

بسته های سرمایه گذاری مجموعه گردشگری تفریحی

(ریزورت و هتل ساحلی تیس)



شرکت عمران شهر جدید تیس



شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

شهر جدید تیس

پاییز ۱۴۰۴

فهرست

۲	خلاصه طرح
۴	۱- معرفی مقدماتی پروژه
۵	۲- موقعیت مکانی طرح
۵	۳- اهداف کلی پروژه
۵	۴- چشم انداز و ماموریت طرح
۶	۵- ضرورت های ایجاد طرح
۶	۶- بازار هدف
۷	۷- شناخت کلیات ساختارهای محدوده طرح
۱۲	۸- خلاصه برنامه کالبدی طرح
۱۵	۹- برآورد هزینه، درآمد و محاسبه شاخص های مالی و سودآوری

معرفی پروژه

پروژه ریزورت هتل تیس در جنوب غربی شهر جدید تیس در خلیج چابهار واقع شده و با الهام از معماری و اقلیم بومی منطقه و نمونه‌های موفق بین‌المللی تعریف شده است. این مجموعه در زمینی به مساحت ۶/۵ هکتار و مساحت زیربنای کل مستحدثات حدود ۱۰,۰۰۰ مترمربع احداث می‌شود. طرح شامل سوئیت‌های اقامتی لوکس با طراحی اقلیمی الهام‌گرفته از فرهنگ و معماری منطقه، مجموعه رستوران‌ها و کافه‌ها، یک مرکز تجاری ساحلی، امکانات رفاهی و تفریحی شامل استخر، باشگاه، ورزش‌های ساحلی و آبی و مرکز موج سواری، مرکز بازی‌های رایانه‌ای و ... و فضای سبز گسترده است. هدف از این پروژه ایجاد تجربه‌ای منحصر به فرد برای گردشگران با ترکیب لوکس بودن و ارتباط نزدیک با طبیعت، اقلیم و فرهنگ بومی است، به گونه‌ای که هم جذابیت توریستی منطقه را افزایش دهد و هم سطح خدمات گردشگری را ارتقا و تنوع بخشد.

کاربری‌ها

- سوئیت‌های اقامتی لوکس با تم و طراحی اقلیمی منطقه مکران با استانداردهای ریزورت‌های بین‌المللی
- رستوران‌ها و کافه‌های ساحلی فاخر با غذاهای متنوع دریایی، سنتی، ملی و بین‌المللی با چشم‌انداز دریا
- استخر و اسپا سنتر با امکانات اسپا، ماساژ و سونا
- مرکز خرید و بازارچه با تم اقلیمی و امکانات فاخر و برندهای معتبر فروشگاهی
- امکانات ورزشی ساحلی مانند والیبال و فوتبال ساحلی و تفریحات دریایی مانند موج سواری، جت‌اسکی، غواصی و ...
- فضای سبز و محوطه‌سازی ساحلی شامل مسیرهای پیاده‌روی، آلاچیق‌ها با سازه‌های چادری و مدرن و فضای سبز سازگار با اقلیم منطقه

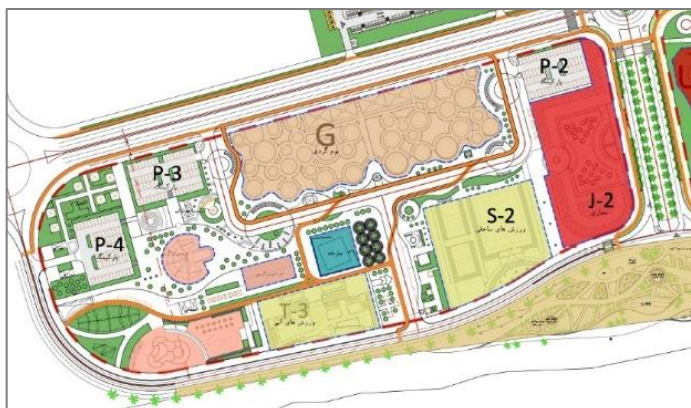
چشم‌انداز و ماموریت طرح

چشم‌انداز طرح

"تبدیل ریزورت هتل تیس به نماد گردشگری فاخر و پایدار با الهام از فرهنگ و طبیعت و اقلیم محلی در منطقه تیس".

