

## ■ اراضی شمالی حریم

### ایستگاه فعالیتهای هیجانی

#### - توصیف مشخصات کلی پروژه ها ( طرح موضوع و کانسپت اولیه )

سایت غربی محدوده میدان امیرکبیر با توجه به چشم انداز مناسب و زیبا به دره چالوس و همچنین نقطه اتصالی دو پهنه کوهستانی شرقی و غربی حریم شمالی، از طریق پل هیمالیایی به عنوان محدوده ایستگاه بازیهای هیجانی پیشنهاد شده است که برخی از فعالیتهای هیجانی و تفریحی در آن از قبیل تور عنکبوتی، پینت بال، زیپ لاین و سایر المانهای پارکهای ماجراجویی در آن پیشنهاد شده است. مساحت این محدوده در حدود 6 هکتار می باشد.

#### -نوع پروژه ها

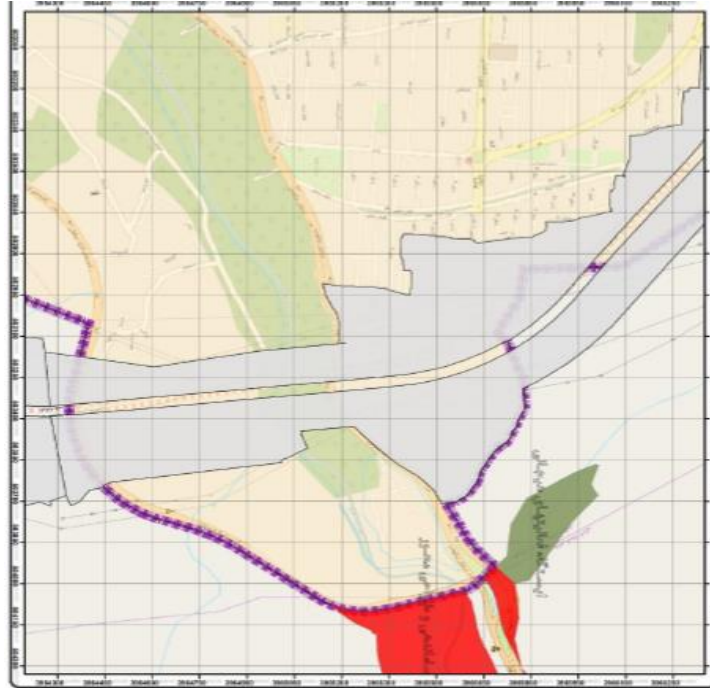
گردشگری تفریحی و هیجانی جهت پاسخگویی به نیازهای طیفهای غالباً جوان و ماجراجو

#### -محور پروژه ها

اراضی شمالی حریم شهر کرج، غرب میدان امیرکبیر

در نقشه موقعیت طرح ارایه شده است.

### نقشه: موقعیت پیشنهادی ایستگاه فعالیت‌های هیجانی



### -مساحت زمین و سطوح زیربنایی طرح

در این بخش مساحت پیشنهادی و سطح و سطوح زیر بنایی طرح ارایه شده است.

### جدول : سطح و سطوح پیشنهادی طرح

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۶۰۰۰۰
۲	سطح اشغال	مترمربع	۳۲۷۰
۳	سطح اشغال	درصد	۵,۴
۴	زیر بنا	مترمربع	۶۰۲۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۵۶۷۳۰

### جدول : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی طرح

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	درصد از کل	درصد سطح اشغال	مساحت سطح اشغال (مترمربع)	طبقات پیشنهادی	مساحت زیر بنا (مترمربع)	مساحت محوطه
۱	مرکز بازی های هیجانی	۶۸۰۰	۱۱/۳	۵/۹	۴۰۰	۲	۸۰۰	۶۴۰۰
۲	مرکز بازی هیجانی کودکان	۶۰۰۰	۱۰/۰	۱۲/۳	۸۰۰	۲	۱۶۰۰	۵۲۰۰
۳	فضای رفاهی و پذیرایی	۱۵۰۰	۲/۵	۱۶/۷	۲۵۰	۲	۵۰۰	۱۲۵۰
۴	فضای صخره نوردی	۱۲۰۰۰	۲۰/۰	۵/۰	۶۰۰	۳	۱۸۰۰	۱۱۴۰۰
۵	فضای بازی کودکان	۵۰۰۰	۸/۳	۲۰/۰	۱۰۰۰	۱	۱۰۰۰	۴۰۰۰
۶	پذیرش	۱۰۰۰	۱/۷	۱۲/۰	۱۲۰	۱	۱۲۰	۸۸۰
۷	اداری	۵۰۰	۰/۸	۲۰/۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۴۰۰
۸	راه و معابر	۷۲۰۰	۱۲/۰	۰/۰	۰	۰	۰	۷۲۰۰
۹	فضای سبز	۲۰۰۰۰	۳۳/۳	۰/۰	۰	۰	۰	۲۰۰۰۰
	جمع	۶۰۰۰۰	۱۰۰	۵/۴	۳۲۷۰	-	۶۰۲۰	۵۱۷۳۰

### امکانات زیرساختی و خدمات ویژه موجود در محل پروژه

امکانات زیرساختی و خدمات ویژه موجود طرح در جدول زیر نمایش داده شده است.

