شجریان به عنوان نمادهای بین‌المللی فرهنگی ایران - مجاورت با کلان شهر مشهد - استفاده و بهره مندی از خدمات و تسهیلات گردشگری شهر مشهد
۱. هویت بخشی به مکان های فرهنگی تاریخی موجود در منطقه ۲. استفاده از پتانسیل آثار فرهنگی تاریخی موجود و ترکیب آن با ایده پروژه ها برای جذب مخاطبان	۱. تقویت امکانات، خدمات و تسهیلات اقامتی، پذیرایی و بهداشتی گردشگری ۲. مدیریت یکپارچه گردشگری با توسعه همزمان بخش حفاظت از آثار تاریخی و تعریف ایده پروژه گردشگری متناسب با آن ۳. تعریف سیستم حمل و نقل گردشگری مناسب برای بازدید از منطقه	تهدید: - فصلی بودن تقاضاهای گردشگری در منطقه - در حال حاضر منطقه تنها گردشگران تاریخی فرهنگی را جذب می کند - قرار گرفتن در نزدیکی شهر مشهد و وجود مگا پروژه های رقیب - خطر تخریب جاذبه های تاریخی گردشگری - عدم برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی نوین

۳-۴- پیشنهاد ظرفیت طرح، محصول بازار پسند و نرخ فروش خدمات پروژه

با توجه به دلایل مکان گزینی و جایگاه استان خراسان رضوی و شهر مشهد که در نزدیکی شهر توس قرار دارد و با هدف جذب گردشگر فرهنگی و مذهبی شهر مشهد به این منطقه تاریخی و همچنین جذب گردشگران خارجی با تمرکز بر گردشگر تاریخی و بر اساس استراتژی های جدول SWOT، ایده های زیر در ۳ بخش، مجموعه های تفریحی، اقامتی و پشتیبان با حفظ رعایت بافت تاریخی آن منطقه ارائه شده است. لازم به ذکر است در تعریف ایده پروژه ها، از مطالعات پیشین انجام شده در اداره کل گردشگری خراسان رضوی و معاونت اقتصادی شهرداری مشهد کمک گرفته شده و سعی شده است الزامات ذکر شده در مصاحبه های انجام شده با مسئولین مربوطه نیز رعایت گردد.

۱. مجموعه برگزاری رویدادهای پهلوانی:

یکی از پروژه هایی که می تواند در منطقه نمونه بین المللی تعریف شود، فعالیت های رویدادمحور همخوان با کارکرد و مفهوم منطقه است. ورزش های باستانی در کشور پهناورمان همیشه از تنوع قومی، بومی و محلی برخوردار بوده است. بسیاری از این ورزش ها ریشه های عمیقی در منش و روش جوانمردی و پهلوانی ایرانی دارد و برخی دیگر، از واجبات زندگی پرهیاهو و سستی آن دوران به شمار می آمدند. از اسب سواری و تیراندازی و چوگان گرفته تا کشتی پهلوانی و ورزش های زورخانه ای همگی توانسته اند نام ورزشکاران ایرانی را با جوانمردی و مروت بیامیزند.

ورزش پهلوانی سابقه ای نزدیک به سه هزار سال دارد و عناصر ادبی، حماسی، عرفانی و دینی را در خود جای داده است. بر این اساس، با توجه به سابقه تاریخی توس می توان این منطقه را به عنوان محلی برای برپایی رویداد ورزش های پهلوانی انتخاب کرد.



ورزش زورخانه ای و باستانی:

زمانیکه از ورزش‌های باستانی و بومی کلامی به میان می‌آید، ذهن هر ایرانی به سمت و سوی زورخانه‌ها و فضای سنتی آن‌ها می‌رود. این ورزش در سال ۱۳۸۹ از سوی ایران به فهرست میراث معنوی یونسکو افزوده و ثبت جهانی شد. علاقه ایرانیان از دیرباز به ورزش‌های جنگی و میدانی حتی در تمام آثار ادبی و تاریخی ایران عیان است. ورزش باستانی ایرانی با آداب و رسوم خاص خود همچنان جایگاه ویژه‌ای در میان ورزش ایران زمین دارد. ابزار و وسایل ورزش زورخانه‌ای از گرز و میل چوبی زورخانه‌ای، تا سپر و تخته یا همان کباده در گذشته به‌منظور آماده‌سازی ورزشکاران و پهلوانان ایرانی برای نبردهای تن به تن، کشتی‌گیری و غلبه بر دشمنان در جنگ‌ها اهمیت فراوانی داشته است. بنا بر شواهد تاریخی قدمت این ورزش اصیل ایرانی به قرن هفتم هجری می‌رسد و اولین موسس ورزش زورخانه‌ای پوریای ولی شخصیت نامدار و جوانمرد ایرانی بوده است.

سوارکاری:

با آنکه سوارکاری امروزه ورزشی خاص تلقی می‌شود، قرن‌ها پیش این ورزش زیبا به عنوان یکی از مهارت‌هایی شناخته می‌شده که از کوچک و بزرگ باید در آن مهارت پیدا می‌کردند. در منطقه خاورمیانه، علل الخصوص ایران، از نسل‌ها پیش توجه خاصی به پرورش اسب و سوارکاری وجود داشته است. نکته جالب توجه اینجاست که جدا از کاربردهای فراوان سوارکاری در جنگ‌ها، رساندن پیام و نظیر این کاربری‌ها، این هنر در ایران باستان به عنوان سرگرمی و ورزشی پرترفدار مورد توجه قرار داشته. از همین رو می‌توان گفت که ورزش چوگان به عنوان یک ورزش کاملاً ایرانی نسخه تکامل یافته‌تر سوارکاری سنتی ایرانی است.

ورزش ایرانی چوگان:

با آنکه امروزه چوگان به ورزشی جهانی بدل شده است اما منشا و قدمت آن در ایران به ۶۰۰ سال پیش از میلاد مسیح باز می‌گردد. چوگان در اعصار مختلف در میان ایرانیان رواج داشته و به بازی شاهزادگان و پادشاهان معروف بوده. آثار این ورزش را در اشعار رودکی و فردوسی، سعدی و حافظ و مولانا نیز می‌توان یافت. چوگان از ایران به هند و سپس به چین در شرق رفت و از غرب راه خود را به سوی روم شرقی و مصر یافت. پس از آن در دوران استعمار توسط افسران انگلیسی به اروپای دور برده شد. این ورزش در دوران صفویان به اوج شکوفایی خود رسید. کاخ عالی‌قاپو محلی برای شاه عباس بود تا به تماشای مسابقات چوگان بنشیند. ورزش‌هایی نظیر گلف و هاکی که امروزه طرفداران فراوانی دارند، از مشتقات این ورزش باستانی ایرانی هستند.

