

بسم‌الرحمن‌الرحيم
جمهوری اسلامی ایران
سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

شرح خدمات تهیه

"طرح جامع مناطق نمونه گردشگری"

تهیه و تنظیم: دفتر مناطق نمونه گردشگری

تعاریف و معیارها:

۱- به منظور شفاف کردن اطلاعات مورد درخواست، ضروری است که قبل از پرداختن به شرح خدمات، به تعاریف و معیارهای ذیل

توجه کافی مبذول شود:

- منطقه نمونه گردشگری، منطقه‌ای است با مرز و بوم مشخص و مساحت معین که در جوار جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و گردشگری کشور که به منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیر دولتی تاسیس و اداره می‌شود.
- محدوده منطقه نمونه، در برگرفته روستا، شهر، دهستان، بخش در حوزه بالا دست منطقه نمونه گردشگری است که از ایجاد این منطقه تاثیر مستقیم می‌پذیرد. مشاور در بررسی ویژگی‌های محدوده منطقه نمونه، بر حسب نیاز، علاوه بر سایت پروژه، محدوده حوزه نفوذ مستقیم پروژه را نیز انتخاب و مورد مطالعه قرار خواهد داد.
- حوزه نفوذ کلان منطقه نمونه، علاوه بر سایت منطقه نمونه در برگرفته شهرستان و استان و یا حتی کشور است که در حوزه فرادست منطقه نمونه گردشگری واقع شده و از ایجاد این منطقه تاثیر غیر مستقیم می‌پذیرد.

۲- مقیاس و فرمت نقشه‌هایی که عناوین آنها در خروجی بندهایی از شرح خدمات درج شده است، به شرح زیر مورد نظر

است*:

الف - نقشه‌های مورد نظر از سایت پلان منطقه نمونه گردشگری، نقشه‌های بزرگ مقیاس، با مقیاس ۱: ۵۰۰ تا ۱: ۱۰۰۰۰۰، در

محیط Auto Cad و GIS

ب - نقشه‌های مورد نظر از محدوده منطقه نمونه، نقشه‌های میان مقیاس، با مقیاس ۱: ۱۰۰۰۰ تا ۱: ۵۰۰۰۰۰ و در محیط GIS

ج - نقشه‌های مورد نظر از حوزه نفوذ کلان منطقه نمونه، نقشه‌های کوچک مقیاس، با مقیاس ۱: ۵۰۰۰۰ الی ۱: ۲۵۰۰۰۰ در محیط

GIS است.

- تهیه نقشه‌های محدوده منطقه نمونه و حوزه نفوذ کلان آن با مقیاس‌های مورد نظر، با استفاده از تولیدات زمان نقشه‌برداری کشور، سازمان جغرافیایی ارتش جمهوری اسلامی ایران، مرکز آمار ایران و ... امکان‌پذیر است، اما برای تهیه نقشه‌های سایت پلان منطقه نمونه گردشگری با مقیاس مورد نظر، بهره‌گیری از خدمات نقشه برداری ضروری می‌باشد.

شرح خدمات:

بخش اول - کلیات (ضرورت‌ها، روش شناسی و مبانی نظری)

- ۱-۱- طرح مسئله
- ۲-۱- اهداف
- ۳-۱- ضرورت‌ها
- ۴-۱- ماهیت و مقیاس طرح
- ۵-۱- موقعیت مکانی طرح
- ۶-۱- ماهیت و مقیاس پروژه
- ۷-۱- برنامه‌ریزی و روش‌شناسی انجام کار
- ۸-۱- تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع
- ۹-۱- تجارب و نمونه‌های مشابه داخلی و خارجی
- ۱۰-۱- اسناد و طرح‌های فرادست مرتبط با موضوع و موقعیت منطقه نمونه

