

طرح توجیهی

بزرگترین و زیباترین پل معلق خاورمیانه

مطالعه و امکانسنجی اقامتگاه بوم گردی و مرکز گردشگری
روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده استان گیلان

مجریان طرح: بلال خاکپور و شرکا

محل اجرای طرح:

استان گیلان، شهرستان آستارا، روستای گیلده

تهیه و تنظیم:

شرکت توسعه گردشگری تمدن شهر کادوس

به مدیریت مهندس سعید مجردی

۰۹۱۹۰۰۳۰۰۳۷ — WWW.TOURISMKADOUS.COM

تاریخ تهیه و تنظیم: سال ۱۳۹۹



فهرست مطالب:

(*) - خلاصه طرح :

- جدول خلاصه مشخصات طرح
- مزیت ها و امتیازات اجرایی طرح
- خلاصه نحوه سرمایه گذاری طرح
- نمودار سرمایه گذاری نهایی پروژه
- جدول خلاصه شاخص ها و نسبتهای مالی و ارزیابی طرح

(*) - مطالعات پایه و برنامه ریزی فیزیکی

(*) - گزارش بررسی و ارزیابی مالی طرح :

- سرمایه گذاری ثابت طرح
 - زمین
 - محوطه سازی
 - ساختمان سازی
 - تاسیسات
 - ماشین آلات
 - اثاثیه اداری
 - هزینه های قبل از بهره برداری
 - برآورد نهایی هزینه سرمایه گذاری ثابت
- سرمایه در گردش و هزینه سنجی پروژه
 - جدول نهایی هزینه های عملیاتی طرح
 - بهای تمام شده کار و سربار طرح
 - مواد اولیه
 - سوخت و انرژی
 - حقوق و دستمزد
 - تعمیرات و نگهداری
 - استهلاکات
 - جدول نهایی هزینه های جاری طرح
 - جدول هزینه های سربار اداری و فروش
 - جدول نهایی سرمایه در گردش طرح

➤ نحوه تامین مالی و سرمایه گذاری طرح پروژه و ضمیمه گزارش نرم افزار کامفار

- جدول نهایی نحوه کل سرمایه گذاری به تفکیک انجام شده و مورد نیاز
- جدول نهایی مشارکت بانک عامل
- بررسی نحوه مشارکت بانک عامل
- جدول ریز ارقام سرمایه ثابت طرح به تفکیک انجام شده و مورد نیاز
- نحوه تامین مالی پروژه
- درآمد فروش طرح
- نمودار خالص ارزش فعلی NPV
- نمودار حساسیت IRR
- بررسی حساسیت نرخ بازدهی داخلی پروژه
- بررسی دوره برگشت سرمایه گذاری طرح
- جدول شاخص ها و نسبت های بدست آمده از گزارش کامفار

➤ ضمیمه گزارش نرم افزار کامفار COMFAR



خلاصه طرح

**بزرگترین پل معلق خاورمیانه
مرکز بوم گردی و گردشگری
روستایی و طبیعت گردی**



مشخصات طرح :

نام متقاضی (مجریان طرح)	بلال خاکپورو شرکاء
آدرس طرح	استان کیلان، شهرستان آستارا، روستای گیلده
عنوان طرح	احداث بزرگترین و زیباترین پل معلق خاورمیانه و مجموعه گردشگری، بومگردی و تفریحی (مرکز بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستایی)
امتیازات اجرایی طرح	مهمترین امتیاز طرح جذب توریست خارجی و ارزآوری برای کشور خواهد بود و این پل معلق زیباترین و بزرگترین پل خاورمیانه خواهد بود و همین نکته امتیاز اجرایی و برجسته طرح میباشد
قسمت های مختلف طرح	مجموعه گردشگری و تفریحی شامل : • <u>پل معلق به طول ۵۰۰ متر و ارتفاع ۴۸۰ متر</u> • <u>وسایر قسمتهای مجموعه بوم گردی و گردشگری روستایی و طبیعت گردی</u>
نوع فعالیت طبقه بندی طرح اشتغال طرح	بخش گردشگری ایجاد ۷۶ نفر اشتغال مستقیم
مساحت زمین و زیربنای طرح	• زمین ابتدای پل به مساحت ۳۰۰۰ مترمربع • زمین انتهای پل به مساحت ۳ هکتار • مجموع زیربنای طرح ۴۳۵۰ مترمربع
بازار هدف	داخلی و بین المللی - هدف اصلی طرح جذب توریست های خارجی
نکات مهم طرح	۱- این طرح در راستای سیاستهای اقتصاد مقاومتی در جهت تامین نیاز داخل و ارتقاء ظرفیت گردشگری کشور اجرا خواهد شد. ۲- هدف اصلی این طرح ارزآوری از طریق جذب توریست خارجی می باشد. ۳- ایجاد اشتغال و کار آفرینی در سالی که بر روی آن تاکید مضاعفی شده است. ۴- اجرای بازارچه صنایع دستی یکی از مزایای این طرح در راستای حرکت در راستای جهش تولید خواهد بود و باعث رونق بازار صنایع دستی

و استان خواهد شد و همین امر کمک بزرگی به تقویت و حمایت از تولیدات صنایع تبدیلی و ارتقاء ظرفیت تولیدی آنها خواهد شد.	
طول دوره اجرای طرح (تنفس و سازندگی)	۱۲ ماه دوره سازندگی
دیماند توان قدرت مورد نیاز برق	۲۰۰ کیلووات
میزان مصرف آب در سال	۱۲۰۰ مترمکعب
میزان مصرف گاز در سال	۱۰۰۰۰ مترمکعب

جدول: پهنه های مرکزگردشگری

شماره	عنوان پهنه (زون)
۱	زون گردشگری ماجراجویانه (پل معلق)
۲	زون گردشگری کشاورزی
۳	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی
۴	زون اقامت (بوم گردی)
۵	زون پذیرایی سنتی
۶	زون سلامت (سنتی)
۷	زون محوطه سازی و فضای سبز
۸	زون خدماتی - پشتیبانی
۹	زون تجاری - خدماتی (صنایع دستی و...)

جدول تعیین زون ها، زیر حوزه ها و فعالیت های خرد منطقه

ردیف	زون ها	کاربری ها
۱-	زون گردشگری ماجراجویانه	پل معلق (پیاده روی روی پل معلق)
۲-	زون گردشگری کشاورزی	مرکز نگهداری احشام
		نمایشگاه محصولات کشاورزی و بازارچه ارگانیک
		غرفه سرو آب میوه طبیعی

غرفه نحوه درست کردن محصولات روستایی (پنیر و ...)		
مزارع کشاورزی جنگلی (میوه های جنگلی)		
مزارع کشاورزی جنگلی (گیاهان دارویی)		
مزارع پرورش حیوانات اهلی		
کمپینگ زیست بوم گیاهی	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	۳-
غرفه عرقیجات و دمنوش های گیاهی		
محدوده طبیعت درمانی و جنگل تراپی		
اقامتگاه های بومی - سنتی	زون اقامت (بوم گردی)	۴-

کاربری ها	زون ها	ردیف
سفر خانه سنتی - روستایی	زون پذیرایی سنتی	۵-
حمام سنتی	زون سلامت (سنتی)	۶-
محوطه سازی	زون محوطه سازی و فضای سبز	۷-
فضای سبز		
پذیرش	زون خدماتی - پشتیبانی	۸-
پارکینگ		
نمازخانه و سرویس بهداشتی		
اتاق استراحت و خدمات کارکنان		
اتاق تاسیسات (انبار، اطفاء حریق و ...)		
غرفه های صنایع دستی و سوغات محلی	زون تجاری خدماتی (صنایع دستی و ...)	۹-

نحوه سرمایه گذاری طرح :

هزینه های سرمایه گذاری طرح

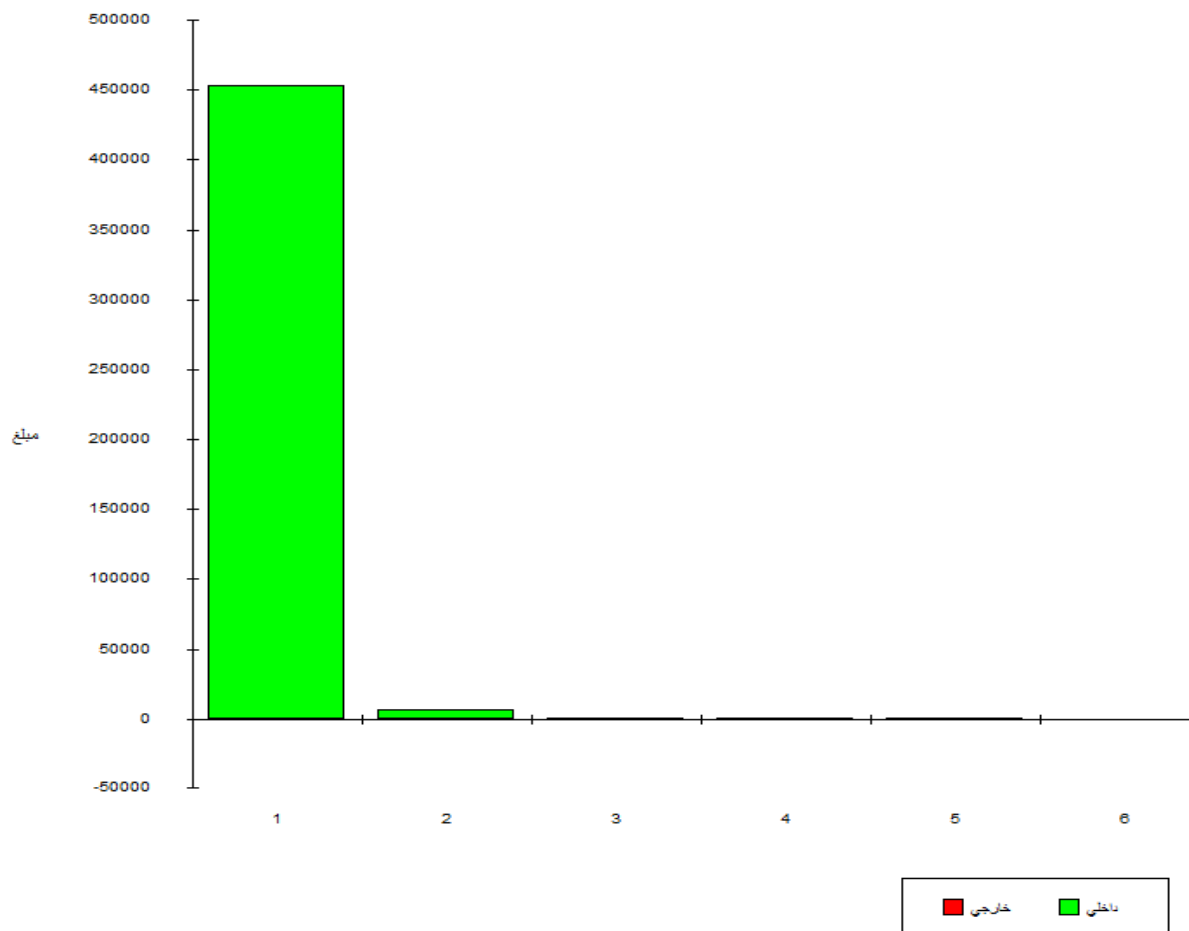
ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز	جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)	
۱	زمین	۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۶/۱	-	۱۲۸۰۰	۱۲۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۶/۱	-	۳۷۵۰۰۰	۳۷۵۰۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۶/۱	-	۲۷۰۰۰	۲۷۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۶/۱	-	۳۱۰۰۰	۳۱۰۰۰
جمع دارایی های ثابت		۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۱۸۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۶/۱	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری ثابت		۹۹/۶/۱	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۲۸۰۰
۷	سرمایه در گردش	۱۴۰۰/۱/۱	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح			۷۰۰۰	۴۵۰۸۰۰	۴۵۷۸۰۰

جدول کل سرمایه گذاری طرح (به تفکیک انجام شده و مورد نیاز):

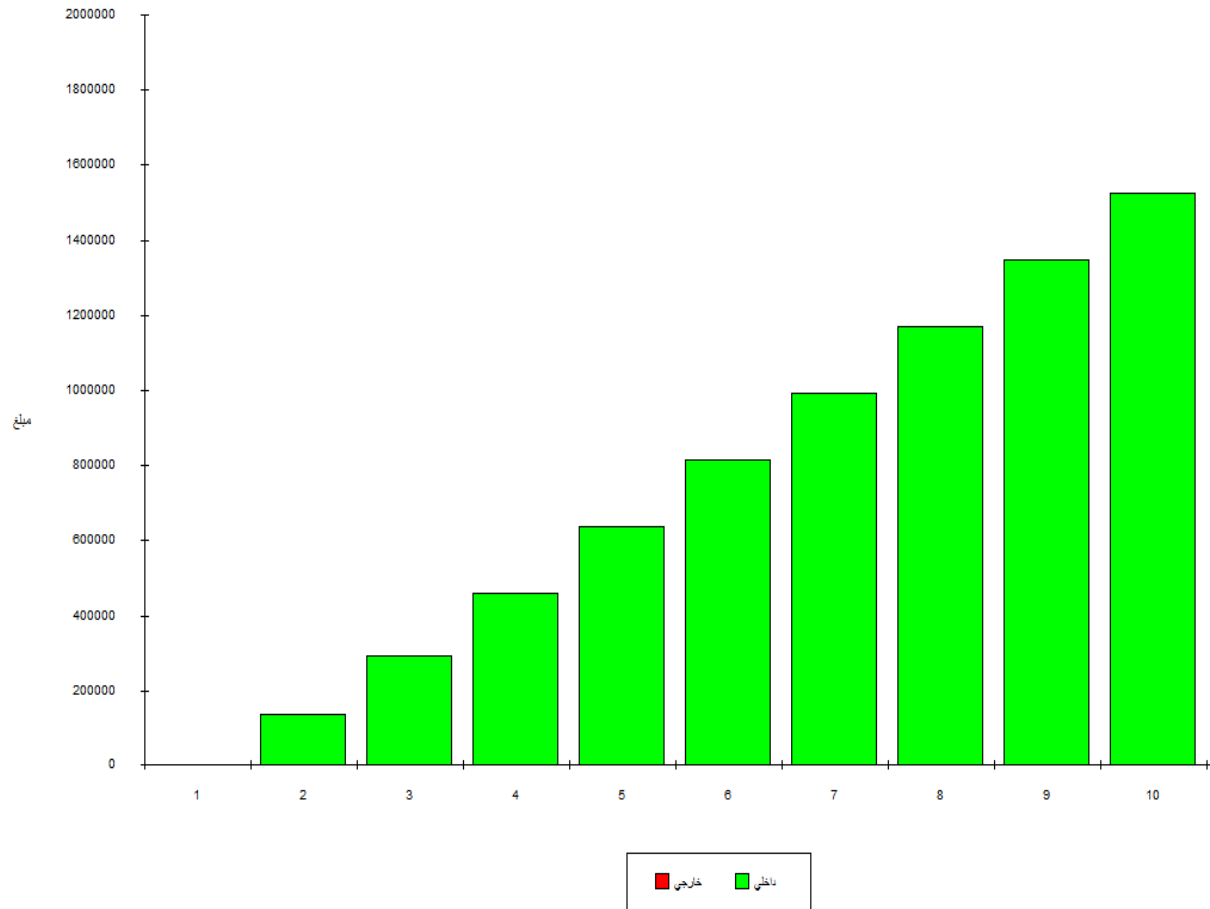
مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مبلغ کل		
		انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	سرمایه ثابت	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۲۸۰۰
۲	سرمایه در گردش	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰
	جمع کل	۷۰۰۰	۴۵۰۸۰۰	۴۵۷۸۰۰

کل سرمایه گذاری
(میلیون ریال)



جریانات نقدي تجمعي به منظور برنامه ريزي مالي
(میلیون ریال)



	داخلی	خارجی
1	0.00	0.00
2	135,968.26	0.00
3	293,301.36	0.00
4	460,772.07	0.00
5	638,123.19	0.00
6	815,806.56	0.00
7	993,434.16	0.00
8	1,171,061.76	0.00
9	1,348,689.36	0.00
10	1,526,316.96	0.00
11	1,703,944.56	0.00
ارزش قرضه	1,867,608.76	0.00

کاربرگ نهایی شاخص ها و نسبتهای مالی طرح بر طبق نتایج گزارش کامفار : *comfar*

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شاخص مالی	نتیجه شاخص
*	ملاک محاسبه کلیه شاخص ها بر مبنای سال مرجع (پنجمین سال بهره برداری) میباشد	
شاخص های نهایی ارزیابی پروژه		
۱	خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV)	۲۵۹۳۶۶
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۴٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۴٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۱۴۳۳۸۱
۵	نرخ IRRE	۳۴٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۳۴٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۳/۹۸ سال
۸	تعداد اشتغال	۷۶ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۵۶
۱۰	نقطه سربسر	۲۵/۲٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۴۵۷۸۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۴۵۲۸۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰

مطالعات امکانسنجی

مطالعات پایه

و برنامه ریزی

فیزیکی

مطالعات پایه و ارائه برنامه ریزی فیزیکی - فضایی اولیه

۱-۱- تعریف مقیاس پروژه - Scope of work

۱-۱-۱- شناسایی و بررسی موقعیت و وضعیت موجود زمین (شکل و ابعاد، مساحت، شیب عمومی، همسایگی، مشخصات ثبتی و ملکی، وضعیت پروانه ساختمانی، مستحقات و تاسیسات موجود، دیگر عارضه های مصنوعی و طبیعی) و وضعیت ابنیه و مستحقات همجوار با زمین

۱-۱-۲- بررسی نقش و جایگاه عملکردی زمین و اراضی پیرامون در طرح های توسعه شهری ملاک عمل

۱-۱-۳- جمع آوری اطلاعات مربوط به امکانات منطقه در تامین تاسیسات زیربنایی مورد نیاز پروژه، از قبیل شبکه ارتباطی، شبکه زیرساختی در وضعیت موجود

۱-۱-۴- دریافت نقطه نظرات و انتظارات کارفرما و تدوین اهداف اولیه طرح

۱-۱-۵- تحلیل وضعیت موجود با استفاده از روش استراتژیک محیطی swot

۱-۲- تدوین سند برنامه ریزی فضایی-فیزیکی اولیه:

۱-۲-۱- تعیین نقش عملکردی زمین و تدوین اهداف و راهبردهای برنامه ریزی و طراحی زمین

۱-۲-۲- ارائه برنامه ریزی فضایی-فیزیکی اولیه و تعیین سطوح عملکرد های اصلی اولیه زمین بر اساس پروانه یا وضعیت موجود

۱-۱- تعریف مقیاس پروژه – Scope of work

برای تعریف دقیق ماهیت و مقیاس طرح پیش از ارائه پیشنهادات در زمینه موجودیت و ماهیت طرح بر مبنای تأسیسات و خدمات گردشگری، باید شناخت کلی از ویژگی ها، منابع و جاذبه های مقصد، نوع گردشگران و جذابیت منابع به عنوان عوامل کشش، چرخه عمر محصول و بازارهای هدف بدست آورد.

لذا می توان اشاره به این نکته مهم کرد که چرخه عمر حیات مقصد گردشگری بیان کننده موقعیت کنونی مقصد گردشگری و روند آتی توسعه است که در صورت برنامه ریزی و اتخاذ تدابیر لازم می توان حیات مقصد را در راستای اهداف توسعه پایدار و اهداف طرح های اجرایی به صورت فرایند پیش بینی نمود.

لذا با این اوصاف ماهیت اصلی طرح جهت پر نمودن اوقات فراغت مسافران و گردشگران در قالب تأسیسات گردشگری (اقامتگاه بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی وفق ردیف ۳ و ۷ آیین نامه تأسیسات گردشگری مصوب هیئت محترم وزیران در سال ۱۳۹۴) بر اساس رویکردهای اقامتی، پذیرایی، اکوتوریسم یا طبیعت گردی، سلامت، گردشگری کشاورزی (آگروتوریسم)، گردشگری هیجانی و ماجراجویانه (پل معلق) و... در استان گیلان تعریف میگردد.

امروزه بسیاری از کشورهای جهان ، ابعاد گسترده صنعت گردشگری را از نظر تولید، اشتغال و ایجاد درآمد درک کرده اند و از چند دهه پیش به شدت به توسعه این صنعت پرداخته اند. کشور جمهوری اسلامی ایران از جمله کشورهایی است که به علت داشتن پتانسیل های طبیعی، تاریخی و فرهنگی، همواره مورد توجه گردشگران نقاط مختلف دنیا قرار داشته است که این عامل شرایط مساعدی را برای بهره برداری و توسعه زیرساخت های گردشگری فراهم می سازد. با توجه به اهداف و سیاست های دولت در سند چشم انداز کشور که در آن سالانه به ورود ۲۰ میلیون گردشگر خارجی تأکید شده است، ایجاد زیرساخت های گردشگری از واقعیت های اجتناب ناپذیر است.