کشتی پهلوانی:

کشتی پهلوانی از انواع مختلف کشتی است که در ایران باستان رواج داشته و هنوز هم در کشورمان طرفداران و دوستداران خود را دارد و به نوعی در فرهنگ ایرانی تنیده شده است. این ورزش ایرانی نیز به عنوان یکی از ورزش‌های سنتی به ثبت جهانی رسیده است. در گذشته تمام شرکت‌کنندگان مسابقات کشتی پهلوانی به میدان می‌آمدند و پس از زورآزمایی در گود، پهلوان پهلوانان را انتخاب می‌کردند. کشتی پهلوانی که با ورزش‌های زورخانه‌ای عجین شده از دیرباز توجه ویژه‌ای به راه و رسم پهلوانی و تشیع داشته است. جایگاه امام اول شیعیان، حضرت علی (ع) در این ورزش باستانی به عنوان اسطوره و نماد جوانمردی و مروت ورزشکاران و پهلوانان فراوانی را در طول قرن‌ها تحت تاثیر خود قرار داده است.

تیر اندازی و پرتاب نیزه:

تاریخ استفاده از تیر و کمان در ایران، چین و مصر و روم به پنجاه هزار سال پیش و زمان شکل‌گیری ابزار به منظور استفاده در شکار و دفاع و جنگ‌ها بازمی‌گردد. داستان حماسی آرش کمانگیر صحتی بر قدمت این ورزش در میان ایرانیان است. تیراندازی بر روی اسب یکی از شیوه‌های تکامل یافته این ورزش در زمان‌های گذشته به شمار می‌رفته. از سوی دیگر، شاید در تصاویر قدیمی و باستانی تصاویر سربازان ایرانی با نیزه‌هایشان را دیده باشید. خوب است بدانید که استفاده از نیزه صرفاً به جنگ‌ها محدود نمی‌شده و پرتاب نیزه، جزو آن

دسته از ورزش‌های سنتی و باستانی ایرانیست که از قدیم الایام در ایران انجام می‌شده. به شکلی که پرتاب نیزه در ایران باستان یکی از مواد مسابقات پنجگانه نیز به شمار می‌رفته است. نمونه مسابقات برگزار شده در زمینه ورزش‌های پهلوانی در ایران و افراد شرکت کننده در آن به شرح زیر است:

ردیف	نام مسابقات	محل برگزاری	تعداد تماشاگر	توضیحات
۱	کشتی پا چوخه	گود زینل خان اسفراین	۲۰ هزار نفر	۱۴ فروردین هر سال
۲	کشتی پهلوانی	سالن مجموعه ورزشی آزادی تهران	۱۲ هزار نفر	هر سال به میزبانی یک شهر
۳	مسابقات جهانی ورزش‌های زورخانه‌ای	آخرین دوره در شهر بجنورد	-	حضور ۱۰۰ ورزشکار از ۲۱ کشور
۴	مسابقات بین‌المللی ورزش‌های زورخانه‌ای با نام «جام حکیم ابوالقاسم فردوسی»	شهر دوشنبه تاجیکستان	حضور ۴ کشور	هزینه احداث این زورخانه توسط ایران با ظرفیت ۵۰۰ نفر بوده است.
۵	مسابقات اسب دوانی	شهرستان‌های گنبدکاووس، آق قلا و بندرتکمن	۵-۶ هزار نفر	-

بنابراین در این مجموعه، محدوده حداقل یک هکتاری می‌تواند فضای مناسبی برای اسب سواری و مجموعه رویدادهای پهلوانی به خود اختصاص دهد.

۲- پارک باستان شناسی:

مطابق با آنچه در فصل سوم گفته شد بخش مرکزی منطقه به پهنه تاریخی است اختصاص دارد که کاربری مجاز آن انجام پژوهش‌های باستان‌شناسی است. گرچه باستان‌شناسی ماهیتاً فعالیتی پژوهشی است، اما می‌تواند با رعایت ملاحظات حفاظتی به صورت یک جاذبه گردشگری در قالب پارک باستان‌شناسی نیز مطرح شود. پارک‌های باستان‌شناسی بنا به تعریف دارای ویژگی‌های زیر هستند.

- دارای یک بنای تاریخی در محدوده خود هستند.
- محصول گردشگری معاصر هستند.
- ارتباطی بین گذشته و حال ایجاد می‌کنند.
- ارزش‌های محیطی، تاریخی و فرهنگی را معرفی می‌کنند.
- ماهیت آموزشی دارند.
- امکان ارائه اطلاعات باستان‌شناسی را به همراه پیاده روی در فضای آزاد دارند.

• دارای فعالیت‌های مکمل اقتصادی هستند.

در ادامه بر اساس نتایج حاصل از مطالعات انجام شده در معاونت اقتصادی شهرداری مشهد، به معرفی برخی پارک‌های باستان‌شناسی داخلی و خارجی پرداخته شده است.

نام پارک	کشور	مساحت (مترمربع)	تعداد بازدیدکننده سالانه
پارک AUDAUTONIA	کرواسی	۵۰۰۰	۵۵۰۰
پارک باستان‌شناسی CIUTADELA IBERICA DE CALAFELL	اسپانیا	۶۰۰۰	۱۶۰۰۰
پارک باستان‌شناسی KELTENWELT FROG ROSEGG	اتریش	۷۰۰۰۰	۱۵۹۰۰
پارک باستان‌شناسی REGESZETI PARK SZACHALOMBATTA	مجارستان	۳۶۰۰۰	۲۰۰۰۰
پارک باستان‌شناسی SAGNLANDET LEJRE	دانمارک	۴۳۰۰۰۰	۵۸۰۰۰
پارک باستان‌شناسی EKETORP	سوئد	۴۰۰۰۰	۳۷۰۰۰
پارک باستان‌شناسی CARNUNTUM	اتریش	۱۲۰۰۰۰	۱۵۵۰۰۰
پارک باستان‌شناسی چامپانر-پاواگاه	هند	۶۳۵۰	
پارک باستان‌شناسی جاشوا تری	کالیفورنیا	۳۱۹۶۰۰۰	
پارک باستان‌شناسی آمل	ایران	۴۰۰۰۰	

مجموعه تصاویری از نمونه پارک های باستان شناسی



جمع‌بندی مطالعه مذکور، نکات زیر را برای تعریف یک پارک باستان‌شناسی، نتیجه می‌دهد:

۱- باقی‌مانده‌های باستان‌شناسی تنها هسته اولیه پارک‌های باستان‌شناسی را شکل می‌دهند. در حالی که رویدادها، برنامه‌های زنده، فعالیت‌های مکمل و ... از اهمیت بسیار بالایی در تعریف پارک باستان‌شناسی برخوردار هستند.

