

# فهرست مطالب

عنوان

صفحه

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| مقدمه.....                                                       | ۱  |
| کلیات طرح.....                                                   | ۳  |
| سوابق مجتمع‌های خدماتی - رفاهی.....                              | ۴  |
| نقش‌های مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی.....                   | ۱۰ |
| متدولوژی گزارش.....                                              | ۱۴ |
| معیارهای مکانیابی و طراحی مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی..... | ۱۶ |
| عناصر و ویژگی‌های خدماتی در مجتمع‌ها.....                        | ۱۹ |
| انواع مجتمع‌های خدماتی - رفاهی.....                              | ۲۵ |
| مجتمع‌های خدماتی - رفاهی جلوه‌های معماری زیبا در حاشیه راه.....  | ۲۷ |

اهداف پروژه..... ۲۸

موقعی \_\_\_\_\_ ت جغرافیائی \_\_\_\_\_ ای

۳۰.....پروژه

## پیشینه تاریخی و فرهنگی شهرستان

شبیستر..... ۳۲

## تجزیه و تحلیل حمل و نقل جاده ای شهرستان

۳۳..... شصت

موقعیت شهر

۳۷.....صوفیان

## ویژگی ها و مشخصات فنی

٣٨..... طرح

مشخصات فنی

٣٩..... طرح

مزایای اصلی طرح:.....۴۱

## ویژگی‌های مهم آرای

۴۲.....وجانمایي

تحلیلهای مالی و سرمایه گذاری

۵۵.....پر وژہ

## هزینه‌ها و زیرساخت‌های مورد

۵۷..... نواز

مالکی\_\_\_\_\_ت و مجوزه\_\_\_\_\_ای

طرح.....۶۲

برنام\_\_\_\_\_ه عملی\_\_\_\_\_اتی و زمانبند\_\_\_\_\_دی اج\_\_\_\_\_رای

طرح.....۶۳

برنام\_\_\_\_\_ه م\_\_\_\_\_الی

پروژه.....۶۴

ب\_\_\_\_\_ر آورد

درآمدها.....۶۶

تحلی\_\_\_\_\_ل نقط\_\_\_\_\_ه س\_\_\_\_\_ر ب\_\_\_\_\_ه

سری.....۷۰

تحلی\_\_\_\_\_ل هزین\_\_\_\_\_ه -

فایده.....۷۰

آن\_\_\_\_\_الیز حساس\_\_\_\_\_یت

پروژه.....۷۱

ج\_\_\_\_\_ع

بندی.....۷۲





## مقدمه :

کشور ایران از لحاظ ژئوپولتیکی و نیز قرارگیری در مسیر شاهراه اقتصادی دوران قدیم (جاده ابریشم) از گذشته های بسیار دور تا دوران معاصر مسیر منزلگاههای بین راهی بوده است. تکوین انقلاب صنعتی و تحولات دهه اخیر در مقیاس جهانی، تحول در نظام حمل و نقل و اجزای آن را به همراه داشت. این تغییرات و ناکارآمدی مجتمع های قدیمی، لزوم انجام اقداماتی را جهت انطباق اجزا سیستم حمل و نقل جاده ای با نیازهای جدید ضروری ساخت لکن بررسی ها نشان می دهد که بیشتر این اقدامات مربوط به توسعه شبکه راهها و افزایش ناوگان ها بوده و توجه چندانی به خدمات بین راهی نشده است. این موضوع باعث شده که خدمات بین راهی بدون هیچ برنامه و ضابطه ای بصورت پراکنده در حاشیه جاده شکل گرفته و مشکلات زیادی را بوجود آورد. از لحاظ بین المللی ایران یکی از مسیر های معتبر و مهم ترانزیت کالا بشمار میرود. همچنین بخش مهمی از راه های اصلی کشور در مسیر کریدورهای بین المللی شمال-جنوب و شرق-غرب قرار دارد. ایران کریدورهای آسیا را به اروپا و اروپا را به قفقاز و آسیای مرکزی متصل میکند. قرار گرفتن ایران در مسیر این کریدورها، گسترش احداث مجتمع های خدماتی- رفاهی را به منزله یک اقدام زیر بنایی در حمل و نقل ضرورت حیاتی می بخشد. امروزه با احداث مجتمع های خدماتی-رفاهی، رانندگان ترانزیت علاوه بر استفاده از غذای مناسب، تعمیرگاه، سرویس های بهداشتی و پارکینگ، امکان استفاده از استراحت گاه مجهز نیز برای توقف های طولانی برای آنان فراهم میشود. این موضوع ضمن تامین امنیت و رفاه رانندگان موجب ایجاد رغبت برای ترانزیت کالا از جاده های کشور شده است. احداث این مجتمع توسط شهرداری صوفیان با

مشارکت بخش خصوصی در محور صوفیان-مرند با هدف ارائه خدمات متعدد و ارزشمند با ساختار زیبا و مدرن علاوه بر اینکه چشم نواز مسافران در طول راه، علاوه بر توسعه گردشگری منطقه به درآمد پایدار شهرداری نیز کمک خواهد کرد.

طرح احداث مجتمع بین راهی خدماتی رفاهی توسط شهرداری صوفیان در شهرستان شبستر که در محور صوفیان-مرند و نزدیک مسیر کریدورهای بین المللی شرق-غرب آزاد راه تبریز-بازرگان قرار دارد سعی شده که با ملاحظات و بررسی فنی و اقتصادی و مالی مورد ارزیابی قرار بگیرد.

## ۱- کلیات طرح :

هنگامی که سخن از بررسی مجتمع های خدماتی- رفاهی بین راهی به میان می آید باید به این نکته توجه داشت که نقش این مجتمع ها و نحوه خدمات رسانی آنها فقط به رهگذران جاده ها منحصر نمی شود، به عبارت دیگر نباید جاده و مجتمع های خدماتی- رفاهی بین راهی را به طور مجزا از منطقه ای که در آن استقرار یافته اند، در نظر آورد، بلکه باید تبادلات متقابل جاده ها و مجتمع ها را با اندام ها و حوزه های منطقه ای آنها از ابعاد مختلف اقتصادی، بازرگانی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، دفاعی، کالبدی و زیست محیطی مورد بررسی قرار داد.

## ۲- ضرورت و اهمیت طرح :

چند سالی است که احداث مجتمع های خدماتی- رفاهی بین راهی در جاده های کشور، به منظور ساماندهی خدمات بین راهی جاده ای و افزایش رفاه رهگذران جاده های مورد توجه قرار گرفته است، و لیکن قابلیت های بالقوه بسیاری در این مجتمع ها نهفته است که میتوان از آنها در جهت نیل به اهداف بزرگتری همچون «توسعه اقتصادی» بهره برد. از سوی دیگر در نظر گرفتن نقش های جدید برای این مجتمع ها، ضمن آنکه می تواند گام مهمی در جهت توسعه پایدار مناطق تلقی گردد، باعث آن می شود که ادامه فعالیت مجتمع های خدماتی- رفاهی بین راهی و گسترش دامنه فعالیت آنها از نظر اقتصادی توجیه پذیر باشد. در این زمینه تبعات مثبت احداث این مجتمع ها، به ویژه جنبه های گردشگری و نقش آنها

در توسعه پایدار منطقه‌ای، همراه با تأثیرات متقابل آنها بر مردم منطقه و رهگذران جاده‌ها تا به حدی است که بعضاً این الزام را ایجاب می‌کند که نهادهای اجرایی برای احداث این مجتمع‌ها و کمک به استقرار فعالیت آنها پیشقدم شوند.