بخش دوم - شناخت وضع موجود

۱-۲- محیط و شرایط طبیعی - جغرافیایی

- ۱-۱-۲- ویژگی‌های عمومی و موقعیت جغرافیایی محدوده منطقه نمونه و حوزه نفوذ کلان آن
- ۲-۱-۲- ویژگی‌های اقلیمی محدوده منطقه نمونه
 - ۱-۲-۱-۲- بررسی عوامل اقلیمی
 - ۲-۲-۱-۲- بررسی عناصر اقلیمی
 - ۲-۲-۱-۲- بررسی ایام مناسب و آسایش گردشگری
- ۳-۱-۲- توپوگرافی، فیزیوگرافی، زمین‌شناسی و ژئومورفولوژی محدوده منطقه نمونه گردشگری
 - ۱-۳-۱-۲- بررسی فیزیوگرافی و توپوگرافی محدوده منطقه نمونه گردشگری
 - ۲-۳-۱-۲- بررسی زمین‌شناسی و ژئومورفولوژی منطقه نمونه گردشگری
- ۴-۱-۲- منابع آب منطقه نمونه گردشگری و محدوده آن

۲-۱-۴-۱- شناسایی منابع آبهای سطحی

۲-۱-۴-۲- شناسایی آبهای زیر زمینی اعم از چاه ، چشمه و قنوات

۵-۱-۴-۳- تعیین حجم آب مورد نیاز منطقه نمونه گردشگری

۵-۱-۴-۳- تعیین محل تامین آب مورد نیاز منطقه نمونه گردشگری

۲-۱-۵- خاکشناسی در محدوده منطقه نمونه گردشگری

۲-۱-۶- پهنه‌بندی مخاطرات طبیعی منطقه نمونه گردشگری و محدوده آن

(زلزله، زمین لغزش، فرسایش، سیل خیزی، خشکسالی و...)

۲-۱-۶-۱- بررسی خطر نسبی زمین لرزه در محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۶-۲- بررسی خطر سیل خیزی در محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۶-۳- بررسی خطر زمین لغزش در محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۶-۴- بررسی خطر فرسایش در محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۶-۵- بررسی خشکسالی اقلیمی و هیدرو لوژیک در محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۶-۶- جمع بندی مخاطرات طبیعی و تهیه نقشه آن

۲-۱-۷- پوشش گیاهی و حیات جانوری

۲-۱-۷-۱- بررسی و شناسایی گونه های گیاهی و جانوری در سطح محدوده منطقه نمونه

۲-۱-۷-۲- شناسایی گونه‌های گیاهی و جانوری نادر در سطح منطقه

۲-۱-۸- کاربری اراضی منطقه نمونه گردشگری و محدوده آن

۲-۲- محیط زیست

۲-۲-۱- برآورد ظرفیت برد منطقه نمونه گردشگری با توجه به عوامل زیست محیطی

۲-۲-۲- بررسی تداخل محدوده منطقه نمونه گردشگری با مناطق تحت مدیریت

سازمان حفاظت محیط زیست و زون بندی‌های انجام شده

توضیح: این بند می‌تواند همراه با بخش ششم شرح خدمات حاضر (ارزیابی زیست‌محیطی EIA) و در مجلد مربوط به آن، مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد.

۲-۳- سیمای اجتماعی - فرهنگی در محدوده منطقه نمونه

۲-۳-۱- موقعیت منطقه نمونه در نسبت با نظام تقسیمات سیاسی و اداری

۲-۳-۲- ویژگی های جمعیتی

۲-۳-۳- وضعیت سواد و آموزش

۲-۳-۴- خدمات بهداشتی - درمانی

۲-۳-۵- ویژگی های فرهنگی، تاریخی و پیشینه منطقه

۲-۳-۶- صنایع دستی، محصولات خانگی و آداب و سنن محدوده در منطقه نمونه

۲-۳-۷- وضعیت امنیت و خدمات انتظامی

۲-۴- اوضاع اقتصادی در محدوده منطقه نمونه

۲-۴-۱- ساختار عمده بخش های عمده اقتصادی

۲-۴-۲- هزینه و در آمد خانوار

۲-۴-۳- نیروی انسانی و اشتغال و بیکاری

۲-۴-۴- تعیین فعالیت های پایه و تبعی براساس مدل*

۲-۴-۵- مالکیت اراضی در منطقه نمونه گردشگری

۲-۵- سیمای کالبدی - فضائی و وضعیت زیرساخت ها در منطقه نمونه

۲-۵-۱- وضعیت راه ها و حمل و نقل (زمینی، هوایی، دریایی، ریلی)