۲- پارک‌های باستان‌شناسی، می‌توانند محرک اقتصاد محلی باشند.

۳- بازده اقتصادی پارک‌های باستان‌شناسی بیشتر از موزه‌های سنتی است.

۴- پارک باستان‌شناسی ارائه دهنده یک محصول مدرن فرهنگی-گردشگری هستند که به خوبی با سایر فعالیت‌ها قابل رقابت هستند.

بر این اساس فعالیت‌های پیشنهادی برای جانمایی در پارک باستان‌شناسی منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری عبارتند از:

- محدوده فضای باز: با هدف نمایش خرابه‌ها، محدوده بازسازی اشیاء و محیط زیست، محدوده مکان‌های آموزشی برای کاوش‌های باستانی یا شبیه‌سازی آن فضاها، باغ تجربی و ...
- نمایشگاه‌ها: مرکز تفسیر، برپایی نمایشگاه‌های موضوعی، کلاس‌های آموزشی
- محدوده پارک و زیرساخت‌های تکمیلی: شامل پارک موضوعی، مسیرهای پیاده روی، زون‌های موضوعی بازی و تفریحی، فروشگاه تم دار و

۳- باغ موزه مفاخر:

موزه‌ها یکی از جاذبه‌های کلیدی حوزه میراث فرهنگی است که می‌توانند در چند کالبد مختلف ارائه گردند. از مشهورترین انواع موزه، خانه موزه است. خانه موزه بیشتر در شهر کاشان و شیراز قابل رویت است که از آن جمله می‌توان به خانه طباطبایی‌ها، خانه بروجردیها، خانه منوچهری و خانه عامری‌ها در کاشان اشاره کرد. ویژگی بارز این خانه‌ها معماری مثال‌زدنی آنها و جذابیت‌های بصری بی‌نظیر آنها است. اما باغ‌موزه‌ها اغلب در جوار آرامگاه شاعران و ادیبان قرار گرفته است یا در مجموعه‌های تاریخی همچون باغ فین کاشان، باغ شاهزاده ماهان یا باغ عفیف آباد شیراز که یکی از بزرگترین موزه‌های سلاح خاور میانه در آن وجود دارد، می‌توان نام برد. نکته بارز زیبایی و معماری خاص این مجموعه‌ها است که مالکیت آن نیز عموماً در اختیار سازمان میراث

فرهنگی و یا سایر بخشهای عمومی و دولتی است. بنا به تعریف، باغ موزه به محلی گفته می شود که در کنار نگهداری و نمایش آثار هنری، فضایی را فراهم کند تا موجب آرامش و انبساط خاطر بازدیدکنندگان شود. اولین باغ موزه ایران در سال ۱۳۱۰ (ه.ش) بنا شده که متعلق به همسر سپهد امیر احمدی بوده و برای پیلاق و استفاده از آب و هوای خنک آن در فصول گرم سال ساخته شد. این باغ از لحاظ معماری مربوط به دوره پهلوی اول و با شیوه معماری خاص دوره خود بنا شده است. موقعیت باغ در کوچه باغ های باصفای تجریش (خیابان مقصودبیک، چهارراه دکتر حسابی) است که با دیوارهای کاهگلی و عمارت آن با نمای آجری و دیوارهای قطور در متراژی کمتر از یک هکتار بنا شده است. آثار هنری موجود در این باغ را به دو دسته تقسیم کرده اند. بخش اول، ماکت های بسیار زیبایی از آثار باستانی و جاذبه های گردشگری کشور هستند که برای بازدید در این باغ قرار داده شده اند. در کنار این ماکت های ارزشمند بتونی، آثار حجمی بسیار زیبایی هم از برخی هنرمندان معاصر ایران در باغ موزه هنر ایرانی وجود دارند که علاقه مندان به هنر مجسمه سازی و کار با چوب و فلز، می توانند از آن ها بازدید کنند..

دسته دوم آثار هنری موجود در این باغ موزه، آثار و دست سازه های هنری هنرمندان معاصر کشور است که در نگارخانه آن نگه داری می شود.





در شهر تهران مجموعه متنوعی از باغ موزه‌ها با موضوعات متنوع وجود دارد که در جدول زیر مشخصات آنها به اختصار بیان شده است.

نام باغ موزه	بخش های اصلی
باغ موزه گلستان	عمارت تخت مرمر/عمارت شمس العماره/عمارت الماس عمارت بادگیر/خلوت کریم‌خانی/تالار ظروف /تالار برلیان موزه نگارخانه/موزه عکاسخانه/موزه مخصوص / موزه حوضخانه
باغ موزه نیاوران	کاخ اختصاصی /موزه جهان‌نما /کتابخانه سلطنتی /باغ کتیبه‌ها / کوکب احمد شاهي
باغ موزه سعدآباد	کاخ موزه ملت/موزه ظروف سلطنتی /موزه پوشاک سلطنتی موزه سلاح‌های دربار/موزه هنر ملل /موزه اسناد سعدآباد موزه استاد فرشچیان/کاخ موزه سبز/موزه آب/موزه برادران امیدوار /موزه نگارستان
باغ موزه نگارستان	کارگاه مجسمه‌سازی/مجسمه‌های بازیافتی/کارگاه صنایع دستی
باغ موزه فردوس	وجود دو کافه و سالن سینما/کتاب‌فروشی و فروشگاه محصولات فرهنگی
باغ موزه گیاه شناسی ملی	باغ پژوهشگاه‌های رویشی
باغ موزه قصر	سالن فرخی یزدی /برج‌های دیده‌بانی /کلاه فرنگی /سروستان
باغ موزه هنر ایرانی	کاخ چهل ستون/نقش رستم/سی‌وسه پل/باغ فین/کافه باغ/نگارخانه/کارگاه‌های هنری
باغ موزه مینیاتور	ماکت حدود ۱۲ اثر تاریخی ایران در باغ موزه مینیاتور وجود دارد
باغ موزه زمان	ساعت شنی/ساعت رومیزی/ساعت آونگی

گرچه در منطقه مورد نظر در حال حاضر دو موزه یکی موزه داخل مجموعه توس و دیگری موزه معماری در آرامگاه هارونیه است، باغ موزه مفاخر به عنوان مکمل موزه‌های مذکور و اساساً دارای کارکردی متفاوت است. باغ موزه مفاخر علاوه بر طراحی منحصر به فرد که ویژگی بارز باغ موزه‌ها است، تجلی‌گاه نمایش تندیس مفاخر ادب، هنر و فرهنگ ایران زمین است. با توجه به جایگاه منطقه توس به عنوان زادگاه شاعر بزرگ پارسی و آرامگاه چهره‌های هنری و ادبی همچون استاد شجریان و مهدی اخوان ثالث، طراحی و تعریف این پروژه به خوبی با مجموعه فرهنگی توس همخوانی دارد.