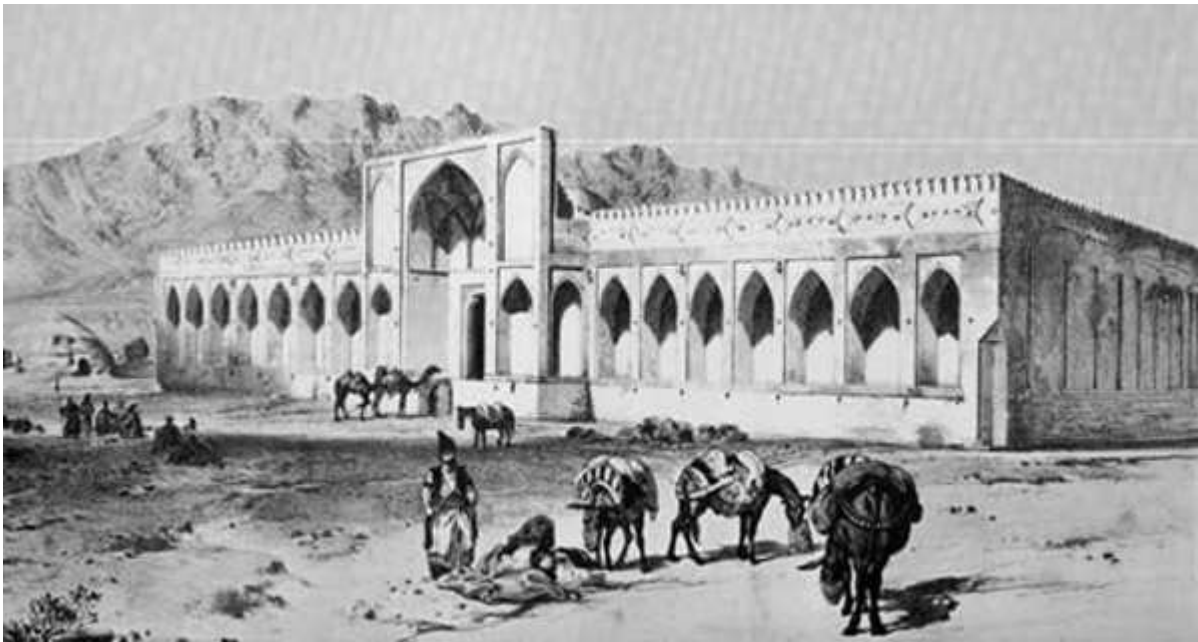
### ۳- سوابق مجتمع‌های خدماتی - رفاهی:

سابقه تاریخی در ایران:

نیاز انسان به سرپناه و مامن، نه تنها در سراگاه، بلکه در سفرهایی که با هدف رفع نیازهای ارتباطی، اقتصادی و نظامی یا رشد و توسعه تجاری، فرهنگی و گردشگری و سیاحت انجام می‌شده است، از دوران باستان در کشورهای شرقی خصوصاً ایران مورد توجه بوده است. ایجاد راه و ساختمان‌های بین راهی در سرزمین ایران پیشینه‌ای کهن دارد. ایرانیان در مسیر و فواصل معین، مکان‌ها و اطراق‌گاه‌هایی ایجاد کرده بودند که محل توقف و آسایش مسافران و کاروان‌های تجاری و بازرگانی بوده است.

منابع تاریخی حکایت از آن دارند که بنیانگذار احداث بناهای مذکور هخامنشیان بوده‌اند. در دوره اشکانیان، همانند عهد هخامنشی توسعه راه‌ها و ایجاد ایستگاه‌های بین راهی بویژه در مسیر تاریخی جاده ابریشم اهمیت فوق العاده‌ای یافت. در دوره اسلامی نیز عوامل متعددی در شکل‌یابی، توسعه و گسترش کاروانسراها دخالت داشته که اهم آنها عوامل مذهبی، نظامی و اقتصادی است. قرن پنجم (ه-ق) عصر شکوفایی هنرهای اسلامی بویژه هنر معماری است. بنیان گسترش شبکه راه‌های تجاری و احداث کاروانسراهای متعدد در مسیر جاده‌ها و داخل شهرها در این دوره بوده است. در دوره تیموری توسعه تجارت، معماری و ایجاد کاروانسراها شتاب بیشتری یافت ولی عصر طلایی ایجاد کاروانسراهای

ایران متعلق به دوره صفوی است که بقایای ۹۹۹ کاروانسرای که در آن دوره ساخته شده هنوز در کنار جاده ها ایران پابر جاست.



شکل شماره ۱- کاروانسرای مهیار جاده اصفهان - شیراز



شکل شماره ۲- کاروانسرای دیرگچین جنوب تهران



شکل شماره ۳- نمونه مجتمع بین راهی معاصر

#### سوابق جهانی:

در حال حاضر، تجميع خدمات رفاهی در جاده‌ها در قالب مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی به عنوان یک شیوه پذیرفته شده در جهان محسوب می‌شود. در این زمینه، دولت‌ها فقط به توجیهات اقتصادی این مجتمع‌ها توجه ندارند، بلکه منافع زیست محیطی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی این مجتمع‌ها تا جایی است که دولت‌ها برای احداث مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی تسهیلات ویژه‌ای را قایل می‌شوند، به عنوان مثال، دولت ترکیه دستورالعملی تهیه کرده است که همزمان با احداث یک اتوبان، مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی وابسته به آن به طور همزمان احداث شود (داوودی، ۱۳۸۰: ۷۶-۷۷).

در این مورد الگوی واحدی برای احداث مجتمع‌های خدماتی - رفاهی در کشورها وجود ندارد، زیرا ویژگیهای هر کشور ایجاب می‌کند که سیاست ایجاد مجتمع‌های خود را متمایز با

دیگر کشورها اعمال دارند، به عنوان مثال در عربستان سعودی مجتمع‌ها به صورت عمده برای زیارت کنندگان و مسافران خارجی که از نیازهای محدود و حجم وسیع خدمات برخوردارند، طراحی می‌شوند (شیعه، ۱۳۸۲: ۵۸-۵۷).

در بعضی دیگر از کشورها علاوه بر نیازهای رفاهی به سایر نیازهای رهگذران جاده‌ها مانند نیازهای تفریحی و گردشگری توجه ویژه‌ای شده است، به عنوان مثال در نمونه‌های موجود در بریتانیا و کانادا توجه ویژه‌ای بر مسایل تفریحی و گردشگری معطوف شده است و بیشتر ایجاد تسهیلاتی مورد توجه قرار می‌گیرد که رهگذران جاده‌ها ضمن دستیابی به خدمات ضروری خود، از طبیعت اطراف حداکثر بهره را ببرند (همان منبع: ۵۵-۵۳).

سوابق جهانی بیانگر آن است که مجتمع‌های احداثی در هر یک از کشورها دارای تنوع بسیاری است، به عنوان نمونه در یک بزرگراه در آلمان یا ترکیه گستردگی مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی متفاوت است و به مکانی ویژگی‌های طبیعی و فاصله، سطوح مختلفی از خدمات را ارائه می‌دهند، بستگی دارد (داوودی، ۱۳۸۰: ۶۹-۶۸) و (شیعه، ۱۳۸۲: ۵۲-۵۱).