ماموریت طرح

"ایجاد تجربه‌ای منحصر به فرد برای گردشگران با ترکیب معماری اقلیمی، خدمات لوکس، امکانات رفاهی و تفریحی استاندارد، و تعامل نزدیک با طبیعت و فرهنگ منطقه تیس".



اهداف کلی پروژه

- ایجاد یک مقصد گردشگری برجسته جدید در منطقه تیس
- توسعه گردشگری منطقه و جذب گردشگران داخلی و بین‌المللی
- ایجاد زیرساخت‌های رفاهی و تفریحی متنوع و استاندارد
- ارتقای جذابیت و تنوع خدمات گردشگری منطقه
- ترویج تعامل گردشگران با طبیعت، اقلیم و فرهنگ محلی

خلاصه مشخصات پروژه

عنوان پروژه:	مجموعه ریزورت هتل تیس
کاربری:	گردشگری
مساحت زمین:	۶/۵ هکتار
مساحت زیربنا کل:	۱۰,۳۴ مترمربع (مستحدثات)
تعداد طبقات:	حداکثر یک طبقه
موقعیت مکانی پروژه:	ساحل جنوب غربی شهر جدید تیس
دوره ساخت:	۲۴ ماه
شیوه واگذاری:	اجاره زمین به شرط فروش (از زمان شروع بهره برداری)

برآورد هزینه، درآمد ها و شاخص های مالی و سودآوری

سرمایه گذاری ثابت کل بدون لحاظ قیمت زمین (میلیارد ریال)	۸۰۵۱/۸۱
هزینه های بهره برداری سالیانه پایه (میلیارد ریال)	۱۰۹۸/۸۳
درآمدهای بهره برداری سالیانه پایه (میلیارد ریال)	۳۰۳۵/۷۱
ارزش حال خالص NPV (میلیارد ریال)	۲۵۲۰۴/۴۷
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	۴۱ %
دوره بازگشت سرمایه PBP (سال)	۷/۳



۱- معرفی مقدماتی پروژه

پروژه ریزورت هتل تیس یک مجموعه اقامتی گردشگری فاخر و مقصد گردشگری ساحلی است که در زمینی به مساحت ۶/۵ هکتار و زیربنای حدود ۱۰ هزار مترمربع در ساحل جنوب غربی شهر جدید تیس در خلیج چابهار طراحی شده است. این پروژه با رویکرد تجربه محوری و بر پایه معماری اقلیمی بومی منطقه و الگوهای موفق بین المللی ریزورت های ساحلی شکل گرفته است و هدف آن ایجاد یک تجربه اقامتی منحصربه فرد برای گردشگران داخلی و خارجی است.

طراحی پروژه بر اساس تعامل هوشمندانه بین طبیعت، فرهنگ و معماری اقلیمی صورت گرفته و ضمن بهره گیری از ظرفیت های بی رقیب سواحل تیس، از عناصر معماری و فرم بناهای سازگار با اقلیم، فضاهای باز با سایه بان های چادری و الگوهای زیبایی شناسی اقلیم منطقه الهام گرفته است. در عین حال، خدمات و امکانات مجموعه مطابق با استانداردهای روز سوئیت هتل های لوکس بین المللی تعریف شده اند. این مجموعه یکپارچه تنها به عنوان یک هتل سوئیت ساحلی طراحی نشده، بلکه یک مقصد گردشگری منسجم در شهر جدید تیس است که گردشگر، بدون نیاز به خروج از مجموعه، به طیف وسیعی از خدمات شامل اقامت، پذیرایی، خرید، تفریح، ورزش های ساحلی و آبی، فضاهای تفریحی و تجربه های فرهنگی دسترسی دارد.

