

■ اراضی شمالی حریم

بوستان آیینی و باستانی

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

پارکهای باستان شناسی و مجموعه های آیینی یکی دیگر از طرحهای گردشگری جذاب در محدوده پارک ماجراجویی حریم شمالی شهر کرج می باشد. این محدوده در اراضی شمال میدان بهارستان، پیرامون راه خاکی به سمت قله عظیمیه پیشنهاد شده است. مساحت این مجموعه در حدود 46 هکتار می باشد و یک مجموعه متشکل از مجسمه های سنگی و ساختمانهای و ابنیه باستانی و آیینی می باشد. در کنار این کاربری ها، فعالیتهای مکمل جهت تفریح، استراحت، پذیرایی، مجموعه های آموزشی و... نیز در مجموعه پیشنهاد می گردد. پارک ملی پکن نمونه موفق از اجرای این گونه پارکها است که با جمع آوری و اجرای نمونه های مختلفی از آثار باستانی جهانی توانسته است سبب جذب تعداد بسیار زیادی از گردشگران شود. این ایده علاوه بر پارک ملی پکن در بسیاری دیگر از کشورهای دنیا نیز از قبیل مینی سیام تایلند و یا دبی نیز انجام گرفته است و می تواند در صورت طراحی مناسب در شهر کرج در مقیاس ملی و بین المللی باعث جذب گردشگران شود. پیشنهاد اصلی با توجه به ماهیت عملکردی پارک و وسعت نسبتا مناسب مجموعه تفکیک پارک و واگذاری آن به ملیتهای مختلف جهان می باشد. تا با واگذاری هر قسمت به کشورهای مختلف المانها و آثار باستانی آنها در مقیاس کوچک ساخته شود. هر کدام از کشورهای مختلف از طریق شهرداری و پیگیریهای مربوطه از طریق سفارت کشور مذکور به مشارکت دعوت شده و اقدام به ساخت آثار باستانی خود در محدوده کرده و سپس سایر فعالیتهای و مراسم و آیینهای فرهنگی آن کشور از قبیل صنایع دستی، غذاهای محلی، مراسم آیینی و... در محدوده اجرا خواهد شد که در مقیاس ملی و در آتی در مقیاس بین المللی می تواند سبب جذب بالای گردشگران شود.

-نوع پروژه ها

گردشگری تفریحی و فرهنگی جهت پاسخگویی به بازار ملی و بین المللی گردشگری شهر کرج

-محور پروژه ها

اراضی شمالی حریم شهر کرج، شمال عظیمیه

نقشه: موقعیت پیشنهادی پارک آیینی و باستانی



-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	۴۶۰۰۰۰
۲	سطح اشغال	مترمربع	۲۳۰۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۵,۱
۴	زیر بنا	مترمربع	۴۳۵۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۴۵۰۵۰۰

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	مجموعه فضای آیینی	۲۲۵۰۰	۴۹٪	۶/۷	۱۵۰۰۰	۲	۳۰۰۰	۲۱۰۰۰
۲	مجموعه رفاهی و پذیرایی	۷۵۰۰	۱/۶	۶۶/۷	۵۰۰۰	۲	۱۰۰۰	۲۵۰۰
۳	پارکینگ	۱۶۵۰۰	۳/۶	۰/۰	۰	۰	۰	۱۶۵۰۰
۴	پذیرش	۲۰۰۰	۰/۴	۱۲۵/۰	۲۰۰۰	۱	۲۰۰۰	۰
۵	اداری	۱۵۰۰	۰/۳	۶۶/۷	۱۰۰۰	۱	۱۰۰۰	۵۰۰
۶	راه و معابر	۶۹۰۰۰	۱۵/۰	۰/۰	۰	۰	۰	۶۹۰۰۰
۷	فضای سبز	۱۳۸۰۰۰	۳۰/۰	۰/۰	۰	۰	۰	۱۳۸۰۰۰
	جمع	۴۶۰۰۰۰	۱۰۰	۵,۱	۲۳۰۰۰	-	۴۳۵۰۰	۴۳۶۵۰۰

-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	بوستان آیینی و باستانی	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز دارد	نیاز ندارد	نیاز دارد	نیاز دارد

-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 (تقر)
شهری	شهر کرج	گذران اوقات فراغت، تفریح و تفرج	۱,۶۹۶,۰۰۰
منطقه‌ای	استان تهران و البرز	گذران اوقات فراغت، تفریح و تفرج و جایابی	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
فرا منطقه‌ای و ملی	فرا منطقه ای	اقامت، تفریح و جایابی	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
	مجموع		۴۰,۶۹۶,۰۰۰

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

-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 ارایه شده است.

جدول : کل حجم سرمایه گذاری طرح

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	میلیون ریال	۱.۹۱۸.۵۰۰
۲	سرمایه در گردش	میلیون ریال	۲۸.۳۷۰

جدول : سرمایه گذاری ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
	قیمت زمین	۵۹۸۰۰۰
۱	محوطه سازی	۲۸,۳۷۰
۲	ساختمان	۱,۰۰۵,۱۷۵
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۳۲۶,۱۴۵
۴	تاسیسات	۲۸۲,۷۰۰
۵	اتاقه و لوازم اداری	۲۸,۳۷۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۹,۱۸۵
۷	هزینه های سربار	۵۷,۵۵۵
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۱.۹۱۸.۵۰۰

-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
٪۲۷	درصد	<i>IRR</i>
۱۱,۷۷۱,۴۹۳	میلیون ریال	<i>NPV</i>
۶	سال	توخ بازگشت سرمایه