۲-۵-۲- وضعیت آب آشامیدنی

۲-۵-۳- وضعیت دسترسی به انرژی

۲-۵-۴- وضعیت ارتباطات و گردش اطلاعات (مخابرات)

* منظور از فعالیت پایه، فعالیت هایی است که از تمرکز نسبی در اشتغال محدوده برخوردار است. از این رو، به منظور تحلیل فعالیت پایه محدود براساس اشتغال، و به تبع آن، تحلیل فعالیت تبعی محدود بر پایه اشتغال، می توان به محاسبه ضریب مکانی پرداخت. این ضریب، نسبت اشتغال در یک بخش خاص در محدوده را در برابر نسبت اشتغال همان بخش در استان بیان می کند.

۲-۵-۵- وضعیت خدمات عمومی (مبلمان- تأسیسات و تجهیزات)

۲-۵-۶- بررسی عملکردها و کاربریهای درونی منطقه

۲-۵-۷- بررسی عملکردها و کاربریهای همجوار منطقه

۲-۵-۷-۱- بررسی موقعیت منطقه در نسبت با مراکز فعال عملکردی و مسکونی همجوار

۲-۵-۸- بررسی دید و منظر در سطح منطقه نمونه

۲-۶- صنعت گردشگری در محدوده منطقه نمونه

۲-۶-۱- جاذبه های گردشگری

۲-۶-۲- نحوه اداره و مدیریت جاذبهها

۲-۶-۳- وضعیت زیر ساختها در جاذبهها

۲-۶-۴- وضعیت امکانات اقامتی

۲-۶-۵- وضعیت امکانات پذیرایی

۲-۶-۶- وضعیت حمل و نقل و دسترسی به منطقه نمونه گردشگری

۲-۶-۷- خدمات مالی - بانکی

۲-۶-۸- تعداد گردشگران کنونی

۲-۶-۹- مشارکت جامعه محلی در فعالیتهای گردشگری

۲-۶-۱۰- وضعیت مدیریت و نیروی انسانی بخش گردشگری

توضیح ۱: بندهای ۲-۳ و ۲-۴، در اولین سطح فرادستی منطقه نمونه گردشگری (روستا، شهر، بخش یا شهرستان) بررسی می-

گردد.

توضیح ۲: بند ۲-۵ صرفاً در سطح سایت منطقه نمونه و در درون مرزهای منطقه مورد مطالعه قرار گیرد.

توضیح ۳: ارائه اطلاعات در خصوص بند ۲-۶، صرفاً بر مبنای اطلاعات مؤخذه از سازمانهای مرجع و رسمی، صورت پذیرد.

بخش سوم - تحلیل داده‌ها و ارزیابی وضع موجود منطقه نمونه گردشگری (تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در سطح منطقه نمونه گردشگری و محدوده آن)

۱-۳- عوامل طبیعی - جغرافیایی

۱-۱-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۱-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۲-۳- عوامل زیست محیطی

۱-۲-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۲-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۳-۳- عوامل اجتماعی - فرهنگی

۱-۳-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۳-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۴-۳- عوامل اقتصادی

۱-۴-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۴-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۵-۳- عوامل کالبدی - فضایی و وضعیت زیرساخت‌ها

۱-۵-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۵-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۶-۳- صنعت گردشگری

۱-۶-۳- نقاط قوت و ضعف

۲-۶-۳- فرصت‌ها و تهدیدها

۷-۳- چشم انداز کلی وضع موجود بر اساس جمع‌بندی ارزیابی SWOT (تحلیل ارزش‌ها و پتانسیل -

های منطقه نمونه در وضع موجود)

بخش چهارم: ارائه طرح‌ها و برنامه‌های جامع توسعه‌ای

۱-۴- تدوین اهداف توسعه‌ای:

۱-۱-۴- اهداف کلان توسعه‌ای و سیاست‌های عمومی در مقیاس ملی و منطقه‌ای

۱-۲-۴- اهداف محیطی و زیست‌محیطی

۱-۳-۴- اهداف کالبدی- فضائی و زیرساختی

۱-۴-۴- اهداف فرهنگی و اجتماعی

۱-۵-۴- اهداف اقتصادی

۱-۶-۴- اهداف گردشگری

۱-۶-۱-۴- بازارهای هدف

۱-۶-۲-۴- نوع و حجم گردشگران

۱-۶-۳-۴- فعالیت‌های گردشگری

۲-۴- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه

۱-۲-۴- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه محیطی و زیست‌محیطی در منطقه نمونه

۲-۲-۴- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه کالبدی - فضایی و زیرساختی در منطقه

نمونه

۱-۲-۲-۴- کاربری‌های همجوار

۲-۲-۲-۴- عملکردهای درونی

۳-۲-۲-۴- مبلمان و تأسیسات زیرساختی

۴-۲-۲-۴- نظام ترافیکی

۵-۲-۲-۴- سازمان فضائی

۶-۲-۲-۴- دید و منظر

۴-۲-۳- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه اجتماعی و فرهنگی در منطقه نمونه

۴-۲-۴- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه اقتصادی در منطقه نمونه

۴-۲-۵- خط مشی‌ها و سیاست‌های راهبردی توسعه بخش گردشگری در منطقه نمونه

۴-۲-۵-۱- سیاست‌های توسعه زیر ساخت‌های مورد نیاز گردشگری

۳-۳-۵-۲- سیاست‌های تنوع بخشی به گردشگران

۳-۳-۵-۳- سیاست‌های جذب گردشگر و بازاریابی

۳-۳-۵-۴- سیاست‌های توسعه تسهیلات و خدمات گردشگری

۳-۳-۵-۵- سیاست‌های تامین و سازمان دهی نیروی انسانی

۴-۳- تدوین نظام جامع برنامه فیزیکی منطقه نمونه گردشگری

۴-۳-۱- تعیین حوزه‌های کلان عملکردی منطقه نمونه گردشگری

۴-۳-۲- تعیین زیرحوزه‌ها و فعالیت‌های خرد منطقه نمونه گردشگری

۴-۳-۳- تدوین نظام تقسیمات کالبدی منطقه نمونه گردشگری

۴-۳-۴- تدوین برنامه فیزیکی تفصیلی منطقه نمونه گردشگری

۴-۳-۵- تعیین مساحت‌ها، تراکم و سطح اشغال ساختمانی، فضای سبز و معابر و میادین

۴-۳-۶- تعیین تراکم جمعیتی و آستانه جمعیت‌پذیری (برد خدماتی) عملکردهای منطقه نمونه

گردشگری

۴-۴- تدوین نظام جامع عملکردی منطقه نمونه گردشگری

۴-۴-۱- تدوین الگوی ساماندهی منطقه نمونه گردشگری

۴-۴-۱-۱- نظام استقرار عملکردها

۴-۴-۱-۲- نظام استقرار مراکز

۴-۴-۱-۳- نظام استقرار دسترسی‌ها

۴-۴-۲- ارائه طرح جامع منطقه نمونه گردشگری (جانمایی کاربریهای مختلف پیشنهادی در

سطح منطقه نمونه گردشگری در قالب سایت پلان)

۴-۴-۳- نظام اولویت بندی اجرائی و برنامه ریزی زمانی و عملیاتی ایجاد منطقه نمونه

۴-۴-۴- تعریف ظرفیت کاربردی و برد خدماتی در منطقه نمونه

۴-۴-۵- تعریف نظام بهره برداری در منطقه نمونه

۴-۴-۶- تعریف نظام مدیریت و حفظ و نگهداری در منطقه نمونه

۴-۴-۷- برآورد میزان نیازهای آبی پروژه (شرب و خام)

۴-۴-۸- برآورد میزان برق مصرفی و خطوط تلفن مورد نیاز پروژه

بخش پنجم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح جامع منطقه نمونه گردشگری (با استفاده از نرم افزار

camfar۳)

