**بسم الله الرحمن الرحیم**

**طرح توجیه فنی مالی و اقتصادی مجتمع تفریحی ورزشی خدماتی رفاهی روستای آبکوهی**

**شناسنامه طرح**

|  |  |
| --- | --- |
| مجری طرح | آقای حسین کهزادی |
| تولیدات طرح | خدمات تفریحی ورزشی رفاهی |
| مساحت زمین مورد نیاز | 10،000مترمربع |
| مساحت زیر بنا | 1،330 مترمربع |
| سرمایه در گردش مورد نیاز | 13,316,500 هزارریال |
| کل سرمایه گذاری طرح | 37,461,500 هزارریال |
| شاغلین طرح | 22 نفر |
| درآمد سالانه طرح به طور متوسط | 13،512،000 هزارریال |
| نرخ بازده طرح | 19.40 درصد |
| بازگشت سرمایه به سال | 6 سال |
| آدرس محل اجرای طرح | استان هرمزگان – منطقه گردشگری آبکوهی |
| تهیه کننده طرح | حسین کهزادی |
| هدف از اجرای طرح | کمک به بخش خدماتی رفاهی |

فهرست مطالب

[**چکیده طرح** 5](#_Toc4816012)

[**موقعيت طرح** 6](#_Toc4816013)

[**استان** 6](#_Toc4816014)

[**روستای** **آبکوهی** 6](#_Toc4816015)

[**موقعيت پروژه** 7](#_Toc4816016)

[**دسترسي به زيرساخت ها** 8](#_Toc4816017)

[**مشخصات فني طرح** 8](#_Toc4816018)

[**جدول سرمایه گذاری** 9](#_Toc4816019)

[**زمین محل اجرای طرح** 10](#_Toc4816020)

[**محوطه سازی و برآورد هزینه های آن** 10](#_Toc4816021)

[**جدول ساختمان های مورد نیاز** 11](#_Toc4816022)

[**ماشین آلات، تجهیزات و بازیهای ساحلی** 12](#_Toc4816023)

[**ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز سوئیت ها** 13](#_Toc4816024)

[**مديريت و منابع انساني** 14](#_Toc4816025)

[**منابع انساني** 14](#_Toc4816026)

[**تجهیزات** 14](#_Toc4816027)

[**مالكيت و مجوزهاي قانوني** 15](#_Toc4816028)

[**مالكيت زمين** 15](#_Toc4816029)

[**مالكيت معنوي و امتيازها** 15](#_Toc4816030)

[**مجوزهاي قانوني** 16](#_Toc4816031)

[**مدت زمان بهره برداري پروژه** 17](#_Toc4816032)

[**تحليل نقطه سر به سري** 17](#_Toc4816033)

[**تحليل هزينه – فايده** 17](#_Toc4816034)

[**زمان بازگشت سرمايه** 17](#_Toc4816035)

[**مشوق ها ، ويژگي ها و مزاياي طرح** 18](#_Toc4816036)

[**مهمترين مشوق ها در تشكيل و اداره مناطق نمونه گردشگري** 18](#_Toc4816037)

[**ويژگي ها و مزاياي طرح** 19](#_Toc4816038)

# **چکیده طرح**

در این طرح اهداف عمده اجرای پروژه مجتمع تفریحی ورزشی خدماتی رفاهی روستای آبکوهی به شرح زیر تعیین شده است:

* توسعة فرهنگ برخورداری از مواهب طبیعي؛
* توسعه و تقویت صنعت گردشگری استان و کشور؛
* فراهم سازی زمینة ایجاد محیطي با طراوت جهت طبیعت گردی و گردشگری؛
* حفظ و حراست از عرصه های طبیعي و خدا دادی؛
* برقراری زمینه های بهره وری پایدار از منابع طبیعي و فضاهای سبز موجود؛
* افزایش توان جاذبه های توریستي و ضرورت استفاده از امکانات بالقوه استان با هدف جلب توریستهای داخلي و بین المللي؛
* کمک به توسعة بخش صیادی از طریق ایجاد و توسعه مراکز عرضة محصولات صیادی؛
* تکامل دانش، بینش و نگرش جوامع روستایي در نتیجة توسعه ارتباطات اجتماعي.
* یکي دیگر از اهداف احداث پروژه، ایجاد یک بازار مستقیم عرضة تولیدات صیادی ( از تولید به مصرف،)
* از اهداف جزئي تر پروژه مي توان به موارد زیر اشاره نمود:
* حفظ آثار و فرهنگ سنتي، قومي مردم منطقه به عنوان بخشي از میراث فرهنگي اصیل کشور.
* فراهم نمودن امکانات متناسب برای توسعه ی گردشگری کشور و جذب گردشگری (استقرار-پذیرایي و سایر خدمات)
* راه اندازی پایگاه مهم اطلاع رساني در زمینه ی معرفي پتانسیل های موجود در استانها.
* توسعه ی فعالیت های اشتغال زا و ایجاد درآمد ارزی برای
* تربیت راهنماهای گردشگری در منطقه از بین جوانان علاقمند.

# **موقعيت طرح**

## **استان**

استان هرمزگان يكي از استانهاي  
كشور جمهوري اسلامي ايران است  
كه در جنوب آن ، بين مختصات  
جغرافيايي 25درجه و 24دقيقه تا  
28درجه و 57دقيقه عرض شمالي  
و 53درجه و 41دقيقه تا 59درجه  
و 15دقيقه طول شرقي از نصف  
النهار گرينويچ واقع شده است و  
شهرستان بندرعباس مركز اين استان  
مي باشد .

## **روستای** **آبکوهی**

روستای آبکوهی یکی از روستاهای ساحلی در شرق استان هرمزگان است كه در مختصات جغرافيايي 25درجه و 41عرض شمالي و59درجه و 11دقيقه طول شرقي از نصف النهار گرينويچ واقع شده است ، چابهار در شرق این روستای ساحلی قرار گرفته است و فاصله آن تا روستای آبکوهی 240 كيلومتر است.

در غرب این روستای زیبا، بندر جاسک با فاصله 150 كيلومتر قرار گرفته است. همچنین فاصله این روستا تا شهر میناب370 کیلومتر است. مرکز استان به عبارت دیگر شهر بندرعباس در فاصله 470 کیلومتری این روستا قرار گرفته است.

****

## **موقعيت پروژه**

جهت نمايي و مكانيابي سايت پيشنهادي منطقه نمونه با انجام چندين مرحله بازديد ميداني و با استفاده از اطلاعات پايه نقشه هاي توپوگرافي و عكسهاي ماهواره اي و همچنين با بررسي ضوابط و قوانين حقوقي زمين موردنظر سايت پيشنهادي به مساحت 10000 مترمربع و 5 مایل دریایی که در منطقه آبکوهی و (مختصات جغرافيايي 25درجه و 24دقيقه 55.01 ثانیه عرض شمالي و 59درجه و 8 دقيقه 20.84 ثانیه طول شرقي از نصف النهار گرينويچ) در اراضي ملي قرار دارد تعيين گرديده است.



# **دسترسي به زيرساخت ها**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **زیرساخت مورد نیاز** | **فاصله تا پروژه** | **محل تامین** |
| 1 | راه دسترسی | 1.5كيلومتر | شبکه راه به عرض 22 متر |
| 2 | آب | قابل دسترسي در محل پروژه | - |
| 3 | برق | قابل دسترسي در محل پروژه | شبكه برق شهري |
| 4 | گاز | - | فاقد لوله كشي گاز |
| 5 | راه آهن | 470 | بندرعباس |
| 6 | بندر | 470 | بندرعباس |
| 240 | چابهار |
| 150 | جاسک |
| 7 | فرودگاه | 470 | بندرعباس |
| 240 | چابهار |

# **مشخصات فني طرح**

مجتمع تفریحی ورزشی خدماتی رفاهی روستای آبکوهی با توجه به مساحت 10000 مترمربع و سطح دسترسي بازديد كنندگان به امکانات و طبیعت بکر منطقه و همچنین با توجه به فصول مختلف سال بصورت ميانگين پذيراي 4000نفر گردشگر در سال مي باشد .