استان گیلان، از استان های شمالی ایران به مرکزیت شهر رشت است. این استان، از شمال به دریای خزر متصل بوده و دارای مرز آبی با کشورهای حاشیه دریا می باشد و از طریق آستارا نیز دارای مرز خاکی با

جمهوری آذربایجان است، از غرب به استان اردبیل، از جنوب به استان زنجان و قزوین و از شرق به استان مازندران محدود می شود. مساحت گیلان ۱۴۰۰۴۴ کیلومتر مربع و جمعیت آن طبق سرشماری سال ۱۳۹۵، ۲،۵۳۰،۶۸۶ نفر است. استان گیلان به ۱۶ شهرستان تقسیم شده که عبارتند از: آستارا، آستانه اشرفیه، املش، بندر انزلی، تالش، سیاهکل، شفت، رشت، رودبار، رودسر، رضوانشهر، صومعه سرا، فومن، لاهیجان، لنگرود، ماسال.

استان گیلان با حدود ۰/۹ درصد مساحت کل ایران، ۹۲/۱ درصد چای، ۳۷/۶ درصد برنج، ۷۶/۲ درصد فندق، ۸۵/۱ درصد ابریشم، ۶۰ درصد بادام زمینی، ۲۱/۴ درصد زیتون، ۲/۷ درصد مرکبات، ۱۳/۴ درصد گوشت ماهی خاویاری، ۴ درصد گوشت مرغ، ۵/۱ درصد گوشت قرمز، ۲۲/۴ درصد آبزیان پرورشی و ۱۵ درصد خاویار کشور را تولید می نماید. این استان دارای بندری برای بارگیری و تخلیه کالا به ظرفیت ۶/۵ میلیون تن در سال می باشد و نیز با دارا بودن یک منطقه آزاد تجاری با شش نوع کاربری مختلف و فرودگاه بین المللی و سه گمرک منطقه ای فعال و همچنین در دست احداث بودن، ۲۰۰ کیلومتر راه آهن بین قزوین- رشت- انزلی جهت تکمیل مسیر کریدور شمال- جنوب، مزیت ویژه ای بخود گرفته و در کلیه بخشهای اقتصادی، قابلیت سرمایه گذاری داخلی و خارجی را دارد و بستر برای فعالیتهای اقتصادی، آماده و مهیا است. ذیلأ به مزیت های مختلف استان اشاره می گردد:

مزیت های جغرافیایی اقتصادی :

- برخورداری از موقعیت ممتاز جغرافیایی و قرار گرفتن در مسیر کریدور نوستراک.
- همجواری با کشورهای آسیای میانه از طریق خاکی و آبی.
- برخورداری از منابع طبیعی و جنگلهای انبوه و اقلیم مستعد و خاک حاصلخیز کشاورزی و تالاب منحصر بفرد انزلی و سواحل زیبای دریایی.
- جاری بودن رودخانه های دائمی و پرآب سفیدرود، پل رود، کرگانرود، شفارود و...
- وجود منطقه ویژه انزلی (که با تصویب مجلس شورای اسلامی به منطقه آزاد تجاری صنعتی تبدیل شده است).
- قطب تجاری و کشاورزی و گردشگری از دیرباز تاکنون.

- آب و هوای معتدل و طبیعت زیبا.

- دسترسی دریائی به بنادر آستراخان و لاکان روسیه.

- کوتاهی مسیر حمل و نقل از طریق گیلان.

مزایای تولیدی و اقتصادی :

- یکی از قطبهای صنعتی کشور، بویژه در صنایع تبدیلی کشاورزی و دریایی و صنایع دارویی و سلولزی و نساجی (جزو ده استان اول کشور).

- برخورداری از مواد اولیه برای توسعه صنایع تبدیلی.

- وجود صنایع بزرگ همچون کاغذ و نساجی و فولاد.

- وجود شهرکها و نواحی صنعتی در نقاط مختلف استان.

- نیروی کار ماهر و تحصیل کرده و آماده کار در بخشهای مختلف اقتصادی

- منابع انرژی مصرفی ارزان نظیر آب، برق، گاز و ...

مزایای زیرساختی :

- وجود ۴ نیروگاه برق لوشان و رشت و نیروگاه آبی منجیل و نیروگاه بادی منجیل و شبکه های وسیع توزیع و انتقال برق در استان.

- مخازن ذخیره سوخت تا ۲۰۰ میلیون لیتر، نفت سفید، بنزین و نفت گاز جهت سوخت رسانی به گیلان، اردبیل و غرب مازندران.

- برخورداری از شبکه های وسیع حمل و نقل جاده ای، فرودگاه بین المللی رشت و بنادر انزلی و آستارا.

- وجود بازارچه مرزی مشترک با کشور آذربایجان.

- وجود دانشگاهها و مراکز آموزش فنی و حرفه ای و مؤسسات تحقیقاتی صنعتی و کشاورزی تأمین کننده نیروی انسانی ماهر و متخصص در استان.

- اجرای برنامه اتوماسیون اداری و ایجاد ساختار فیزیکی و سخت افزار لازم برای توسعه تکنولوژی اطلاعات (ICT) در مرکز اصلی استان.

-آزاد راه قزوین- رشت .

-طرح احداث راه آهن قزوین- بندرانزلی.

-امکانات بندری و کشتیرانی در منطقه انزلی.

مزیت‌های تجاری خدماتی :

-وجود مرکز خدمات سرمایه گذاری در استان.

-طرح در شرف احداث نمایشگاه دائمی عرصه خدمات و کالا.

-برخورداري از شبکه وسیع مؤسسات مالی، پولی و اعتباری (دولتی و خصوصی).

-وجود تشکلهای دولتی و خصوصی در حوزه خدمات بازرگانی و اقتصادی نظیر اتاق بازرگانی و صنایع و معادن، خانه صنعت، انجمن مدیران صنایع و ...

-وجود دو گمرک در انزلی و آستارا و همچنین گمرک فرودگاه رشت.

-برخورداري از سیلوها، انبارها و سردخانه های مناسب.

-امکان واگذاری زمین برای سرمایه گذاری فعالیتهای اقتصادی.

-امکان دسترسی به بازار ۳۰۰ میلیون نفری کشورهای آسیای میانه.

مزیت های گردشگری:

گیلان به دلیل برخورداري از طبیعت غنی و میراث فرهنگی و تاریخی از قطب‌های گردشگری ایران به شمار می‌رود که سالانه میلیون‌ها گردشگر را از سراسر کشور جذب خود می‌کند از جمله می‌توان به روستای ماسوله و دژ قلعه رودخان در فومن، شهر لاهیجان (پایتخت گردشگری جهان اسلام)، بازارهای انزلی و آستارا اشاره کرد.

سوغاتی گیلان به دو دسته خوراکی‌ها و صنایع دستی تقسیم می‌شود. محصولات کشاورزی و دامی، پرندگان، ماهی‌ها، ترشیجات و مربا، صنایع دستی ابریشمی، چوبی و حصیری از جمله سوغاتی‌های گیلان هستند. سوغات گیلان خصوصاً مصنوعات روستایی شدیداً با آداب و سنن سازندگان آن پیوند دارد و تابع

شرایط جغرافیایی محیط است. مهمترین و بهترین سوغات گیلان عبارتند از: ماهی سفید، چای، کلوچه، بادام زمینی، زیتون، برنج و صنایع دستی. در مناطق مختلف با توجه به فرهنگ منطقه صنایع دستی خاصی رایج است. مثلاً سفالگری در املش و جیرده، شالبافی در تالش و توسط گالش‌ها. چموش و چارق دوزی در ماسوله رایج است. همچنین نمد و بامبو بافی، فرش و گلیم و قلابدوزی در مناطق مختلف رایج است. جهانگردان به مصنوعات چوبی زیبای گیلان علاقه‌مندند

وضعیت شهرستان آستارا:

از نظر اقتصادی می‌توان گفت آستارا به هیچکدام از شهرستان‌های هم تراز خود شباهتی ندارد. وجود نقطه صفر مرزی با شوروی در گذشته و جمهوری آذربایجان در حال حاضر و همچنین دارابودن مرز آبی و خاکی با این کشور از جمله دلایل این ناهمگونی است. آستارا به سبب واقع شدن در گلوگاه حیاتی دریای خزر و همچنین نزدیکی به مرکز کشور (نسبت به دیگر نقاط مرزی کشور) با فاصله ۵۳۰ کیلومتر از تهران و ۱۹۰ کیلومتر از مرکز استان گیلان از ویژگی‌های طبیعی منحصربه‌فردی سود می‌برد. که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- قرار داشتن در نقطه مرزی ایران با جمهوری آذربایجان
- همسایگی با ۴ کشور تازه استقلال یافته شوروی سابق
- تنها راه ترانزیتی زمینی خلیج فارس با کشورهای آسیای میانه
- اتصال آستارا (ایران) به آستارا (آذربایجان) از طریق راه آهن در آینده نزدیک
- دسترسی آسان به امکانات خطوط انتقال گاز و برق
- طبیعت ملایم و مساعد و گردشگری بی نظیر.
- دریایی ملایم با ۱۲۰ روز آفتابی و با شیب کم

- بزرگراه جاده ۴۹ (ایران) که مرز آذربایجان را از طریق آستارا به قزوین و تهران و از طریق ساوه به جاده ۶۵ متصل می‌کند.

- بزرگراه جاده ۱۶ (ایران) جاده‌ای در شمال و شمال غربی ایران است که از گیلان شهر آستارا آغاز می‌شود و از شهرهای تبریز، اردبیل و سراب می‌گذرد و به ترکیه متصل می‌شود. قسمتی از این جاده به خاطر گذر از میان دریاچه ارومیه توسط پل، بسیار مهم است.

و به همه اینها باید اضافه کرد که مرز آستارا، تقریباً تنها مرز امن و دست نخورده و بدون تنش ایران در حداقل ۸۰ سال گذشته است که خود تأثیر بسزایی در امنیت اقتصادی و سیاسی این شهر دارد. قدمت تاریخی و وضعیت فرهنگی مناسب یکی دیگر از مزایای این شهر مرزی است. با دست به دست هم دادن این عوامل ما به شهر مرزی روبرو می‌شویم که علی‌رغم وسعت کم و دور افتادگی نسبی دارای اهمیت اقتصادی و استراتژیکی زیادی است. به طوری که می‌توان ادعا کرد، از نظر سطح اقتصادی، پیشرفت‌های شهری، سطح فرهنگی، سطح گردشگری و سطح سواد عمومی ما با منطقه مرزی سرو کار داریم که اصولاً با عام‌ترین ویژگی نقاط مرزی (یعنی محرومیت) بیگانه است. سطح درآمد عمومی اکثر مردم شهر بالا و یا متوسط بالاست و فقر چندان در حومه شهر به چشم نمی‌خورد. بیشترین سهم در درآمد مردم شهر را می‌توان در وهله اول، بازار کالاهای وارداتی آن داراست. بطوری که بعد از آزاد شدن عبور و مرور مرزی بازاری تأسیس شد که در ابتدا تنها به عرضه کالاهای مبادله‌ای مرزنشینان اختصاص داشت، اما امروزه یکی از فعالترین و پر رونق‌ترین و معروف‌ترین بازارهای مرزی در نوع خود است به طوری که تقریباً در ایام تعطیل از سراسر کشور می‌توان مسافران و خریدارانی را در این شهر مشاهده کرد که البته به همراه خود مبادله فرهنگی را نیز به همراه دارد. از دیگر آثار وجود این بازار، سطح اشتغال زایی بالای آنست در حال حاضر جمعیت زیادی از شهرها و استان‌های مجاور، بصورت مهاجرانی دائمی در این بخش مشغول فعالیت می‌باشند که به اظهار عموم سطح درآمد مناسبی نیز از این محل دارند. بطور نسبی اگر ۵۰ درصد فعالیت اقتصاد اهالی را بازار کالاهای وارداتی آن در نظر بگیریم می‌توان بقیه فعالیت‌ها را به شرح زیر در نظر گرفت:

- ۵٪ از شاغلین بخش گمرکی که عمدتاً غیربومی هستند.
- ۱۰٪ شاغلین بخش خدمات و تجارت شهری و گردشگری
- ۱۵٪ در بخش کشاورزی و دامپروری که عمدتاً روستاییان هستند
- ۵٪ مشاغل دولتی، آموزشی و بهداشتی
- ۱۰٪ شاغلین در بخش مسکن مشغولند.

...و-

دسترسی به این منطقه از طریق شهر رشت، شهرستان آستارا، جاده گیلان - اردبیل امکانپذیر است. در اصل دسترسی اصلی از خارج استان از طریق ۲ مسیر اصلی ذیل و سایر مسیرهای ارتباطی می باشد:

- دسترسی به منطقه گیلده از جاده اردبیل - گردنه حیران

- دسترسی به منطقه گیلده از جاده رشت - آستارا

۱-۱-۱- شناسایی و بررسی موقعیت و وضعیت موجود زمین (شکل و ابعاد، مساحت، شیب عمومی، همسایگی، مشخصات ثبتی و ملکی، وضعیت پروانه ساختمانی، مستحقات و تاسیسات موجود، دیگر عارضه های مصنوعی و طبیعی) و وضعیت ابنیه و مستحقات همجوار با زمین:

اراضی مورد نظر برای ایجاد تاسیسات گردشگری در اراضی شخصی در محدوده ورودی روستای گیلده از توابع استان گیلان، شهرستان آستارا به مساحت حدود ۳۰۰۰ مترمربع و بخشی در اراضی دولتی (منابع طبیعی) و مجاور روستا به مساحت حدود ۳ هکتار (۳۰۰۰۰ مترمربع) واقع شده است. زمین شخصی مذکور دارای تاسیسات اولیه از جمله آب و برق و... بوده و زمین دولتی نیز با توجه به مجاورت با روستای گیلده، در مجاورت تاسیسات زیربنایی قرار دارد.

همسایگی در اراضی مذکور بدین صورت بوده که زمین شخصی در ورودی و بافت روستا گیلده از توابع شهرستان آستارا و بخش دوم زمین در اراضی منابع طبیعی و در منطقه کاملاً " جنگلی قرار داشته و جنگل کلیه اطراف طرح را احاطه نموده است.

زمین مذکور طبق کروکی و تصاویر اولیه ذیل بخشی در بافت روستا با شیب پایین (اراضی شخصی) و بخشی نیز در اراضی دولتی و جنگلی با شیب بالای ۶۰ درصد قرار دارد. طبق پیش بینی اولیه اراضی مذکور متعلق به دولت و در اختیار سازمان جهاد کشاورزی ، اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری و مدیریت امور اراضی استان قرار داشته که پس از انجام مراحل واگذاری و فرآیند اداری مربوطه، بر اساس سطح اشغال و تراکم تصویب شده در مراجع قانونی از جمله کارگروه های استانداری و... پروانه ساختمانی از طریق مرجع صدور پروانه ساختمانی در منطقه صادر خواهد شد.

تصویر منطقه:





۱-۲- بررسی نقش و جایگاه عملکردی زمین و اراضی پیرامون در طرح های توسعه شهری ملاک عمل:

بررسی جایگاه عملکردی و حوزه نفوذ اراضی مورد نظر برای مرکز بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی در اراضی شخصی و اراضی ملی (منابع طبیعی) در محدوده ورودی روستای گیلده از توابع شهرستان آستارا در محدوده ای به مساحت حدود ۳۳۰۰۰ متر مربع (۳۰۰۰ متر مربع اراضی شخصی و ۳۰۰۰ متر مربع اراضی دولتی) در مرحله بررسی بوده که در این خصوص می توان اشاره نمود که:

سازمان فضایی هر منطقه در بردارنده اجزا و عناصر مختلفی است که سه عنصر اساسی آن مرکز یا قطب اصلی، حوزه نفوذ یا منطقه پیرامونی و رابطه آنان یا کنش متقابل است. مرکز به هر کانون تاثیرگذار اطلاق می شود که بسته به نوع و درجه فعالیت، روی شعاع خاصی از پیرامون یا دامنه اثر می گذارد و دارای توانمندی های بالایی از عملکرد است که قسمتی از آن را به نسبت عکس فاصله، در پیرامون توزیع می کند.

حوزه نفوذ، حوزه خارج از مرکز یا حاشیه تلقی می‌شود که همواره جریانانی را به شکل فعالیت با مرکز داشته و عموماً این روابط به صورت دوطرفه بین حوزه و مرکز جریان می‌یابند. مرکز با پیرامون خود در سه قلمرو متفاوت، مراحل از تسلط را بوجود می‌آورد.

حوزه جذب (فاصله کم) حوزه نفوذ (فاصله متوسط) و حوزه تاثیر (فاصله زیاد) که تعیین اندازه دقیق و کمی آن بسته به موارد مختلف، در پهنه‌های طبیعی و انسانی به صورت‌های مختلف مشخص می‌شود. تمرکز خدمات، اشتغال، امکانات در قطب جاذبه سبب شده تا این جریان‌ها تاثیراتی بر نواحی پیرامونی تحمیل نمایند. نخستین گام در تعیین حوزه نفوذ روشن نمودن این نکته است که آیا این حوزه یک پدیده واقعی و همگن است یا محدوده‌ای قراردادی، که از دیدگاه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، می‌توان آن را مورد بررسی قرار داد.

دیدگاه ذهنی: در این دیدگاه تعیین حوزه وسیله‌ای است برای رسیدن به هدفی خاص، که در آن حوزه نفوذ یک طرح، توسط یک مدل یا روش، محاسبه شده و از طریق تقسیم‌بندی یک محدوده جغرافیایی وسیع‌تر در خصوص طرح مربوطه تعیین می‌شود.

دیدگاه عینی: این دیدگاه درست عکس این تفکر (دیدگاه ذهنی) را دارد، بر پایه این دیدگاه، حوزه نفوذ یک محدوده واقعی و یک وجود حقیقی و پویاست که می‌توان آن را به معنای محدوده جغرافیایی همگن شناسایی کرد، از این دیدگاه این حوزه یک منطقه طبیعی به حساب می‌آید.

با این همه در حال حاضر دیدگاه ذهنی، دیدگاه مسلط است و مفهوم حوزه نفوذ، به عنوان یک محدوده یگانه و واقعی، کاربرد عملی ندارد، در این دیدگاه حوزه نفوذ یک وسیله بیان و تشریح است و می‌توان آن را با معیارهای مختلف تعیین کرد، بدین ترتیب تعیین حدود و ثغور حوزه، بستگی به ماهیت، هدفها و معیارهای برنامه‌ریزی دارد، چنانچه همواره می‌توان با تغییر هدفها، حدود حوزه را دگرگون ساخت.

این مفاهیم نشان می‌دهد که تعیین حوزه نفوذ تنها وسیله‌ای برای رسیدن به هدف است نه اینکه تعیین آن خود هدف برنامه‌ریزی باشد، این حوزه که در قالب یک منطقه جغرافیایی تعیین می‌گردد می‌تواند از نوع قراردادی، کاربردی یا ترکیبی از این دو، چارچوب مفیدی را برای تعیین مناطق برنامه‌ای فراهم آورد.

تعاریف متعددی از حوزه نفوذ وجود دارد و به طور کلی می‌توان آن را محدوده‌ای دانست که در آن وحدت یا همبستگی در تصمیم‌گیری‌های کلی مشاهده می‌شود، بنابراین حوزه نفوذ یک فضای کالبدی - عملکردی تا آن اندازه وسعت دارد که تغییرات قابل ملاحظه‌ای در عوامل مورد نظر برنامه‌ریزی بوجود می‌آورد و در عین حال تا آن اندازه کوچک است که بتوان مسایل برنامه‌ریزی را در آن یک جا دید و حل کرد، به طور کلی حوزه نفوذ باید از ویژگیهای زیر برخوردار باشد:

- حوزه نفوذ یک فضای کالبدی - عملکردی باید با توجه به داده‌ها و ستاده‌های مرکز و پیرامون آن، نه متأثر از عوامل و فاکتورهای دیگر تعیین شود.

- وسعت و حدود این حوزه باید تا آنجا باشد که بتوان اثرات و هم‌کنشی‌های متقابل را تا آنجا که امکان دارد مورد بررسی و تحلیل قرار داده و دستیابی به آمار مورد نیاز در آن ممکن باشد.

- تعیین این حوزه باید بتواند به حل مشکلات و تمرکز در اجرای تصمیمات و برنامه‌ها کمک نماید.

- به مباحث اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی - فیزیکی و طبیعی و... در قالب یک مجموعه عوامل موثر و تعیین‌کننده، نگریسته شود.