علاوه بر آن خدمات ارائه شده در سایر جاده‌ها اعم از جاده‌های منطقه‌ای، بین منطقه‌ای و بین‌المللی متفاوت است. با توجه به آنچه بیان شد، سوابق جهانی بیانگر آن است که مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی در جهان فقط نقش خدماتی رسانی به رهگذران جاده‌ها را برعهده ندارند، بلکه علاوه بر فراهم آوردن تسهیلات رفاهی برای رهگذران جاده‌ها، مسایلی همچون توسعه و توازن منطقه‌ای، توسعه پایدار و مسایل تفریحی را در دستور کار خود قرار می‌دهند.

در این زمینه جدول شماره یک به بررسی نمونه‌هایی از مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی و مقایسه عناصر خدماتی حاضر در این مجتمع‌ها می‌پردازد. در این جدول به مجموعه‌ای از خدمات اشاره شده است که تمرکز آن بیشتر بر آرایه خدمات به رهگذران جاده‌ها تاکید دارد، در حالی که این مجتمع‌ها از ظرفیت‌های بالقوه در جهت توسعه و توازن منطقه‌ای برخوردار هستند.

جدول شماره ۱: مقایسه مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی در کشورهای منتخب جهان

| اتریش | نوع کوچک | نوع متوسط | نوع بزرگ  | اسرائیل | ترکیه    |          | عربستان سعودی | کانادا | بریتانیا | آلمان    |          |                          |
|-------|----------|-----------|-----------|---------|----------|----------|---------------|--------|----------|----------|----------|--------------------------|
|       |          |           |           |         | نوع کوچک | نوع بزرگ |               |        |          | نوع کوچک | نوع بزرگ |                          |
| ۰     | ۰        | ۸         | ۰         | ۰       | ۳        | ۱۰       | ۰             | ۰      | ۰        | ۳ تا ۴   | ۱۰ تا ۱۲ | مساحت (هکتار)            |
| ۶۰    | ۳۰ تا ۳۰ | ۲۰ تا ۱۵  | ۱۲۰ تا ۸۰ | ۲۰      | ۵۰       | ۰        | ۰             | ۰      | ۰        | ۰        | ۰        | فواصل میانی (کیلومتر)    |
| ×     | ×        | ×         | ×         | ×       | ×        | ×        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | تابلوی راهنما            |
| ×     | ۰        | -         | -         | -       | -        | -        | -             | -      | -        | ۰        | ۰        | پایگاه اطلاعات آب و هوای |
| -     | ×        | -         | ۰         | ۰       | ۰        | ۰        | ۰             | ۰      | ۰        | ۰        | ۰        | کمک‌های اولیه درمانی     |
| -     | ×        | -         | ۰         | ۰       | ۰        | ۰        | ۰             | ۰      | ۰        | ۰        | ۰        | آتش نشانی و پلیس         |
| ×     | ×        | -         | ۰         | ۰       | ۰        | ۰        | ۰             | ۰      | ۰        | ۰        | ۰        | امداد اتومبیل            |
| -     | -        | -         | ×         | -       | -        | -        | -             | ×      | -        | ×        | ×        | اطلاع رسانی جهانگردی     |
| -     | ×        | ×         | ×         | ×       | ×        | ×        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | سطل زباله                |
| -     | -        | -         | ×         | ×       | ×        | ×        | -             | -      | -        | -        | -        | آب آشامیدنی              |
| -     | -        | -         | ×         | -       | -        | -        | -             | -      | -        | -        | -        | سایبان                   |
| -     | -        | -         | ×         | ×       | ×        | ×        | -             | -      | -        | -        | -        | میز و نیمکت              |
| -     | -        | -         | ×         | -       | ×        | ×        | -             | -      | -        | -        | -        | بانک                     |
| -     | -        | ×         | -         | -       | ×        | ×        | -             | -      | -        | -        | -        | فروش لوازم اتومبیل       |
| -     | -        | -         | -         | -       | ×        | ×        | -             | -      | -        | -        | -        | شستشوی اتومبیل           |
| -     | -        | -         | -         | -       | -        | -        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | محوطه‌سازی               |
| -     | -        | -         | -         | -       | -        | ×        | ×             | -      | -        | -        | -        | وضوخانه                  |
| ×     | ×        | -         | ×         | ×       | ×        | ×        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | سرویس بهداشتی            |
| ×     | -        | -         | -         | -       | -        | ۰        | -             | ×      | -        | -        | -        | آشپزخانه                 |
| -     | -        | -         | -         | -       | -        | ۰        | ۰             | ×      | ×        | -        | -        | اتو کمپینگ               |
| ×     | ×        | ×         | -         | -       | -        | ۰        | ×             | -      | ×        | -        | -        | خدمات اتومبیل            |
| ×     | ×        | ×         | -         | -       | ×        | ۰        | ×             | ×      | ×        | -        | -        | غذاخوری                  |
| ×     | -        | -         | ×         | ×       | ×        | ۰        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | بوفه کوچک                |
| -     | -        | -         | -         | -       | ×        | ×        | ×             | -      | ×        | -        | -        | مرکز خرید                |
| -     | -        | -         | -         | -       | ×        | ×        | -             | ×      | ×        | -        | -        | پارک و فضای سبز          |
| ×     | ×        | -         | ×         | ×       | ×        | ×        | ×             | ×      | ×        | ×        | ×        | مخابرات                  |

مأخذ: (شیعه، ۱۳۸۲: ۵۸).

#### ۴- بررسی نقش‌های مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی<sup>۱</sup>

همان گونه که اشاره شد، نمی‌توان مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی و راهها را به صورت مستقل از بستر آنها یعنی منطقه و ساکنان آن مورد توجه قرار داد. در این زمینه، براساس «نظریه نظام‌ها»<sup>۲</sup> مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی به صورت مستمر با محیط اطراف خود در حال تبادل متقابل یعنی تأثیر گذاری و تأثیرپذیری هستند.

در این قسمت انواع نقش‌های مجتمع‌های خدماتی رفاهی بین‌راهی مورد بررسی قرار می‌گیرد تا براساس نتایج حاصل از بررسی این نقش‌ها، ضمن به حداکثر رسانیدن رفاه رهگذران جاده‌ها، بتوان از ظرفیت‌های بالقوه و نهفته این مجتمع‌ها در جهت اهداف توسعه منطقه‌ای همچون نیل به توسعه پایدار و توازن منطقه‌ای بهره گرفت. این نقش‌ها به قرار زیر است:

#### نقش اقتصادی

معیار اصلی در بررسی نقش اقتصادی مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی، توجه به اصل اقتصادی عرضه و تقاضاست. خدمات رسانی این مجتمع‌ها به مناطق اطراف باعث افزایش دامنه سودآوری زمین‌های منطقه و ایجاد توازن و برابری زمین‌های دور افتاده نسبت به زمین‌های شهری می‌شود. همچنین آرایه خدمات به مسافران و رهگذران با توجه به لزوم آسان‌سازی امور مسافرت، به علت مهیا ساختن کالا و خدمات مورد نیاز آنها، کاهش هزینه‌های جابجایی و پویایی نیروی کار و تولید در مقیاس بزرگ را در پی می‌آورد. این

<sup>۱</sup> - در بررسی نقش مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین‌راهی، در پژوهش صورت گرفته، شیوه عمل بدین گونه بوده که ابتدا ارزشهای راه بررسی شده و آنگاه تأثیر مجتمع‌ها بر تقویت این ارزشها مورد تحلیل قرار گرفته است.