# **جدول سرمایه گذاری**

|  |  |
| --- | --- |
| **شرح** | **کل سرمایه گذاری هزار ریال** |
| زمین | 0 |
| محوطه سازی | 7,725,000 |
| ساختمان | 10,420,000 |
| هزینه های قبل از بهره برداری | 27,461,500 |
| ملزومات اداری رفاهی | 4,356,000 |
| ماشین آلات و تجهیزات | 4,488,000 |
| تجهیزات و تاسیسات عمومی | 472,500 |
| وسایل حمل و نقل | 4,000,000 |
| هزینه های پیش بینی نشده | 1,000,000 |
| تبلیغات | 5,000,000 |
| جمع کل | 37,461,500 |
| سرمایه در گردش | 13,316,500 |

## **زمین محل اجرای طرح**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | مساحت m2 | مشخصات فنی | ارزش واحد هزار ریال | ارزش کل هزار ریال |
| زمین | 10000 | زمين منطقه نمونه گردشگري از طريق اراضي ملي واگذارمي شود و انتقال قطعي اسناد اراضي(عرصه و اعيان ) به واحد هاي مستقر در منطقه نمونه مصوب منوط به انجام كليه تعهدات و صدور پايان كار ساختماني و ديگر موارد مندرج در قرارداد و دريافت مجوزبهره برداري براي واحد هاي گردشگري خواهد بود . | | |

## **محوطه سازی و برآورد هزینه های آن**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | مساحت متر مربع | مشخصات فنی | ارزش واحد هزار ریال | ارزش کل هزار ریال |
| 1 | خاکبرداری و تسطیح زمین | 10,000 | تسطیح زمین ( اسکیپر ) | 600 | 6,000,000 |
| 2 | ايجاد فضاي سبز، روشنايي و غيره | 1,500 | فضای سبزو درختکاری و تیر چراغ برق | 300 | 450,000 |
| 3 | پارکینگ | 600 | کف سازی و آسفالت با جدول کشی | 400 | 240,000 |
| 4 | فضای بازی کودکان | 300 | کف سازی و بتن ریزی با کف پوش 2 سانتی متری | 150 | 45,000 |
| 5 | سکوی اسکان | 500 | بتن ریزی | 600 | 300,000 |
| 6 | آسفالت و پياده رو سازي | 300 | جدول کشی و خیابان سازی | 300 | 90,000 |
| 7 | دیوار کشی و حصار کشی | 890 | حصار کشی محوطه با فنس | 1,500 | 600,000 |
| جمع | | | | | 7,725,000 |

## **جدول ساختمان های مورد نیاز**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | مساحت مترمربع | مشخصات فنی | ارزش واحد هزار ریال | ارزش کل هزار ریال |
| 1 | مجتمع های اقامتی | 300 | شامل تعداد 10 دستگاه سوئیت 30 متری با اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 350,000 | 3,500,000 |
| 2 | مجتمع های اقامتی | 250 | شامل تعداد 10 دستگاه سوئیت 25 متری با اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 300,000 | 3,000,000 |
| 3 | مجتمع های اقامتی برای کارکنان | 60 | شامل تعداد 2 دستگاه سوئیت 30 متری با اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 350,000 | 700,000 |
| 4 | سرویس بهداشتی | 80 | 20 عدد اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 3,500 | 70,000 |
| 5 | نگهبانی | 10 | اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 150,000 | 150,000 |
| 6 | اتاق همایش | 200 | اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 1,500,000 | 1,500,000 |
| 7 | سالن تفریحات | 100 | اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 750,000 | 750,000 |
| 8 | آشپزخانه | 100 | اسکلت فلزی-کف بتنی -طاق و دیوارها چوبی - نصب درب و پنجره | 750,000 | 750,000 |
| جمع | | | | | 10,420,000 |