برای تعیین حوزه نفوذ روشهای متعددی وجود دارد از جمله روش مدل جاذبه و روش تحلیل جریان. در روش تحلیل جریان، جهت و شدت جریان‌های موجود بین یک فضای عملکردی و محیط انسانی - طبیعی پیرامون آن، تعیین‌کننده حدود و ثغور منطقه کاربردی حوزه نفوذ است. این جریان‌ها با دور شدن از مرکز از شدتشان کاسته می‌شود، با در نظر داشتن این ویژگی، محدوده یا مرز حوزه نفوذ جایی است که شدت

جریان‌ها به حداقل می‌رسد. این جریان‌ها از انواع مختلف بوده و اغلب در برگیرنده فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی - خدماتی، سیاسی، ارتباطی و... خواهند بود.

در خصوص حوزه نفوذ در صنعت گردشگری می‌توان گفت که منظور از حوزه نفوذ، شعاع برد یک جاذبه گردشگری است. به این معنا که یک جاذبه از چه فاصله ایگردشگران را به طرف خود جذب می‌کند. این ویژگی به عنوان یکی از مهمترین شاخصها برای طبقه بندی و توسعه جاذبه ها به شمار می رود. برای مثال بر اساس ویژگیهای موجود در یک جاذبه ممکن است حیطه عملکرد آن، محلی و محدود، منطقه ای و ملی (در حد کشور) و یا حتی بین‌المللی باشد.

در استان گیلان با توجه به محورهای ورودی گردشگر که از طریق محورهای اردبیل، رشت، مازندران صورت میگیرد، بیشترین گردشگران ورودی به استان شامل استانهای نظیر تهران، آذربایجان غربی و شرقی، اصفهان، خراسان رضوی و شمالی، یزد، بوشهر، فارس، زاهدان، اردبیل و... می باشد. مسافرانی که از استانهای آذربایجان غربی و شرقی به این استان سفر می کنند از محور اردبیل و سایر استان های مرکزی و جنوبی و... عموماً از محور رشت تردد می کنند. مسافران ورودی از استانهای نظیر اصفهان، کرمان، یزد و... به دلیل طبیعت خشک، گرم و کویری خود مشتاقانه به دنبال تجربه آب و هوا و استفاده از چشم اندازهای جنگلی و سواحل دریا هستند. علاوه بر استانهای ذکر شده، حوزه نفوذ گردشگری استان شامل گردشگران اعراب مسلمان حاشیه خلیج فارس، کشورهای عراق، افغانستان و سایر توریست های خارجی وارده شده از سایر کشورها نیز می باشد که متقاضیان حاشیه سبز شمال ایران هستند.

بر اساس مطالب ارائه شده در متن فوق و مطالعات میدانی که توسط مشاور صورت گرفت تا حوزه جذب گردشگران شناسایی شود، با توجه به مبدا گردشگران و تعدد دفعات مراجعه به منطقه، سه حوزه اصلی جذب گردشگر که عبارتند از حوزه نفوذ محلی، استانی و منطقه‌ای و حوزه بین‌المللی مشخص شد. حوزه محلی شامل آبادیهای اطراف منطقه، حوزه استانی و منطقه ای شامل تمامی استانهای کشور علی‌الخصوص استانهای مجاور نظیر تهران و مازندران و دیگر شهر ها و نقاط استان از جمله رشت می باشد که حوزه جذبی

فراگیر منطقه است. ضمناً "سایر استان ها خصوصاً" استان های کوهستانی و کویری و... نیز در این زمره قرار دارند. در حوزه بین المللی نیز می بایست به گردشگران اعراب مسلمان حاشیه خلیج فارس، کشورهای عراق، افغانستان و... و سایر توریست های خارجی وارده شده از سایر کشورها اشاره نمود.

در خصوص موضوع عملکرد زمین و اراضی پیرامون آن، با توجه به تعیین حوزه نفوذ در طرح مذکور، این سناریو گردشگر پذیری و توریست پذیر بودن آن خصوصاً" در برخی از نقاط شمال و الخصوص منطقه آستارا مشهود بوده و ملاک عمل نقش و جایگاه آن صرفاً" توسعه صنعت گردشگری با رویکردهایبوم گردی - گردشگری روستای و طبیعت گردی، آگروتوریسم، اکوتوریسم و... جهت پر نمودن اوقات مسافران و گردشگران می باشد.

۱-۱-۳- جمع آوری اطلاعات مربوط به امکانات منطقه در تامین تاسیسات زیربنایی مورد نیاز پروژه، از قبیل شبکه ارتباطی، شبکه زیرساختی در وضعیت موجود:

در امر برنامه ریزی، زیرساخت ها به اشکال گوناگون توسعه فیزیکی اطلاق می شود که در فرایند توسعه دارای نقش کلیدی می باشند. بر اساس تقسیم بندی های علمی از عوامل زیرساختی، مواردی چون دسترسیها (زمینی، هوایی، ریلی و دریایی)، آب آشامیدنی، انرژی (الکتریسیته و سایر سوخت های فسیلی از قبیل نفت و ذغال سنگ) و ارتباطات (سیستم های مخابراتی، پست، اینترنت) و... در حوزه زیرساخت ها قرار می گیرند.

زیرساخت ها، چارچوب و مبنایی موثر در جوامع بشری ایجاد نموده و در فرایند توسعه، نقش تعیین کننده ای دارند. زیرساخت های همخوان با توسعه فعالیت های بخشی یکی از فاکتورهای مهم موفقیت در توسعه صنعت گردشگری بوده و در صورت فقدان و توسعه نیافتگی این زیرساخت ها، بعنوان مانعی در فرایند توسعه صنعت گردشگری عمل می کنند.

آنچه که در توسعه زیرساخت های بخش گردشگری قابل توجه است، استفاده جامع میزبان از این تسهیلات است. بدین صورت که گرچه برخی از زیرساخت ها با هدف توسعه گردشگری ایجاد می شوند، اما مردم ساکن در جامعه میزبان نیز از این امکانات استفاده نموده و بدین گونه توسعه گردشگری منجر به توسعه فرابخشی

در جامعه میزبان شده و میزان رضایت از زندگی مردم بومی را افزایش می‌دهند. توسعه مناسب در زیرساختها همچنین از عوامل بسیار مهم در حفاظت محیط زیست از آلودگی آب و هوا و دیگر مسائل محیطی و منابع زیست محیطی از قبیل تصفیه آب و فاضلاب در تهیه آب مورد نیاز برای آبیاری است. بنابراین با توجه به اهمیت موضوع، در بخش مطالعات زیرساختها، وضعیت دسترسیها، ارتباطات، انرژی و منابع آب، مورد بررسی قرار می‌گیرند.

شبکه راههای وسایل ارتباطی زیربنای اصلی توسعه در تمام جوامع به شمار می‌رود. جابجایی کالا و خدمات از مبدا تولید به بازار مصرف و نیز برقراری ارتباط بین سکونتگاهها و مناطق مختلف، وجود راهها و شبکه های منظم و مجهز ارتباطی را الزامی ساخته است. پیشرفتهای تکنولوژیک به دست آمده موجب بهبود راهها و دگرگونی در وسایل ارتباطی شده و زمان لازم برای طی فواصل مابین نقاط مختلف را کاهش داده است. وجود وسایل ارتباطی همچون پست و تلفن نیز باعث برقراری ارتباط سریع شده و با حذف سفرهای غیرضروری در بسیاری از هزینه ها صرفه جویی کرده است. در کنار این وسایل، رسانه های ارتباط جمعی نیز با ترویج و تبلیغ فرهنگها و شیوه های زندگی گوناگون در نقاط مختلف، ضمن کاهش فواصل فرهنگی و اجتماعی، تاثیرپذیری جوامع از یکدیگر را افزایش داده است. این تاثیرپذیری در جوامع دارای بافت روستایی و متکی بر زندگی کشاورزی اهمیت دیگری می‌یابد چرا که موجبات دگرگونی در هنجارها و شیوه زندگی روستایی را فراهم می‌آورد. دگرگونی های پدید آمده بازتاب دوگانه ای دارند چرا که از یک سو زمینه های مهاجرت و گرایش به مراکز بزرگتر را در پی دارد و از سوی دیگر به آهنگ پذیرش پدیده های نو شتاب می‌بخشد.

راهها و وسایل ارتباطی روستایی، گذشته از آنکه با برقراری ارتباط بین مبدا تولید و بازار مصرف کارکرد اقتصادی دارد همچنین نقش اساسی در خدمات رسانی و یا دسترسی به امکانات را ایفا می‌نمایند. توسعه زیرساختهای ارتباطی همچنین زمینه های دسترسی به نقاط مختلف را فراهم می‌آورد که این امر در گسترش مسافرت و در واقع در توسعه و گسترش صنعت توریسم نقش انکارناشدنی بر عهده دارد.

این در حالی است که در مناطق روستایی به واسطه بی توجهی و یا کم توجهی به این مناطق، زیرساختهای ارتباطی از جنبه های مختلف سخت افزاری و نرم افزاری دارای ضعف بوده و باعث می شود که بخش زیادی از پتانسیل های روستایی در زمینه های مختلف و از جمله در بخش گردشگری روستایی مورد استفاده قرار نگیرد. این در حالی است که هر گونه سرمایه گذاری در زمینه زیرساخت های روستایی علاوه بر مزایای کوتاه مدت آن در بلندمدت نیز زمینه توسعه و پیشرفت بخش های مختلف روستا را فراهم می آورد.

مرکز بوم گردی و گردشگری روستایی و طبیعت گردی گیلده به لحاظ برخورداری و نزدیکی با امکانات زیربنایی با مشکل خاصی مواجه نبوده و در صورت توسعه تاسیسات گردشگری، ایجاد تاسیسات زیربنایی به سهولت قابل دسترسی بوده و طبق بررسی میدانی صورت پذیرفته تنها مشکل منطقه برخورداری از آب آشامیدنی می باشد که بایستی از طریق روستای گیلده مرتفع گردد و ضمناً سایر موارد نیز بدلیل همجواری با روستای گلیده و قرارگیری برخی از زیرساخت ها در محل قابل تامین می باشد.

جدول وضعیت زیرساخت های مرکز بوم گردی و گردشگری روستایی و طبیعت گردی

ردیف	گونه زیرساخت	وضعیت زیرساخت ها در وضع موجود	نحوه و محل تامین زیرساخت های مورد نیاز
۱-	آب	مجاورت زیرساخت تا نزدیکی منطقه	روستای گیلده
۲-	برق	مجاورت زیرساخت تا نزدیکی منطقه	روستای گیلده
۳-	گاز	مجاورت زیرساخت تا نزدیکی منطقه	-
۴-	مخابرات	مجاورت زیرساخت تا نزدیکی منطقه	روستای گیلده
۵-	راه دسترسی	مجاورت زیرساخت تا ورودی منطقه	روستای گیلده

۱-۱-۴- دریافت نقطه نظرات و انتظارات کارفرما و تدوین اهداف اولیه طرح:

برنامه‌ریزی فرایند توسعه گردشگری و فعالیتهای مرتبط با آن براساس واقعیت های عینی جاری در منطقه، مستلزم دستیابی به برآوردهای واقع بینانه از حجم فعالیتهای گردشگری (محصولات گردشگری) در آینده است. در واقع تخمین تقاضای آتی و درآمد بالقوه از محل فعالیتهای گردشگری (محصولات گردشگری) در سطح کلان توسعه گردشگری را در برابر سایر اشکال توسعه و هزینه، فرصتی را که منطقه در این خصوص می‌پردازد توجیه می‌کند. از این رو سرمایه گذار در نظر دارد در نظر گرفتن موارد صدراشاره و طبق آیین نامه تاسیسات گردشگری مصوب هیئت محترم دولت در سال ۱۳۹۴، نسبت به ایجاد تاسیسات گردشگری گردشگری (بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی وفق ردیف ۳ و ۷ آیین نامه تاسیسات گردشگری مصوب هیئت محترم وزیران در سال ۱۳۹۴) بر اساس رویکردهای اقامتی، پذیرایی، اکوتوریسم یا طبیعت گردی، سلامت، گردشگری کشاورزی (اگرو توریسم)، گردشگری هیجانی و ماجراجویانه (پل معلق) و... در راستای پر نمودن اوقات فراغت مسافران و گردشگران داخلی و خارجی اقدام نماید. از این رو اهداف اولیه طرح بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده واقع در استان گیلان به شرح ذیل اعلام میگردد:

- توسعه اکوتوریسم یا طبیعت گردی متناسب با معیارهای پایداری و حفظ محیط زیست؛

- توسعه گردشگری کشاورزی (اگرو توریسم) متناسب با معیارهای پایداری و حفظ محیط زیست؛

- توسعه گردشگری جنگلی متناسب با معیارهای پایداری و رعایت حریم های تعریف شده؛

- زون بندی منابع و محصولات گردشگری در گستره بخش متناسب با جایگاه هر زون در ساختار فضایی

پیشنهادی در مجاورت جنگل انسان ساخت و ...؛

- ارتقای کمی و کیفی زیر ساختها، تأسیسات و تسهیلات گردشگری؛

- ظرفیت‌سازی به منظور توسعه محصولات چند منظوره گردشگری در گستره بخش، متناسب با توسعه موضوعات مرتبط با جنگل و؛

- توسعه فرصت‌های سرمایه گذاری و گسترش بازارخصوصاً" در زمینه بازارهای ارگانیک محصولات کشاورزی، بازار های صنایع دستی و...؛

- فراهم نمودن استفاده از ظرفیت های قابل توسعه و توسعه یافته در راستای جذب گردشگران در تمام فصول؛

- تحلیل و دسته بندی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در عرصه ی مدیریت (امکانات نرم افزاری و سخت افزاری) توسعه گردشگری.

- خدمات رسانی به گردشگران مبتنی حفظ محیط زیست، همکاری و مشارکت جامعه محلی و به تبع آن ایجاد رونق اقتصادی و درآمد زایی؛

-ارائه خدمات گردشگری ماجراجویانه و هیجانی (پل معلق)

۱-۱-۵-تحلیل وضعیت موجود با استفاده از روش استراتژیک محیطی swot

قابلیت ها، امکانات و فرصت‌های توسعه مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده متناسب با جذابیت های گردشگری آن در برگیرنده مجموعه عناصر و توانمندی هایی است که ظرفیت های لازم در راستای توسعه گردشگری را دارا می باشد، مهمترین قابلیت های توسعه منطقه با توجه به ویژگی های منحصر بفرد این منطقه در وهله اول، وسعت و فضای آزاد جنگل جهت توسعه و توانایی در ارائه خدمات گردشگری است، منطقه جنگلی روستای گیلده دارای ظرفیت های متعددی از جمله:

- اراضی مجاور روستای گیلده دارای جنگل با وسعت زیاد است که این موضوع، از جمله قابلیت های منطقه جهت توسعه پایدار فعالیت های گردشگری مبتنی برعوامل پایداری است؛

- منطقه گیلده تقریباً " توانسته مالکیت عمومی خود را حفظ نموده و تحت تسلط کامل ارگان ها، نهادهای و عوامل شخصی در نیاید (به جزء بخش کوچکی)؛
- جنگل منطقه و روستای گیلده به صورت بکر و دست نخورده دارای توانمندی بسیاری در راستای توسعه محصول گردشگری و فعالیت های اکوتوریسم، طبیعت گردی، تفریحی و ورزشی است؛
- منطقه پهنه کرانه ای قابلیت توسعه انواع موضوعات مرتبط با اکوتوریسم و طبیعت گردی و سایر تأسیسات سبک پذیرایی، اقامتی و تفریحی را دارا می باشد؛
- توسعه روستای گیلده و اراضی همجوار آن مبتنی بر گردشگری پایدار، بازارهای هدف (محلی، استانی، ملی، بین المللی) خود را جذب خواهد نمود.

تنگناها و مشکلات:

در کنار قابلیت های توسعه هر منطقه، تنگناها و مشکلاتی نیز وجود دارند که در صورت توسعه گردشگری باید به این موارد نیز توجه جدی شود زیرا مخاطرات سایت های طبیعی به لحاظ زیست محیطی بسیار باید مورد توجه قرار گیرد تا بتوان ضمن مدیریت صحیح از منابع استفاده درست و بهینه نمود بطوریکه سهم نسلهای آتی نیز محفوظ بماند.

مشکلات و تنگناها در وضع موجود:

مهمترین مشکلات و تنگناهای توسعه گردشگری منطقه گیلده عبارتند از:

- توسعه منطقه روستای گیلده باید مبتنی بر رعایت حقوق جامعه محلی و درگیر نمودن مردم در توسعه فعالیت های مرتبط با گردشگری باشد؛
- منطقه گیلده به آسانی مورد استفاده گردشگران، جامعه محلی قرار می گیرد بدون آنکه به اصول حفاظت از محیط زیست توجه جدی داشته باشند؛

- خودروهای گردشگران و مردم محلی آزادانه در منطقه تردد می نمایند؛

- آلودگی ناشی از زباله ها، آبهای جاری و فاضلاب محیط زیست را تهدید می نماید؛

- توسعه گردشگری منطقه مستلزم برنامه ریزی اصولی و دقیق است تا حریم جنگل مورد تعدی ساخت و سازهای بی مورد که منجر به آلودگی منظر می شوند قرار نگیرد.

بررسی های زیست محیطی منطقه (پتانسیل ها، آلاینده و مشکلات زیست محیطی ناشی از بهره برداری)

استان گیلان با توجه به همجواری با دریای خزر و نواحی جلگه ای در بخش شمالی و نواحی کوهستانی و مرتفع جنوبی از شرایط اقلیمی و زیستگاهی متنوعی برخوردار است. ایجاد تعادل و توازن میان محیط زیست طبیعی و فعالیت های بشر از موارد مهمی است که باید در برنامه ریزی های توسعه اقتصادی و اجتماعی مد نظر قرار گیرد.

محیط زیست انسانی، حیوانی و گیاهی در هم تنیده است. گسسته شدن هر یک از این رشته ها، محیط زیست را دچار تنگنا و عقب ماندگی روز افزون می نماید و رشد جمعیت بازتاب های منفی و تخریبی در استفاده بهینه و به هنگام از سرزمین را در پی خواهد داشت.

علاقه به منابع جنگلی به طور فزاینده ای طی چند سال اخیر افزایش یافته است و به همین نسبت فشار زیادی ناشی از فعالیت های بشر، توسعه صنعت توریسم، شیلات، کشتیرانی، تولید انرژی و حمل و نقل نیز رو به گسترش نهاده است. در نتیجه فشارهای کنترل نشده بشر درصد حساسیت و به تبع آن، تخریب منابع جنگلی را بالا برده است و کاهش چشمگیر تنوع زیستی مناطق و آلودگی بیش از حد آنها نیز رفته رفته تبدیل به معضلی بزرگ می شود.

از اینرو به حداقل رساندن زوال محیط زیست مستلزم انجام یک برنامه مدیریتی بر جنگل می باشد. مدیریت جنگل فعالیت ها را محدود نمی کند و مسئولیت های ارگان ها را از آنها سلب نمی کند بلکه یک هماهنگی

مناسب را مابین فعالیت‌ها و مسئولیت‌ها ایجاد می‌کند. توسعه گردشگری و به تناسب آن استفاده توریسم از منابع طبیعی یا محیطی می‌تواند فشار زیادی بر محیط وارد نماید که به اختصار شرح داده می‌شود:

- منابع آب

نیاز آبی صنعت توریسم بسیار زیاد است. این مصارف مربوط به هتل‌ها، مراکز ورزشی - تفریحی خصوصاً استخرهای شن، زمین‌های ورزشی (از جمله گلف و...) و استفاده آب برای مصارف شخصی توریست‌هاست. لذا توسعه گردشگری می‌تواند سبب کاهش ذخایر آب و نیز ایجاد حجم زیاد فاضلاب گردد.

- منابع محلی:

توریسم می‌تواند فشار زیادی را بر منابع محلی مانند مواد غذایی و انرژی و دیگر مواد خامی که مورد نیاز مردم محلی است وارد نماید. از خصوصیات صنعت توریسم فصلی بودن آن است که این امر در محدوده مطالعاتی کاملاً برجسته است. این ویژگی باعث می‌شود که میزان استفاده از منابع در فصل‌های خاصی از سال تا چندین برابر نسبت به سایر فصل‌ها افزایش یابد.

- تخریب زمین:

منابع زمینی مهم شامل اراضی ساحلی، کشاورزی حاصلخیز، جنگل‌ها، زمین‌های مرطوب، مراتع و حیات وحش می‌باشند. افزایش ساخت و سازها و ایجاد تسهیلات تفریحی - رفاهی وابسته به توریسم منجر به افزایش فشار بر این منابع و تقلیل کیفیت مناظر زیبا می‌شود. توسعه تسهیلات توریستی و استفاده از زمین برای اقامتگاه و ایجاد سایر زیر ساخت‌های زیربنایی، تأثیر مستقیم بر منابع تجدید شونده و یا منابع غیر تجدید شونده دارد.