این پروژه با بهره گیری از مزیت های بی بدیل تیس از جمله آب و هوای مطلوب در اغلب ماه های سال، سواحل بکر مکران، دسترسی به منطقه آزاد تجاری چابهار، جذابیت های طبیعی و توسعه گردشگری منطقه، به گونه ای طراحی شده که بتواند نقطه عطف توسعه گردشگری شهر جدید تیس و چابهار و یکی از نمادهای شاخص گردشگری منطقه باشد. امکانات و خدمات این مجموعه عبارتند از:

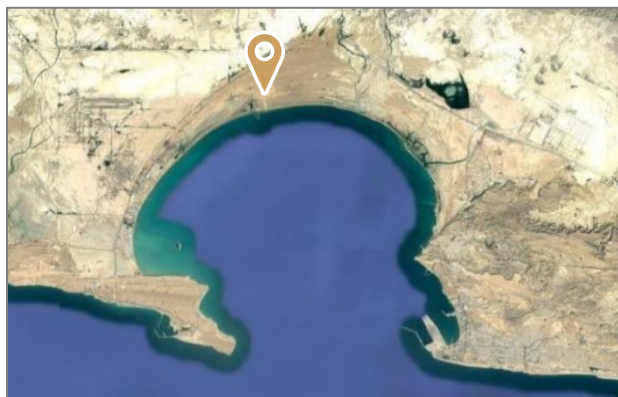
- سوئیت های اقامتی لوکس با تم و طراحی اقلیمی منطقه مکران با استانداردهای ریزورت های بین المللی
- رستوران ها و کافه های ساحلی فاخر با غذاهای متنوع دریایی، سنتی، ملی و بین المللی با چشم انداز دریا
- استخر و اسپا سنتر با امکانات اسپا، ماساژ و سونا
- مرکز خرید و بازارچه ساحلی لوکس با امکانات فاخر و برندهای معتبر فروشگاهی
- امکانات ورزشی ساحلی مانند والیبال و فوتبال ساحلی و تفریحات دریایی و آبی مانند جت اسکی، غواصی و ... و باشگاه موج سواری
- فضای سبز و محوطه سازی ساحلی شامل مسیرهای پیاده روی، آلاچیق های چادری و مدرن و فضای سبز سازگار با اقلیم منطقه

مشخصات کلی پروژه

عنوان پروژه:	مجموعه ریزورت هتل تیس
کاربری:	گردشگری
مساحت زمین:	۶/۵ هکتار
مساحت زیربنا مستحدثات کل:	۱۰۰۳۴ هزار مترمربع
موقعیت مکانی پروژه:	ساحل جنوب غربی شهر جدید تیس
دوره ساخت:	۲۴ ماه (مطالعات، طراحی، آماده سازی، ساخت و تجهیز)
سرمایه گذاری ثابت:	۸۰۵۱/۸۱ میلیارد ریال (بدون احتساب قیمت زمین)

۲- موقعیت مکانی طرح

این پروژه در ساحل جنوب غربی شهر جدید تیس در خلیج چابهار که یکی از بکرترین و زیباترین نوارهای ساحلی دریای عمان می باشد واقع شده است. این موقعیت با چشم انداز و دسترسی مستقیم به دریا، و دسترسی به محور اصلی چابهار-کنارک، منطقه آزاد و بندر چابهار و نزدیکی به فرودگاه، محیطی ایده آل برای توسعه یک ریزورت لوکس ساحلی فراهم می کند. زمین پروژه در پهنه گردشگری و اقامتی شهر جدید تیس قرار دارد و از نظر دسترسی، کیفیت محیطی و پتانسیل جذب گردشگر، یکی از بهترین نقاط برای ایجاد یک مقصد گردشگری ساحلی محسوب می شود.



۳- اهداف کلی پروژه

- ارتقای زیرساخت های اقامتی و گردشگری در سواحل شهر جدید تیس و منطقه چابهار
- ایجاد یک ریزورت لوکس با هویت و معماری اقلیمی
- تقویت گردشگری پایدار و افزایش جذب گردشگران داخلی و خارجی
- افزایش کیفیت خدمات گردشگری و تنوع بخشی به تجربه گردشگران
- ایجاد ارزش افزوده اقتصادی و جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی
- اشتغال زایی و تقویت اقتصاد محلی منطقه تیس و چابهار
- توسعه فعالیت های تفریحی، ورزشی و خدماتی سازگار با محیط ساحلی

۴- چشم انداز و ماموریت طرح

چشم انداز طرح

" تبدیل به یکی از معتبرترین و شاخص ترین ریزورت های ساحلی کشور در سواحل مکران، با هویتی مبتنی بر معماری اقلیمی و ارائه خدمات اقامتی و تفریحی در سطح استانداردهای بین المللی؛ به گونه ای که این مجموعه به مقصد اول گردشگری لوکس و فاخر منطقه و الگویی برای توسعه گردشگری پایدار در منطقه تبدیل شود."