## **ماشین آلات، تجهیزات و بازی­های ساحلی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | ارزش واحد هزار ریال | ارزش کل هزار ریال |
| 1 | جت اسکی | 2 | 600,000 | 1,200,000 |
| 2 | اسکیت روی آب | 3 | 15,000 | 45,000 |
| 3 | بنانا 3 نفره | 1 | 20,000 | 20,000 |
| 4 | بنانا 4 نفره | 1 | 25,000 | 25,000 |
| 5 | بنانا 5 نفره | 1 | 320,000 | 320,000 |
| 6 | قایق کشنده مبله (فرمانی با موتور 115) | 2 | 600,000 | 1,200,000 |
| 7 | شاتل تک نفره | 1 | 12,000 | 12,000 |
| 8 | شاتل دو نفره | 1 | 24,000 | 24,000 |
| 9 | شاتل سه نفره | 1 | 29,000 | 29,000 |
| 10 | شاتل چهار نفره | 1 | 35,000 | 35,000 |
| 11 | پاراسل تک نفره | 2 | 55,000 | 110,000 |
| 12 | فلایبرد | 1 | 200,000 | 200,000 |
| 13 | سرسره بادی دریایی | 1 | 38,000 | 38,000 |
| 14 | شتر | 2 | 200,000 | 400,000 |
| 15 | میز بیلیارد به همراه تجهیزات | 4 | 200,000 | 800,000 |
| 16 | فوتبال دستی | 3 | 10,000 | 30,000 |
| جمع | | | | 4,488,000 |

## **ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز سوئیت ها**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | مشخصات فنی | ارزش واحد هزار ریال | | ارزش کل هزار ریال | |
| 1 | تخت یک نفره | 50 | تجهیزات سوئیتها | 12,000 | | 600,000 | |
| 2 | یخچال کوچک | 20 | تجهیزات سوئیتها | 11,000 | | 220,000 | |
| 3 | تلویزیون | 20 | تجهیزات سوئیتها | 25,000 | | 500,000 | |
| 4 | میز تلویزیون | 20 | تجهیزات سوئیتها | 1,000 | | 20,000 | |
| 5 | فرش | 20 | تجهیزات سوئیتها | 5,000 | | 100,000 | |
| 6 | تشک و ملحفه و بالشک | 20 | تجهیزات سوئیتها | 20,000 | | 400,000 | |
| 7 | سشوار و ست حمام (حوله و ...) | 20 | تجهیزات سوئیتها | 7,000 | | 140,000 | |
| 8 | سطل آشغال و زیر سیگاری و تابلو و ... | 20 | تجهیزات سوئیتها | 4,200 | | 84,000 | |
| 9 | ست مبلمان | 20 | تجهیزات سوئیتها | 30,000 | | 600,000 | |
| 10 | میز عسلی | 20 | تجهیزات سوئیتها | 5,400 | | 108,000 | |
| 11 | صندلی | 20 | تجهیزات سوئیتها | 8,000 | | 160,000 | |
| 12 | گلدان | 20 | تجهیزات سوئیتها | 1,200 | | 24,000 | |
| 13 | کولر گازی | 20 | تجهیزات سوئیتها | 40,000 | | 800,000 | |
| 14 | دکوراسیون اتاقها | 20 | تجهیزات سوئیتها | 30,000 | | 600,000 | |
| جمع | | | | | 4,356,000 | |

# **مديريت و منابع انساني**

## **منابع انساني**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| حقوق ساليانه  ) ريال ( | حقوق پايه ماهيانه ) ريال ( | تعداد برحسب سطح مهارت | | | | سمت | رديف |
| جمع | نيمه ماهر | ماهر | متخصص |
| 1,092,000,000 | 13.000.000 | 7 | 3 | 2 | 2 | پذيرايي | 1 |
| 1,404,000,000 | 9 | 3 | 3 | 3 | تفريحي | 2 |
| 936,000,000 | 6 | 2 | 2 | 2 | اقامتي | 3 |
| 3,432,000,000 | 22 | 8 | 7 | 7 | جمع | |