۵-۱- انجام بررسی های مالی

۵-۱-۱- برآورد سرمایه گذاری ثابت

۵-۱-۲- برآورد سرمایه در گردش

۵-۱-۳- برآورد هزینه سالیانه تولید

۵-۱-۴- برآورد استهلاک سالیانه سرمایه گذاری

۵-۱-۵- برآورد کل سرمایه مورد نیاز طرح

۵-۱-۶- برآورد قیمت تمام شده به تفکیک هزینه ها

۵-۱-۷- تعیین منابع تأمین مالی طرح و هزینه های مالی آن

۵-۱-۸- تحلیل درآمدها و هزینه های طرح

۵-۱-۹- تعیین عملکرد سود و زیان طرح برای کل سرمایه گذاری و آورده سهام

۵-۲- انجام بررسی های اقتصادی

۵-۲-۱- تعیین جریان خالص نقدی کل سرمایه‌گذاری

۵-۲-۲- تعیین ارزش فعلی خالص (npv)

۵-۲-۳- تعیین نرخ و دوره بازگشت داخلی (pbp) کل سرمایه

۵-۲-۴- تعیین نرخ و دوره بازگشت داخلی برای آورده سهامداران

۵-۲-۵- تعیین دوره بازگشت سرمایه

۵-۲-۶- تحلیل نقطه سربسر

۵-۲-۷- تحلیل حساسیت طرح به هزینه‌های پیش‌بینی نشده

۵-۲-۸- تحلیل اقتصادی طرح

۵-۲-۹- انجام آنالیز حساسیت پروژه

بخش ششم: ارزیابی اثرات زیست‌محیطی طرح جامع منطقه نمونه گردشگری (EIA)

ارزیابی اثرات زیست‌محیطی طرح‌ها و پروژه‌های تعریف شده در طرح جامع در دوران ساختمانی و بهره‌برداری بر اساس شرح خدمات توافق شده بین سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سازمان حفاظت محیط زیست (مطابق پیوست شماره ۱)

فهرست نقشه‌های مورد نیاز:

بخش اول:

(۱-۱) نقشه یا تصویر از نمونه‌های مشابه معرفی شده

بخش دوم:

(۱-۱-۲) نقشه پایه محدوده مورد مطالعه

(۲-۱-۲) نقشه پهنه‌بندی عناصر اقلیمی در محدوده منطقه نمونه گردشگری و حوزه نفوذ آن

(۳-۱-۲) نقشه‌های زمین‌شناسی، ژئومورفولوژی، توپوگرافی، فیزیوگرافی، شیب و جهت شیب در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۴-۱-۲) نقشه شبکه آبراهه‌ها، چاه‌ها و قنوات در محدوده منطقه نمونه گردشگری و حوزه‌های آب ریز فرادست آن

(۵-۱-۲) نقشه تیپ‌بندی خاک در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۷-۱-۲) نقشه نوع پوشش گیاهی در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۸-۱-۲) نقشه کاربری اراضی محدوده منطقه نمونه با استفاده از اطلاعات موجود با ذکر مأخذ

(۲-۲-۲-) موقعیت منطقه نمونه گردشگری در نسبت با مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست

(۱-۳-۲) نقشه موقعیت منطقه نمونه گردشگری در نظام تقسیمات سیاسی-اداری کشور

(۱-۵-۲) نقشه شبکه راه‌ها و حمل و نقل در محدوده منطقه نمونه و حوزه نفوذ آن

(۲-۵-۲) الی (۶-۵-۲) نقشه پراکنش عملکردها و کاربریهای درونی، خدمات عمومی و زیرساختها در محدوده منطقه نمونه

گردشگری

(۷-۵-۲) و (۱-۷-۵-۲) موقعیت منطقه نمونه گردشگری در نسبت با عملکردها و مراکز فعال عملکردی و مسکونی همجوار

(۸-۵-۲) نقشه جانمایی نقاط دارای پتانسیل بصری در محدوده منطقه نمونه گردشگری

بخش چهارم:

(۱-۴-۴) ارائه نقشه‌های الگوی ساماندهی منطقه نمونه گردشگری

(الگوی تجریدی، الگوی تطبیقی، الگوی استقرار عملکردها، الگوی استقرار مراکز و الگوی استقرار دسترسی‌ها)

(۲-۴-۴) نقشه طرح جامع پیشنهادی منطقه نمونه گردشگری در قالب سایت پلان

(۳-۴-۴) نقشه اولویت‌بندی اجرائی منطقه نمونه گردشگری

بخش ششم:

- تهیه نقشه‌های لازم بر اساس موارد مندرج در متن شرح خدمات (پیوست شماره ۱)

فهرست تصاویر مورد نیاز:

بخش اول:

(۱-۱) تصاویر رنگی از نمونه‌های مشابه معرفی شده

بخش دوم:

(۱-۱-۲) عکس هوایی یا تصویر ماهواره‌ای از منطقه نمونه گردشگری

(۲-۱-۲) تصاویر رنگی و پانوراما از منطقه نمونه گردشگری و محدوده آن

(۳-۱-۲) تصاویر رنگی از عوارض طبیعی موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۴-۱-۲) تصاویر رنگی از منابع آبی موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۶-۱-۲) تصاویر رنگی از مخاطرات طبیعی احتمالی موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۷-۱-۲) تصاویر رنگی از گیاهان و جانوران موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۸-۱-۲) تصاویر رنگی از کاربری اراضی در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۶-۳-۲) تصاویر رنگی از هنرها، صنایع دستی و آداب و سنن در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۱-۵-۲) تصاویر رنگی از شبکه راه‌ها و حمل و نقل در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۱-۵-۲) الی (۶-۵-۲) تصاویر رنگی از عملکردها و کاربریهای درونی، خدمات عمومی و زیرساختها در محدوده منطقه نمونه

گردشگری

(۷-۵-۲) و (۱-۷-۵-۲) تصاویر رنگی از عملکردها و کاربریهای همجوار منطقه نمونه گردشگری

(۸-۵-۲) تصاویر رنگی از پتانسیل‌های بصری و مناظر و مرایای موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۶-۲) تصاویر رنگی از جاذبه‌ها، زیرساختها و امکانات گردشگری موجود در محدوده منطقه نمونه گردشگری

بخش ششم:

- ارائه تصاویر مورد نیاز بر اساس موارد مندرج در متن شرح خدمات (پیوست شماره ۱)

فهرست جداول موردنیاز:

بخش دوم:

(۱-۳-۱-۲) جداول طبقات شیب، جهات عمده شیب و طبقات ارتفاعی در محدوده منطقه نمونه گردشگری

(۲-۳-۲) الی (۳-۳-۲) جدول وضعیت جمعیت، سواد و جنس در سطح شهرستان

(۱-۴-۲) جدول بخش‌های عمده اقتصادی در سطح شهرستان

(۲-۴-۲) جدول هزینه و درآمد خانوار در سطح شهرستان

(۳-۴-۲) جدول نیروی انسانی، اشتغال و بیکاری در سطح شهرستان

بخش چهارم:

(۳-۳-۴) جدول نظام تقسیمات کالبدی، پیشنهادی در منطقه نمونه گردشگری

(۴-۳-۴) الی (۶-۳-۴) جدول برنامه فیزیکی تفصیلی پروژه و تعیین تراکم‌های مجاز ساختمانی و جمعیتی و برآورد مقدماتی

هزینه‌های اجرائی پروژه

(۳-۴-۴) الی (۶-۴-۴) جدول نظام اولویت‌بندی اجرائی، مدیریت، بهره‌برداری و مقیاس عملکردی منطقه نمونه گردشگری

بخش پنجم:

- جدول برآورد و حجم سرمایه‌گذاری ثابت پروژه به تفکیک ابنیه، محوطه و ماشین‌آلات

- جدول برآورد هزینه‌های دوران بهره‌برداری پروژه

- جدول شکست سرمایه طی سالهای اجرای طرح

- جدول میزان بهره‌برداری از عملکردهای پروژه در فصول مختلف سال

- جدول میزان رقابت‌پذیری عملکردهای پروژه

- جدول برآورد ستانده پروژه در سال اول بهره‌برداری

- جدول ظرفیت بهره‌برداری پروژه در طول مدت بهره‌برداری

- جدول نرخ بازده داخلی (IRR)، خالص ارزش فعلی (NPV) و سال برگشت سرمایه بر مبنای سناریوهای مختلف

- جداول و نمودارهای آنالیز حساسیت نرخ بازده داخلی پروژه

- تمامی جداول و نمودارهای ورودی و خروجی نرم افزار کامفار ۳

بخش ششم:

- تهیه جداول موردنیاز بر اساس موارد مندرج در متن شرح خدمات (پیوست شماره ۱)

(پیوست شماره ۱)

شرح خدمات مطالعات اجمالی ارزیابی اثرات زیست‌محیطی طرحها و پروژه‌های تفریحی - توریستی (گردشگری) و

طبیعت‌گردی (اکوتوریسم)

(توافقی بین کارشناسان سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سازمان حفاظت محیط زیست)

به شماره ۱۰۱۳۰-۸۷۲/۱ مورخ ۸۷/۹/۲۶

۱- کلیات طرح

۱-۱- عنوان طرح

۲-۱- کارفرما و مجری طرح (آدرس، تلفن و فاکس)

۳-۱- اهداف، نیازها و ضرورت‌های طرح

۴-۱- محل و مساحت اجرای طرح

۵-۱- فازبندی کلی و زمانبندی اجرای طرح

۶-۱- تأسیسات طرح پیشنهادی (نوع تأسیسات، نوع کاربری‌ها، تعداد طبقات و مساحت زیربنا و ارائه پلان جانمایی

تأسیسات با تعیین درصد کلیه کاربری‌ها) و خدمات زیربنائی فعلی و آتی جانبی طرح (راههای دسترسی، آب، برق و ...)

۷-۱- برآورد نوع و میزان موارد اولیه مورد نیاز طرح (محل تأمین و نحوه انتقال)

۸-۱- برآورد نوع و میزان منابع مورد نیاز طرح (آب، انرژی، سوخت و ...)

۹-۱- تخمین میزان سرمایه‌گذاری طرح

۱۰-۱- ظرفیت و میزان جذب توریسم (گردشگر) و برآورد توان محیطی محل اجرای طرح

۱۱-۱- تشریح مرحله آماده‌سازی (میزان تخریب، پاک‌تراشی، میزان خاکبرداری و خاکریزی)

۲- بررسی موضوع موجود

۱-۲- موقعیت طرح (موقعیت ریاضی و نسبی و تعیین محدوده آن بر روی نقشه توپوگرافی و تقسیمات سیاسی با مقیاس

۱/۲۵۰۰۰)

۲-۲- ویژگی‌های طبیعی و بیولوژیکی

۱-۲-۲- بررسی اقلیم یا آب و هوا (تعیین میانگین حداقل، متوسط و حداکثر دما و رطوبت نسبی، میزان و نوع

بارش، جهت باد غالب، نوع منطقه اقلیمی و ...)

۲-۲-۲- توپوگرافی (طبقات ارتفاعی، طبقات شی و جهات آن و ...)

۲-۲-۳- زمین‌شناسی (مطالعه سازندها، گسل‌ها و سابقه فعالیت آن، حرکات رانشی و لغزشی زمین، نقشه

زمین‌شناسی و ...)

۲-۲-۴- خاک‌شناسی (نوع و تیپ خاک، قابلیت اراضی، فرسایش‌پذیری، نقشه قابلیت اراضی و ...)

۲-۲-۵- هیدرولوژی (کمیت و کیفیت آبهای سطحی و تحت‌الارضی)

۲-۲-۶- پوشش گیاهی (تیپ‌بندی مراتع، تراکم پوشش گیاهی و نوع گونه‌ها، ذکر لیست جوامع گیاهی و

گونه‌های نادر و با ارزش حفاظتی و ...)