ماموریت طرح

" ایجاد یک مجموعه اقامتی-گردشگری جامع که با ترکیب امکانات لوکس، طراحی سازگار با اقلیم، خدمات حرفه‌ای و بهره‌گیری از ظرفیت‌های طبیعی و فرهنگی منطقه، تجربه‌ای اصیل، ایمن و باکیفیت برای گردشگران فراهم آورد. مأموریت پروژه، ارتقای سطح خدمات گردشگری تیس، افزایش رضایت و ماندگاری گردشگران، تقویت اقتصاد محلی از طریق توسعه یک ریزورت پایدار و ارزش‌آفرین است."

۵- ضرورت‌های ایجاد طرح

- کمبود زیرساخت‌های اقامتی استاندارد در منطقه : با وجود رشد تقاضای گردشگری، سواحل مکران به‌ویژه تیس فاقد ریزورت‌های لوکس و مجموعه‌های اقامتی با کیفیت بین‌المللی است.
- نیاز به توسعه گردشگری مطابق با سیاست‌های کلان منطقه : ایجاد این ریزورت در راستای برنامه‌های توسعه‌ای و اسناد بالادستی برای تقویت گردشگری ساحلی در منطقه است.
- افزایش تقاضا برای سفرهای تجربه‌محور و اقامتگاه‌های فاخر: روندهای جدید گردشگری بر ترکیب تجربه اقامت باکیفیت و ارتباط با طبیعت تأکید دارند که این پروژه پاسخ‌گوی آن است.
- لزوم بهره‌برداری از پتانسیل بی‌نظیر سواحل مکران : سواحل تیس از نظر اقلیم، چشم‌انداز و جذابیت گردشگری ظرفیت بالایی برای تبدیل شدن به مقصد گردشگری ملی و منطقه‌ای دارند.
- ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی محلی : اجرای این ریزورت موجب ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم و تقویت زنجیره ارزش گردشگری در تیس و چابهار می‌شود.
- جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تقویت اقتصاد منطقه : پروژه با بازدهی مناسب، زمینه‌ای مطمئن برای حضور سرمایه‌گذاران و توسعه فعالیت‌های اقتصادی فراهم می‌کند.
- بهبود تصویر برند گردشگری تیس و افزایش ماندگاری گردشگران: وجود ریزورت‌های استاندارد سطح خدمات منطقه را ارتقا داده و باعث افزایش جذابیت گردشگری مقصد می‌شود.

۶- بازار هدف

- گردشگران داخلی : مسافران ساحلی و طبیعت‌گرد، خانواده‌ها و زوج‌های متقاضی اقامت لوکس، گردشگران علاقه‌مند به اقلیم و فرهنگ بومی، و مسافران گروهی.
- گردشگران خارجی : گردشگران کشورهای همسایه و جنوبی خلیج فارس و دریای عمان و شرق کشور، مسافران اروپایی و آسیایی علاقه‌مند به مقاصد بکر و آرام، و طرفداران اقامتگاه‌های ساحلی فاخر
- گردشگران تجربه‌محور: گردشگران ماجراجو و طبیعت‌گرد، و مسافران فعال در ورزش‌ها و تفریحات ساحلی و دریایی و موج سواری

۷- شناخت کلیات ساختارهای محدوده طرح

(مروری بر کلیات ویژگیهای اقتصادی، زیرساختی، جمعیتی، جغرافیایی و اقلیمی طبیعی منطقه)