مساحت باغ موزه مفاخر متناسب با فعالیت‌های پیشنهادی آن حدوداً ۱ هکتار و فعالیت‌های پیشنهادی آن عبارتند از:

- ۷ تالار برای معرفی مفاخر ملی ایران همراه با نمایش آثار، معرفی و مجسمه‌های مربوطه و یا استفاده از واقعیت مجازی با برداشت از ۷ خوان رستم
- مجموعه باغ و فضای سبز برای پیاده روی خانوادگی و آشنایی با آثار تاریخی مجموعه توس و همچنین مفاخر ایرانی
- مجموعه کتاب فروشی آثار هنرمندان معاصر، آثار مربوط به منطقه تاریخی توس، فروشگاه و ...

۴- راه اندازی اتوبوس گردشگری:

این پروژه با هدف افزایش سبد خدمات گردشگران و زائران و آشنایی با اماکن تاریخی و گردشگری و همچنین پیوند میان این نقاط تعریف شده است. یک مشکل عمده گردشگران در بازدید از اماکن گردشگری به ویژه مراکز گردشگری تاریخی که با یکدیگر فاصله دارند، مشکل حمل و نقل و همچنین اطلاع‌رسانی است. مواردی از قبیل عدم دسترسی مناسب گردشگران به خدمات حمل و نقل در مکانهای مناسب، تراکم ترافیک در سطح معابر و بخصوص معابر منتهی به اماکن گردشگری، کمبود ظرفیت پارکینگ در مراکز گردشگری، کمبود ناوگان حمل و نقل همگانی و شبه همگانی، عدم شفافیت کرایه‌های حمل و نقل، عدم آشنایی رانندگان با زبانهای خارجی، عدم وجود تابلوهای راهنمای مسیرهای شهری، کاهش مطلوبیت گردشگران را به دنبال دارد. از این رو وجود سیستم حمل و نقل که همزمان مشکلات گردشگران را در موارد فوق رفع نماید، ضروری است..

در شهرهای توریستی دنیا که سالانه پذیرای تعداد بیشماری گردشگر خارجی هستند، اتوبوسهای گردشگری نوعی تور گردشگری ارزان محسوب می‌شوند که با هزینه‌ای کمتر، توریست‌ها را به جاذبه‌های توریستی شهر می‌رساند. به عنوان مثال در پاریس، اتوبوس‌های گردشگری بسته به انواع خدماتی که ارائه می‌دهند متفاوت هستند. این اتوبوس‌ها عبارتند از:

اتوبوسهای رو باز Hop-On-Hop-Up

اتوبوسهای کاملاً هدایتگر Fully Guided Bus

Tours

اتوبوسهای شبگرد Night Bus Tours

رایجترین اتوبوس گردشگری، که در دنیا به hop-on-hop-off معروف است، اتوبوس روباز یا سرپوشیده‌ای است که می‌توان با یک بار پرداخت مبلغی معین به مدت ۲۴ یا ۴۸ ساعت به طور نامحدود از آن استفاده کرد. در واقع، در Hop-on Hop-off گردشگر با تهیه بلیط سوار وسیله نقلیه می‌شود و در مناطق اعلام شده گشت می‌زند.

همراه با بازدید از مراکز گردشگری، توضیحاتی برای آنها توسط راهنمای تور یا فایل‌های صوتی از پیش ضبط شده به زبان‌های مختلف ارائه می‌شود. این سیستم برای گردشگران به گونه‌ای طراحی شده است که مکان جاذبه‌ها و فعالیتهای یک شهر را بازدید کنند و گردشگر بسته به علاقه فردی‌اش هر جا که دوست داشته باشد درخواست پیاده شدن از اتوبوس را می‌دهد. پس از گشت در سایت مورد نظر، توریست دوباره در ایستگاه‌های تعبیه شده و شاخص منتظر اتوبوس بعدی می‌ماند و قضیه به همین ترتیب پیش می‌رود و در واقع با یکبار بلیت خریدن او می‌تواند بارها و بارها از این اتوبوس‌ها استفاده کند. در شهر پاریس این سیستم ۱۰ ایستگاه دارد و بلیط آن ۴۸ ساعته است. اتوبوسها فاصله زمانی مختلفی را در فصول مختلف سال طی می‌کنند. در این نوع اتوبوس‌ها غذا و نوشیدنی سرو می‌شود. از نکات مهم دیگر امکان خرید اینترنتی بلیط و به صورت‌های مختلف کلاسیک (یک روزه)، میانه (دو روزه) و لوکس (سه روزه) است.

معمولاً این نوع اتوبوسهای گردشگری دوطبقه بوده و در مجموع گنجایش ۶۴ سرنشین را دارند و تجهیزات این اتوبوسها شامل تمامی امکانات سمعی -بصری از قبیل دستگاههای صوت و تصویر آمپلی فایر، اینترنت وای

فای رایگان، وجود میکروفن بی سیم در طبقه بالا و پشت اتوبوس، وجود بلندگوهای استاندارد در دو طبقه و قابلیت استفاده از نقشه آنلاین و مسیریاب میباشد.