<sup>۲</sup> - Systems Theory

مجتمع‌ها می‌توانند با عرضه خدمات و کالا، در کاهش هزینه سفر مؤثر افتند و با فراهم ساختن خدمات مورد نیاز، قابلیت منطقه را برای جذب مسافران به واسطه وجود مناظر مناسب طبیعی، آرایه خدمات، تمرکز در یک مکان، وجود تأسیسات امدادی، ایجاد فرصت‌های شغلی و گسترده ساختن عرضه خدمات افزایش دهند و نتایجی همچون رفع خستگی مسافر، کاهش حوادث ناشی از سفر، تأمین نیازهای امدادی و رفاهی سفر و ارتباط بخشیدن بین حوزه‌های زیستی درون منطقه‌ای را به دنبال داشته باشند (ساسان، ۱۳۶۴: ۴۰-۲۶ و ۱۵۳-۱۱۶) و (صرافی، ۱۳۷۹: ۵۳-۵۲).

#### نقش بازرگانی

به دلیل اهمیت مقوله بازرگانی، این نقش به نحو مجزایی از نقش اقتصادی مورد بررسی قرار می‌گیرد. احداث مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی، با توجه به آسان‌سازی امر سفر، کاهش هزینه‌های جابجایی کالا در پی دارد که نتیجه مستقیم آن پویایی نیروی کار و تقسیم کار جغرافیایی خواهد بود. علاوه بر آن، اصلاح الگوی مصرف، محرومیت زدایی از مناطق دور افتاده، تأمین کالاهای مورد نیاز منطقه توسط مجتمع‌ها، کاهش قیمت کالاها در عرصه‌های شهری و منطقه‌ای اطراف و کاهش تمرکز ناشی از وجود نیازمندی‌های منطقه‌ای در سطح شهرها از اعم نقش‌های بازرگانی این مجتمع‌ها محسوب می‌گردد. همچنین ایفای این نقش‌ها توسط مراکز خدماتی- رفاهی بین جاده‌ای به صورت غیرمستقیم باعث ایجاد تعادل بین اراضی منطقه‌ای خواهد گشت. ایجاد مراکز فعالیت شغلی پراکنده‌ای که سهمی از آنها بر عهده مجتمع‌های خدماتی- رفاهی صورت خواهد بود و نیز جلوگیری از حمل و نقل مضاعف از روستا به شهر و شهر به روستا از آن جمله است (ساسان، ۱۳۶۴: ۶۰-۴۸).

## نقش اجتماعی

نتایج برنامه‌ریزی برای ارزش‌های اجتماعی در بلندمدت نمایان می‌شود. نقش ارزش‌های اجتماعی مجتمع‌های خدماتی-رفاهی بین راهی در کوتاه مدت ملموس نیست. ولی مهمترین تأثیرات آن در سطح ملی می‌تواند شامل ایجاد انگیزه در پیوستگی ساکنان منطقه با یکدیگر، ترغیب به گردشگری توسط گروه‌های مختلف جمعیت، آشنایی اقوام و فرهنگ‌های مختلف با یکدیگر، ایجاد روحیه‌های شاد به خاطر وجود تسهیلات ناشی از سفر، اطمینان خاطر مسافران از نحوه و کیفیت عرضه کالا و خدمات و مواردی مشابه آنها باشد (بانکز، ۱۳۸۱: ۳۶۷) و (ساسان، ۱۳۶۴: ۹۲-۷۷).

## نقش سیاسی و اداری

از مهمترین نقش‌های سیاسی و اداری مجتمع‌های خدماتی-رفاهی بین راهی می‌توان به همگرایی اجتماعی، ایجاد پیوند ملی، پیوستگی ساکنان منطقه با یکدیگر، گسترش واحدهای اجتماعی و آمیزش فرهنگ‌ها اشاره کرد که این مسئله می‌تواند به گسترش قلمرو سیاسی و افزایش حضور حکومت مرکزی در نقاط مختلف منتهی شود. این مجتمع‌ها به سهم خود در همگرایی سیاسی، عدالت اجتماعی، افزایش اشتغال، توازن منطقه‌ای، رونق اقتصادی و تقویت ثبات سیاسی نقش مهمی ایفا خواهند کرد. از سوی دیگر وجود واحدهای انتظامی و نظارتی در این مجتمع‌ها نیز نقش مهمی در افزایش ثبات اجتماعی و سیاسی خواهد داشت (همان منابع).

## نقش فرهنگی

ایجاد مجتمع‌های رفاهی - خدماتی بین راهی می‌تواند بر تقویت ارزش‌های فرهنگی خود و حوزه اطراف مؤثر واقع شود. پیامدهای مثبت اقتصادی و اجتماعی این مجتمع‌ها به ظهور و رشد استعدادهای مردمی منطقه، تغییر نگرش مردم منطقه و مسافران جاده‌ها به عملکردهای بازرگانی و خدماتی، آموزش همگانی، تبلیغ عوامل فرهنگی و مذهبی، تبادل و تعامل فرهنگی و استفاده بهینه از اوقات فراغت و ارتقای سطح فرهنگی منجر خواهد شد (ساسان، ۱۳۶۴: ۹۲-۷۷).

## نقش دفاعی

در اوقاتی که دفاع از پهنه کشور در برابر بیگانگان لازم باشد، مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی به ویژه در مناطق مرزی، می‌توانند به عنوان یک قرارگاه پشتیبانی مطرح شوند. این مجتمع‌ها در اوقات دفاع و با توجه به موقعیتی که نسبت به راه‌های ارتباطی دارند، قابلیت دفاع را افزایش خواهند داد. این مجتمع‌ها در اوقات ویژه می‌توانند به عنوان پایگاه دفاعی یا پادگان، ارایه خدمات رفاهی به رزمندگان و سربازان، بیمارستان صحرایی، محل فعالیت‌های پشتیبانی دفاعی، تأمین مهمات و آذوقه و مانند آنها تبدیل شوند. (همان منبع: ۱۰۵-۱۰۱).

## نقش بصری

از مهمترین نقش‌هایی که از دیدگاه بصری مورد انتظار است مجتمع‌های بین راهی، می‌توان به ایجاد زمینه برای رهگذران در ایجاد انگیزه توقف و استفاده از مناظر طبیعی و مصنوعی

زیبا، افزایش شادابی و رضایت خاطر مسافران، رفع خستگی آنها، تنوع منظر و ایجاد انگیزه برای ادامه مسیر اشاره کرد. (شیعه، ۱۳۸۱: ۲۳).

#### نقش زیست محیطی

مجتمع‌های خدماتی - رفاهی، زمینه‌ساز ادغام و همسانی جاده با محیط طبیعی اطراف خود خواهند بود. اختصاص مکان و محدوده مشخصی از زمین و آماده سازی یک مجتمع خدماتی رفاهی که اصول محیط زیست را رعایت کند، ضمن ارج نهادن به حفظ محیط، خود زمینه‌ساز تقویت مشارکت در نگهداری از آن است. همچنین تأمین نیازهای تفریحی مسافران، محدود کننده دخالت نامناسب انسان بر طبیعت خواهد بود. تعیین مکان برای تعویض روغن یا مواد مستعمل اتومبیل و مواد شوینده و شیمیایی، از پراکنش آلاینده‌ها در محیط و آلودگی خاک خواهد کاست.