۲-۲-۷- زندگی جانوری (نوع گونه‌ها، پراکنش، ذکر لیست جوامع جانوری و گونه‌های نادر و با ارزش حفاظتی

و ...)

۲-۳-۳- ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی

۲-۳-۱- ویژگی‌های جمعیتی (ساختار، ترکیب، تحولات و تحرکات جمعیتی)

۲-۳-۲- ویژگی‌های اقتصادی (جمعیت فعال و غیرفعال، مسکن، درآمد، رفاه، وضعیت اشتغال در بخش‌های

مختلف کشاورزی، صنعت و خدمات، کاربری اراضی و ...)

۲-۳-۳- ویژگی‌های فرهنگی (آداب و رسوم اجتماعی، اعتقادات فرهنگی و دینی، آموزش و سواد، بهداشت،

ساختار قومی یا قبیله‌ای، میراث فرهنگی و ...)

۲-۴- بررسی جاذبه‌های طبیعی منطقه (آبشار، رودخانه، موزه طبیعی، غار و ...)

۳- بررسی اثرات زیست‌محیطی به تفکیک فاز ساخت و بهره‌برداری (بیش‌بینی آثار مثبت و منفی طرح)

۳-۱- اثر بر ویژگی‌های طبیعی و بیولوژیکی (هوا، توپوگرافی، خاک، هیدرولوژی، پوشش گیاهی، زندگی جانوری و ...)

۳-۲- اثر بر مناطق تحت مدیریت سازمان

۳-۳- اثر بر ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی (ساختار، ترکیب، تحولات و تحرکات جمعیتی، اشتغال، آموزش و

سواد، مسکن، بهداشت، قیمت زمین، کاربری اراضی، اعتقادات دینی و فرهنگی، میراث فرهنگی و ...)

۳-۴- اثر بر جاذبه‌های طبیعی منطقه (آبشار، رودخانه، موزه طبیعی، غار و ...)

۴- تجزیه و تحلیل آثار و پیامدها و نتیجه‌گیری

۵- برنامه مدیریت و پایش زیست‌محیطی

۱-۵- ارائه شیوه‌های پیشگیری و راهکارهای پیشنهادی تقلیل اثرات سوء

۲-۵- مدیریت پسماند (نوع، حجم، طریقه و محل دفع پسماندها)

۳-۵- مدیریت پساب (تشریح کامل نوع سیستم جمع‌آوری یا تصفیه فاضلاب، حجم پساب، محل پساب و طریقه دفع نهایی

و تعیین محل سیستم پیشنهادی در پلان جانمایی تأسیسات طرح)

۴-۵- مدیریت حمل و نقل (ترافیک) راهکارهای پیشنهادی جهت کاهش ترافیک (راههای دسترسی، تعداد و ظرفیت

پارکینگ مورد نیاز و تعیین محل استقرار آن در پلان جانمایی تأسیسات طرح و ...)

۵-۵- فضای سبز (میزان فضای سبز نسبت به کل واحد، نوع گونه‌های پیشنهادی و بومی)

۶-۵- آموزش، جلب مشارکت‌های مردمی و فرهنگ‌سازی زیست‌محیطی

۷-۵- ارائه برنامه پیش به صورت مدون و ترجیحاً بصورت جدول به تفکیک فاز ساخت و بهره‌برداری (تعیین اینکه هر

اقدام مورد پیش، کجا، چگونه، در چه زمانی، توسط چه کسی یا ارگانی و با چه هزینه‌ای انجام می‌گیرد)

۶- منابع، مأخذ و مراجع مورد استفاده در گزارش

۷- نام، مشخصات و تجربیات تهیه کننده (گان) گزارش ارزیابی زیست‌محیطی

۸- پیوست و ضمایم

۱-۸- مجوز تغییر کاربری اراضی

۲-۸- مجوز تأمین آب مورد نیاز طرح

۳-۸- موافقت اصولی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور

۴-۸- مجوز مالکیت زمین

۵-۸- مجوز سازمان مسکن و شهرسازی

- نقشه‌ها، جداول، نمودار، عکس و ... /