## **تجهیزات**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | ارزش واحد هزار ریال | ارزش کل هزار ریال |
| 1 | میز | 1 | 10,000 | 10,000 |
| 2 | صندلی | 12 | 4,000 | 48,000 |
| 3 | دکوراسیون | 1 | 5,000 | 5,000 |
| 4 | کامپیوتر و تجهیزات مرتبط | 2 | 40,000 | 80,000 |
| 5 | دوربین مدار بسته | 5 | 25,900 | 129,500 |
| 6 | تجهیزات صوتی | 1 | 100,000 | 100,000 |
| 7 | تجهیزات آشپزخانه | 1 | 100,000 | 100,000 |
| جمع | | | | 472,500 |

# **مالكيت و مجوزهاي قانوني**

## **مالكيت زمين**

زمين منطقه نمونه گردشگري از طريق اراضي ملي واگذارمي شود و انتقال قطعي اسناد اراضي( عرصه و اعيان ) به واحد هاي مستقر در منطقه نمونه مصوب منوط به انجام كليه تعهدات و صدور پايان كار ساختماني و ديگر موارد مندرج در قرارداد و دريافت مجوزبهره برداري براي واحد هاي گردشگري خواهد بود .

## **مالكيت معنوي و امتيازها**

به استناد تبصره ، 3ماده 4 آيين نامه اجرايي نحوه تشكيل و اداره مناطق نمونه گردشگري ، سرمايه گذار مي تواند اجازه سرمايه گذاري براي هر يك از تاسيسات گردشگري ، توليدي خدماتي رفاهي و فرهنگي و نمايشگاهي و فروشگاهي در منطقه را در قالب طرح جامع مصوب و مجوز تاسيس با موافقت سازمان به ساير اشخاص حقيقي و حقوقي با رعايت مقررات مربوط واگذار نمايد . و مديريت جامع و يكپارچه طرح با نظارت سازمان بعهده سرمايه گذار دارنده مجوز تاسيس مي باشد.

## **مجوزهاي قانوني**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| مشخصات مجوز | سازمان صادركننده | نام مجوز | رديف |
| درج نام منطقه ، سرمايه گذار ، شماره مجوز هيئت دولت ، موقعيت جغرافيايي و تعيين زمان براي ارائه طرح جامع منطقه نمونه گردشگري جهت بررسي و تصويب | سازمان ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري | موافقتنامه تأسيس | 1 |
| شروع عمليات اجرايي مطابق با نقشه هاي معماري و سازه و.. | بخشداري / شهرداري | پروانه ساختمان و مجوز ساخت | 2 |
| انجام تعهدات برحسب پروانه ساختماني و مجوز ساخت | بخشداري / شهرداري | پايان كار ساختماني | 3 |
| صدور پروانه بهره برداري از منطقه نمونه گردشگري فوق براساس مقررات و رعايت كليه مفاد اين موافقتنامه تاسيس صورت خواهد گرفت | سازمان ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري | پروانه بهره برداري | 4 |
| رعايت حريم رودخانه ، دريا ، كانال هاي كشاورزي، سدها و .. | آب منطقه اي | اخذ استعلام هاي موردنياز از دستگاه هاي زيربط | 5 |
| رعايت حريم هاي برق فشار قوي | برق منطقه اي |
| تأمين برق مورد نياز پروژه | شركت توزيع برق |
| رعايت محدوده هاي جنگلي و اراضي ملي | منابع طبيعي |
| رعايت مسائل زيست محيطي | محيط زيست |
| بررسي زمين ها ي كشاورزي و نوع كاربري | امور اراضي |
| رعايت حريم راههاي اصلي و فرعي | اداره راه و ترابري |
| نحوه تأمين آب و دفع فاضلاب | آب و فاضلاب |

تحليل مالي پروژه با نرم افزار كامفار نشان مي دهد كه كل پروژه در سطح خرد اقتصادي داراي توجيه اقتصادي است و خالص ارزش فعلي سرمايه در نرخ تنزيل %21 نشان دهنده سودآوري پروژه است.

# **مدت زمان بهره برداري پروژه**

مدت زمان ساخت منطقه نمونه گردشگري یکسال و دوره عمر مفيد پروژه 20سال است كه پس از دوره ساخت از سال دوم شروع و پس از 2سال به حداكثر بهره برداري مي رسد و با همين ظرفيت پروژه به فعاليت خود در طول دوره عمر خود ادامه مي دهد .