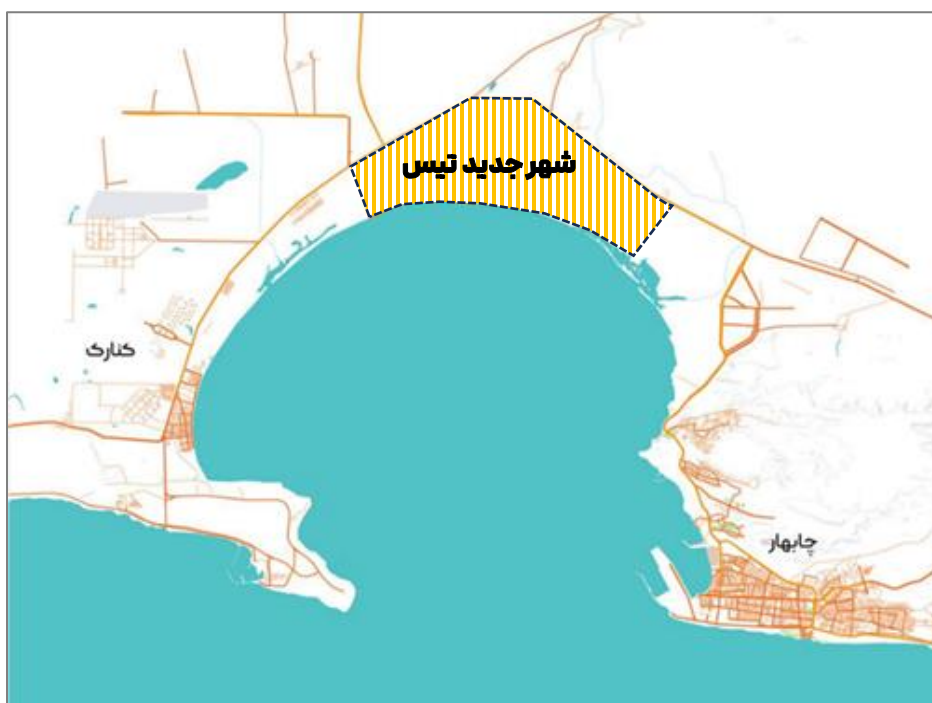
شهر جدید تیس به عنوان یکی از مهم ترین پروژه های توسعه ای جنوب شرق کشور، در مجاورت بندر راهبردی چابهار و در مجاورت سواحل دریای عمان در استان سیستان و بلوچستان واقع شده و با رویکرد گردشگری، سکونت پایدار، خدمات شهری، تجارت و پشتیبانی اقتصاد منطقه آزاد چابهار برنامه ریزی شده است؛ این شهر دارای محدوده ای به وسعت حدود ۴۳۰۰ هکتار و حریمی در حدود ۹۰۰۰ هکتار بوده و بر اساس افق طرح جامع، ظرفیت جمعیت پذیری نهایی آن حدود ۱۵۰ هزار نفر پیش بینی شده است.

وسعت کل شهر جدید تیس	۴۳۰۰ هکتار
جمعیت پذیری	۱۵۰,۰۰۰ نفر
فاصله تا چابهار	۴۰ کیلومتر
فاصله تا فرودگاه کنارک	۱۴ کیلومتر
فاصله تا زاهدان	۶۲۰ کیلومتر
فاصله تا تهران	۱۷۰۰ کیلومتر

الگوی کالبدی شهر ترکیبی از ساختار شطرنجی منظم و حلقوی با هدف ارتقای خوانایی شهری، بهبود دسترسی ها، افزایش تهویه طبیعی و سازگاری با شرایط اقلیمی سواحل مکران طراحی شده و تراکم متوسط ناخالص جمعیتی آن حدود ۳۴/۸ نفر در هکتار برآورد گردیده است. در ساختار فضایی شهر، پهنه های متنوعی از جمله مسکونی، آموزشی، فرهنگی، اداری، درمانی، تجاری، خدماتی، گردشگری، ورزشی و حمل و نقل پیش بینی شده و زیرساخت های شهری بر مبنای تأمین پایدار آب، برق، گاز، ارتباطات، فاضلاب، حمل و نقل و خدمات هوشمند شهری طراحی شده اند. در بخش گردشگری ساحلی که یکی از پیشران های اصلی اقتصاد شهر محسوب می شود، حدود ۱۶۸ هکتار اراضی تفریحی، ۷۵ هکتار اقامتی، ۴۹ هکتار تجاری، ۴۶ هکتار فرهنگی، ۵ هکتار ورزشی، ۶۲ هکتار تأسیسات شهری و ۲۶ هکتار ذخیره توسعه گردشگری پیش بینی شده است و در عین حال حدود ۶۱۳ هکتار در محدوده حفاظت فعال محیط زیستی قرار دارد که بیانگر توجه جدی به تاب آوری شهری، ایمنی سواحل و حفاظت از اکوسیستم های حساس است. شهر جدید تیس از منظر اقتصادی دارای نقش گردشگری خلاق، خدمات پیشرفته، تجارت، لجستیک سبک، صنایع پشتیبان گردشگری و فعالیت های کم مزاحم شهری بوده و به دلیل همجواری با آب های آزاد، دسترسی به کریدورهای بین المللی و ارتباط مستقیم با بندر اقیانوسی چابهار، ظرفیت تبدیل شدن به یک برند شهری نوین در مقیاس ملی و فراملی را داراست. این شهر با تکیه بر توسعه پایدار، مدیریت یکپارچه شهری، مشارکت مردم، جذب سرمایه گذاری داخلی و خارجی، کاهش وابستگی به اقتصاد دولتی و ارتقای کیفیت زندگی شهری به عنوان یکی از مهم ترین کانون های آینده دار توسعه سواحل مکران شناخته می شود.