در ایران نیز اتوبوسهای دو طبقه تفریحی توریستی در شهر تهران مورد استفاده قرار گرفته است که محصول کشور سوئد هستند و به منظور جذب بیشتر گردشگر خریداری شده اند. تا پیش از این در کشورمان تورهای گردش شهری با اتوبوس برگزار می شد که تا قسمتی شبیه به تورهای Hop-on Hop-off بود. طرح تهرانگردی گردشگران خارجی با استفاده از دو دستگاه اتوبوس ۳۰۲ قدیمی در سال ۱۳۹۵ اجرا گردید. این اتوبوسها به اینترنت، راهنماهای صوتی موقعیتی، لیدر و دیگر موارد لازم مجهز شده اند. بلیتهای این اتوبوس با اعتبار زمانی از ۲۴ تا ۷۲ ساعت، از ۱۴۰ هزار تومان تا ۲۱۰ هزار تومان قیمت گذاشته شد که طبق اظهارات مجری خصوصی این تور، امکان کاهش آن برای گردشگر ایرانی وجود داشت. اتوبوس مجهز به راهنمای زنده و شنیداری است که به دو زبان فارسی و انگلیسی درباره جاذبه هایی که در این مسیرها وجود دارد اطلاعات ارائه میکند. در شهر ارومیه نیز ۲ دستگاه اتوبوس هر روز در دو نوبت صبح ها ساعت ۱۰ و عصرها ساعت ۱۶ در اختیار مسافران و گردشگران قرار گرفته تا جاذبه های طبیعی و تاریخی ارومیه را به علاقه مندان معرفی کند. مسافران این اتوبوسها از موزه ها، مسجد جامع، بناها و کلیساهای تاریخی عبور کرده و با توقف در آنها توسط راهنمایان گردشگری با پیشینه و تاریخ این آثار آشنا می شوند.



۵- هتل ترن:

این مجموعه هتل به عنوان اقامتگاه موقت برای گردشگران می تواند جذاب باشد. این پروژه با هدف افزایش ساعات ماندگاری گردشگران حوزه توس، تأمین فضای اقامت شب و همچنین محلی برای گردآمدن اهل هنر طراحی شده است. در این پروژه، سه واگن جهت ارائه خدمات اقامت و هفت واگن جهت ارائه خدمات رستورانی و کافی شاپی در نظر گرفته شده است.

این هتل ترن ها علاوه بر فراهم آوردن شرایط موقت اقامت روزانه، می تواند با طراحی و ترکیب با داستان های شاهنامه، و محوطه سازی و وجود فضایی برای شعرخوانی و مشاعره در شب جذابیت زیادی برای گردشگران ایجاد کند. ضمن اینکه نمونه مشابه در کشور هم با این طراحی و فضاسازی وجود ندارد. باید افزود این مجموعه ساخت و ساز زیادی لازم ندارد و با الزامات آن منطقه نیز همخوان است.





۶- اقامتگاه بوم گردی:

در کنار خانه موزه ها استفاده از خانه های تاریخی به عنوان اقامت گاه بوم گردی نیز در سالیان اخیر رونق گرفته است اگرچه این کاربری بیشتر در شهرهای کوچک و روستاها که زیرساخت اقامتی در آن موجود نیست، تقاضای بیشتری دارد. تا کنون ۷۰۰ مورد اقامتگاه بومگردی در ایران راه اندازی شده است. که از آن جمله می توان به اقامتگاه ماه بی بی اردکان و گلستان راز شیراز اشاره کرد.

یکی از لازمه های ایجاد خانه بومگردی وجود اتاقهای کافی و مستقل از یکدیگر در کنار حیات مرکزی است. به طور مثال ارگ بومگردی رادکان دارای ۱۲ اتاق مجهز به سرویس بهداشتی و اتاق های تابستانه و همچنین سایر امکانات مانند چایخانه و شربت خانه، و سالن غذاخوری می باشد.

اقامتگاه بومگردی پیشنهادی در این پروژه با هدف جذب کامل مخاطبین اقامتگاه برای افرادی که خواستار اقامت بیشتر هستند تعریف شده و به نوعی مکمل هتل ترن است. مشخصا این نوع اقامتگاه، بیشتر دارای فضاسازی و همخوان با بخش روستایی منطقه توس است و امکانات داخلی بیشتری نسبت به هتل ترن خواهد داشت.

۷- رستوران و کافی شاپ سنتی:

این مجموعه به عنوان مجموعه مکمل سایر فضاها پیشنهاد شده است.

فصل پنجم

امکان سنجی مالی پروژه



فصل پنجم - امکان سنجی مالی پروژه

۱-۵- برآورد ظرفیت اسمی طرح

همان‌طور که در فصل دوم به تفصیل بیان شد، جمعیت هدف بخش گردشگری استان خراسان رضوی ۳۰ میلیون نفر و جمعیت هدف بخش گردشگری فرهنگی-تاریخی آن در حدود ۳ میلیون نفر برآورد می‌شود که در وضع موجود یک‌ششم این تقاضا یعنی معادل ۵۰۰ هزار نفر به صورت بالفعل تحقق یافته است. آمار رسمی بازدیدکنندگان فعلی از آرامگاه فردوسی به خوبی موید این حجم از گردشگران فرهنگی-تاریخی است. با این حال همان‌طور که در فصل دوم گفته شد در صورت بهره‌گیری از استراتژی متنوع‌سازی سبد فعالیت‌های گردشگری، می‌توان با تقاضای بالقوه‌ای فراتر از صرف گردشگران فرهنگی-تاریخی مواجه بود و برای آن برنامه‌ریزی کرد. رویکرد این مطالعه در تعریف ترکیب فعالیتی منطقه نیز پیروی از استراتژی متنوع‌سازی خدمات با حفظ همخوانی فعالیت‌ها با مجموعه فرهنگی-تاریخی توس بود به گونه‌ای که علاوه بر عینیت بخشیدن به بخش بیشتری از تقاضای بالقوه ۳ میلیونی گردشگران فرهنگی-تاریخی بتواند به جذب گردشگران با گرایش‌های دیگر نیز منتهی شود.

بر این اساس و در نتیجه اجرای سبد پروژه‌های معرفی شده در فصل قبل، انتظار می‌رود منطقه نمونه بین‌المللی گردشگری توس بتواند سالانه میزبان یک میلیون نفر گردشگر باشد. بنابراین ظرفیت اسمی پروژه معادل یک میلیون نفر در نظر گرفته خواهد شد. البته با توجه به آنکه تحقق این حجم از تقاضا در کوتاه‌مدت میسر نیست، با کمک ضرایب احتیاطی در سال‌های آغازین بهره‌برداری، تنها ۷۵ درصد این ظرفیت در نظر گرفته خواهد شد که سالانه به صورت پلکانی این ضریب احتیاطی افزایش خواهد یافت تا در نهایت در سال ششم بهره‌برداری ظرفیت اسمی یک میلیون نفر تحقق یابد.