- آلودگی هوا و صوت:

با توسعه صنعت گردشگری و نیاز برای تأمین دسترسی منجر به افزایش تسهیلات حمل و نقل هوایی، جاده ای، ریلی در پاسخ به افزایش تعداد توریست‌ها و جابجایی آنها خواهد شد که به همراه خود آلودگی هوا و

صوت را به همراه خواهد داشت. آلودگی صوتی حاصل از هواپیماها، ماشین ها و اتوبوس ها و نیز وسایل نقلیه تفریحی و نظایر آن مشکلات روبه افزایشی را در منطقه به همراه خواهد داشت. همه این موارد باعث ایجاد ناراحتی، استرس و حتی کاهش شنوایی انسان ها و ایجاد استرس در حیات وحش مخصوصاً در مناطق حساس جنگلی و... خواهد شد.

- زباله و مواد زائد جامد:

زباله و مواد زائد جامد در مناطقی که برای گردشگران خصوصاً "جنگل و سواحلو...جذابیت فراوان دارند، بیشتر تولید می شود. رها کردن نامناسب این مواد زائد باعث کاهش ارزش محیط طبیعی، چشم اندازها، رودها، مناظر زیبا و حاشیه جاده ها می شود.

- فاضلاب:

مراکز اقامتی (هتل ها...) و دیگر تسهیلات تفریحی به دلیل تولید فاضلاب باعث افزایش آلودگی می شوند. این فاضلاب ها، دریا و دریاچه های منتهی به مناطق توریستی را آلوده نموده و به جوامع گیاهی و جانوری منطقه صدمه می زند. تخلیه فاضلاب ها باعث آسیب جدی به مناطق ساحلی شده و رودخانه های منطقه و زندگی آبزیان را با مخاطره روبرو می کند. تغییرات مواد آلی و سایر آلاینده ها و ایجاد لجن می تواند از اثرات مخرب دیگر فاضلاب در نواحی جنگلی و ساحلی باشند. چنین آلودگی هایی می توانند سلامت انسان ها و حیوانات را مورد تهدید قرار دهد.

- آلودگی منظر و زیبایی شناختی:

در اغلب مناطق توسعه توریسم ساختار بکر مناظر و معماری طبیعی محدوده را از بین می برد. فقدان برنامه ریزی صحیح و اصولی برای کاربری اراضی و ساخت و سازها، ویلاها، منازل شخصی، هتل ها و تسهیلات رفاهی را به طور نامنظمی در طول جنگل و خطوط ساحلی، دره ها و مسیرهای خوش منظره پراکنده کرده است. این پراکندگی شامل خود تسهیلات توریستی و زیر ساخت های مربوط به این صنعت مانند جاده

ها، خانه کارگران، پارکینگ، خدمات عمومی و تأسیسات فاضلاب نیز می باشد. این امر موجب شده تا ارزش مسیرهای مهم از نظر منظر به کلی از دست برود. مناطق شهری نیز به شکل ناهنجاری رشد نموده و هویت منظر این شهرها هیچگونه تناسبی با محیط زیبای منطقه ندارد. به عبارت دیگر توسعه گردشگری در این مناطق با روند فعلی علاوه بر اینکه نفعی به منطقه نمی رساند، بلکه موجب از دست رفتن کیفیت منظر و زیبا شناختی نیز شده که با ادامه این وضع، وضعیت نامناسب تری نیز پیدا خواهد کرد.

- تأثیرات فیزیکی بدلیل ساخت و سازها:

مکان هایی با مناظر جالب مانند جنگل ها ، سواحل شنی، دریاچه ها، حاشیه رودها، قله کوهها و دامنه ها اغلب دارای اکوسیستم هایی با گونه های غنی گیاهی و جانوری اند. اثرات فیزیکی توسعه گردشگری در این مناطق منجر به تخریب این اکوسیستم ها میشود. یک اکوسیستم شامل موجودات زنده (مردم، گیاهان، جانوران و میکروارگانیسم ها)، محیط فیزیکی (خاک، آب و هوا) و چرخه های طبیعی که تقویت کننده آنهاست، می باشد. در اثر توسعه توریسم، اکوسیستم ها، مخصوصاً "محیط های اکولوژیک و شکننده مورد تهدید قرار می گیرند. اثرات فیزیکی نه فقط به صورت تسطیح اراضی و ساخت و ساز بلکه به صورت فعالیت های توریستی مداوم و تغییرات دراز مدت در اقتصاد و اکولوژی محلی، خود را نشان می دهد.

توسعه گردشگری در مناطق مستعد گردشگری براساس برنامه ریزی مبتنی بر توسعه پایدار که مبنا را توجه به حفاظت از محیط زیست می گذارد، از رشد فزاینده گردشگری کاسته و برنامه های اجرایی را ضابطه مند می نماید، روستای گیلده که یکی از مناطق مستعد در زمینه گردشگری است، جذابیت لازم برای هدایت گردشگران را داشته و در صورت عدم برنامه ریزی، رشد گردشگری در وهله اول محیط زیست را هدف قرار می دهد، زیرا برنامه ای کنترلی برای حفاظت و ارضاء نیازهای گردشگران وجود ندارد، در نتیجه محیط باید جبران کننده این نقص باشد، منطقه مذکور یکی از معدود جنگل های بکر و دست نخورده استان گیلان می باشد که فضای جنگلی آن با کمترین ساخت و سازی پذیرای گردشگران است، از یک سو بکر بودن جنگل از لحاظ عدم دخل و تصرف انسان مثبت و از سوی دیگر با توجه به حضور گردشگران و بارگذاری

بیش از اندازه در پیک گردشگری و عدم امکانات زیربنایی زمینه آلودگی محیط زیست را پیش از پیش مهیا و فراهم ساخته است. در زمینه جمع آوری زباله تولیدی گردشگران، باید ضمن فرهنگ سازی برای جلوگیری از چشم انداز نامناسب انباشت زباله، در پاکسازی و تمیزی محیط کوشا بود. توسعه گردشگری نیازمند منابع آبی است و استفاده از این منابع ضمن کاهش ذخایر، موجب تولید فاضلاب خواهد شد، که باید در منطقه مد نظر قرار گیرد. بارگذاری بیش از ظرفیت، تخریب محیط زیست منطقه را به همراه داشت و افزایش ساخت و سازهای گردشگری تأثیر نامطلوبی هم بر فضای منطقه و هم بر زیباسازی منظر برجای خواهند گذاشت. مشکل اصلی توسعه منطقه و به تبع مرکز بوم گردی گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده فاضلاب تولیدی ناشی از توسعه گردشگری می باشد که بیشترین اثرات مخرب را به دلیل تخلیه به منطقه بر جای خواهد گذاشت که لازم است در این زمینه حساسیت بیشتری اعمال شود. یکی از مهمترین موارد در توسعه جنگل که بدان توجه جدی و کافی نمی شود مباحث مربوط به آلودگی منظر و زیبایی شناختی است بطوریکه بیشتر مناطق با این مشکلات روبرو بوده و تلاشی در جهت جلوگیری از این آلودگی منظر از سوی عوامل توسعه صورت نمی گیرد. منطقه جنگلی گیلده خوشبختانه از این نظر با مشکل زیادی مواجه نبوده و توسعه آتی باید مبتنی بر زیباسازی منظر و توجه به طراحی سایت در راستای جلوگیری از آلودگی بصری باشد.

تحلیل وضع موجود (امکانات، تنگناها، قابلیت ها و...) پیشنهادها و راه حل های رفع آنها

در این تحلیل وضع موجود و سایر موارد مرتبط در این راستا، عوامل تاثیر گذار بر روند توسعه گردشگری منطقه گردشگری روستای گیلده به دو دسته تقسیم می شوند که عبارتند از:

- عوامل پیش برنده توسعه (امکانات، قابلیت ها، نقاط قوت و فرصتها)

- عوامل بازدارنده توسعه (تنگناها، نقاط ضعف و تهدیدها)

در منطقه گردشگری مذکور این دو دسته عوامل به شکل های مختلف دیده می شوند:

- عوامل پیش برنده توسعه:

- نزدیکی به جنگل به عنوان اصلی ترین منبع گردشگری
 - وجود مناظر جذاب گردشگری در منطقه
 - جذابیت منطقه به دلیل داشتن اقلیم و ویژگی های منحصر به فرد نسبت به دیگر مناطق کشور و تجربه شرایط جدید برای مسافران از مناطق خشک و کویری کشور
 - گردشگر پذیری استان گیلان به دلیل نزدیکی به پایتخت
 - وجود پرندگان جنگلی و سواحل آبی و حاشیه مناطق مسکونی مانند کاکایی، پرستوی دریایی، گنجشک و... به عنوان یک جاذبه گردشگری
 - دسترسی زمینی استانی و برون استانی
 - دسترسی هوایی منطقه از طریق فرودگاه رشت
 - دسترسی ریلی منطقه از طریق رشت و...
 - دسترسی نزدیک گردشگران محلی و منطقه ای
- عوامل بازدارنده توسعه:
- پوشش گیاهی از بین رفته در برخی از مناطق جنگلی
 - عدم توجه به مسایل زیست محیطی جنگل در محدوده مورد نظر
 - عدم وجود سطل های زباله جهت استفاده گردشگران و رها نمودن زباله توسط گردشگران (مشکلات دفع فاضلاب و زباله)
 - وجود فرسایش خاک در برخی از نقاط محدوده مورد نظر
 - تهدید سیلاب ها در محدوده مورد مطالعه به دلیل گرم شدن آب و هوای کره زمین
 - رطوبت شدید در محدوده و مواجهه شدن ساختمانها و تجهیزات با مشکلاتی چون فرسایش، خوردگی و زنگ زدن آهن و...
 - عدم وجود دسترسیهای هوایی درون استانی

۱-۲- تدوین سند برنامه ریزی فضایی- فیزیکی اولیه:

۱-۲-۱- تعیین نقش عملکردی زمین و تدوین اهداف و راهبردهای برنامه ریزی و طراحی زمین :

- چشم انداز :

توسعه پایدار بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده به عنوان يك مقصد گردشگری جنگلی- اکوتوریسم – گردشگری کشاورزی و... مجهز و مستقل به گونه‌ای که بتواند به سهم عمده‌ای از بازار گردشگری استان گیلان، کل کشور و... دست یافته و پایداری محیط را نیز فراهم نماید.

- سیاست های توسعه:

- جذب گردشگران استان گیلان و کشور از طریق ایجاد تنوع در فعالیت های گردشگری جنگلی (استراتژی تنوع)
- جذب گردشگران استان گیلان و کشور از طریق ایجاد تنوع در فعالیت های اکوتوریسم و یا طبیعت گردی در محل مورد نظر
- جذب گردشگران استان گیلان و کشور از طریق ایجاد تنوع در فعالیت های گردشگری روستایی (گردشگری کشاورزی ، جنگل و...) در محل مورد نظر
- تاکید بر توسعه خدمات گردشگری برای گردشگران چند روزه به منظور افزایش ماندگاری و افزایش منافع اقتصادی
- توزیع درآمد حاصله از توسعه گردشگری منطقه در میان جامعه محلی از طریق اشتغال ساکنین به هنگام ساخت و بهره برداری
- ایجاد ساز و کار مناسب جهت حفظ محیط زیست منطقه

- تدوین اهداف توسعه ای:

- اهداف کلان توسعه ای و سیاست های عمومی در مقیاس ملی و منطقه ای:

در این بخش به مهمترین اهداف کلان و راهبردهای طرح بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده که با فعالیت های گردشگری منطقه مرتبط می باشند و اهداف و راهبردهای تدوین شده و برنامه های مورد نظر را تحت تاثیر قرار می دهند، پرداخته می شود:

محورهای اساسی سند چشم انداز

- هم پیوندی فعال با اقتصاد جهانی

- رقابت پذیری اقتصادی

- محیط زیست و توسعه پایدار

- رشد مستمر و توسعه پایدار

- رشد مبتنی بر دانایی

- تعادل و توازن منطقه ای کشور بر اساس موازین آمایش سرزمین

- ارتقاء کیفیت سطح زندگی

- امنیت انسانی و اجتماعی

- اهداف محیطی و زیست محیطی

- حفظ پایداری محیط جنگل با توجه به توسعه تأسیسات بخش گردشگری؛

- رعایت اصول توسعه پایدار در زمینه حفظ محیط زیست ساحلی- جنگلی و جامعه محلی؛

- حفظ سیما و چشم اندازهای طبیعی منطقه ساحلی و جنگلی؛

- حفظ کیفیت فضاهای گردشگری و محیط طبیعی؛

- ارتقاء زیبایی منظر جنگل .

- اهداف کالبدی، فضایی و زیرساختی

- ارتقای کمی و کیفی زیر ساختها و تسهیلات گردشگری؛

- ایجاد تاسیسات فراغتی و پیک نیک؛
- ایجاد و توسعه حمل و نقل هوایی و ریلی در سطح منطقه؛
- توسعه مراکز خدمات رسانی ویژه گردشگران در سطح کاربری های درونی و همجوار منطقه؛
- توسعه کاربری های مرتبط با گردشگران و مسافران؛
- حفظ محیط زیست از طریق مکانیابی بهینه فضا؛
- ارتقای فضاهاى عملکردی درونی و همجوار در راستای بهره گیری از توانهای منطقه؛
- استفاده از حداقل ظرفیت های منطقه جهت حداکثر استفاده و بهره برداری با توجه به اصل توسعه پایدار؛

- اهداف فرهنگی و اجتماعی

- افزایش سطح رفاه اجتماعی ساکنین منطقه؛
- کاهش نرخ مهاجرت از این شهرستان به نواحی شهری اطراف به ویژه رشت
- تسهیل ارتباطات از طریق تقویت زیرساخت ها، شبکه های ارتباطی و مخابراتی؛
- معرفی و حفظ میراث فرهنگی، جلوه های معماری اصیل و الگوهای مردمی- سنتی (فلکلوریک)
- استحکام هویت ملی و احساس همبستگی جمعی؛
- تقویت حس اعتماد به نفس فرهنگی؛
- تقویت تعامل فرهنگی قومیت های ساکن در استان با سایر اقوام ساکن در کشور و سایر ملل؛

- اهداف اقتصادی

- کاهش نرخ بیکاری در منطقه؛
- افزایش اشتغال زنان در منطقه؛
- رشد و توسعه بخش گردشگری در منطقه؛
- استفاده از پتانسیل های بالقوه و بالفعل گردشگری منطقه در جهت اشتغال زایی؛
- ایجاد فرصت های لازم جهت سرمایه گذاری بخش خصوصی؛
- ایجاد درآمدهای گردشگری برای فعالین بخش و جامعه بومی.

- اهداف گردشگری

بررسی وضع موجود بازارهای هدف در منطقه

از آنجاییکه مرکز بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گلیده به عنوان یکی از اجزاء نظام گردشگری استان گیلان به عنوان سایت گردشگری مطرح می‌باشد، لذا در ارزیابی بازارهای هدف، بایستی به وضعیت منطقه و ویژگیهای بازارهای هدف آن پرداخت.

الگوها و رفتارهای گردشگری در یک مقصد از دو سوی عرضه و تقاضا هدایت می‌شود، لذا این الگوها علاوه بر ویژگی‌ها و خواسته‌های گردشگران تابعی از قابلیت‌ها، جاذبه‌ها و بطور کلی محصول گردشگری آن منطقه می‌باشد. بنابراین بخشی از ویژگی‌های بازارهای موجود منطقه گردشگری و شهرستان مربوطه از ویژگی‌های محصول گردشگری آن تبعیت می‌نماید. در واقع با ایجاد تغییر در محصول گردشگری، در این ویژگی‌ها و الگوها نیز تغییراتی ایجاد خواهد شد.

علاوه بر این بررسی خصوصیات و ویژگی‌های گردشگران عموماً از طریق بررسی برد جاذبه و بازار هدف آن صورت می‌گیرد که نشان می‌دهد گردشگران ورودی به منطقه، درون استانی، برون استانی و یا بین‌المللی هستند. موقعیت مرکز بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گلیده به دلیل قابلیت‌های لازم در راستای توسعه پایدار گردشگری، دارای ویژگی‌های ممتازی است که می‌تواند به عنوان یک سایت ساحلی بازارهای هدف خود را فراتر از مقصدهای رقیب تعیین و در پی دست یازیدن به سطح قابل قبولی از تقاضای گردشگری ساحلی باشد.

لذا در حال حاضر بازار منطقه شامل دو طبقه‌بندی اصلی می‌گردد:

- گردشگران درون منطقه‌ای از استان گیلان

- گردشگران برون منطقه‌ای شامل گردشگری ورودی به استان، شهرستان مربوطه و ...

گردشگران درون منطقه ای شامل آندسته از شهرستان های استان است که دسترسی مستقیم به جنگل نداشته و جهت انجام تفریح و تفرج در جنگل، گردشگری ماجراجویانه، گردشگری کشاورزی، اکوتوریسم و... روستای گلیده را به عنوان مقصد اقامتی کوتاه مدت خود انتخاب می نمایند. مجاورتمحور اردبیل (

گردنه حیران) با شهرستان آستاراو با مرکز استان و دیگر شهرستان ها و دسترسی آسان، موجب شده بخشی از بازار درون استانی به مقصد روستای گیلده از شهرستان های فوق تأمین شود.

گردشگران برون منطقه ای نیز گردشگرانی را دربرمی گیرد که از سایر استان های کشور به مقاصد جنگلی استان وارد می شوند. محورهای ورودی جاده ای استان شامل رشت و مسیر استان های همسایه تهران، مازندران و... می باشد. دسترسی ریلی و هوایی به استان نیز وجود دارد. با توجه به نزدیکی محور اردبیل به منطقه مذکور، درواقع عمده تأمین کننده بازار تقاضای روستای گیلده از مسیرهای فوق می باشد و برنامه ریزان بازاریابی منطقه باید برنامه های جذب گردشگران جنگلی - ماجراجویانه - گردشگری کشاورزی - اکوتوریسم و... را از طریق این محورها بیشتر مورد توجه قرار دهند.

با توجه به اینکه روستای گیلده، به عنوان جزئی از خوشه گردشگری شهرستان آستارا مطرح می باشد، لذا بازارهای موجود گردشگری آن از موقعیت شهرستان های آستارا و منطقه حیران و... تاثیرپذیر می باشد. گردشگران ورودی به روستای گیلده از استان های همجوار و بویژه شهر تهران می باشند که با انگیزه حضور در جنگل و استفاده از پل معلق در قالب گروه های توریستی، خانوادگی، گروه همسالان و... بویژه در ایام نوروز و فصل تابستان وارد این منطقه می شوند. گردشگران ورودی به استان گیلان از سایر استان های کشور نیز گروه دیگری از گردشگران می باشند که عمدتاً در ایام نوروز و فصل تابستان این منطقه را به عنوان یکی از مقاصد جنگلی سفر خود انتخاب می نمایند.

- فرصت‌های بازار برای منطقه گردشگری روستای گیلده

پس از بررسی وضعیت موجود بازارهای گردشگری منطقه، بایستی فرصت‌های موجود در بازار مورد بررسی قرار گیرد. در این نوع از بازارها، عمدتاً تفاوت‌های وجود دارد که می‌تواند نقش بسزایی در ارایه سایت پلان منطقه داشته باشد. در جدول زیر عمده‌ترین فرصت‌های بازار موجود و آتی منطقه آمده است. در برنامه‌ریزی راهبردی بازاریابی منطقه فرصت‌های مورد نظر در تدوین راهبردهای بازاریابی منطقه مورد لحاظ قرار خواهد گرفت.

جدول : فرصت‌ها و کارکردهای منطقه – روستای گیلده

ردیف	فرصت	کارکرد
۱	تامین نیازها و رضایت گردشگران هیجانی و جنگلی	ایجاد خدمات گردشگری هیجانی و جنگلی
۲	بازار بالقوه و بالفعل گردشگری استان تهران	ایجاد فضاهای اقامتی متنوع متناسب با جنگل، خدمات پذیرایی، فضاهای ورزشی و تفریحی و گردشگری سلامت و آگروتوریسم و هیجانی
۳	بازار بالقوه گردشگری سایر استان‌های کشور به مقاصد جنگلی	فضاهای اقامتی، پذیرایی و تفریحی متناسب با ویژگی محصولات گردشگری جنگلی
۴	بازار بالقوه بازدیدکنندگان داخلی استان شامل شهرستان‌های آستارا و رشت و ...	فضاهای فراغتی، تفریحی و تفریحی
۵	بازار گردشگران بین‌المللی ورودی به استان گیلان	واحدهای اقامتی، تاسیسات خدماتی و رفاهی
۶	بازار گردشگران ورودی از محور اردبیل	تنوع خدمات گردشگری هیجانی و جنگلی
۷	بازار گردشگری کشاورزی و آگروتوریسم و ماجراجویانه از استان‌های کشور	مزارع گردشگری کشاورزی – محیط‌های طبیعت گردی، پل معلق و ...