تمرکز فعالیت‌های تفریحی و رفاهی در نقاط مشخص، آسیب به طبیعت اطراف (جنگل، مرتع، پوشش‌های گیاهی، آب و خاک) را به حداقل می‌رساند. همچنین ایجاد فضاهای سبز در مجتمع‌ها، خود به مثابه گسترش دامنه فضای سبز در محیط به حساب می‌آید که نقش مناسبی نیز در لطافت هوا خواهد داشت. از سوی دیگر تمرکز فعالیت‌ها در مجتمع‌های رفاهی - تفریحی، احتمال آسیب به پناهگاه‌های وحش را به حداقل خواهد رسانید، ضمن آنکه امکان نظارت نهادهای مربوطه را بر حفاظت از محیط زیست تقویت خواهد کرد و بهداشت محیط را ارتقا خواهد بخشید. (برنامه و بودجه، ۱۳۶۶: ۱۰-۱)،

#### ۵-متدولوژی تهیه گزارش:

تدوین یک روش تحقیق مناسب برای مطالعه طرح ایجاد مجتمع رفاهی - خدماتی بین راهی مهم است چرا که امکان سنجی و بکارگیری یافته‌های تحقیق در گرو فهم روش تحقیق است. مطالعات طرح ایجاد مجتمع رفاهی - خدماتی در مسیر صوفیان - مرنند به عنوان یک وزنه تعادلی در چارچوب دستیابی به توسعه پایدار می باشد.

بنابراین متدولوژی تهیه گزارش حاضر با توجه به ماهیت موضوع به شرح زیر خواهد

بود:

- ۱- بررسی ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، طبیعی منطقه به صورت توصیفی، مصاحبه و مشاهده در محدوده شهرستان شبستر و شهر صوفیان
- ۲- تدوین اطلاعات و مطالعات به صورت کتابخانه‌ای و اسنادی از کتب، مجلات، اسناد اداری و سایر منابع

۳- شناسایی و مکانیابی مجتمع با استفاده از نرم افزار GIS

۴- ارزیابی ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، طبیعی و تجزیه و تحلیل با مدل SWOT

۵- ارزیابی نقش جاذبه‌های طبیعی و تعیین درصد جذابیت‌شان با روش EXCEL و SPSS

۶- برآوردهای مالی طرح از طریق نرم افزار مالی کامفار

#### ۶- معیارهای مکانیابی و طراحی مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی:

در جهت موفقیت نقش‌های مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی باید زمینه‌ای فراهم شود که این نقش‌ها از دیدگاه کالبدی در جایگاه مناسب خود قرار داشته باشد. بدین منظور یکی از ابزارهای مؤثر ارایه معیارهای مناسب مکان‌یابی و طراحی شناسایی و مکانیابی مجتمع با استفاده از نرم افزار GIS است. هنگامی که در مکان‌یابی و طراحی یک مجتمع، جمیع ملاحظات مربوط به ارایه نقش و عملکرد آن مجتمع در نظر گرفته شده باشد، زمینه لازم در جهت ایفای نقش‌های مختلف فراهم خواهد آمد.

در این مسیر معیارهای زیر به اصول و مبانی کاری توجه دارند. بدیهی است که جزییات اجرایی آن بر عهده متخصصان مربوطه از جمله متخصصان گردشگری، اقتصادی حمل و

نقل، معماری و مانند آنها خواهد بود که این مهم نیز مدل‌ها و تئوری‌های مکانیابی<sup>۱</sup> را طلب می‌کند که خارج از مجال این طرح است.

---

<sup>۱</sup> . Location Theories

## جدول شماره ۲: معیارهای مکانیابی و طراحی مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی

| معیارهای اقتصادی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- اولویت مناطق محروم در جهت توازن منطقه‌ای</li> <li>- توجه به مبادلات اقتصادی مجتمع‌ها با منطقه و به ویژه مسأله اشتغال</li> <li>- تطابق ابعاد مجتمع با میزان تردد جاده و نیازهای منطقه</li> <li>- تطابق نوع خدمات با نیازهای رهگذران و منطقه</li> <li>- انطباق نوع کالا و خدمات مجتمع‌ها با تولیدات منطقه‌ای (تا حد امکان)</li> <li>- توجه به جنبه‌های گردشگری منطقه و نیازهای گردشگران</li> <li>- توجه به کارکرد تفرجگاهی مجتمع‌ها</li> <li>- توجه به نقش استراحت‌گاهی موقت مجتمع‌ها</li> <li>- توجه به نقش سکونت‌گاهی موقت مجتمع‌ها</li> <li>- ممنوعیت فعالیت‌های موازی در حریم مجتمع‌ها.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- اختصاص مکان عرضه محصولات کشاورزی و صنایع محلی</li> <li>- توجه به نقش کاتالیزوری آنها در وابستگی اندامی روستاها به شهرها در جهت توازن منطقه‌ای.</li> <li>- در نظر گرفتن تأثیرات مجتمع‌ها بر عرضه زمین در منطقه و قیمت زمین‌های محلی.</li> <li>- توجه به حضور نیروهای امدادی و کمک‌های اولیه.</li> <li>- پیش‌بینی امکانات اسکان موقت حادثه دیدگان جاده‌ها و در راه‌ماندگان.</li> <li>- پیش‌بینی امکان تغییر کاربردی مجتمع‌ها به پایگاه‌های امدادی در مناطق حادثه خیز در مواقع بحران.</li> </ul> |
| معیارهای بازرگانی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به شرایط مکانی مجتمع‌ها در جهت تعامل ساکنان منطقه در جهت پیوستگی و بزرگتر شدن واحدهای اجتماعی.</li> <li>- توجه به نقش مجتمع‌ها در ایجاد همگرایی و پیوند ملی با توجه به تسهیل امر سفر.</li> <li>- توجه به نقش فعال مجتمع‌ها در برخورد و آمیزش اقوام و فرهنگ‌ها در جهت شکوفایی جامعه.</li> <li>- توجه به تبعات مثبت اجتماعی نقش تفرجگاهی مجتمع‌ها.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- در نظر گرفتن فضای کالردی مناسب در جهت شکل دادن و جهت دادن برخوردهای اجتماعی.</li> <li>- در نظر گرفتن زمینه حضور واحدهای انتظامی و نظارتی در جهت کاستن از جرایم جاده‌ای و نظارت بر قیمت، توزیع و کیفیت کالاهای عرضه شده در جاده‌ها.</li> <li>- در نظر گرفتن زمینه حضور واحدهای انتظامی در جهت نظارت بر تردد جاده‌ها به منظور کاهش حوادث و تخلقات جاده‌ای..</li> </ul>                                                                                                                          |
| معیارهای فرهنگی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به امکان دسترسی منطقه پیرامونی در جهت ایجاد زمینه‌های ظهور و رشد استعدادهای منطقه‌ای.</li> <li>- توجه به نقش مجتمع‌ها در تغییر نگرش مردم منطقه و رهگذران نسبت به کار و عقل معاش.</li> <li>- توجه به نقش آموزشی همگانی مجتمع‌ها در جهت اعتلای فرهنگ اجتماعی مردم منطقه و رهگذران..</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به نقش تبلیغی، فرهنگی و مذهبی مجتمع‌ها.</li> <li>- در نظر گرفتن خدمات فرهنگی و مذهبی.</li> <li>- در نظر گرفتن فضای برای برخورد، تبادل و تعامل هدایت شده فرهنگی.</li> <li>- توجه به زمینه‌های موجود برای استفاده بهینه از اوقات فراغت مردم منطقه و رگزان.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| معیارهای سیاسی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به نقش مجتمع‌ها در گسترش قلمرو سیاسی و افزایش قدرت سیاسی حکومت مرکزی در جهت همگرایی اجتماعی، پیوند و پیوستگی اجتماعی ساکنان منطقه، بزرگتر شدن واحدهای</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به تقویت ثبات سیاسی با اتکا به همگرایی سیاسی، عدالت اجتماعی، افزایش اشتغال و رونق اقتصادی.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                   |                                                                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| اجتماعی و آمیزش فرهنگ‌ها و اقوام. | - در نظر گرفتن حضور واحدهای انتظامی و نظارتی در جهت افزایش ثبات سیاسی و اقتدار حکومت مرکزی. |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