محدوده طرح شهر جدید تیس در جنوب شرق ایران و در امتداد سواحل دریای عمان، در مجاورت بندر راهبردی چابهار و در پیوند مستقیم با منطقه آزاد چابهار قرار گرفته و به واسطه این موقعیت ممتاز، از جایگاهی ملی و فراملی در نظام اقتصادی و ترانزیتی کشور برخوردار است؛ دسترسی به آب‌های آزاد، قرارگیری در مسیر کریدورهای بین‌المللی شمال-جنوب و شرق-غرب، نزدیکی به بازارهای جنوب آسیا و کشورهای حاشیه اقیانوس هند، و مجاورت با بندر اقیانوسی چابهار، ساختار اقتصادی محدوده را به سمت گردشگری دریایی و ساحلی، تجارت، خدمات لجستیکی، صنایع پشتیبان گردشگری، فعالیت‌های خدماتی و اقتصادی کم‌مزاحم شهری سوق داده است. اقتصاد محدوده به صورت بالقوه بر پایه تنوع فعالیت‌ها، جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، توسعه خدمات پیشرفته، کاهش وابستگی به اقتصاد دولتی و شکل‌گیری یک برند شهری گردشگری در مقیاس منطقه‌ای تعریف شده و شهر جدید تیس به عنوان یکی از پیشران‌های توسعه سواحل مکران نقش‌آفرینی می‌کند.



از نظر جمعیتی، شهر جدید تیس با هدف سامان‌دهی سرریز جمعیتی چابهار، ایجاد سکونت‌گاه برنامه‌ریزی‌شده، ارتقای کیفیت زندگی شهری و ایجاد تعادل فضایی-جمعیتی در منطقه طراحی شده و بر اساس افق طرح جامع، ظرفیت جمعیت‌پذیری نهایی آن حدود ۱۵۱ هزار نفر پیش‌بینی گردیده است؛ الگوی توزیع جمعیت در شهر مبتنی بر پهنه‌بندی با تراکم‌های کم، متوسط و زیاد بوده و متوسط تراکم ناخالص جمعیتی حدود ۳۴/۸ نفر در هکتار در افق طرح برآورد شده که نشان‌دهنده رویکرد کنترل تراکم، جلوگیری از فشردگی نامتعارف، ارتقای کیفیت محیط سکونت و توزیع متعادل خدمات شهری است. ساختار جمعیتی شهر با ترکیبی از جمعیت ساکن دائمی، جمعیت شاغل در بخش‌های خدماتی، تجاری، بندری و گردشگری و همچنین جمعیت شناور گردشگری شکل می‌گیرد که این موضوع، ضرورت طراحی زیرساخت‌ها و خدمات با ظرفیت‌پذیری بالا و انعطاف‌پذیری را دوچندان کرده است.