- خط مشی ها و سیاستهای راهبردی توسعه

- خط مشی ها و سیاستهای راهبردی توسعه محیطی و زیست محیطی در منطقه :

- ارزیابی تاثیرات زیست محیطی حاصل از طرح های توسعه گردشگری در مناطق جنگلی؛
- تعیین مقررات و ضوابط برای حفاظت از حریم جنگل و جلوگیری از تغییر کاربری اراضی؛
- ایجاد تأسیسات گردشگری مبتنی بر ویژگی های زیست محیطی منطقه جنگلی جهت جلوگیری از تخریب و نابودی؛
- توجه به چشم اندازهای طبیعی و زیبایی منظر در طراحی و توسعه فضاها و تأسیسات کالبدی؛
- تعیین اراضی قابل توسعه جهت فعالیت های گردشگری با حفظ و حراست از قابلیت های محیط طبیعی جنگل؛
- کاهش آلودگی های محیطی، شناسایی عوامل آلوده کننده و اتخاذ تدابیر مقتضی در راستای پاکیزگی و حفظ محیط طبیعی؛
- هدایت فعالیت های متمرکز گردشگری به مناطق پیرامونی و خارج از محدوده جنگل؛
- حذف عناصر مزاحم و آلوده کننده منظر و عواملی که چشم انداز طبیعی منطقه جنگلی را متأثر ساخته.
- نگاه ویژه به گردشگری کشاورزی و طبیعت گردی در کنار جنگل در راستای حفظ محیط زیست.

- خط مشی ها و سیاستهای راهبردی توسعه کالبدی، فضایی و زیرساختی در منطقه:

۱- کاربری های همجوار

- شناسایی، سازماندهی و مکانیابی کاربری های سازگار با منطقه مورد مطالعه و استفاده متعادل از کاربری ها؛

- حذف کاربری های ناسازگار با منطقه مورد مطالعه و جایگزینی آن با کاربری های چند منظوره و بهینه.

- بهسازی بخش ها و کاربری های منزوی و انطباق آنها با کاربری های جدید؛

- شناسایی و تبدیل توان های بالقوه کاربری های همجوار در راستای پذیرش بیشتر گردشگران و مسافران؛

۲- عملکردهای درونی

- افزایش کاربری های کشاورزی، فضای سبز و پارک و حفاظت از اراضی مشجر منطقه؛

- توسعه عملکردهای گردشگری و خدماتی جهت تقویت پذیرش گردشگر؛

- تنوع کاربری ها و عملکردها؛

- اولویت دادن به کاربری ها با عملکرد روزانه؛

۳- مبلمان و تأسیسات زیرساختی

- توسعه و مکانیابی دوباره تأسیسات گردشگری؛

- افزایش مبلمان در سطح منطقه؛

- تقویت و توسعه شبکه فاضلاب و زهکشی در سطح منطقه؛

- حمایت از بخش خصوصی جهت ایجاد تأسیسات؛

- استفاده از مصالح مقاوم و بومی در ایجاد تأسیسات؛

۴- نظام ترافیکی

- شناسایی کمبودهای سیستم حمل و نقل و تجهیز آن؛
- بهسازی راههای دسترسی به جاذبه‌های روستای گیلده؛
- ایجاد سلسله مراتب در شبکه پیاده و سواره منطقه جنگلی گردشگری؛
- ایجاد دسترسی های مناسب به منطقه گردشگری و دادن خدمات تبعی؛

۵- سازمان فضایی

- تطبیق فضاهای عملکردی منطقه با رفتارهای استفاده کنندگان از آن؛
- برقراری تناسب بین ظرفیت منطقه در ارتباط با کاربری های پیشنهادی؛

۶- دید و منظر

- جلوگیری از بلند مرتبه سازی و ساخت واحدهای آپارتمانی؛
- توسعه چشم اندازهای دست ساز؛
- حفاظت از چشم اندازها و مناظر طبیعی؛
- سطح بندی فضاها و کاربری ها در راستای حفظ میدان دید؛
- جهت گیری و مشرف سازی کاربری ها و عملکردها بر جنگل؛

- خط مشی ها و سیاست های راهبردی توسعه اجتماعی و فرهنگی در منطقه :

- راه اندازی سایت اینترنتی در جهت معرفی جاذبه های تاریخی - فرهنگی شهرستان به چند زبان اصلی؛
- ترویج فرهنگ گردشگری پذیری در میان ساکنان بومی منطقه؛
- بهبود و ارتقاء کیفیت تسهیلات و خدمات جانبی بازدید از مناطق طبیعی موجود با اولویت آثار و جاذبه های اولیه و ثانویه و با رعایت اولویت قطب ها، کانون ها و مجموعه ها؛
- تأسیس بازارهای ارگانیک محصولات کشاورزی به منظور توسعه و بهبود گردشگری کشاورزی در قطب های گردشگری؛
- انجام مطالعات موردی و موضوعی در رابطه با جاذبه های فرهنگی و اجتماعی؛
- معرفی مراسم مذهبی، عادات و رسوم، لباس و ... با تأکید بر حفظ ارزشهای فرهنگی؛
- معرفی سایتهای تاریخی - فرهنگی - باستانی برای بازدید توسط گردشگران با تأکید بر جاذبه های اولیه؛
- معرفی و ترویج جنبه های برجسته هنرها و صنایع دستی استان گیلان بر اساس علایق گردشگران داخلی و خارجی؛
- معرفی و ترویج جنبه های برجسته گویشها، عادات و رسوم، لباس و ...؛
- استمرار راهبردهای زمانی کوتاه مدت و تثبیت توسعه پایدار منابع؛
- تأسیس بازارهای سنتی عرضه محصولات هنری - فرهنگی (صنایع دستی استان) به منظور توسعه و بهبود صنایع دستی استان در قطب های گردشگری؛
- ایجاد کارگاههای صنایع دستی به منظور نمایش مراحل تولید محصول در بازارهای سنتی؛
- بهره برداری از منابع و جاذبه های شناسایی شده با توجه به ارزیابی مدیریت اثرات؛

- خط مشی ها و سیاست های راهبردی توسعه اقتصادی در منطقه

- شناسایی پتانسیل های کشاورزی منطقه و سرمایه گذاری در جهت توسعه محصولات کشاورزی در قالب آگروتوریسم با پتانسیل بالا در منطقه در جهت اشتغال زایی و افزایش سطح درآمد؛
- ارتقا و پویایی اقتصاد منطقه از طریق ایجاد ارتباط مناسب بین بخش کشاورزی به عنوان فعالیت قالب در منطقه و بخش صنعت گردشگری به عنوان فعالیت دارای پتانسیل بالا در منطقه؛
- سرمایه گذاری در بخش صنعت گردشگری در راستای خود کفایی در این بخش و تبدیل بخش صنعت منطقه به فعالیت پایه ای؛
- ایجاد بستر مناسب برای جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی در جهت توسعه اقتصادی منطقه با توجه به پتانسیل بالای منطقه در زمینه جذب توریست؛
- سرمایه گذاری در جهت ایجاد مشاغل متناسب با ساحل در راستای ارائه خدمات به گردشگران؛
- حمایت از صنایع دستی منطقه جهت ارائه به گردشگران در راستای اشتغال زایی در منطقه و ایجاد منبع درآمدی مناسب برای ساکنین محلی؛
- برنامه ریزی در جهت مشارکت هر چه بیش تر زنان در منطقه از طریق سرمایه گذاری در فعالیت های کشاورزی و فعالیت های گردشگری مناسب با توانمندی زنان در منطقه؛
- سرمایه گذاری در جهت استفاده بهینه از توان زیست محیطی منطقه و محیط بکر آن برای جذب گردشگر در راستای ایجاد منابع مالی مناسب در منطقه و برای ساکنان محلی؛
- معرفی جاذبه های توریستی منطقه به وسیله بروشورهای تبلیغاتی و فضای مجازی و رسانه های سمعی و بصری برای اشتغال زایی در منطقه و افزایش سطح درآمد ساکنان منطقه.

- خط مشی ها و سیاست های راهبردی توسعه بخش گردشگری در روستای گیلده

۱- سیاست های توسعه زیرساخت های مورد نیاز گردشگری

- تأمین آب شرب و قابل استفاده جهت سایر مصارف براساس برآورد حجم مورد نیاز در راستای توسعه زیرساخت های گردشگری منطقه جنگلی؛

- برآورد برق مورد نیاز و تأمین آن، با توجه به سطح فعالیت ها و برنامه های کالبدی و فضاهای اختصاص یافته؛

- توسعه و ارتقاء کیفیت راههای دسترسی درون منطقه جنگلی و راههای ورودی به منطقه جنگلی؛

- ارائه خدمات و تسهیلات گردشگری مرتبط با برنامه های ارتباطی شامل اینترنت (وایرلس)، خدمات بانکی و ...

- ارتقاء سطح کیفی و عملکردی زیرساخت های توسعه؛

- رعایت اصول توسعه پایدار در احداث و توسعه زیرساخت های جنگلی؛

- رعایت حفظ حریم های منطقه و توجه به منظر در راستای استقرار تأسیسات زیرساختی؛

- انجام برنامه های کنترل کیفیت و نگهداری از زیرساخت ها در طول مراحل توسعه؛

- افزایش ظرفیت زیرساخت ها در طی مراحل توسعه.

۲- سیاست های تنوع بخشی به گردشگران

- تنوع محصول گردشگری جنگلی و ارائه خدمات متناسب با سطح نیازهای گردشگران در راستای تنوع بخشی به گردشگران ورودی به منطقه؛

- ارائه انواع فعالیت های گردشگری جنگلی با کیفیت و مبتنی بر تکنولوژی های روز برای ارتقاء سطح کمی و کیفی این نوع فعالیت ها در مقایسه با سایت های رقیب و مجاور؛

- تأمین انواع خدمات گردشگری مبتنی بر نیاز، مدت زمان و میزان هزینه کرد گردشگران؛
- کسب رضایت گردشگران ورودی به منطقه از طریق ارائه خدماتی بالاتر از سطح مطلوب؛
- اهمیت و توجه بیشتر به زیباسازی و طراحی منظر، مسائل زیست محیطی و فرهنگ ملی و منطقه ای در جهت تشویق گردشگران؛

۳- سیاست های جذب گردشگر و بازاریابی

- ارائه بسته های تبلیغاتی و اطلاع رسانی جهت معرفی منطقه جنگلی - گردشگری کشاورزی؛
- راه اندازی سایت اینترنتی و استفاده از فضای مجازی جهت معرفی قابلیت های جنگل و پروژه های اجرا شده با توانایی انجام گردشگری مجازی به منطقه و رزرواسیون؛
- راه اندازی بازارچه های محصولات ارگانیک کشاورزی و...
- نصب بیلборدهای تبلیغاتی در محورهای ورودی استان و تابلوهای هدایت کننده گردشگران ترانزیتی به منطقه
- برپایی نمایشگاههای تخصصی و علمی و جشنوارههای جنگلی در ایام رکود بازار گردشگری؛
- تعیین برند تجاری متفاوت از مقصدهای جنگلی رقیب جهت تمایز و القاء تجربه ای متفاوت از گردشگری جنگلی و گردشگری کشاورزی برای گردشگران؛
- همکاری با فعالان بخش گردشگری و متصدیان عمده برگزاری تور در راستای تشویق برای هدایت تورهای گردشگری جنگلی - ماجراجویانه - گردشگری کشاورزی و... از بازارهای هدف به منطقه؛
- ارائه تخفیفات ویژه در فصول غیر پیک گردشگری منطقه؛
- ارزیابی و سنجش رضایت گردشگران در طول بازدید و اجرای برنامه ها.

۴- سیاست های توسعه تسهیلات و خدمات گردشگری

- ارتقاء سطح و جایگاه منطقه جنگلی با ارائه خدمات گردشگری متمایز و مبتنی بر فضاهای کارکردی؛
 - ارائه خدمات پذیرایی برای گروههای مختلف گردشگری براساس سطح هزینه کرد و مدت اقامت؛
 - ارائه خدمات اقامتی براساس نیازهای مختلف گروههای گردشگر در قالب های متفاوت؛
 - فراهم نمودن زمینه تأمین انواع خدمات مورد نیاز گردشگران جهت سهولت و افزایش رضایت گردشگران؛
 - ایجاد اقامتگاههای مبتنی بر ظرفیت تحمل؛
 - ایجاد واحدهای اقامتی از نوع متل، بوم گردی و... با کیفیت مناسب خدمات براساس چشم انداز جنگل؛
 - ایجاد انواع گردشگری سلامت، کشاورزی و ... با کیفیت مناسب و مبتنی بر ویژگی های جنگلی؛
 - ایجاد دفتر اطلاع سانی جهت ارائه اطلاعات مقتضی به گردشگران؛
 - کنترل مستمر کیفیت خدمات ارائه شده در واحدهای خدماتی و اقامتی مجموعه.
- ۵- سیاست های تأمین و سازمان دهی نیروی انسانی**
- جذب نیروی انسانی متخصص، ماهر و آموزش دیده در زمینه خدمات پذیرایی، اقامتی و هتلداری از جامعه محلی؛
 - فراهم نمودن زمینه آموزش نیروهای جوان محلی از مراکز علمی جهت آمادگی خدمات در فازهای بهره برداری؛
 - جذب نیروی انسانی متخصص در زمینه مدیریت و بازاریابی مجموعه های گردشگری؛
 - ایجاد تیم های کاری مستقل و متخصص در فعالیتهای مدیریتی و اجرایی بخش های مختلف و مستقل منطقه؛
 - ارتقاء سطح مهارت نیروی انسانی فعال در مجموعه در طول دوره های توسعه مجموعه؛
 - آموزش مهارت های مهمان نوازی برای شاغلین فعال در منطقه؛

- اجرای برنامه‌های ایجاد انگیزش و ارتقاء کیفیت عملکرد برای نیروی انسانی.

۱-۲-۲- ارائه برنامه ریزی فضایی-فیزیکی اولیه و تعیین سطوح عملکرد های اولیه زمین بر اساس پروانه یا وضعیت موجود:

- برنامه های کلی و طرح های پیشنهادی در زمینه توسعه گردشگری:

به طور کلی برنامه ها و طرح های مورد نیاز از جمله طرح مرکز بوم گردی و گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده واقع در اراضی شخصی و بخشی دولتی از توابع روستای گیلده، شهرستان آستارا، استان گیلان در قالب سه سرفصل اصلی طرح های مطالعاتی، توسعه و سرمایه گذاری - مدیریتی و اجرایی قابل دسته بندی هستند. بصورت طرح های مطالعاتی منطقه شامل طرح های امکانسنجی و جامع گردشگری می‌باشد. برنامه های توسعه و سرمایه گذاری در طرح جامع تهیه شده که بر اساس آن و رویکردهای مورد نظر، احداث و بهره برداری (برنامه های مدیریتی - اجرایی) انجام خواهد شد.

- طرح ها و پروژه های پیشنهادی جهت اجراء (مشخصات کلی):

بر مبنای مطالعات صورت گرفته شده عناصری به شرح ذیل و در سطح کلان (پهنه ها و کاربری ها متنوع) جهت بهره برداری از محل پیشنهاد می گردد. این عناصر در مرحله اول اجزای اصلی توسعه را تشکیل می دهند و با توجه به تصمیم گیری های مدیریتی منطقه می توان از عناصر دیگری در مراحل بعدی توسعه استفاده نمود.

جدول مساحت زمین و سطح اشغال و زیربنا (سطح) -مترمربع

ردیف	نوع زمین	مساحت زمین	سطح اشغال	مساحت ابنیه (سطح)	مساحت ابنیه (طبقات)	محوطه
۱-	شخصی (فاز ۱)	۳۰۰۰	٪۶۰	۱۸۰۰	۳۱۵۰	۱۲۰۰
۲-	دولتی (فاز ۲)	۳۰۰۰	٪۴	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۲۸۸۰۰

بر مبنای سایر مطالعات صورت گرفته شده بصورت میدانی، کتابخانه و استفاده از طرح ها و اسناد بالادست و نهایتاً "ظرفیت سنجی طرح بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده، ۹ مورد پهنه هایی پیشنهادی و موجود به شرح ذیل جهت بهره برداری از محل اعلام میگردد:

جدول: پهنه های مرکز گردشگری

شماره	عنوان پهنه (زون)
۱	زون گردشگری ماجراجویانه (پل معلق)
۲	زون گردشگری کشاورزی
۳	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی
۴	زون اقامت (بوم گردی)
۵	زون پذیرایی سنتی
۶	زون سلامت (سنتی)
۷	زون محوطه سازی و فضای سبز
۸	زون خدماتی - پشتیبانی
۹	زون تجاری - خدماتی (صنایع دستی و...)

- تعیین زون ها و زیرحوزه های خرد مرکز بوم گردی مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی در این خصوص نیازهای خدماتی و تسهیلاتی مرکز بوم گردی و مرکز گردشگری روستایی و طبیعت گردی روستای گیلده و همچنین کارکردهای کلان منطقه به شرح ذیل ارائه شده و زیرحوزه ها و فعالیت های خرد منطقه نیز مورد توجه قرار گرفته است. اساس این مطالعات ایجاد ارتباط کلان بین عملکردها و برنامه ریزی فیزیکی منطقه است که در ادامه سایر موارد تکمیلی آرایه خواهد شد.

جدول تعیین زون ها، زیرحوزه ها و فعالیت های خرد منطقه

ردیف	زون ها	کاربری ها
۱-	زون گردشگری ماجراجویانه	پل معلق (پیاده روی روی پل معلق)
۲-	زون گردشگری کشاورزی	مرکز نگهداری احشام

نمایشگاه محصولات کشاورزی و بازارچه ارگانیک		
غرفه سرو آب میوه طبیعی		
غرفه نحوه درست کردن محصولات روستایی (پنیر و ...)		
مزارع کشاورزی جنگلی (میوه های جنگلی)		
مزارع کشاورزی جنگلی (گیاهان دارویی)		
مزارع پرورش حیوانات اهلی		
کمپینگ زیست بوم گیاهی	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	۳-
غرفه عرقیجات و دمنوش های گیاهی		
محدوده طبیعت درمانی و جنگل تراپی		
اقامتگاه های بومی - سنتی	زون اقامت (بوم گردی)	۴-

کاربری ها	زون ها	ردیف
سفر خانه سنتی - روستایی	زون پذیرایی سنتی	۵-
حمام سنتی	زون سلامت (سنتی)	۶-
محوطه سازی	زون محوطه سازی و فضای سبز	۷-
فضای سبز		
پذیرش	زون خدماتی - پشتیبانی	۸-
پارکینگ		
نمازخانه و سرویس بهداشتی		
اتاق استراحت و خدمات کارکنان		
اتاق تاسیسات (انبار، اطفاء حریق و ...)		
غرفه های صنایع دستی و سوغات محلی	زون تجاری خدماتی (صنایع دستی و ...)	۹-

جدول عناصر فیزیکی مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی، محوطه و...)

ردیف	زون	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
۱	زون گردشگری ماجراجویانه (پل معلق) ۵۰۰ متر طول	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
۲	زون گردشگری کشاورزی	۲۰۰۰	۸۰۰	۱۹۲۰۰	۸۰۰
۳	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	۹۰۰	۴۰۰	۸۶۰۰	۴۰۰
۴	زون اقامت (۱۵ واحد بوم گردی)	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰
۵	زون پذیرایی سنتی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
۶	زون سلامت (سنتی)	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
۷	زون محوطه سازی و فضای سبز در فاز اول	۱۲۰۰	-	۱۲۰۰	-
۸	زون خدماتی - پشتیبانی	۵۰۰	۵۰۰	-	۱۰۰۰
۹	زون تجاری خدماتی (صنایع دستی و...)	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
جمع		۳۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰۰	۴۳۵۰

ماخذ: مشاور

جدول: تعیین سطح اشغال، تراکم و تعداد طبقات در مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی و...)

