

■ اراضی شمالی حریم

-خط وایستگاه تله کابین

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

ایستگاه تله کابین در محدوده با موقعیت تقریبی و خطوط اولیه پیشنهادی به شرح نقشه ذیل:

با طول 14500 متر ، 5 ایستگاه، 240 کابین و تعداد تقریبی 87 دکل پایه.

عرض مسیر حداقل 16 متر

سرعت خط بین 4 تا 6 متر بر ثانیه

مدت زمان رسیدن به ایستگاه آخر در حدود 50 دقیقه

فاصله بین کابین ها در حدود 50 تا 60 متر

تعداد کابینها در حدود 250 کابین

ظرفیت کابینها 6 نفر

تعداد افراد قابل انتقال در هر مسیر آونگی در حدود 1500 نفر

ایستگاه اول با ارتفاع 1360 متر و ایستگاه پایانی با ارتفاع 1800 متر

مشخصات ایستگاهها شامل ایستگاه اول توریست پارک، ایستگاه دوم دره وسیه، ایستگاه سوم ایستگاه فعالیتهای

هیجانی، ایستگاه چهارم هایلند و ایستگاه آخر قله های دوبرار.

شکل: پروفایل ارتفاعی تله کابین پیشنهادی



شکل: موقعیت محور تله کابین در حریم شمالی



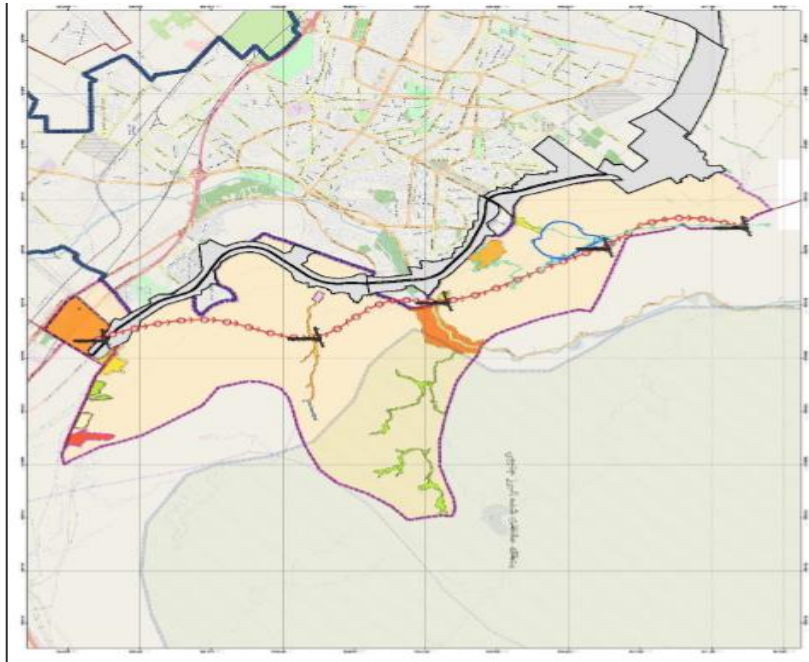
گردشگری تفریحی و تفریحی جهت پاسخگویی به نیازهای فراغتی طیفهای درآمدی متوسط به بالا

-محور پروژه ها

اراضی شمالی حریم شهر کرج، از شمال بزرگراه شمالی تا ارتفاعات بیجی

-در نقشه موقعیت طرح ارایه شده است.

نقشه: موقعیت محور پیشنهادی تله کابین در حریم شمالی



-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	۲۵۰۰۰
۲	سطح اشغال	مترمربع	۵۵۰
۳	سطح اشغال	درصد	۵
۴	زیربنا	مترمربع	۵۵۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۰۲۵۰

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 زیرینا (مترمربع)	مساحت محوطه
۱	خط و ایستگاه تله کابین (متر)	۱۴۰۰	-	-	-	-	-	-
۲	محوطه سازی	۷۵۰۰	۶۸/۲	۰	۰	۰	۰	۷۵۰۰
۳	پدیرش	۲۰۰۰	۱۸/۲	۲۲,۵	۵۵۰	۱	۵۵۰	۱۴۵۰
۴	اداری	۱۵۰۰	۱۳/۶	۱۳	۲۰۰	۱	۲۰۰	۱۳۰۰
	جمع	۱۱۰۰۰	۱۰۰	۵	۵۵۰		۵۵۰	۱۰۲۵۰

-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	خط و ایستگاه تله کابین	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

بخشی از قسمتها اراضی ملی و بخشی مستثنیات

-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	۷۶۰.۵۵۰
۲	سرمایه در گردش	میلیون ریال	۱۵.۲۱۱

جدول: سرمایه گذاری ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
	قیمت زمین	۱۴۳۰۰
۱	محوطه سازی	۱۵۰۲۱۱
۲	ساختمان	۴۱۸۰۳۰۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۲۲۵۰۰۰
۴	تاسیسات	۱۵۲۰۱۱۰
۵	اتاقه و لوازم اداری	۱۵۰۲۱۱
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۰۶۰۶
۷	هزینه های سربار	۲۲۰۸۱۷
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۷۶۰۰۵۰

-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
٪۳۹	درصد	IRR
۴,۹۰۱,۶۳۸	میلیون ریال	NPV
۶	سال	نرخ بازگشت سرمایه