## ادامه جدول شماره ۲: معیارهای مکانیابی و طراحی مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی

| معیارهای دفاعی                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - توجه به موقعیت استراتژیک مجتمع‌های واقع در مناطق مرزی از نظر مصونیت از حملات هوایی و دوربرد.                           | - توجه به نقش مجتمع‌های مستقر در راه‌های منتهی به مناطق مرزی و جنگی در پیشانی جبهه‌ها و حتی تغییر عملکرد به پایگاه نظامی.                                                                    |
| معیارهای بصری                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| - در نظر گرفتن الزامات زیباسازی راه به کمک مجتمع‌ها و تابلوهای راهنمای مربوطه در عین توجه به مسایل ایمنی راه.            | - رعایت فاصله مجاز مجتمع با جاده به دلیل حفظ تمرکز دید رانندگان بر جاده و مناظر اطراف.                                                                                                       |
| - توجه به جذابیت معماری بنا در جهت مفرحیت خاطر رهگذران.                                                                  | - توجه به ایجاد تنوع منظر توسط مجتمع‌های برای کاهش خستگی راه.                                                                                                                                |
| - تأکید بر حفظ دید طبیعی جاده با توجه به حضور مجتمع‌ها و تابلوهای مربوطه.                                                | - انتخاب سبک معماری متناسب با محیط و منطقه و پرهیز از تکرار طرح‌های کلیشه‌ای.                                                                                                                |
| - توجه به تناسب نما و معماری مجتمع‌ها و تابلوهای راهنما با محیط طبیعی و سعی در تقویت ارزش‌های بصری جاده. ژ               | - توجه به عدم همجواری مجتمع‌ها با محیط‌های بدمنظره مانند گورستان، باتلاق، ساختمان‌های فرسوده، محل دفع نخاله‌های ساختمانی، دامداری‌ها، مرکز دفن زباله، رودخانه‌های آلوده و تصفیه‌خانه فاضلاب. |
| - توجه به دخالتهای حدافل انسان در طبیعت در طراحی مجتمع‌ها.                                                               | - داشتن برنامه‌ریزی برای شیوه دخالت انسان در طبیعت و نظارت، کنترل و جهت دادن آن.                                                                                                             |
| - استفاده از شیوه طراحی و عناصر همخوان با بوم و محیط طبیعی.                                                              | - تعبیه مکان‌هایی برای جمع‌آوری زباله‌ها و زمینه‌سازی انتقال با دفن زباله‌ها.                                                                                                                |
| - استفاده از شیوه طراحی و عناصر در جهت ادغام محیط مصنوع و طبیعی و برقراری رابطه نظام‌مند بین مجتمع و محیط پیرامونی.      | - تعبیه امکانات بهداشتی نظیر دستشویی و حمام.                                                                                                                                                 |
| - توجه به آسیب‌رسانی حداقلی به چهار طبقه اراضی شامل پارک ملی، آثار طبیعی، پناهگاه وحش و مناطق حفاظت شده.                 | - تعبیه متمرکز و پارک اتومبیل به نحو کنترل شده از نظر سرایت آلودگی‌ها به محیط.                                                                                                               |
| - در نظر گرفتن حریم برای توسعه احتمالی و توجه به آثار جنبی آن بر محیط زیست.                                              | - مهیا ساختن امکانات تفریحی به منظور استفاده منطقی و کنترل شده انسان از طبیعت.                                                                                                               |
| - در نظر گرفتن فضای سبز در جهت تلطیف هوا.                                                                                | - تعبیه امکانات مهار آتش‌سوزی و کمک‌های اولیه.                                                                                                                                               |
| - توجه به فاصله مناسب مجتمع از جاده جهت کاستن از زیان آلودگی‌های صوتی، هوا و محیط بر ساختمان و استفاده‌کنندگان از مجتمع. | - در نظر گرفتن شیوه‌هایی برای مقابله با فرسایش خاک و پیشروی کویر.                                                                                                                            |
|                                                                                                                          | - توجه به برهم زدن نظام طبیعی به ویژه هدایت آب‌های روزمینی و زیرزمینی و مسأله کنترل سیلاب.                                                                                                   |
|                                                                                                                          | - ایجاد حداقل موانع در زندگی طبیعی و جوش و جبران                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <p>– توجه به امکان پذیری تجمیع، تفکیک و دفع فاضلاب‌های انسانی و موتوری.</p> <p>– در نظر گرفتن علایم و حفاظ در جهت کاهش بروز حوادث جاده‌ای.</p> | <p>زبان‌های وارده به کمک معابر مخصوص.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

## ۷- عناصر ویژه خدماتی در مجتمع‌ها:

در صورتی که برای مجتمع‌های خدماتی - رفاهی فقط نقش خدمت رسانی به رهگذران جاده‌ها مورد توجه بود، نیازی به عناصر مطرح در این بخش نبود. اما هنگامی که نقش توسعه پایدار نیز برای این مجتمع‌ها مطرح می‌شود، حضور برخی از عناصر در این مجتمع‌ها ضروری می‌نماید. بدیهی است که برخی از عناصر مورد اشاره جنبه انتفاعی ندارند که انضمام آنها به مجتمع‌ها، ضرورت حمایت دولت، مراکز خیریه و یا تشکلهای غیردولتی را ایجاب می‌کند.

از سوی دیگر با توجه به اینکه پرداختن به موضوع مجتمع‌های خدماتی - رفاهی بین راهی در این پژوهش از نظر دانش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای مورد توجه قرار گرفته است، این ضرورت به وجود می‌آید که جایگاه یک مجتمع را باید نه تنها با عابران جاده‌ها، بلکه در تبادلات اجتماعی و اقتصادی منطقه‌ای و افراد ساکن در آن و مبادلات این سه با یکدیگر مورد بررسی قرار داد. اهم این عناصر ویژه عبارتند از:

### واحدهای خدماتی حافظ محیط زیست

این واحدها به جنبه‌های محیط زیست توجه ویژه‌ای دارند. برخی از آنها مانند شکاربانی، جنگل‌بانی و ظابطان محیط زیست جنبه نظارتی داشته و برخی دیگر مانند گسترش و حفظ

سبز، جایگاه جمع آوری زباله و جمع آوری فاضلاب باعث می‌شوند که کاهش زیان‌های وارده به محیط زیست به حداقل برسد.