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
زون گردشگری ماجر اجویانه	پل معلق (پیاده روی روی پل معلق)	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
	جمع	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
زون گردشگری کشاورزی	مرکز نگهداری احشام	۳۵۰	۳۵۰	-	۳۵۰
	نمایشگاه محصولات کشاورزی و بازارچه ارگانیک	۳۰۰	۳۰۰	-	۳۰۰
	غرفه سرو آب میوه طبیعی	۵۰	۵۰	-	۵۰
	غرفه نحوه درست کردن محصولات روستایی (پنیر و...)	۱۰۰	۱۰۰	-	۱۰۰
	مزارع کشاورزی جنگلی (میوه های جنگلی)	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰	-
	مزارع کشاورزی جنگلی (گیاهان دارویی)	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰	-
	مزارع پرورش حیوانات اهلی	۷۲۰۰	-	۷۲۰۰	-
	جمع	۲۰۰۰۰	۸۰۰	۱۹۲۰۰	۸۰۰
	کمپینگ زیست بوم گیاهی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	غرفه عرقیجات و دمنوش های گیاهی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
	محدوده جنگل تفریحی	۸۶۰۰	-	۸۶۰۰	-
	جمع	۹۰۰۰	۴۰۰	۸۶۰۰	۴۰۰
زون اقامت (بوم گردی)	اقامتگاه های بومی - سنتی (۱۵)	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰
	جمع	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰

جدول: تعیین سطح اشغال، تراکم و تعداد طبقات در مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی و...)

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
زون پذیرایی سنتی	سفرخانه سنتی - روستایی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
	جمع	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
زون سلامت (سنتی)	حمام سنتی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
	جمع	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
زون محوطه سازی و فضای سبز در فاز اول	محوطه سازی	۴۰۰	-	۴۰۰	-
	فضای سبز	۸۰۰	-	۸۰۰	-
	جمع	۱۲۰۰	-	۱۲۰۰	-
زون خدماتی - پشتیبانی	پذیرش	۱۰	۱۰	-	۱۰
	پارکینگ (۲ طبقه منفی)	۴۵۰	۴۰۰	-	۹۰۰
	نمازخانه و سرویس بهداشتی	۳۰	۳۰	-	۳۰
	اتاق استراحت و خدمات کارکنان	۵۰	۵۰	-	۵۰
	اتاق تاسیسات (انبار، اطفاء حریق و...)	۱۰	۱۰	-	۱۰
	جمع	۵۰۰	۵۰۰	-	۱۰۰۰
زون تجاری خدماتی (صنایع دستی)	غرفه های صنایع دستی و سوغات محلی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
	جمع	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰

روستای گیلده در نگاه تصاویر





گیلده

امپراطوری ابرها

گیلده یا گیلاده، روستای توریستی بسیار زیبایی است که در استان گیلان واقع شده و از توابع شهرستان آستارا محسوب می‌شود. این روستا تنها ۵ کیلومتر از گردنهی زیبا و شگفت‌انگیز حیران فاصله دارد. چشم‌اندازهای زیبا به کوه‌های جنگلی اطراف، قرار گرفتن روستا در مسیر آب‌گرم علی‌داشی و مشه‌سویی و نزدیکی به منطقه فندق‌لو از جمله ویژگی‌های منحصر بفرد این روستاست که سالانه گردشگران بسیاری را به سمت خود جذب می‌کند. تورهای گردشگری متعددی به روستاهای استان گیلان انجام می‌شود که هرکدام از آن‌ها برنامه‌هایی را تنظیم کرده و گردشگران را برای بازدید از جاذبه‌های طبیعی اطراف روستا نیز می‌برند. از آنجایی که تور روستای گیلده اغلب به همراه بازدید از آبشار حویق برگزار می‌شود، در این مطلب قصد داریم این دو جاذبه گردشگری زیبا را به شما عزیزان معرفی کرده و اطلاعاتی را در مورد هریک از آن‌ها در اختیارتان قرار دهیم. با ما همراه باشید تا با روستای گیلده، آبشار حویق و راه‌های دسترسی به آن‌ها آشنا شوید.



روستای گیلده

روستای گیلده یا همان گله ده، یک روستای زیبای مرزی است که در ۲۵ کیلومتری آستارا قرار دارد و تنها ۵ کیلومتر با کشور آذربایجان فاصله دارد. این روستا یکی از مهم‌ترین روستاهای گردشگری استان گیلان محسوب می‌شود که به دلیل چشم‌اندازهای بی‌نظیر و جاذبه‌های طبیعی که دارد معروف شده و مورد استقبال گردشگران قرار گرفته است.

قدم زدن در کوچه‌پس‌کوچه‌های روستا، زمانی که از کنار درختان بلوط، آلوچه جنگلی و ولیک عبور می‌کنید و به صدای دلنشین جریان آب گوش می‌دهید، یکی از جذاب‌ترین و لذت‌بخش‌ترین قسمت‌های سفر شما به

این روستای زیبا خواهد بود. درختان بلند و سربفلک کشیده راش و ممرز سرسبزی خاصی به این روستا داده و عبور رودخانه از میان آن نیز باعث شادابی و طراوت گیلده شده است. مناظر و چشم‌اندازهای این روستا و آرامشی که درون آن نهفته است به حدی زیباست که دوست دارید ساعت‌ها در آن قدم بزنید و خستگی ماه‌ها کار و تلاش را در همین چند ساعت از تن خود به در کنید.



گردشگرانی که به گیلده سفر می‌کنند معمولاً شب را در این روستا سپری می‌کنند تا بتوانند از جاذبه‌های دیدنی و بی‌نظیری که در اطراف روستای گیلده وجود دارد نیز بازدید کرده و خاطرات بیشتری را از این روزهای زیبا و به یادماندی داشته باشند. اگر قصد اقامت دارید، پیشنهاد می‌کنیم یکی از کلبه‌های چوبی روستا را از اهالی آن کرایه کنید و شب را در محیطی روستایی با حداقل امکانات سپری کنید. خانه‌های روستا دارای لوله‌کشی آب می‌باشند که آب آن‌ها از چشمه‌های اطراف روستا تامین می‌گردد.



جاذبه‌های گردشگری اطراف روستای گیلده

از جمله جاذبه‌های طبیعی نزدیک روستا می‌توان به جنگل‌های فندقلو، گردنه حیران، آبشار لاتون، چشمه مشه‌سویی و آب‌گرم علی‌داشی اشاره کرد.

آب گرم علی داشی: یکی از مهم‌ترین و پرتعدادترین جاذبه‌های روستای زیبای گیلده، آب گرم علی داشی است. در واقع می‌توان گفت بسیاری از افراد تنها برای استفاده از خواص درمانی این آب گرم به روستای گیلده سفر می‌کنند تا از فواید و خواص آن برای درمان بیماری‌ها استفاده نمایند. برای رسیدن به آب گرم علی داشی باید از میان درخت‌ها و درختچه‌های بلند و کوتاه عبور کنید تا به این آب گرم طبیعی برسید. حدود یک ساعت و نیم در راه خواهید بود و پس از آن استخر کوچک علی داشی را خواهید دید. آب چشمه علی داشی خاصیت درمانی داشته و برای بیماری‌هایی چون کمر درد، چشم درد، درد مفاصل، بیماری‌های اعصاب و ... مفید می‌باشد.

جنگل فندقلو: جنگل فندقلو، با ۸۵ هکتار وسعت یکی از زیباترین مناظر طبیعی استان اردبیل است که در محدوده شهر نمین قرار دارد. سرسبزی جنگل در کنار آب‌وهوای مطبوع و فوق‌العاده آن، فندقلو را به یکی از جذاب‌ترین و محبوب‌ترین نقاط گردشگری این منطقه تبدیل کرده است. در این جنگل گونه‌های گیاهی مختلفی چون راش، ممرز، سیب وحشی، به، توت فرنگی وحشی، گوجه سبز، ازگیل، تمشک و گل‌هایی چون نسترن، پامچال، خاس، بابونه، سرخس، بنفشه وحشی و گل گاو زبان دیده می‌شود. علاوه بر این، بخش عمده‌ای از این جنگل پوشیده از درختان فندق می‌باشد که حدود یک چهارم مساحت آن را پر کرده‌اند. در واقع نام فندقلو به دلیل فراوانی درختان فندق وحشی به آن داده شده است. در کنار همه این‌ها، دشت‌های زیبایی از گل سوسن چلچراغ نیز در جنگل فندقلو دیده می‌شود که جزو نادرترین گل‌های جهان می‌باشد. جنگل فندقلو امکانات رفاهی و اقامتی مناسبی برای گردشگران داشته و علاوه بر این، از تفریحات و سرگرمی‌هایی چون پیست اسکی، پیست چمن و تله‌کابین نیز برخوردار است.

آب گرم مشه‌سویی: مشه‌سویی در وسط جنگل فندقلو و بین دو روستای گیلده و آلاذیزگه قرار دارد. آب گرم مشه‌سویی دمایی حدود ۲۵ درجه سلسیوس دارد و دارای خواص درمانی نیز می‌باشد. از این رو، سالانه گردشگران بسیاری را به سمت خود جذب می‌کند. بسیاری از افرادی که به جنگل فندقلو می‌آیند، بازدید از این آب گرم را نیز در برنامه خود قرار می‌دهند تا ضمن استفاده از فواید آب مشه‌سویی از طبیعت

اطراف آن نیز لذت ببرند. فاصله روستای گیلده از آب گرم مشه‌سویی حدود یک ساعت و نیم پیاده است که مسیر آن شیبی ملایم دارد. درکنار این آب گرم حوضچه‌ای با مساحت حدود ۶ در ۴ متر دیده می‌شود که گردشگران می‌توانند در آن آب‌تنی کرده و از خواص درمانی این آب گرم استفاده نمایند. گردنه حیران: حیران، یکی از زیباترین جاده‌های ایران است که در مسیر آستارا به نمین قرار دارد. گردنه حیران از یک سمت با کوه‌های جنگلی با درختان سرسبز و انبوه پوشیده شده و در طرف دیگر خود چشم‌اندازهای بسیار زیبایی به دره‌ای مه‌گرفته دارد. دره‌ای که از مراتع سرسبز و دشتهایی پرگل و زیبا پوشیده شده است. این گردنه مه‌گرفته، تصاویری رویایی و دیدنی مقابل چشمان شما قرار خواهد داد که در کنار آب‌وهوای مطبوع آن، حس و حالی خوب در شما ایجاد خواهد کرد. گردنه دیدنی حیران در ۵ کیلومتری روستای گیلده واقع شده و به راحتی قابل دسترسی است.

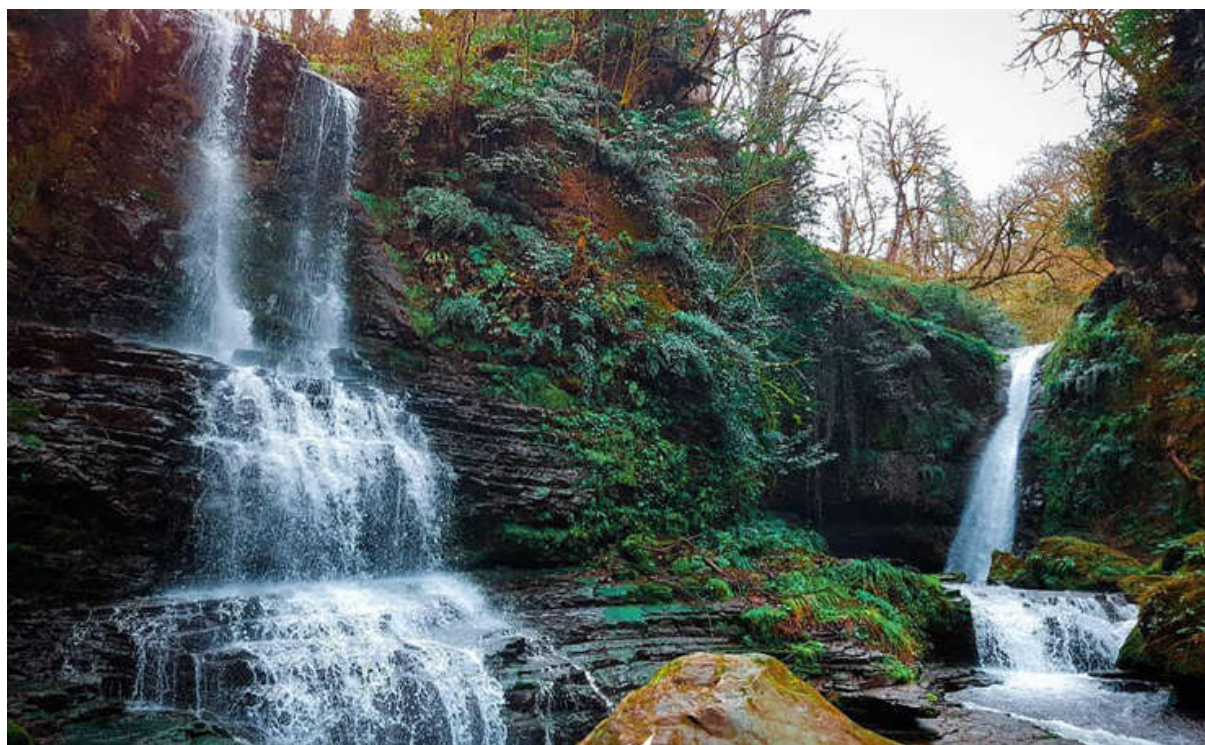


حویق، شهری تازه تاسیس است که در ۴۰ کیلومتری شمال شهرستان تالش واقع شده و حدود ۳۰ کیلومتر با شهر آستارا فاصله دارد. اگر به روستای گیلده سفر کردید، بازدید از این شهر زیبا و جاذبه‌های دیدنی آن را از دست ندهید.

مهم‌ترین جاذبه دیدنی حویق، آبشار دوقلوی زمرد است که در میان جنگل سرسبز و زیبای حویق قرار گرفته است. این آبشار را می‌توان یکی از برترین جاذبه‌های طبیعی استان گیلان معرفی کرد که سالانه گردشگران بسیاری را به سمت خود می‌کشاند. زمرد از دو آبشار کوچک و بزرگ تشکیل شده است که یکی از آن‌ها ۱۲ متر و دیگری ۱۵ متر ارتفاع دارد. آبشار کوچک حویق به صورت پلکانی بوده و شامل دو بخش ۸ متری و ۴ متری می‌باشد.



اگر قصد بازدید از این آبشار را دارید، ابتدا باید خود را به شهر حویق برسانید و از آنجا مسیر روستای زمرد را در پیش بگیرید. زمانی که به فتح‌الله‌محله رسیدید، تنها ۱۰ تا ۱۵ دقیقه با جنگل حویق فاصله دارید که باید یک مسیر سراسیمه را طی کنید. طی کردن مسیر با ماشین‌هایی مانند پاترول، لندور، جیپ و مانند آن کار آسانی است، اما اگر ماشین‌های معمولی دارید، بهتر است در همین بخش پارک کرده و با پای پیاده به سمت آبشار حویق بروید. اگر پیاده‌روی کنید این فرصت را دارید که زندگی روستایی مردم این بخش، معماری خانه‌ها، زنان تالشی در لباس‌های محلی و ... را ببینید و از تماشای زیبایی‌های اطراف لذت ببرید. آبشار در میان جنگل حویق واقع شده است که به دلیل کوهستانی بودن منطقه، آب‌وهوایی خوب و مطبوع دارد. برای رسیدن به آبشار حویق باید از میان درختان سرسبزی چون بلوط، گردو، آکاسیای، گلابی، آلوچه، انار و ... عبور کنید. علاوه بر این، گونه‌های مختلف گیاهی را نیز در مسیر خود خواهید دید که در کنار صدای پرندگان حس فوق‌العاده‌ای را در شما ایجاد خواهد کرد. پس از عبور از جنگل به آبشار دوقلوی زمرد خواهید رسید. اگر دوست داشته باشید، می‌توانید در حوضچه زیر آبشار حویق آبتنی کنید یا در کنار آن بنشینید و از شنیدن صدای آب در کنار طبیعت سرسبز اطراف لذت ببرید.



در این مقاله به معرفی روستای گیلده پرداختیم و جاذبه‌های دیدنی اطراف آن، از جمله آبشار حویق، را معرفی کردیم. آبشار زمرد حویق یکی از برترین جاذبه‌های طبیعی استان گیلان است که در ۳۰ کیلومتری آستارا قرار دارد. اغلب تورهای گردشگری روستای گیلده، آبشار حویق را برنامه طبیعت‌گردی خود داشته و پس از یک شب اقامت در روستای گیلده، گردشگران را به سمت این آبشار هدایت می‌کنند.

فصل اول

گزارش بررسی مالی طرح





قسمت الف

سرمایه ثابت طرح

- ۱- مشخصات عمومی طرح
- ۲- زمین
- ۳- محوطه سازی
- ۴- ساختمان
- ۵- تاسیسات الکتریکی (برق رسانی)
- ۶- تاسیسات مکانیکی
- ۷- آبرسانی
- ۸- سیستم سرمایش و گرمایش
- ۹- سیستم اعلام و اطفاء حریق
- ۱۰- سیستم سوخت رسانی
- ۱۱- سیستم تصفیه فاضلاب
- ۱۳- سایر تاسیسات
- ۱۴- ماشین آلات طرح
- ۱۵- وسایل حمل و نقل
- ۱۶- هزینه های قبل از بهره برداری
- ۱۷- جدول نهایی سرمایه ثابت به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

– برآورد سرمایه گذاری ثابت طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح مشتمل بر هزینه هایی است که صرف ایجاد یک واحد می گردد که عبارت اند از :

- زمین
- محوطه سازی
- ساختمان
- ماشین آلات اصلی
- تاسیسات برقی و مکانیکی
- ماشین آلات حمل و نقل درون / برون کارگاهی
- اثاثیه و تجهیزات اداری
- هزینه های پیش بینی نشده

هزینه های فوق الذکر این طرح در جدول ذیل گنجانده شده است و اعداد موجود در این جدول ذیل به تفصیل در ادامه ارائه می گردد.

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح

ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز	جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)	
۱	زمین	۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	–	۶۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۶/۱	–	۱۲۸۰۰	۱۲۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۶/۱	–	۳۷۵۰۰۰	۳۷۵۰۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۶/۱	–	۲۷۰۰۰	۲۷۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۶/۱	–	۳۱۰۰۰	۳۱۰۰۰
	جمع دارایی های ثابت	۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۱۸۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۶/۱	۱۰۰۰	–	۱۰۰۰
	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۹۹/۶/۱	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۲۸۰۰

۱- زمین

مشخصات زمین طرح

هزینه	ابعاد متر*متر	آدرس	شرح
جمع (میلیون ریال)			
۶۰۰۰	۳۰۰۰ مترمربع	استان گیلان شهرستان آستارا روستای گیلده	زمین مورد نیاز طرح در ابتدای پل
از زمین های منابع طبیعی	۳۰۰۰۰ مترمربع (۳ هکتار)		زمین موردنیاز در انتهای پل
۶۰۰۰	جمع		

جدول عناصر فیزیکی مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی، محوطه و...)

ردیف	زون	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
۱	زون گردشگری ماجراجویانه (پل معلق ۵۰۰ متر طول)	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
۲	زون گردشگری کشاورزی	۲۰۰۰	۸۰۰	۱۹۲۰۰	۸۰۰
۳	زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	۹۰۰۰	۴۰۰	۸۶۰۰	۴۰۰
۴	زون اقامت (۱۵ واحد بوم گردی)	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰
۵	زون پذیرایی سنتی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
۶	زون سلامت (سنتی)	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
۷	زون محوطه سازی و فضای سبز در فاز اول	۱۲۰۰	-	۱۲۰۰	-
۸	زون خدماتی - پشتیبانی	۵۰۰	۵۰۰	-	۱۰۰۰
۹	زون تجاری خدماتی (صنایع دستی و...)	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
جمع		۳۳۰۰۰	۳۰۰۰	۳۰۰۰۰	۴۳۵۰

ماخذ: مشاور

جدول: تعیین سطح اشغال، تراکم و تعداد طبقات در مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی و...)

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
زون گردشگری ماجر اجویانه	پل معلق (پیاده روی روی پل معلق)	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
	جمع	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	-
زون گردشگری کشاورزی	مرکز نگهداری احشام	۳۵۰	۳۵۰	-	۳۵۰
	نمایشگاه محصولات کشاورزی و بازارچه ارگانیک	۳۰۰	۳۰۰	-	۳۰۰
	غرفه سرو آب میوه طبیعی	۵۰	۵۰	-	۵۰
	غرفه نحوه درست کردن محصولات روستایی (پنیر و...)	۱۰۰	۱۰۰	-	۱۰۰
	مزارع کشاورزی جنگلی (میوه های جنگلی)	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰	-
	مزارع کشاورزی جنگلی (گیاهان دارویی)	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰	-
	مزارع پرورش حیوانات اهلی	۷۲۰۰	-	۷۲۰۰	-
	جمع	۲۰۰۰۰	۸۰۰	۱۹۲۰۰	۸۰۰
	کمپینگ زیست بوم گیاهی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
زون اکوتوریسم یا طبیعت گردی	غرفه عرقیجات و دمنوش های گیاهی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
	محدوده جنگل تفریحی	۸۶۰۰	-	۸۶۰۰	-
	جمع	۹۰۰۰	۴۰۰	۸۶۰۰	۴۰۰
	اقامتگاه های بومی - سنتی (۱۵)	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰
زون اقامت (بوم گردی)	جمع	۷۵۰	۷۵۰	-	۱۵۰۰

جدول: تعیین سطح اشغال، تراکم و تعداد طبقات در مرکز گردشگری (فضاهای ساختمانی و...)