# **تحليل نقطه سر به سري**

حجم گردشگر در نقطه سربسر روزانه 30نفر و سالانه 10800نفر و نسبت سربسر پروژه 81درصد است كه نشان مي دهد ،اجراي طرح از ريسك كمتري برخوردار بوده و با بروز مشكلات پيش بيني نشده و كاهش حجم خدمت نسبت به حجم خدمات پيش بيني شده ، باز هم طرح در حاشيه امنيت قرار گرفته و توجيه پذير مي باشد.

# **تحليل هزينه – فايده**

تحليل مالي پروژه با نرم افزار كامفار نشان مي دهد كه كل پروژه در سطح خرد اقتصادي داراي توجيه اقتصادي است و خالص ارزش فعلي سرمايه در نرخ تنزيل %21نشان دهنده سودآوري پروژه .

# **زمان بازگشت سرمايه**

دوره اي كه سرمايه مصرف شده از طريق تحصيل سود ناخالص حاصل از پروژه در دوره مذكور بازيافت مي شود برابر با 3سال است ،علي رغم ساده بودن مفهوم و محاسبه آن و نيز ريسك گزير بودن اين معيار با توجه به تكيه آن بر درآمد سال هاي اوليه بهره برداري از طرح است ، داراي معايبي است كه مهمترين معايب اين معيار به عنوان شاخصي براي ارزيابي طرح هاي اقتصادي ،غير اقتصادي بودن شاخص به دليل عدم توجه به ارزش زماني پول ، مد نظر قرار نگرفتن عايدات بعد از دوره بازگشت سرمايه و ارزش اسقاطي ماشين آلات را پس از عمر مفيد طرح و در محاسبه و كاربرد معيار ، ملاك سنجش بازگشت اصل سرمايه طرح بوده و نه ميزان سود آوري طرح ، لذا تصميم گيري با تاكيد بر اين معيار براي تخصيص بهينه منابع نيازمند محاسبه معيار دوره برگشت سرمايه تنزيل شده مي باشد كه برابر با 6سال است ، در اين حالت دوره برگشت سرمايه نشان دهنده مدت زماني است كه طول مي كشد تا سود تنزيل شده طرح برابر با صفر گردد.

# **مشوق ها ، ويژگي ها و مزاياي طرح**

## **مهمترين مشوق ها در تشكيل و اداره مناطق نمونه گردشگري**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ماخذ | عنوان | رديف |
| ماده 14 آيين نامه اجرايي نحوه تشكيل و اداره مناطق گردشگري | جلب و حمايت از سرمايه گذار خارجي و چگونگي مشاركت خارجيان در فعاليت هاي هر منطقه بر اساس قانون تشويق و حمايت سرمايه گذاري خارجي مصوب 1380و آيين نامه هاي مربوطه . | 1 |
| تبصره 3 از ماده 4 آيين نامه اجرايي نحوه تشكيل و اداره مناطق گردشگري | سرمايه گذار مي تواند اجازه سرمايه گذاري براي هر يك از تاسيسات گردشگري ، توليدي خدماتي رفاهي و فرهنگي و نمايشگاهي و فروشگاهي در منطقه را به استناد ماده 3در قالب طرح جامع مصوب و مجوز تاسيس با موافقت سازمان به ساير اشخاص حقيقي و حقوقي با رعايت مقررات مربوط واگذار نمايد | 2 |
| ماده 6 آيين نامه اجرايي نحوه تشكيل و اداره مناطق گردشگري | وزارت مسكن و شهرسازي ، شهرداري ها ، وزارت جهاد كشاورزي (سازمان جنگل ها و مراتع) و ساير وزارتخانه ها و سازمان هاي ذيربط موظفند زمين مورد نياز تاسيسات گردشگري در مناطق را پس از صدور اجازه تاسيس و معرفي سازمان در محدوده و حريم شهرها به قيمت تمام شده يا كارشناسي و در خارج از حريم شهر ها به قيمت منطقه اي ظرف مدت دو ماه اراضي دولتي را به متقاضيان سرمايه گذاري با رعايت قوانين و مقررات مربوط واگذار نمايد. | 3 |
| ماده 17 قرارداد مناطق نمونه گردشگري بين سازمان ميراث فرهنگي صنايع دستي و گردشگري و سرمايه گذار | سازمان متعهد مي گردد در چارچوب طرح جامع مصوب و طرح هاي اجرايي منطقه از محل منابع استاني و ملي بطور متوسط سالانه بخشي از يارانه تسهيلات در قالب كمكهاي فني اعتباري ) % 80درصد( از سرمايه گذاري هاي انجام شده را بصورت وام و تسهيلات براي سرمايه گذاري تأمين نمايد . | 4 |