#### واحدهای خدماتی اقتصادی

یکی از معانی توسعه، رشد همگون، متوازن و عادلانه اجزای اقتصادی است. با توجه به آنچه بیان شد، مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی باید علاوه بر نقش خدمات رسانی به رهگذران به ارایه خدمت در سطح منطقه بپردازند. ایجاد شغل و بازار فروش محصولات از مقدم ترین عواملی است که می‌تواند هدف فوق را برآورده کند. از این رو فراهم آوردن واحدهایی مانند بازارچه پیمانه‌وری، فروشگاه صنایع دستی و فروشگاه محصولات منطقه‌ای می‌تواند موقعیت‌های جدیدی را در جهت ایجاد اشتغال، رشد و رونق منطقه‌ای، تمرکززدایی از شهرها و اعتدال بخشی در استقرار تأسیسات منطقه‌ای ایجاد کند.

#### واحدهای خدماتی اجتماعی و فرهنگی

فراهم آوردن عناصر اجتماعی و فرهنگی همانند کتابخانه، سالن چند منظوره پخش فیلم، تئاتر و سخنرانی، فضای عمومی برای برخورد فرهنگ‌ها، تابلوی اعلانات و خانه مطبوعات و مانند آنها از جمله عواملی است که در جهت شکوفایی فرهنگ مناطق موثر واقع می‌شود. به عبارت دیگر، این تنها عابران جاده‌ها نیستند که از خدمات مورد اشاره استفاده می‌کنند، بلکه در خدمات رسانی بین راهی باید به عرضه خدمات به اهالی منطقه نیز توجه داشت. بنابراین ایجاد مجتمع‌های رفاهی نقش خدمات متقابل را عهده‌دار خواهند بود. از سوی

دیگر تأسیس رادیوی محلی در این مجتمع‌ها نقش مهمی در جهت آرایه اطلاعات مورد نیاز رانندگان و ارتقای سطح فرهنگی عابران و مردم منطقه ایفا کرد.

#### واحدهای خدماتی رفاهی

باید این بضاعت در مجتمع‌ها وجود داشته باشد که با توجه به فضایی که در اختیار دارند، واحدهایی مانند توزیع سوخت، امداد خودرو، تعمیرگاه، مخابرات، پست، بانک، بیمه، تاکسی سرویس و صندوق امانات از جمله امکاناتی به شمار می‌رود که به سادگی می‌تواند در اختیار مردم قرار گیرد، این آرایه خدمات در جهت خارج ساختن منطقه از محرومیت در جهت نیل به هدف توسعه پایدار از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

#### واحدهای خدماتی تفریحی

با توجه به موقعیت طبیعی اطراف مجتمع‌ها و فضای سبزی که در حاشیه آنها ایجاد می‌شود، این مجتمع‌ها می‌توانند به آرایه نقش تفرجگاهی نیز پردازند. جدا از آنکه این نوع خدمات تفریحی می‌تواند در جهت ایجاد شغل برای اهالی منطقه موثر باشد، خود عامل مهمی در جهت تنوع محیطی در بین اهالی منطقه و سایر افرادی است که از نقاط دوردست و به منظور تفریح به این مجتمع‌ها می‌آیند. عناصری همچون فضای سبز، زمین‌بازی، استخر، تالار چند منظوره، محل اسکان موقت با وسیله نقلیه<sup>۱</sup>، تالار غذاخوری و حتی امکانات فراتر مانند حوضچه‌های ماهیگیری و مانند آنها می‌تواند زمینه را برای رواج روحیه شاداب در جامعه اعم از منطقه و خارج از منطقه، در جهت نیل به توسعه پایدار فراهم سازد. این مورد

<sup>۱</sup> . Auto Camping

به ویژه برای آن قبیل از نواحی که ایجاد خدمات تفریحی یا فرهنگی برای آنها فاقد بودجه‌های لازم است، زمینه مساعدی را نیز فراهم خواهد ساخت.

واحدهای خدماتی تأمینی، انتظامی، نظارتی و امدادی

در این زمینه نگرش به حضور ایستگاه‌های انتظامی و پلیس‌راه، ناظران قیمت، توزیع و کیفیت کالا در مجتمع‌ها فقط به خود مجتمع یا جاده‌های بین راهی منتهی نمی‌شود، بلکه این حضور به منظور آرایه فراتر خدمات در سطح منطقه نیز محسوب می‌گردد. از سوی دیگر حضور پایگاه‌های امداد رسانی هلیکوپتر، آتش‌نشانی و آمبولانس، هدفی همچون آرایه خدمت به اهالی منطقه را نیز تحت پوشش خود خود دارد.

نظر به اینکه در هر مکان ضرورتی ندارد که تمامی انواع خدمات جاده‌ای در یک مجتمع آرایه شوند، مجتمع‌ها با توجه به نوع آرایه خدمات به سه سطح کوچک، بزرگ و متوسط دسته‌بندی شده‌اند. بر این پایه بسته به ارتباط منطقی جاده و نوع نیازهای رهگذران، مجموعه‌ای از خدمات در هر یک از گونه‌های مجتمع‌ها فراهم می‌گردد.

در این مسیر هر کدام از این سه نوع مجتمع خدماتی - رفاهی بین راهی می‌توانند در ابعاد مختلف به آرایه خدماتی بپردازند. به بیان دیگر سطح‌بندی به نوع خدمات، رابطه جاده و رهگذران و همچنین ارتباط مجتمع‌ها با یکدیگر اشاره دارد، در حالی که بعد مجتمع می‌تواند بدون آنکه تنوع خدماتش تفاوت کند، تغییر یابد و خود را مطابقت دهد. جدول ۳ به مجموعه‌ای از عناصر خدماتی و حدود مساحت‌های زمین مورد نیاز آنها اشاره دارد که با توجه به گستردگی هر مجتمع، در سه سطح دسته‌بندی شده‌اند. در این جدول، عناصری که

کارکرد منطقه‌ای دارند و به اهداف فراتر از خدمات‌رسانی به رهگذران جاده‌ها می‌نگرند، با

علامت ستاره مشخص شده‌اند.