ردیف	شرح	تعداد بازدید کنندگان	توضیحات
۱	استفاده از باغ موزه ها، پارک باستان شناسی، مرکز رویداد پهلوانی، هتل ترن و شهرک سینمایی	۱.۰۰۰.۰۰۰ نفر	تقاضای موجود ۵۰۰ هزار نفر است و انتظار می‌رود تعداد بازدیدکنندگان به صورت تدریجی و پلکانی افزایش یابد تا در سال ششم بهره‌برداری به یک میلیون نفر برسد
۲	استفاده از اتوبوس گردشگری	۲۰.۰۰۰ نفر	

زنجیره ارزش پیشنهادی پروژه منطقه گردشگری توس، شامل مجموعه فرآیندها و فعالیت‌هایی است که در ارتباط با سبد تقاضای زائران و گردشگران طراحی و اجرا می‌شود. این زنجیره ارزش شامل فعالیت زیر است:

ردیف	بخش	شرح هزینه
۱	تفریحی گردشگری (غیراقامتی)	مرکز رویدادهای پهلوانی
۲		پارک باستان شناسی
۳		باغ موزه مفاخر
۴		اتوبوس گردشگری
۵	اقامتی	هتل ترن
۶		اقامتگاه بوم گردی
۷	پشتیبان	رستوران ها و کافی شاپ

۲-۵- پیش بینی برنامه زمانی پروژه

دوره ساخت این پروژه با توجه به حجم عملیات عمرانی ۵ سال پیش‌بینی می‌گردد که بخش‌های غیراقامتی در سه سال اول و بخش‌های اقامتی در ۲ سال بعد ساخته خواهند شد. استحصال عرصه و اخذ مجوزات مورد نیاز در سال اول فاز ساخت صورت خواهد گرفت. این امکان وجود دارد که عرصه دولتی نیز به صورت رایگان در اختیار سرمایه گذار قرار گیرد (البته در این حالت ممکن است کیفیت دسترسی این عرصه ها با عرصه های پیشنهادی قابل رقابت نباشد).

در ادامه به شناسایی درآمدها و هزینه ها در دو فاز ساخت و بهره برداری پرداخته شده و جریانات نقدی پروژه استخراج شده است. در قسمت سوم فصل حاضر، شاخصهای مالی طرح محاسبه و مورد تحلیل قرار خواهند گرفت. در انتها نیز تحلیل کلی از نتایج شاخصهای مالی طرح ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است نرخ تورم درآمدها و هزینه‌ها در تحلیل‌هایی که در ادامه می‌آید برابر با ۲۰ درصد و نرخ تنزیل معادل با ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است.

۳-۵- فاز ساخت

۱-۳-۵- برنامه زمان بندی فاز ساخت

مدت فاز ساخت این پروژه، ۵ سال پیش بینی می‌گردد.

۲-۳-۵- برآورد سرمایه گذاری طرح

هزینه‌های ثابت پروژه به شرح جدول زیر می‌باشد:

شرح هزینه	زیر بنا/عرصه (مترمربع)	قیمت واحد (میلیون ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل
باغ موزه	۲۰۰۰	۷۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	۳۴.۳٪
خرید اتوبوس گردشگری	۴ اتوبوس		۱۲۰,۰۰۰	۲.۹٪
مرکز رویدادهای پهلوانی	۱۰۰۰	۶۰	۶۰۰,۰۰۰	۱۴.۷٪
رستوران	۲۰۰	۱۵۰	۳۰,۰۰۰	۰.۷٪
پارک باستان شناسی	۲۰۰۰	۷۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	۳۴.۳٪
هتل ترن	۵۰۰	۱۰۰	۳۰,۰۰۰	۰.۷٪
اقامتگاه بوم گردی	۱۰۰۰	۱۵۰	۱۵۰,۰۰۰	۳.۷٪
پارکینگ	۲۵,۰۰۰	۵	۱۲۵,۰۰۰	۳.۱٪
هزینه های پیش بینی نشده (۶٪ هزینه های ثابت)			۲۳۱,۳۰۰	۵.۷٪
جمع کل			۴,۰۸۶,۳۰۰	۱۰۰.۰٪

زمان‌بندی برنامه ساخت اجزای پروژه به شرح زیر است:

بخش	سال	درصد ساخت
تفریحی گردشگری	۱	۳۰٪
	۲	۴۰٪
	۳	۳۰٪
اقامتی	۴	۵۰٪
	۵	۵۰٪
پشتیبان	۴	۵۰٪
	۵	۵۰٪

همان‌طور که گفته شد استحصال عرصه و اخذ مجوزات مورد نیاز در سال اول فاز ساخت صورت خواهد گرفت. فرض تأمین عرصه توسط بخش عمومی غیردولتی و یا بخش دولتی برای این پروژه-که پروژه ای ملی است- در برآورد هزینه های فاز ساخت مدنظر بوده است.

۴-۵- فاز بهره برداری

۴-۵-۱- هزینه های بهره‌برداری (جریان‌ات نقدی خروجی فاز بهره برداری)

هزینه های بهره‌برداری پروژه به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	شرح هزینه		مقدار	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل	توضیحات
۱	تعمیر و نگهداری	اتوبوس گردشگری	-	۴,۸۰۰	۱.۷٪	۴٪ از هزینه های ثابت
		ساختمان و ابنیه	-	۷۰,۵۰۰	۲۵.۵٪	۲٪ از هزینه های ثابت
		محوطه و فضای سبز و پارکینگ	-	۴,۲۰۰	۱.۵٪	۲٪ از هزینه های ثابت
		هزینه های پیش بینی نشده	-	۶,۹۳۹	۲.۵٪	۳٪ از هزینه های ثابت
۲	هزینه انرژی		-	۷۸,۱۵۸	۲۸.۳٪	۲ درصد درآمدها٪
۳	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	هزینه پرسنل بخش اداری	۴۳	۶۲,۴۸۴	۲۲.۶٪	
		هزینه پرسنل بخش خدماتی	۴۸	۴۹,۲۰۰	۱۷.۸٪	
جمع کل			-	۲۷۶,۲۸۱	-	-

جریان نقدی هزینه‌های ثابت سرمایه گذاری دوره ساخت و هزینه های جاری دوره بهره برداری با احتساب نرخ تورم به شرح زیر است:

کلیه ارقام به میلیون ریال می باشد.