# **ويژگي ها و مزاياي طرح**

1. برنامه توسعه زيست محيطي ، گردشگري و خدمات فرهنگي روستای آبکوهی ازاقدامات و طرح هاي اولويت داري است كه توسط شوراي برنامه ريزي شهرستان واستان به تصويب رسيده است.
2. منطقه مورد نظر به دليل موقعيت جغرافيايي در مجاورت دریای عمان قرار دارد و جاذبه هاي طبيعي دريا مي تواند با بررسي هاي همه جانبه و ارائه راهكارهاي مناسب از قابليت هاي آن استفاده نموده و گردشگران زيادي را جذب نمايد.
3. ساحل ماسه اي و چشم اندازهاي زيبا ، محيط بكرو زيبايي را در ضلع مجاورت خشكي و دريا در منطقه نمونه بوجود خواهد آورد.
4. سواحل زیبای ونک و مشاهده پرندگان دریایی و مهاجر نظیر مرغان دریایی، پلیکان ها، فلامینگوها و ...
5. ساحل رویایی آبکوهی جایی که رمل ها و ماسه های صحرا به آبهای زلال و نیلگون دریای عمان می پیوندند
6. قایق سواری در آب های دور افتاده روستای آبکوهی
7. بازدید از کوههای مینیاتوری، جزیره خرچنگ ها و پرواز گروهی پرندگان مهاجر از بالای صخره های روستا
8. مشاهده آسمان پرستاره توسط تلسکوپ
9. قایق سواری در جنگلهای دریایی حرا
10. صخره هاي مرجاني در محدوده منطقه نمونه براي بسياري از بازديد كندگان و گردشگران جالب و آموزنده باشد.
11. وجود پتانسيل تاسيسات ورزش هاي آبي.
12. در دوره سرد سال كه خورشيد به نيمكره جنوبي نقل مكان مي كند پرتوهاي خورشيدي در زمستان متمايل به عمود مي تابد و همين ويژگي باعث مي شود كه در زمستان منطقه مورد نظر از اقليم معتدل و هواي مطبوعي برخودار باشد. در اين موقع از سال اغلب مناظق كشور از اقليم سرد و يخبنداني برخوردار است ، احداث مراكز توريستي و اقامتي مي تواند قطب گردشگري زمستاني تلقي گردد و بازديدكنندگان بي شماري را در دوره سرد سال جذب نمايد با توجه به موارد فوق احداث منطقه نمونه آبکوهی و جاذبه هاي انسان ساخت كه با استفاده از جاذبه هاي طبيعي و يا براي بهره برداري بهتر از ساير جاذبه ها ، با برنامه ريزي و مهارت نيروي انساني از جمله امكانات اقامتي ، پذيرايي ، تفريحي ، ورزشي ، فرهنگي و خدمات گردشگري طراحي و ساخته خواهد شد مي تواند مقصد بسياري از گردشگران دراقصي نقاط ايران و حتي مقصد بسياري از گردشگران خارجي باشد.
13. نزديكي منطقه نمونه گردشگري آبکوهی و همجواري آن با شهر بندرعباس و جزيره قشم مهمترين دلايل سرريز شدن جمعيت گردشگر و توريست به منطقه نمونه گردشگري است.

با توجه به ويژگي هاي فوق و آمار تعداد گردشگر وارد شده به استان هرمزگان نشان می­دهد منطقه گردشگري آبکوهی پتانسيل تبديل شدن به منطقه گردشگري را دارد .