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
زون پذیرایی سنتی	سفرخانه سنتی - روستایی	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
	جمع	۲۵۰	۲۵۰	-	۲۵۰
زون سلامت (سنتی)	حمام سنتی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
	جمع	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰

زون ها	فضاها	مساحت (مترمربع)	فضای سقف	محوطه	زیربنا
زون محوطه سازی و فضای سبز در فاز اول	محوطه سازی	۴۰۰	-	۴۰۰	-
	فضای سبز	۸۰۰	-	۸۰۰	-
	جمع	۱۲۰۰	-	۱۲۰۰	-
زون خدماتی - پشتیبانی	پذیرش	۱۰	۱۰	-	۱۰
	پارکینگ (۲ طبقه منفی)	۴۵۰	۴۰۰	-	۹۰۰
	نمازخانه و سرویس بهداشتی	۳۰	۳۰	-	۳۰
	اتاقی استراحت و خدمات کارکنان	۵۰	۵۰	-	۵۰
	اتاق تاسیسات (انبار، اطفاء حریق و...)	۱۰	۱۰	-	۱۰
	جمع	۵۰۰	۵۰۰	-	۱۰۰۰
	غرفه های صنایع دستی و سوغات محلی	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰
زون تجاری خدماتی (صنایع دستی)	جمع	۱۵۰	۱۵۰	-	۱۵۰

جدول هزینه سنجی ساختمان و محوطه سازی طرح (مورد نیاز) :

ردیف	عنوان	شرح	مساحت	قیمت واحد (هزار ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	محوطه سازی	بر طبق جداول قبلی	۳۰۰۰ مترمربع	۴۲۶۶/۶۷	۱۲۸۰۰
	جمع				۱۲۸۰۰
۲	پل معلق به طول ۵۰۰ متر و ارتفاع ۴۸۰ متر	این پل که به زیباترین شکل ممکن ساخته و پرداخته میکردد با الگو برداری از زیباترین پل های معلق دنیا ساخته خواهد شد	۵۰۰ متر طول	۴۶۳۴۰۰	۲۳۱۷۰۰
۳	مجموعه مسقف مجموعه	بر طبق جداول قبلی	۴۳۵۰ مترمربع	۳۰۰۰۰	۱۳۰۵۰۰
	جمع				۳۶۲۲۰۰
	جمع کل				۳۷۵۰۰۰

۴- جدول نهایی تاسیسات :

ردیف	عنوان	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	تاسیسات برق رسانی: با انجام خرید امتیاز و نصب و راه اندازی ترانس برق زمینی با دیماندا ۲۰۰ کیلووات و با انجام کلیه عملیات اجرای تابلو برق های اصلی و فرعی و کابل کشی ها و سیم کشی های شبکه *- شامل مراحل حفاری زمین دج کلنگی و همراه بتون ریزی و رفع موانع طبیعی و استفاده از سیم آلومینیومی نمره ۷۰ جهت سیم کشی و کابل ۵۰* ۱ مسی جهت ارتینگ و سیم روکش دار آلومینیومی KV ۲۰ نمره ۷۰ و کابل ترانس به میزان لازم به تابلو همراه و تابلو زیر ترانسی و سکوی تابلو عمومی و کات اوت و برقیگر و سکو ترانس و کلمپ هات لاین و کاور بوشینگ و کات اوت و برقیگر و انواع کابلشو و تسمه ارت و حفاری کانال ارت و بتونیت و میله ارت و لوله گالوانیزه همراه با نصب و برقرسانی از ترانسفورماتور تا زیر تابلو برق اصلی مجموعه همراه با کابل کشی زمینی و حفاری روی جاده و خرید ترانسفورماتور با تجهیزات جانبی آن ، هزینه انشعاب، حق انشعابا قدرت KW ۲۰۰ * - دستگاه سکسینو نر گازی *- حق امتیاز و هزینه نصب کلید اضطراری تابلوهای برق اصلی و فرعی سیم کشی و کابل کشی های برق و با تجهیزات جانبی کامل همراه ژنراتور برق اضطراری. و خرید و نصب دیزل ژنراتور و متعلقات مربوطه با نصب و راه اندازی و اجرای تاسیسات الکتریکی و BMS و مکانیکی اعم از کنترل یکپارچه و مدیریت بر بخش های ساختمان و کنترل هوشمند موتورخانه و تاسیسات آن و کنترل روشنایی ساختمان و سیستم اعلام و اطفای حریق با احتساب افزایش پیش بینی ناپذیر موارد فوق الذکر و ریز دقیق مشخصات خرید و اجرا و نصب بر طبق پیش فاکتور و پرفورم ها پیوستی میباشد .	۶۰۰۰
۲	تاسیسات آبرسانی : شامل: حق انشعاب و هزینه مدار و نصب و راه اندازی هزینه انشعاب آب ، منبع ذخیره لوله کشی های مربوطه با تجهیزات جانبی کامل و با توان آب دهی لازم متصل به شبکه آبرسانی داخلی متصل به آب روستایی با توان لازم در شبانه روز و اجرای طول خط اصلی به همراه سیستم کامل دفع فاضلاب ، دستگاه تصفیه آب مدرنیزه	۵۰۰۰
۳	تجهیزات و سیستم سرمایش و گرمایش : سیستم چیلر ماد ولار هوا خنک ۱۵ تن دیجیتال تراست- فن کوئل سقفی ۴ طرفه تراست و کولر گازی ۴۵ هزار ایستاده هایسنس- کولر اسپیلیت کولر آبی به تعداد لازم و اجرای سیستم پکیج در همه واحدها و در داخل راهروها و سیستم گرمایش از کف در تالار استفاده خواهد شد .	۴۰۰۰
۴	تاسیسات اطفای حریق و آتش نشانی: کلیه تاسیسات و تجهیزات و مخازن و تجهیزات اطفای حریق با اجرای مخزن و تانک ویژه و کلیه سیستم های اتوماتیک اعلام و اجرای متمرکز اطفای حریق با کلیه پمپ ها و شلنگ و اجرای کامل آن بصورت مستقل و متمرکز	۲۰۰۰
۵	تاسیسات گازرسانی : شامل: نوع سوخت گاز شهری میباشد که هزینه انشعاب، حق امتیاز، مدار و نصب و راه اندازی و لوله کشی های مربوطه و شبکه ارتباطی گاز با تجهیزات کامل آن طول قطر لوله عبوری ۲۵۰ پتی. با احتساب نصب و راه اندازی ایستگاه گاز با تجهیزات جانبی آن	۵۰۰۰
۶	تاسیسات مخابرات : شامل: هزینه نصب ایستگاه ویژه ارتباطات مخابراتی و سانترال و تلفن ثابت و تلفن خازن شبکه مرکزی	۵۰۰

	تلفن و کابل کشی کامل.	
۲۰۰۰	<u>سیستم تهویه :</u> هواکش سانتریفیوژدار مدرن و هواکش معمولی تکی و هود مرکزی و سیستم مدرن طبقاتی به تعداد لازم اجرا خواهند شد .	۷
۲۵۰۰	<u>سیستم دوربین مدار بسته و دزدگیر و حفاظت هوشمند :</u> سیستم مدرن با تجهیزات کامل جانبی و کلیه متعلقات و تجهیزات جانبی آن اجرا خواهد شد .	۸
۲۷۰۰۰	جمع کل	

۵- جدول تجهیزات طرح :

ردیف	عنوان	تعداد	مشخصات فنی	مبلغ کل میلیون ریال
۱	تجهیزات ایمنی و کمک های اولیه و اتاق بهداشت	مجموعه کامل	جهت بهره برداری ایمنی و کمکهای اولیه متناسب با استانداردهای روز و فنی آن	۵۰۰
۲	تجهیزات اتاق ها و سوئیت های اقامتی طرح	مجموعه کامل جهت ۲۰ واحد به ازای هر واحد ۳۰۰ میلیون ریال	متناسب با نیاز گردشگران جهت بهره برداری لازم آنها و متناسب با گردشگری طبیعت گردی	۶۰۰۰
۳	تجهیزات آشپزخانه مرکزی و رستوران و مجموعه پذیرایی و کافی شاپ	مجموعه کامل	جهت تجهیز رستوران و کافی شاپ	۲۰۰۰۰
۴	تجهیزات رفاهی و اداری	مجموعه کامل	کلیه تجهیزات سبک و سنگین	۱۵۰۰
۵	تجهیزات بازارچه صنایع دستی	مجموعه کامل	-	۱۰۰۰
۶	تجهیزات تفریحی مجموعه	مجموعه کامل	جهت بهره برداری توریست ها و گردشگران	۲۰۰۰
جمع				۳۱۰۰۰

۶- جدول هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از بهره‌برداری) - انجام شده :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مبلغ کل
۱	هزینه مطالعه، مشاوره و بررسی و تحقیقات، تهیه طرح، اخذ مجوزها و....	۱۵۰
۲	هزینه آموزش اولیه پرسنل	۱۵۰
۳	هزینه های جاری در دوره سازندگی و مشارکت طرح	۴۰۰
۴	هزینه راه اندازی و بهره برداری آزمایشی	۳۰۰
	جمع کل	۱۰۰۰

۷- جدول نهایی سرمایه ثابت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	مبلغ کل
۱	زمین	۶۰۰۰	-	۶۰۰۰
۲	محوطه سازی	-	۱۲۸۰۰	۱۲۸۰۰
۳	ساختمان	-	۳۷۵۰۰۰	۳۷۵۰۰۰
۴	تاسیسات	-	۲۷۰۰۰	۲۷۰۰۰
۵	تجهیزات	-	۳۱۰۰۰	۳۱۰۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
	جمع کل	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۲۸۰۰

قسمت ب

سرمایه در گردش طرح و هزینه های جاری طرح

- ۱- کاربرد نهایی هزینه های طرح
- ۲- بهای تمام شده اجرای پروژه
- ۳- هزینه های جاری طرح
- ۴- مواد اولیه
- ۵- سوخت و انرژی
- ۶- حقوق و دستمزد
- ۷- تعمیرات و نگهداری
- ۸- استهلاکات
- ۹- هزینه های عملیاتی طرح
- ۱۰- سربار اداری و فروش
- ۱۱- جدول نهایی سرمایه در گردش طرح

۸- جدول مواد اولیه (محاسبه برای راندمان ۱۰۰٪ و در سال مبنا) :

مواد اولیه مورد نیاز طرح

ردیف	شرح	واحد مصرف	مقدار مصرف سالیانه	قیمت متوسط واحد - کیلو (هزار ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	انواع گوشت	کیلو	۱۵۰۰۰	۱۲۰۰	۱۸۰۰۰
۲	انواع مواد غذایی مورد نیاز سنتی	کیلو	۲۰۰۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰۰
۳	انواع مواد غذایی عمومی	تن	۳۰	۶۵۰	۱۹۵۰۰
۴	انواع سالاد	تن	۱۰	۳۲۰	۳۲۰۰
۵	مخلفات دیگر آشپزخانه	کیلو	۳۰۰۰	۱۶۰۰	۴۸۰۰
۶	کلیه نوشیدنی ها	سری	۱۲	۴۵۰۰۰۰	۵۴۰۰
۷	سایر مواد مصرفی مجموعه	سری	۱۲	۲۰۸/۳۴	۲۵۰۰
جمع کل					۶۳۴۰۰

۹- هزینه حقوق و دستمزد

پرسنل اداری و اجرایی طرح به شرح جداول زیر در نظر گرفته شده است.

ب-۳- هزینه حقوق و دستمزد

پرسنل اداری و اجرایی طرح به شرح جداول زیر در نظر گرفته شده است.

جدول حقوق و دستمزد (۷۶ نفر اشتغال در دو شیفت کاری) :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شغل مورد نیاز	تعداد (نفر)	حقوق ماهیانه (هزار ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
قسمت اجرایی				
۱	سرپرست	۱	۵۰۰۰۰	۶۰۰
۲	کارشناس فنی	۲	۵۰۰۰۰	۱۲۰۰
۳	کارگران ماهر	۶۷	۳۲۰۰۰	۲۵۷۲۸
	جمع			۲۷۵۲۸
	اضافه می شود: ۲۳ درصد حق بیمه سهم کارفرما			
	اضافه میشود پاداش و عیدی سال و معادل دو ماه حقوق به عنوان عیدی و پاداش			
	جمع کل			۳۸۴۴۷
قسمت اداری				
۱	مدیرعامل	۱	۶۰۰۰۰	۷۲۰
۲	امور حسابداری و مالی	۱	۳۰۰۰۰	۳۶۰
۳	امور بازرگانی و بازاریابی	۱	۳۰۰۰۰	۳۶۰
۴	امور نگهداری و خدماتی	۳	۳۰۰۰۰	۱۰۸۰
	جمع			۲۵۲۰
	اضافه می شود: ۲۳ درصد حق بیمه سهم کارفرما			
	اضافه میشود پاداش و عیدی سال و معادل دو ماه حقوق به عنوان عیدی و پاداش			
	جمع کل			۳۵۱۹
	جمع کل	۷۶ نفر	—	۴۱۹۶۶

۱۰- هزینه انرژی مصرفی

هزینه انرژی مصرفی طرح به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است.

هزینه‌های سالیانه تاسیسات مصرفی

ردیف	شرح	واحد	میزان مصرف در ساعت	میزان مصرف در هر شیفت	تعداد شیفت در روز	تعداد روز کاری در سال	مقدار مصرف سالیانه	هزینه هر واحد مصرف به ریال	هزینه سالانه میلیون ریال
۱	آب مصرفی (مصرف رفاهی و اداری و اجرایی)	مترمکعب	-	-	۲	۳۰۰	۱۲۰۰	۲۰۶۰۰۰	۲۴۷
۲	برق مصرفی (دارای مصرف اداری و مصارف رفاهی)	کیلووات	۱۲۲	۹۷۶	۲	۳۰۰	۵۸۵۶۰۰	۲۵۰۰	۱۴۶۴
۳	گاز طبیعی (دارای مصارف رفاهی)	مترمکعب	-	-	۲	۳۰۰	۱۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۳۰۰
۴	ارتباطات (مصرف رفاهی و اداری)	-	-	-	۲	۳۰۰	-	-	۱۰۰
۱۹۶۱	جمع								

۱۱- هزینه نگهداری و تعمیرات

هزینه نگهداری و تعمیرات طرح به شرح جدول ذیل آورده شده است.
هزینه تعمیرات و نگهداری-میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه تعمیرات و نگهداری		
		انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	محوطه	-	۳۸۰۰	۳۸۰۰
۱	ساختمان	-		
۲	تجهیزات	-	۲۵۰۰	۲۵۰۰
۳	تأسیسات	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
	جمع	-	۷۳۰۰	۷۳۰۰

۱۲- هزینه استهلاک دارایی ثابت

هزینه استهلاک دارایی های ثابت به شرح جدول زیر می باشد.

هزینه استهلاک- میلیون ریال

ردیف	شرح	سرمایه گذاری			درصد اسقاط	درصد استهلاک	جمع
		انجام شده	مورد نیاز	جمع کل			
۱	محوطه سازی	-	۱۲۸۰۰	۱۲۸۰۰	٪۱۰	٪۷	۸۰۶
۲	ساختمان	-	۳۷۵۰۰۰	۳۷۵۰۰۰	٪۱۰	٪۷	۲۳۶۲۵
۳	تجهیزات	-	۳۱۰۰۰	۳۱۰۰۰	٪۱۰	٪۱۰	۲۷۹۰
۴	تأسیسات	-	۲۷۰۰۰	۲۷۰۰۰	٪۱۰	٪۱۰	۲۴۳۰
۵	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	٪۰	٪۱۰	۱۰۰
	جمع	۱۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۴۶۸۰۰	-	-	۲۹۷۵۱

۱۳- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده

با توجه به نوسان قیمت‌ها و وقوع برخی فعالیت‌های غیر قابل پیش‌بینی که در دوره بهره‌برداری رخ خواهد داد معادل درصدی از هزینه‌های تولید به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده بجز استهلاک و هزینه مالی در نظر گرفته شده است که برابر با ۲۵۰۰ میلیون ریال در سال مبنا می‌باشد.

۱۴- جدول هزینه‌های جاری طرح :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان هزینه	مبلغ کل
۱	مواد اولیه	۶۳۴۰۰
۲	حقوق و دستمزد	۴۱۹۶۶
۳	سخت و انرژی	۱۹۶۱
۴	تعمیرات و نگهداری	۷۳۰۰
۵	پیش‌بینی نشده	۲۵۰۰
هزینه های جاری		۱۱۷۱۲۷
۶	اضافه میشود : هزینه های سر بار اداری	۲۰۰۰
هزینه های عملیاتی		۱۱۹۱۲۷
۷	اضافه میشود : استهلاک	۲۹۷۵۱
جمع هزینه های جاری و عملیاتی		۱۴۸۸۷۸
۹	اضافه میشود : هزینه های سر بار بازاریابی	۵۰۰۰
بهای تمام شده خدمات		۱۵۳۸۷۸

۱۵- جدول سرمایه در گردش طرح :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مدت زمان مورد استناد	مبلغ
۱	مواد مصرفی	یک سیکل تولید ۱ ماه	۴۱۲۹
۲	تنخواه گردان	-	۸۷۱
	جمع کل		۵۰۰۰

۱۶- زمانبندی اجرای طرح

یکی از ارکان مهم اجرای پروژه‌ها که ضامن موفقیت پروژه می‌باشد، برنامه‌ریزی دوران اجرای پروژه است. احداث واحدهای صنعتی نیز از این قاعده مستثنی نبوده و زمان بندی فعالیت‌ها ضمن سازماندهی بهتر آنها و قاعده‌مند نمودن فعالیت‌ها باعث مدیریت بهتر و تخصیص به موقع منابع می‌گردد. به این منظور اولین قدم در زمان بندی، شکستن پروژه به اجزای ریزتر و مشخص نمودن ساختار اجزای کار (WBS) و فعالیت‌های اساسی یک پروژه می‌باشد.