ضریب ظرفیت عملی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ردیف	شرح هزینه	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴
۱	باغ موزه	۴۲۰,۰۰۰	۶۷۲,۰۰۰	۶۰۴,۸۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۶۹۶,۸۰۰
۲	خرید اتوبوس گردشگری	۰	۰	۰	۰	۲۴۸,۸۳۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۴۸,۸۳۲
۳	شهرک سینمایی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴	مرکز رویدادهای پهلوانی	۱۸۰,۰۰۰	۲۸۸,۰۰۰	۲۵۹,۲۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۲۷,۲۰۰
۵	رستوران ها	۰	۰	۰	۲۵,۹۲۰	۳۱,۱۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۷,۰۲۴
۶	پارک باستان شناسی	۴۲۰,۰۰۰	۶۷۲,۰۰۰	۶۰۴,۸۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۶۹۶,۸۰۰
۷	هتل ترن	۰	۰	۰	۲۵,۹۲۰	۳۱,۱۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۷,۰۲۴
۸	اقامتگاه بوم گردی	۰	۰	۰	۱۲۹,۶۰۰	۱۵۵,۵۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۸۵,۱۲۰
۹	پارکینگ	۶۲,۵۰۰	۷۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۷,۵۰۰
۱۰	پیش بینی نشده	۶۴,۹۵۰	۱۰۲,۴۲۰	۸۸,۱۲۸	۱۰,۸۸۶	۲۷,۹۹۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۹۴,۳۷۸
۱۱	تعمیر و نگهداری	۰	۰	۰	۷۳,۰۹۴	۸۷,۷۱۳	۱۷۲,۰۷۰	۲۱۶,۸۰۹	۲۷۲,۵۵۹	۳۴۱,۹۳۸	۴۲۸,۱۶۶	۵۳۵,۲۰۸	۶۴۲,۲۴۹	۷۷۰,۶۹۹	۹۲۴,۸۳۹
۱۲	انرژی	۰	۰	۰	۸۱,۰۳۴	۹۷,۲۴۱	۱۵۵,۵۸۵	۱۹۶,۰۳۷	۲۴۶,۴۴۶	۳۰۹,۱۷۸	۳۸۷,۱۴۵	۴۸۳,۹۳۱	۵۸۰,۷۱۷	۶۹۶,۸۶۱	۸۳۶,۲۳۳
۱۳	حقوق و دستمزد	۰	۰	۰	۱۶۴,۰۴۱	۱۹۶,۸۵۰	۲۵۷,۰۶۳	۳۱۳,۴۷۷	۳۸۲,۱۷۶	۴۶۵,۸۱۴	۵۶۷,۶۲۱	۶۹۱,۵۱۸	۸۲۹,۸۲۱	۹۹۵,۷۸۶	۱,۱۹۴,۹۴۳
جمع کل		۱,۱۴۷,۴۵۰	۱,۸۰۹,۴۲۰	۱,۵۵۶,۹۲۸	۴۹۲,۵۸۰	۸۵۴,۸۵۸	۵۵۰,۳۱۹	۶۸۲,۹۸۱	۸۴۶,۶۹۴	۱,۰۴۸,۵۷۴	۱,۲۹۷,۳۳۷	۱,۶۰۳,۶۶۳	۱,۹۲۴,۳۹۶	۲,۳۰۹,۲۷۵	۲,۷۷۱,۱۳۰

۲-۴-۵-درآمدهای طرح (جریانان نقدی ورودی فاز بهره برداری)

درآمدها شامل دو بخش کلی درآمدهای حاصل از بلیط فروشی و اجاره فضاها می باشد:

ردیف	شرح	تعداد بازدید کنندگان (نفر)	برآورد قیمت بلیط در سال ۱۴۰۳ (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)	سهم (درصد)
۱	درآمد حاصل از بلیط فروشی (شامل پارک باستان شناسی، باغ موزه ها، مرکز رویداد پهلوانی) شروع بهره برداری در سال ۱۴۰۶	۱.۰۰۰.۰۰۰	۱.۵	۲.۵۹۲.۰۰۰	۹۱
۲	درآمد حاصل از اتوبوس گردشگری شروع بهره برداری در سال ۱۴۰۸	۲۰۰.۰۰۰	۰.۵	۲۴۸.۸۳۲	۹
جمع		-	-	۲.۸۴۰.۸۳۲	۱۰۰

برآورد درآمدهای پروژه-درآمد حاصل از اجاره فضاها (در ظرفیت اسمی)						
ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	بهای واحد ماهانه (میلیون ریال)	درآمد ماهانه (میلیون ریال)	درآمد سالانه در سال ۱ (میلیون ریال)	درآمد سالانه در سال ۶ (میلیون ریال)
۱	درآمد حاصل از اجاره رستوران-فضاهای اقامتی شروع بهره برداری در سال ۱۴۰۶	۱۷۰۰	۴	۶.۸۰۰	۸۱.۶۰۰	۲۰۳.۰۴۷
جمع		-	-	-	-	۲۰۳.۰۴۷

زمانبندی درآمدهای پروژه با احتساب نرخ تورم به شرح زیر است؛ برای سهولت محاسبات فرض می شود درآمدزایی کلیه کاربری ها و فعالیت ها به صورت همزمان و در انتهای فاز ساخت آغاز شده و از همپوشانی فاز ساخت و فاز بهره برداری چشم پوشی می شود (این بدان معنا نیز می باشد که شاخص های مالی طرح می تواند به نسبت برآوردها بهبود یابد).

کلیه ارقام به میلیون ریال می باشد.

ضریب ظرفیت عملی													
ردیف	شرح درآمد	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	جمع
۱	درآمد حاصل از بلیط فروشی و شارژ مجدد بلیط	۱,۲۹۶,۰۰۰	۱,۵۵۵,۲۰۰	۲,۷۹۹,۳۶۰	۳,۵۸۳,۱۸۱	۴,۵۶۸,۵۵۶	۵,۸۰۴,۷۵۳	۷,۳۵۲,۶۸۷	۹,۲۸۷,۶۰۵	۱۱,۱۴۵,۱۲۶	۱۳,۳۷۴,۱۵۱	۱۶,۰۴۸,۹۸۱	۷۶,۸۱۵,۵۹۸
۲	درآمد حاصل از اجاره رستوران-فضاهای اقامتی			۱۵۲,۲۸۵	۱۹۴,۹۲۵	۲۴۸,۵۲۹	۳۱۵,۷۷۹	۳۹۹,۹۸۶	۵۰۵,۲۴۶	۶۰۶,۲۹۵	۷۲۷,۵۵۴	۸۷۳,۰۶۵	۴,۰۲۳,۶۶۳
۳	درآمد حاصل از اتوبوس گردشگری			۱۸۶,۶۲۴	۲۳۸,۸۷۹	۳۰۴,۵۷۰	۳۸۶,۹۸۴	۴۹۰,۱۷۹	۶۱۹,۱۷۴	۷۴۳,۰۰۸	۸۹۱,۶۱۰	۱,۰۶۹,۹۳۲	۴,۹۳۰,۹۶۰
جمع کل		۱۲۹۶۰۰۰	۱۵۵۵۲۰۰	۳,۱۳۸,۲۶۹	۴,۰۱۶,۹۸۵	۵,۱۲۱,۶۵۵	۶,۵۰۷,۵۱۵	۸,۲۴۲,۸۵۲	۱۰,۴۱۲,۰۲۴	۱۲,۴۹۴,۴۲۹	۱۴,۹۹۳,۳۱۵	۱۷,۹۹۱,۹۷۷	۸۵,۷۷۰,۲۲۱