از منظر زیرساختی، محدوده طرح شهر جدید تیس بر اساس افق جمعیتی و عملکردی شهر، با رویکرد خودکفایی نسبی در تأمین خدمات شهری، پایداری زیرساخت‌ها و مدیریت یکپارچه شهری برنامه‌ریزی شده و شبکه‌های آب‌رسانی، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، حمل‌ونقل شهری، معابر، تأسیسات پشتیبان، خدمات ایمنی، بحران و زیرساخت‌های هوشمند شهری متناسب با نیازهای جمعیت ساکن و شناور در طرح پیش‌بینی شده‌اند. ساختار شبکه معابر شهر بر پایه دسترسی سلسله‌مراتبی، ارتباط مؤثر با بنادر، محورهای اصلی منطقه‌ای و شبکه دسترسی چاپهار طراحی شده و تأکید ویژه‌ای بر حمل‌ونقل پاک، پیاده‌مداری، مسیرهای دوچرخه‌سواری و کاهش وابستگی به خودرو در ساختار حرکتی شهر وجود دارد. همچنین زیرساخت‌های تأسیسات شهری در هماهنگی با پهنه‌های عملکردی، کاربری‌های گردشگری، خدماتی، مسکونی و تجاری جانمایی شده تا از تداخل عملکردی و فشار مضاعف بر بافت‌های سکونتی جلوگیری شود.



از نظر جغرافیایی و طبیعی، محدوده شهر جدید تیس در پهنه‌ای ساحلی با توپوگرافی نسبتاً هموار، شیب‌های ملایم، خاک‌های حساس به فرسایش و مجاورت مستقیم با پهنه‌های دریایی و اکوسیستم‌های ارزشمند ساحلی قرار گرفته است. از نظر اقلیمی، محدوده طرح شهر جدید تیس دارای اقلیم گرم و مرطوب ساحلی است که با ویژگی‌هایی نظیر تابستان‌های طولانی و بسیار گرم، رطوبت نسبی بالا، بارش‌های موسمی کوتاه‌مدت اما شدید، بادهای فصلی، شدت بالای تابش خورشیدی و اختلاف کم دمای شب و روز شناخته می‌شود؛ این شرایط اقلیمی، تأثیر مستقیم بر الگوی کالبدی شهر، فرم ساختمان‌ها، جهت‌گیری معابر، نحوه استقرار توده‌ها، استفاده از سایه‌اندازی، تهویه طبیعی، کاهش سطوح سخت، توسعه فضاهای سبز بومی و انتخاب مصالح سازگار با اقلیم داشته است. در همین راستا، الگوی پیشنهادی شهر ترکیبی از ساختار شطرنجی منظم و حلقوی در نظر گرفته شده تا امکان جریان مناسب هوا، کاهش جزایر حرارتی، افزایش خوانایی شهری و ارتقای آسایش حرارتی شهروندان فراهم شود.

در مجموع، ساختار کلی محدوده طرح شهر جدید تیس بر پایه هم‌زمانی توسعه اقتصادی، سکونتی و گردشگری با حفاظت محیط‌زیست، تاب‌آوری اقلیمی، پایداری زیرساختی و تعادل جمعیتی شکل گرفته و این شهر به‌عنوان یک شهر ساحلی نوین با کارکرد ملی و فرامنطقه‌ای، محور توسعه شرق کشور و پیشران اقتصادی سواحل مکران قابلیت ایفای نقش راهبردی در آینده توسعه جنوب شرق ایران را داراست.



۸- خلاصه برنامه کالبدی طرح

این پروژه یک ریزورت هتل فاخر است که در زمینی به مساحت ۶/۵ هکتار و با زیربنای مستحدثات کل ۱۰,۰۳۴ مترمربع تعریف شده است. این مجموعه شامل حدود ۵۰ الی ۶۰ سوئیت اقامتی مجهز با طراحی و معماری اقلیمی منطقه می‌باشد که تجربه‌ای منحصر به فرد برای گردشگران فراهم می‌کند. در کنار واحدهای اقامتی، مجموعه دارای مرکز خرید ساحلی، رستوران‌ها و کافه‌ها، خدمات رفاهی و تفریحی شامل اسپا، جیم، استخر، فعالیت‌های ورزشی ساحلی و آبی و موج سواری، محوطه‌های بازی و فضای سبز گسترده است.

برنامه کالبدی پروژه به گونه‌ای طراحی شده است که ترکیبی از اقامتگاه‌های لوکس، امکانات تفریحی، خدماتی و تجاری در تعامل با طبیعت، ساحل و اقلیم منطقه باشد و تجربه‌ای یکپارچه و کامل برای گردشگران فراهم آورد. این ترکیب کاربری‌ها امکان ارائه خدمات متنوع، افزایش ماندگاری گردشگران و بهره‌برداری حداکثری از ظرفیت‌های طبیعی و اقلیمی منطقه را فراهم می‌کند. خلاصه کاربری‌های پروژه به شرح ذیل می‌باشند.