### جدول :نیازهای زیرساختی و تسهیلاتی پروژه های کالبدی پیشنهادی

ردیف	پروژه کالبدی پیشنهادی	آب شرب	برق	گاز	راه دسترسی	سرویس بهداشتی	اقامت موقت	اقامت دائم	پذیرایی سبک	پذیرایی سنگین
۱	ایستگاه فعالیتهای هیجانی	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز ندارد	نیاز دارد	نیاز ندارد

### بازارهای اصلی هدف

قبل از ورود به ارائه برنامه ها در این قسمت با توجه به بازار گردشگری که برای مجموعه دیده شده است به برنامه ریزی کالبدی

برای محدوده اراضی شمالی حریم شهر کرج پرداخته می شود. بازاری که برای مجموعه پارک ماجراجویی حریم شمالی شهر

کرج در نظر گرفته شده است به لحاظ تقسیم بندی جغرافیایی در سه سطح شهری، منطقه ای و ملی برآورد شده است.

## جدول : تقسیم بندی جغرافیایی مبادی و شکل بندی هدف بازار گردشگری

تقسیم بندی جغرافیایی	مبدأ	هدف	جمعیت (نفر)
شهری	شهر کرج	گذران اوقات فراغت، تفریح و تفرج	۱,۶۹۹,۰۰۰
منطقه ای	استان تهران و البرز	گذران اوقات فراغت، تفریح و تفرج و جایجایی	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
فرا منطقه ای و ملی	فرا منطقه ای	اقامت، تفریح و جایجایی	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۴۰,۶۹۹,۰۰۰

پس از تقسیم بندی جغرافیایی مبادی گردشگری به محدوده و شناخت اولیه حجم تقریبی بازار گردشگران پیش رو به شناسایی و برآورد بازار هدف گردشگران پرداخته میشود. عمده تمرکز این طرح جذب بازار گردشگران ترانزیتی محدوده می باشد که از محورهای چهار گانه ( اتوبان، جاده مخصوص، جاده چالوس و بزرگراه شمالی ) به سایر مناطق شمالی و شمال غرب کشور در تردد هستند. در برنامه ریزی صورت گرفته هدف اصلی جذب 1.2 درصد از گردشگران و مسافران عبوری این محور می باشد. با فرض تردد 25 میلیون مسافر و مسافر از این محور بازار هدف این محور از گردشگران ملی در حدود 300 هزار نفر سالانه می باشد. از بازار فراغتجویان شهر کرج 5 درصد و فراغت جویان منطقه ای حدود 2 درصد سالانه در نظر گرفته شده است که با فرض 1699 هزار نفر جمعیت شهری کرج و 14 میلیون نفری منطقه در مجموع سالانه 678 هزار نفر گردشگر و فراغت جو به محدوده وارد می شوند که با توزیع آن در روزهای سال 200 ( روز از سال ) تقریباً روزانه 3392 گردشگر به محدوده وارد می شوند.

### -مالکیت پروژه ها

خصوصی

### -مالکیت اراضی پروژه ها

اراضی ملی

### -وضعیت مطالعات انجام پذیرفته و طرحهای تهیه شده

طرح مطالعاتی گردشگری اراضی شمالی حریم شهر کرج، طرح جامع شهر کرج، طرح جامع شهرستان کرج

### -میزان و نوع مجوزهای اخذ شده و مورد نیاز پروژه ها

فاقد مجوز و نیازمند اخذ مجوزهای ذیل:

استعلامهای زیرساختی (آب، برق، گاز، مخابرات، راه دسترسی)

استعلامهای تغییر کاربری (شورای عالی شهرسازی و معماری، کمیسیون تبصره یک ماده یک جهاد و کمیسیون

تقویم و)...

استعلام سازمان محیط زیست (گزارش توجیهی یا ارزیابی اثرات)

استعلامهای مربوط به حرایم (حریم خطوط انرژی، آبراهه ها، راههای دسترسی و) ...

موافقت اولیه و موافقت اصولی از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

اخذ مجوز کارگروه زیربنایی استانداری، شورای برنامه ریزی استان و...

دریافت پروانه ساختمانی

**-حجم سرمایهگذاری مورد نیاز پروژه ها (به تفکیک ارزی و ریالی و ثابت و در گردش)**

در این بخش از مطالعات ابتدا حجم کل سرمایه گذاری طرح و سپس سرمایه گذاری ثابت و جاری طرح ارزیابی شده است.

**جدول : کل حجم سرمایه گذاری طرح**

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	میلیون ریال	۲۷۲،۱۳۰
۲	سرمایه در گردش	میلیون ریال	۵،۴۶۳

جدول : سرمایه گذاری ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
	قیمت زمین	۹۶۰۰۰
۱	محوطه سازی	۵.۴۶۳
۲	ساختمان	۱۵۰.۲۲۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۴۶.۴۳۲
۴	تاسیسات	۵۴.۶۳۶
۵	اتاقه و لوازم اداری	۵.۴۶۳
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۲.۷۳۱
۷	هزینه های سربار	۸.۱۹۴
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۲۷۲.۱۳۰

-ارائه شاخصهای مالی -اقتصادی پروژه ها ، مشتمل بر : نرخ بازده داخلی ( IRR ) ، دوره بازگشت ،

NPV ، نقطه سر به سر و ...

نتایج ارزیابی مالی طرح در جدول زیر نمایش داده است.

جدول : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
٪۳۶	درصد	IRR
۱,۵۷۷,۵۱۶	میلیون ریال	NPV
۷	سال	نرخ بازگشت سرمایه