۵-۵- صورت ها و شاخص های مالی طرح

۵-۵-۱- ملاحظات مربوط به محاسبات شاخص های مالی طرح

مفروضات پروژه شامل موارد زیر می باشد:

شاخص	مقادیر مفروض
نرخ تورم سالیانه هزینه ها	۲۰٪
نرخ تورم سالیانه درآمدها	۲۰٪
نرخ تنزیل سالیانه	۳۰٪

۲-۵-۵- پیش بینی جریانات وجوه نقد طرح

جریانات نقدی کل پروژه با احتساب تورم را می توان در جدول زیر مشاهده نمود:

کلیه ارقام به میلیون ریال می باشد.

شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	جمع
جریان مالی هزینه های پروژه	۱,۱۴۷,۴۵۰	۱,۸۰۹,۴۲۰	۱,۵۵۶,۹۲۸	۴۹۲,۵۸۰	۸۵۴,۸۵۸	۵۵۰,۳۱۹	۶۸۲,۹۸۱	۸۴۶,۶۹۴	۱,۰۴۸,۵۷۴	۱,۲۹۷,۳۳۷	۱,۶۰۳,۶۶۳	۱,۹۲۴,۳۹۶	۲,۳۰۹,۲۷۵	۲,۷۷۱,۱۳۰	۱۸,۸۹۵,۶۰۶
جریان مالی درآمدهای پروژه	۰	۰	۰	۱,۲۹۶,۰۰۰	۱,۵۵۵,۲۰۰	۳,۱۳۸,۲۶۹	۴,۰۱۶,۹۸۵	۵,۱۲۱,۶۵۵	۶,۵۰۷,۵۱۵	۸,۲۴۲,۸۵۲	۱۰,۴۱۲,۰۲۴	۱۲,۴۹۴,۴۲۹	۱۴,۹۹۳,۳۱۵	۱۷,۹۹۱,۹۷۷	۸۵,۷۷۰,۲۲۱
کسر می شود: هزینه استهلاک	ابنیه و ساختمان و محوطه					۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱۵۴,۷۰۰	۱,۳۹۲,۳۰۰
	اتوبوس گردشگری					۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
	هزینه های پیش بینی نشده					۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۳,۱۳۰	۲۰۸,۱۷۰
کسر می شود: اجاره به شهرداری و یا میراث فرهنگی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد مشمول مالیات	-	-۱,۸۰۹,۴۲۰	-۱,۵۵۶,۹۲۸	۸۰۳,۴۲۰	۷۰۰,۳۴۲	۲,۳۹۸,۱۲۰	۳,۱۴۴,۱۷۴	۴,۰۸۵,۱۳۱	۵,۲۶۹,۱۱۱	۶,۷۵۵,۶۸۵	۸,۶۱۸,۵۳۱	۱۰,۳۸۰,۲۰۳	۱۲,۴۹۴,۲۰۹	۱۵,۰۳۱,۰۱۷	۶۵,۱۶۶,۱۴۵
مالیات	۰	۰	۰	۲۰۰,۸۵۵	۱۷۵,۰۸۵	۵۹۹,۵۳۰	۷۸۶,۰۴۳	۱,۰۲۱,۲۸۳	۱,۳۱۷,۲۷۸	۱,۶۸۸,۹۲۱	۲,۱۵۴,۶۳۳	۲,۵۹۵,۰۵۱	۳,۱۲۳,۵۵۲	۳,۷۵۷,۷۵۴	۱۷,۴۱۹,۹۸۶
خالص فرایند مالی پس از کسر مالیات (EAT)	-	-۱,۸۰۹,۴۲۰	-۱,۵۵۶,۹۲۸	۶۰۲,۵۶۵	۵۲۵,۲۵۶	۱,۷۹۸,۵۹۰	۲,۳۵۸,۱۳۰	۳,۰۶۳,۸۴۸	۳,۹۵۱,۸۳۳	۵,۰۶۶,۷۶۴	۶,۴۶۳,۸۹۸	۷,۷۸۵,۱۵۲	۹,۳۷۰,۶۵۷	۱۱,۲۷۳,۲۶۳	۴۷,۷۴۶,۱۵۹
خالص فرایند مالی	-	-۱,۸۰۹,۴۲۰	-۱,۵۵۶,۹۲۸	۶۰۲,۵۶۵	۵۲۵,۲۵۶	۱,۹۸۸,۴۲۰	۲,۵۴۷,۹۶۰	۳,۲۵۳,۶۷۸	۴,۱۴۱,۶۶۳	۵,۲۵۶,۵۹۴	۶,۶۵۳,۷۲۸	۷,۹۷۴,۹۸۲	۹,۵۶۰,۴۸۷	۱۱,۴۶۳,۰۹۳	۴۹,۴۵۴,۶۲۹
خالص فرایند مالی تجمعی	-	-۲,۹۵۶,۸۷۰	-۴,۵۱۳,۷۹۸	-۳,۹۱۱,۲۳۳	-۳,۳۸۵,۹۷۷	-۱,۳۹۷,۵۵۷	۱,۱۵۰,۴۰۴	۴,۴۰۴,۰۸۲	۸,۵۴۵,۷۴۵	۱۳,۸۰۲,۳۳۹	۲۰,۴۵۶,۰۶۷	۲۸,۴۳۱,۰۴۹	۳۷,۹۹۱,۵۳۶	۴۹,۴۵۴,۶۲۹	-

۳-۵-۵- شاخص های مالی طرح و تصمیم گیری

شاخص های مالی طرح به شرح ذیل می باشند:

ردیف	شرح شاخص	واحد	مقدار شاخص
۱	طول دوره بهره برداری	سال	۱۱
۲	هزینه ثابت سرمایه گذاری پروژه	میلیون ریال	۵,۲۰۰,۶۷۸
۳	هزینه های پروژه در دوره بهره برداری	میلیون ریال	۱۳,۶۹۴,۹۲۸
۴	درآمدهای پروژه در دوره بهره برداری	میلیون ریال	۸۵,۷۷۰,۲۲۱
۵	خالص ارزش فعلی (NPV)	میلیون ریال	۳,۴۶۴,۸۹۲
۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	درصد	۳۶٪
۷	دوره بازگشت سرمایه (PP)	سال	۷