جدول زمانبندی اجرای طرح: (دوره سازندگی و تنفس مجموعاً ۱۲ ماه سازندگی و ۶ ماه تنفس):

نام دوره		دوره سازندگی												دوره تنفسی ۶ ماه	
سال ماه	شرح فعالیت	(۱۲ ماه)													
		۲ ماه اول		۲ ماه دوم		۲ ماه سوم		۲ ماه چهارم		۲ ماه پنجم		۲ ماه ششم			

تست آزمایشی خط تولید														
راه اندازی آزمایشی														
اخذ پروانه بهره برداری														



نحوه سرمایه گذاری طرح و ارزیابی نهایی طرح

۱- جدول نهایی نحوه کل سرمایه گذاری به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

۲- جدول نهایی مشارکت بانک عامل

۳- بررسی نحوه مشارکت بانک عامل

۴- جدول ریز ارقام سرمایه ثابت طرح به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

۵- درآمد فروش طرح

۶- نمودار خالص ارزش فعلی

۷- نمودار حساسیت IRR

۸- جدول شاخص ها و نسبت های بدست آمده از گزارش کامفار



۱۷- نحوه سرمایه گذاری طرح :

هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

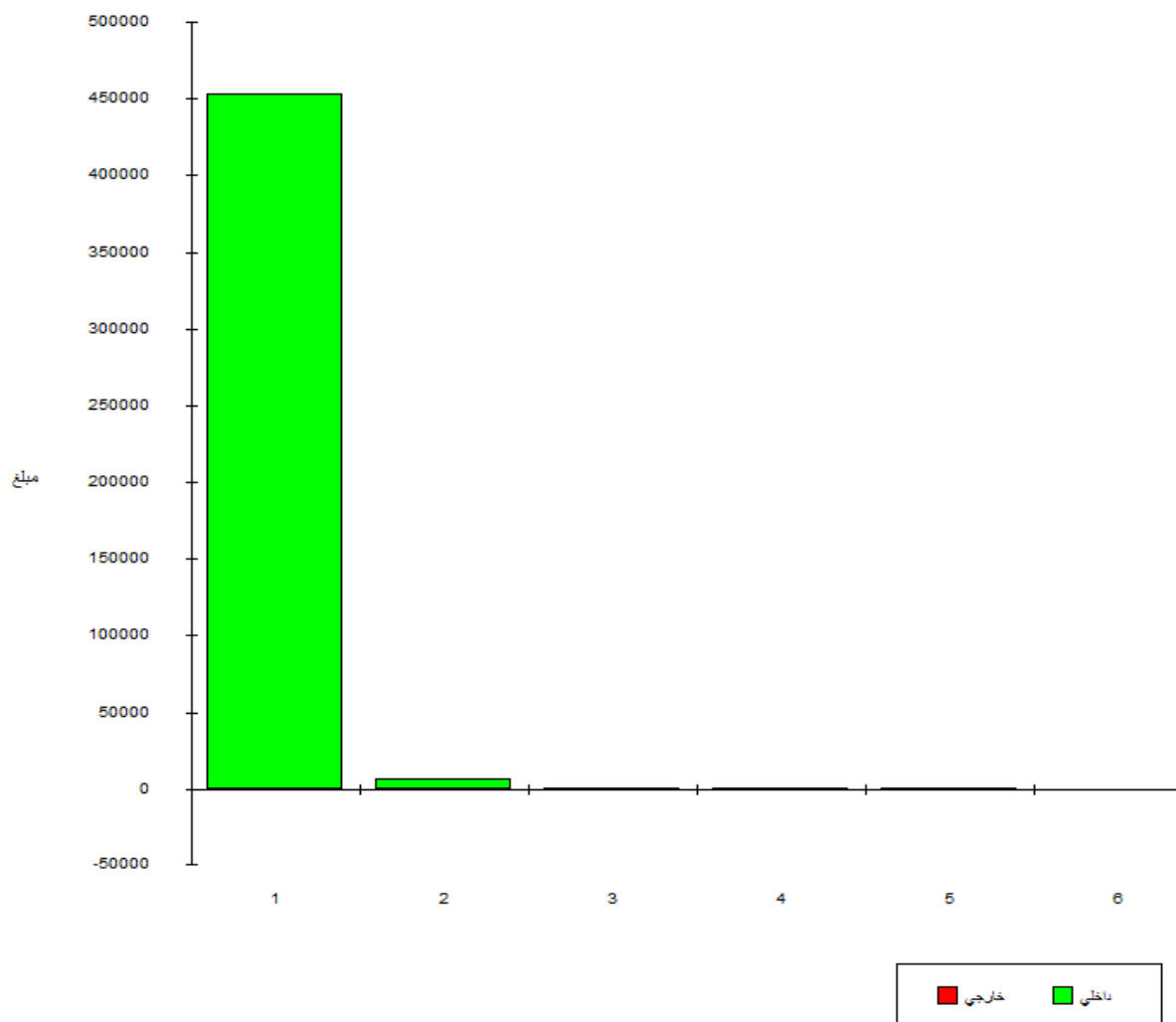
ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز		جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)		
۱	زمین	۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	-		۶۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۶/۱	-	۱۲۸۰۰		۱۲۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۶/۱	-	۳۷۵۰۰۰		۳۷۵۰۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۶/۱	-	۲۷۰۰۰		۲۷۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۶/۱	-	۳۱۰۰۰		۳۱۰۰۰
	جمع دارایی‌های ثابت	۹۹/۶/۱	۶۰۰۰	۴۴۵۸۰۰		۴۵۱۸۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۶/۱	۱۰۰۰	-		۱۰۰۰
	جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت	۹۹/۶/۱	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰		۴۵۲۸۰۰
۷	سرمایه در گردش	۱۴۰۰/۱/۱	-	۵۰۰۰		۵۰۰۰
	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح		۷۰۰۰	۴۵۰۸۰۰		۴۵۷۸۰۰

۱۸- جدول کل سرمایه گذاری طرح (به تفکیک انجام شده و مورد نیاز):

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مبلغ کل		
		انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	سرمایه ثابت	۷۰۰۰	۴۴۵۸۰۰	۴۵۲۸۰۰
۲	سرمایه در گردش	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰
	جمع کل	۷۰۰۰	۴۵۰۸۰۰	۴۵۷۸۰۰

کل سرمایه گذاری
(میلیون ریال)



۱۹- پیش بینی میزان فروش

با توجه به بررسی های انجام شده میزان ظرفیت اجرایی سالیانه پیش بینی شده (ظرفیت عملی) به شرح ذیل آمده است.

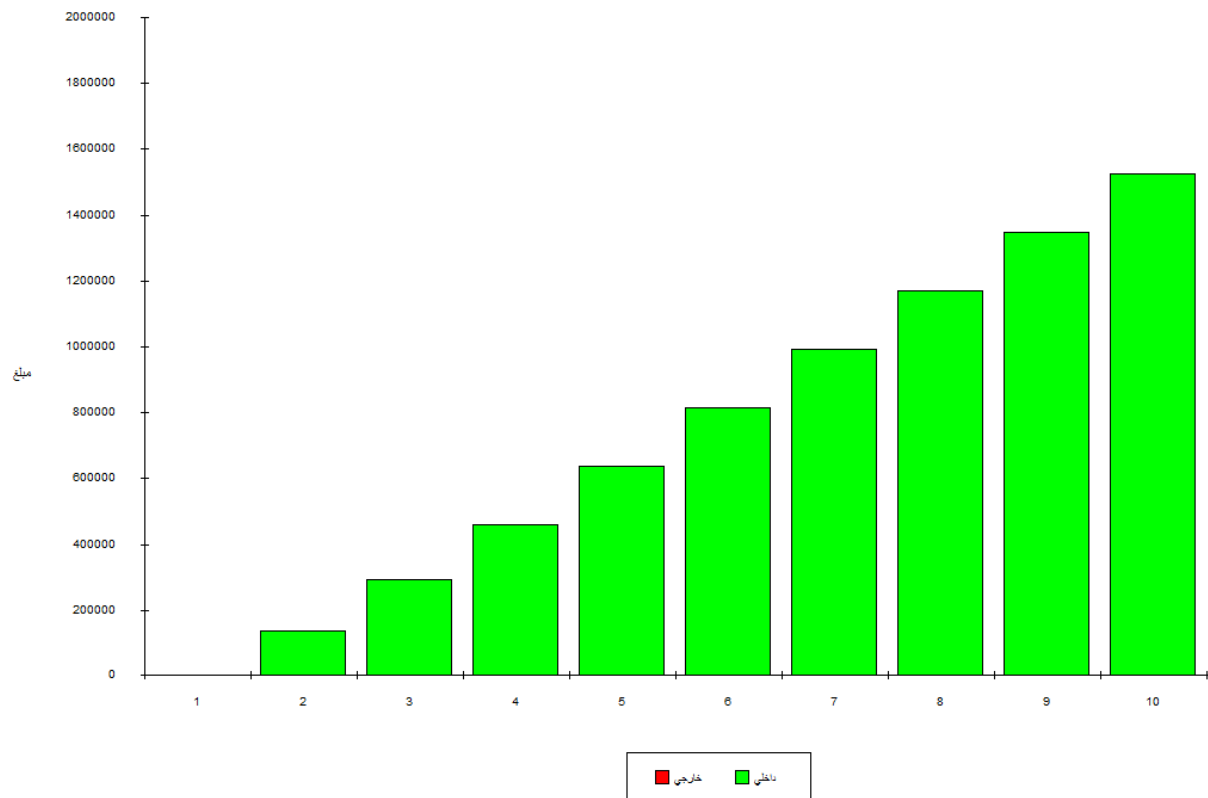
میزان راندمان اجرایی و درآمد سالیانه :

شرح	سال	واحد سنجش	اول	دوم	سوم	چهارم مبنا	پنجم
درصد استفاده از ظرفیت عملی	درصد		۸۰٪	۹۰٪	۹۵٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪

جدول درآمد طرح :

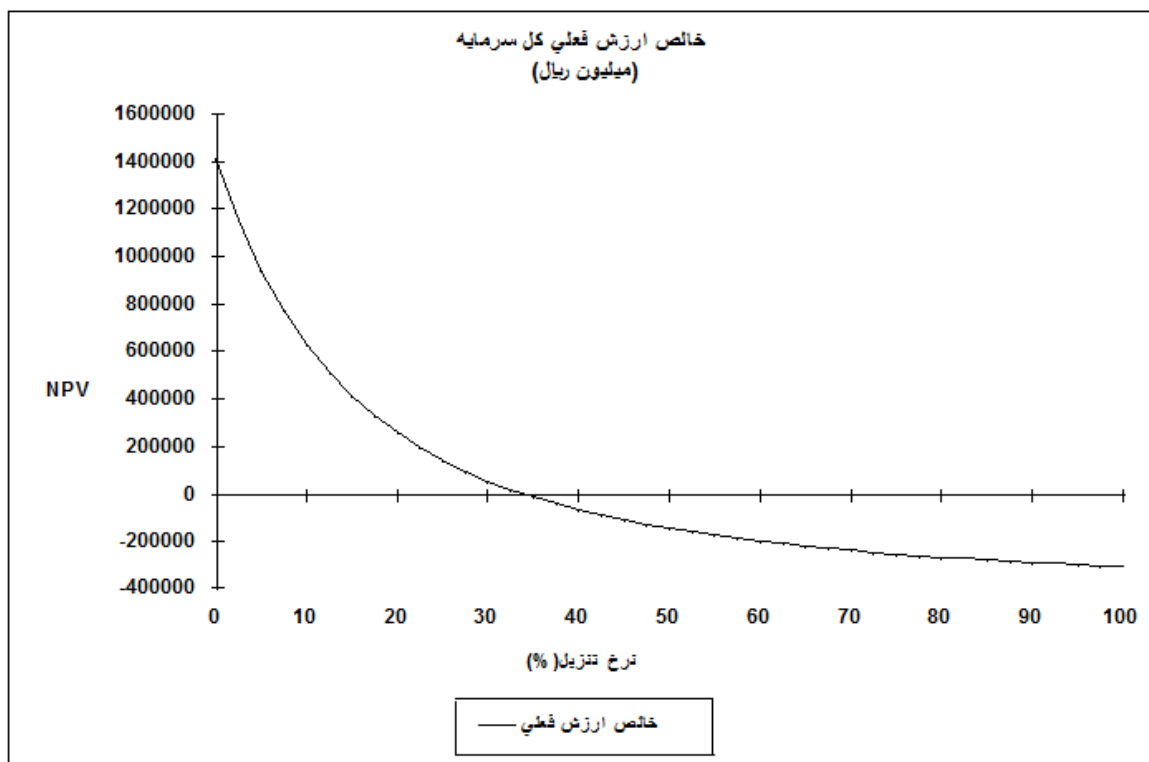
ردیف	عنوان درآمد	ظرفیت اقامتی طرح در طول سال (ظرفیت اسمی)	ظرفیت عملی طرح معادل ۸۰ درصد ظرفیت اسمی	هزینه واحد (ریال)	مبلغ کل میلیون ریال
۱	درآمد اقامتی طرح با بهره گیری از امکانات تفریحی و گردشگری و طبیعت گردی	۴۳۸۰۰ نفر/شب	۳۵۰۴۰ نفر	۲۰۰۰۰۰	۷۰۰۸۰
۲	درآمد بهره گیری از پل معلق	۱۰۰۰۰۰ نفر		۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰
۳	درآمد رستوران و کافی شاپ	۴۵۰۰۰ نفر		۱۸۰۰۰۰	۸۱۰۰۰
	جمع کل				۳۵۱۰۸۰

جریانات نقدی تجمعی به منظور برنامه ریزی مالی
(میلیون ریال)



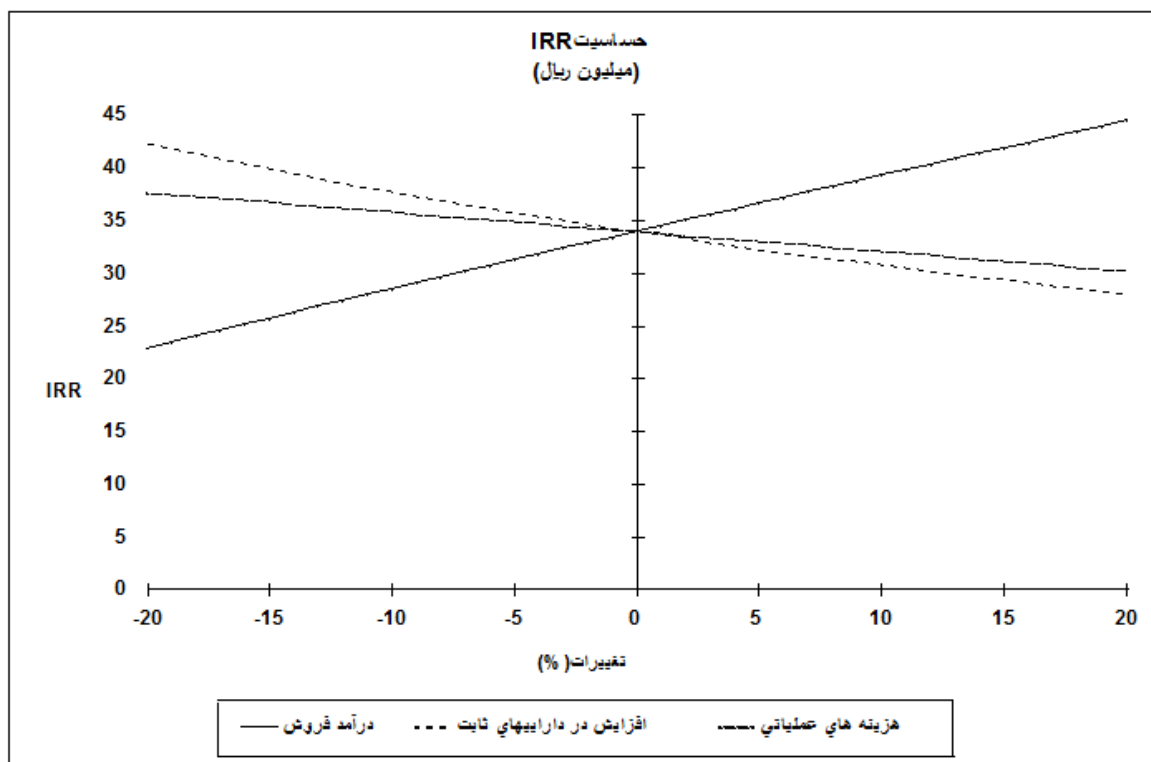
	داخلی	خارجی
1	0.00	0.00
2	135,968.26	0.00
3	293,301.36	0.00
4	460,772.07	0.00
5	638,123.19	0.00
6	815,806.56	0.00
7	993,434.16	0.00
8	1,171,061.76	0.00
9	1,348,689.36	0.00
10	1,526,316.96	0.00
11	1,703,944.56	0.00
ارزش قرضه	1,867,608.76	0.00

نمودار خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV) بر طبق گزارش گیری از COMFAR III :



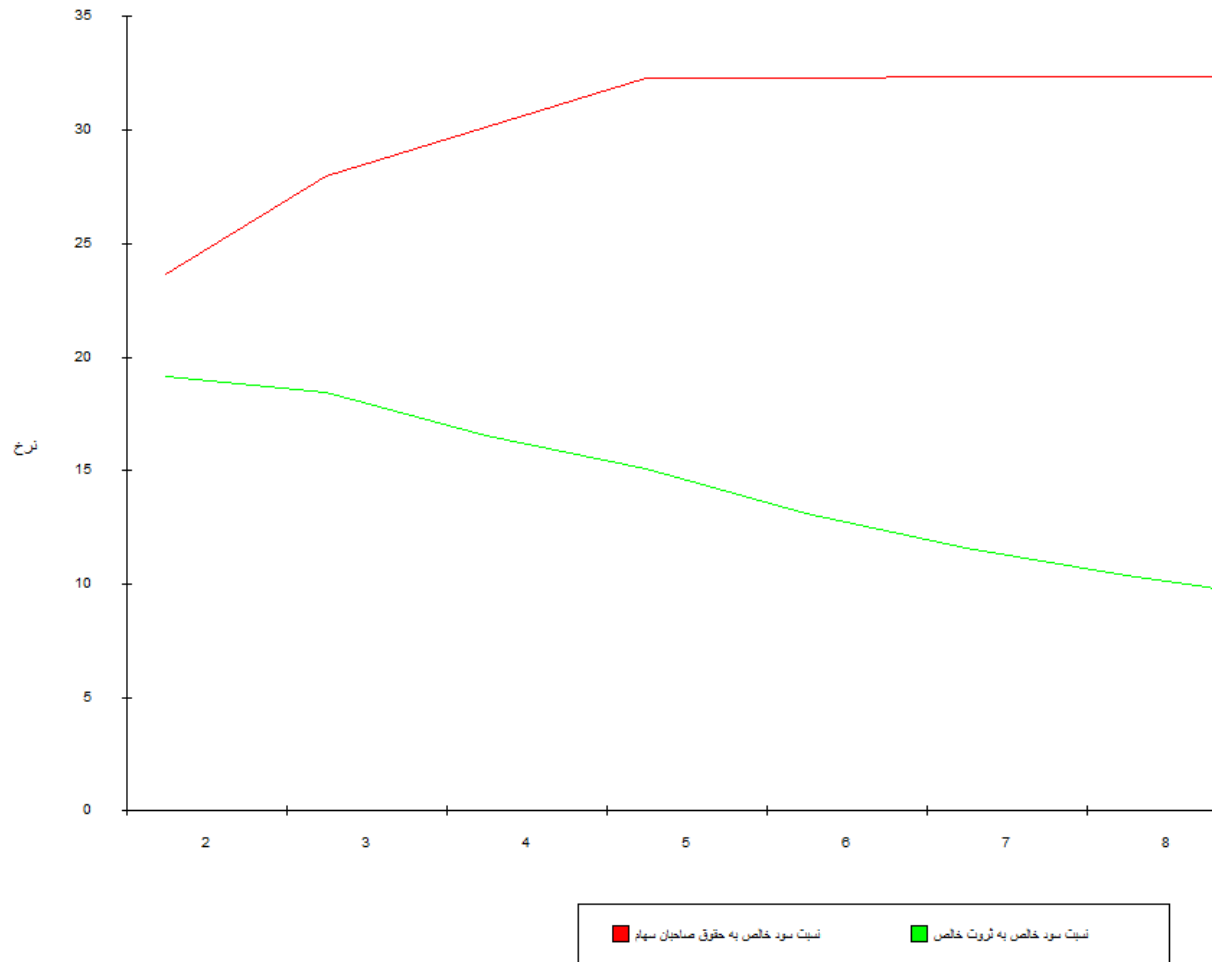
خالص ارزش فعلی	ترج (تفریل) (%)
1,409,808.76	0.00 %
634,769.21	10.00 %
259,366.50	20.00 %
55,609.41	30.00 %
-65,870.57	40.00 %
-144,050.00	50.00 %
-197,564.21	60.00 %
-236,058.67	70.00 %
-264,879.54	80.00 %
-287,170.03	90.00 %
-304,874.48	100.00 %

نمودار حساسیت IRR طرح بر طبق گزارش گیری از COMFAR III



تغییرات (%)	درآمد فروش	افزایش در داراییهای ثابت	هزینه های عملیاتی
% -20.00	% 22.95	% 42.34	% 37.70
% -16.00	% 25.22	% 40.39	% 36.96
% -12.00	% 27.46	% 38.60	% 36.22
% -8.00	% 29.67	% 36.95	% 35.48
% -4.00	% 31.85	% 35.42	% 34.74
% 0.00	% 34.00	% 34.00	% 34.00
% 4.00	% 36.13	% 32.67	% 33.25
% 8.00	% 38.24	% 31.43	% 32.51
% 12.00	% 40.33	% 30.26	% 31.75
% 16.00	% 42.41	% 29.17	% 31.00
% 20.00	% 44.47	% 28.13	% 30.25

نسبت سود خالص به حقوق صاحبان سهام/ثروت خالص
(میلیون ریال)



	نسبت سود خالص به حقوق صاحبان سهام	نسبت سود خالص به ثروت خالص
2	23.65	19.13
3	27.97	18.45
4	30.13	16.58
5	32.29	15.09
6	32.29	13.11
7	32.32	11.60
8	32.32	10.39
9	32.32	9.42
10	32.32	8.61
11	32.32	7.92

کاربرگ نهایی شاخص ها و نسبتهای مالی طرح بر طبق نتایج گزارش کامفار : *comfar*

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شاخص مالی	نتیجه شاخص
*	ملاک محاسبه کلیه شاخص ها بر مبنای سال مرجع (پنجمین سال بهره برداری) میباشد	
شاخص های نهایی ارزیابی پروژه		
۱	خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV)	۲۵۹۳۶۶
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۴٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۴٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۱۴۳۳۸۱
۵	نرخ IRRE	۳۴٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۳۴٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۳/۹۸ سال
۸	تعداد اشتغال	۷۶ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۵۶
۱۰	نقطه سرسبز	۲۵/۲٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۴۵۷۸۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۴۵۲۸۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰

فصل دوم

comfar

گزارش تجزیه و تحلیل پروژه