مشخصات کلی کالبدی طرح

کاربری:	گردشگری
مساحت زمین:	۶/۵ هکتار
مساحت زیربنا کل:	۱۰,۰۳۴ هزار مترمربع
تعداد طبقات:	یک طبقه

اقامتی

- ۵۰-۶۰ سوئیت سوئیت اقامتی لوکس با تم و طراحی اقلیمی منطقه مکران با استانداردهای ریزورت‌های بین‌المللی
- پذیرش و لابی، کافه و رستوران و سایر فضاهای پشتیبان

مرکز تجاری ساحلی

- فروشگاه‌ها و غرفه‌های فروش کالاها و برندهای معتبر
- کافه و رستوران

امکانات تفریحی و ورزشی

- ورزش‌های ساحلی: والیبال، فوتبال ساحلی، تنیس ساحلی و...
- ورزش‌های آبی: جت‌اسکی، قایق‌سواری، غواصی، فلای برد و...
- باشگاه موج سواری
- اسپا، جیم و استخر

فضاهای خدماتی و رفاهی و تفریحی

- رستوران ها و کافه های ساحلی فاخر با غذاهای متنوع دریایی، سنتی، ملی و بین المللی
- خدمات گردشگری و پشتیبانی
- مرکز بازی های رایانه ای
- محوطه بازی کودکان و فضای سبز عمومی

فضاهای باز عمومی

- مسیرهای پیاده روی
- آلاچیق های چادری و محوطه سازی و فضای سبز سازگار با اقلیم منطقه، پارکینگ، تاسیسات عمومی و ...

ترکیب و سطوح کاربری ها

ردیف	کاربری	مساحت زمین (مترمربع)	مساحت زیربنا (مترمربع)	توضیحات
۱	اقامتی	۹۶۳۳	۲۴۷۹	سوئیت های اقامتی شامل ۵۰ الی ۶۰ سوئیت و فضاهای عمومی، پشتیبان و خدمات رسان
۲	تجاری	۳۷۰۲	۳۷۰۲	مرکز خرید شامل فروشگاه ها و غرفه های فروش کالاها و کافه رستوران و ...
۳	ورزش ساحلی	۵۰۲۲	۱۳۶۱	ورزش های ساحلی شامل والیبال و فوتبال ساحلی، تنیس ساحلی و ... اسپا، جیم و استخر و ...
۴	ورزش آبی	۲۶۱۴	۸۸۳	ورزش های آبی شامل جت اسکی، قایق سواری، غواصی، فلای برد و ... و باشگاه موج سواری
۵	تفریحی خدماتی	۱۷۴۴	۸۴۷	فعالیت های گردشگری و تفریحی، رستوران ها و کافه های ساحلی و ...
۱۰	فضای باز عمومی و ...	۳۲۱۱۷	۷۶۲	مسیرهای پیاده روی، فضای سبز و محوطه سازی و ...
	پارکینگ	۴۲۶۱	-	-



۹- برآورد هزینه، درآمد و محاسبه شاخص های مالی و سودآوری

میزان حجم کل سرمایه گذاری، هزینه ها و درآمدهای پروژه	
۸۰۵۱/۸۱	سرمایه گذاری ثابت بدون احتساب قیمت زمین (میلیارد ریال)
۱۰۹۸/۸۳	هزینه های بهره برداری سالیانه پایه (میلیارد ریال)
۳۰۳۵/۷۱	درآمدهای بهره برداری سالیانه پایه (میلیارد ریال)
۱۹۳۶/۸۸	سود خالص عملیاتی سالیانه پایه (میلیارد ریال)

شاخص های مالی و سودآوری پروژه با لحاظ تورم	
۲۵۲۰۴/۴۷	ارزش حال خالص NPV (میلیارد ریال)
% ۴۱	نرخ بازده داخلی IRR (درصد)
۷/۳	دوره بازگشت سرمایه PBP (سال)
نرخ تورم سالیانه ۳۰٪، نرخ تنزیل ۳۰٪	
شیوه واگذاری: اجاره زمین به شرط فروش (از زمان شروع بهره برداری)	