جدول ۳: عناصر خدماتی پیشنهادی در سطوح ۱ و ۲ و ۳ مجتمع‌های خدماتی بین راهی ایران

| سطح ۳                    |        | سطح ۲       |           | سطح ۱       |        |                                       |  |
|--------------------------|--------|-------------|-----------|-------------|--------|---------------------------------------|--|
| حداقل مساحت              | اندازه | حداقل مساحت | اندازه    | حداقل مساحت | اندازه |                                       |  |
| عناصر خدمات تجاری        |        | کوچک ۶۰     | متوسط     | ۱۸۰         | بزرگ   | فروشگاه مواد غذایی                    |  |
|                          | ۲۵     | کوچک        | متوسط ۵۰  | ۷۵          | بزرگ   | فروشگاه مواد بهداشتی                  |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۴۵   | ۹۰          | بزرگ   | فروشگاه کالای سوغاتی                  |  |
|                          | -      | -           | -         | ۱۲۰         | بزرگ   | فروشگاه صنایع دستی محلی               |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۹۰   | ۱۸۰         | بزرگ   | فروشگاه محصولات تولیدی منطقه‌ای       |  |
|                          | -      | -           | -         | ۱۵۰         | معمولی | بازار روز و فروشگاه عرضه محصولات محلی |  |
|                          | ۴۰     | کوچک        | متوسط ۵۰  | ۷۵          | بزرگ   | بانک و عابر بانک                      |  |
|                          | ۴۰     | کوچک        | متوسط ۵۰  | ۷۵          | بزرگ   | بانک و عابر بانک                      |  |
|                          | -      | -           | -         | ۷۵          | معمولی | موسسه بیمه‌ای                         |  |
|                          | ۱۰۰    | کوچک        | متوسط ۱۵۰ | ۲۵۰         | بزرگ   | انبار تجاری                           |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۳۰   | ۶۰          | بزرگ   | دفتر خدمات مسافرتی و جهانگردی         |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۱۰۰  | ۲۰۰         | بزرگ   | باربری                                |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۲۰   | ۴۰          | بزرگ   | خشکشویی و لباسشویی                    |  |
|                          | ۳۰     | کوچک        | متوسط ۶۰  | ۹۰          | بزرگ   | دستشویی عمومی                         |  |
| عناصر بهداشتی            | -      | -           | کوچک ۳۰   | ۶۰          | بزرگ   | گرمابه کوچک                           |  |
|                          | ۱۰     | کوچک        | متوسط ۲۰  | ۳۰          | بزرگ   | اتاق بهداشت کودک                      |  |
|                          | -      | -           | -         | ۳۰۰         | معمولی | هتل (مسافر خانه)                      |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۷۵۰  | ۲۰۰۰        | بزرگ   | اتوکمپینگ                             |  |
| عناصر جهانگردی و پذیرایی | ۱۵     | کوچک        | متوسط ۳۰  | ۴۵          | بزرگ   | محل استراحت معلولان                   |  |
|                          | ۵۰     | کوچک        | متوسط ۹۰  | ۱۲۰         | بزرگ   | چایخانه و قهوه‌خانه                   |  |
|                          | ۱۰     | کوچک        | متوسط ۲۰  | ۳۰          | بزرگ   | فروشگاه ساندویچ و بستنی و نوشابه      |  |
|                          | ۹۰     | کوچک        | متوسط ۱۵۰ | ۲۵۰         | بزرگ   | تالار غذاخوری                         |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۲۰   | ۶۰          | بزرگ   | آشپزخانه‌های جهانگردی                 |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۲۰   | ۴۰          | بزرگ   | اطلاع‌رسانی جهانگردی                  |  |
|                          | ۵۰     | کوچک        | متوسط ۹۰  | ۱۵۰         | بزرگ   | فوریت‌های پزشکی و کمک‌های اولیه       |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۳۰   | ۴۰          | بزرگ   | پایگاه آمبولانس                       |  |
|                          | -      | -           | -         | ۴۰۰         | معمولی | پایگاه امداد هلیکوپتری درمانگاه       |  |
|                          | -      | -           | کوچک ۱۰۰  | ۲۰۰         | بزرگ   | نیروی انتظامی و پلیس راه              |  |
| عناصر امدادی و انتظامی   | -      | -           | کوچک ۶۰   | ۱۲۰         | بزرگ   | پایگاه آتش‌نشانی                      |  |

Caspian

|   |   |   |   |     |        |                        |  |
|---|---|---|---|-----|--------|------------------------|--|
| - | - | - | - | ۱۲۰ | معمولی | پایگاه حوادث غیرمترقبه |  |
| - | - | - | - | ۲۰۰ | معمولی | راهداری                |  |

ادامه جدول ۳: عناصر خدماتی پیشنهادی در سطوح ۱ و ۲ و ۳ مجتمع‌های خدماتی بین راهی ایران

|                               | سطح ۱  |             | سطح ۲  |             | سطح ۳  |             |                             |
|-------------------------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|-----------------------------|
|                               | اندازه | حداقل مساحت | اندازه | حداقل مساحت | اندازه | حداقل مساحت |                             |
| عناصر فرهنگی و مذهبی          | بزرگ   | ۱۲۰         | کوچک   | ۶۰          | -      | -           | کتابخانه و کتابفروشی        |
|                               | بزرگ   | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | -      | -           | خانه مطبوعات                |
|                               | بزرگ   | ۱۵۰         | متوسط  | ۹۰          | کوچک   | ۳۰          | مسجد (نمازخانه)             |
|                               | بزرگ   | ۴۰          | کوچک   | ۱۵          | -      | -           | تالار تلویزیون              |
|                               | معمولی | ۲۰۰         | -      | -           | -      | -           | تالار چندمنظوره             |
|                               | بزرگ   | ۶           | متوسط  | ۴           | کوچک   | ۲           | محل تابلوی اعلانات          |
| عناصر وابسته خدمات به خودرویی | بزرگ   | ۹۰۰         | متوسط  | ۶۰۰         | کوچک   | ۳۰۰         | توقفگاه سواری               |
|                               | بزرگ   | ۱۰۰۰        | متوسط  | ۷۵۰         | کوچک   | ۵۰۰         | توقفگاه اتوبوس و مینی‌بوس   |
|                               | بزرگ   | ۱۲۰۰        | متوسط  | ۹۰۰         | کوچک   | ۴۰۰         | توقفگاه وسائط نقلیه سنگین   |
|                               | بزرگی  | ۱۵۰۰        | متوسط  | ۹۰۰         | کوچک   | ۶۰۰         | جایگاه توزیع سوختی          |
|                               | بزرگ   | ۶۰          | کوچک   | ۳۰          | -      | -           | پایگاه امداد خودرویی        |
|                               | بزرگ   | ۳۰          | کوچک   | ۲۰          | -      | -           | تعویض روغنی                 |
|                               | بزرگ   | ۲۰          | کوچک   | ۱۰          | -      | -           | پنچرگیری                    |
|                               | بزرگ   | ۲۰۰         | کوچک   | ۱۰۰         | -      | -           | تعمیرگاه وسیله نقلیه سنگین  |
|                               | بزرگ   | ۳۰۰         | کوچک   | ۲۰۰         | -      | -           | تعمیرگاه وسیله نقلیه سنگین  |
|                               | بزرگ   | ۹۰          | کوچک   | ۴۰          | -      | -           | فروشگاه لوازم یدکی          |
|                               | بزرگ   | ۶۰          | کوچک   | ۳۰          | -      | -           | تاکسی سرویس                 |
|                               | بزرگ   | ۲۰۰         | کوچک   | ۱۲۰         | -      | -           | کارواش                      |
|                               | بزرگ   | ۱۲۰۰        | متوسط  | ۸۰۰         | کوچک   | ۴۰۰         | پارک و فضای سبز             |
|                               | بزرگ   | ۲۰۰         | متوسط  | ۱۰۰         | کوچک   | ۵۰          | پارک کودک                   |
| عناصر تفریحی و رفاهی          | بزرگ   | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | -      | -           | اتاق بازی کودک              |
|                               | بزرگ   | ۹۰۰         | متوسط  | ۶۰۰         | کوچک   | ۳۰۰         | فضای سبز حاشیه‌ای           |
|                               | بزرگ   | ۶۰۰         | کوچک   | ۴۰۰         | -      | -           | محوطه‌سازی (منظر)           |
|                               | بزرگ   | ۶۰۰         | کوچک   | ۴۰۰         | -      | -           | مجموعه ورزشی و استخر        |
|                               | بزرگ   | ۴۰۰         | متوسط  | ۲۰۰         | کوچک   | ۱۰۰         | محل تصفیه‌خانه و منبع آب    |
|                               | بزرگ   | ۷۵          | متوسط  | ۵۰          | کوچک   | ۲۵          | محل برق اضطراری             |
| تأسیسات و زیربنایی            | بزرگ   | ۹۰          | متوسط  | ۶۰          | کوچک   | ۳۰          | محل جمع‌آوری زباله          |
|                               | بزرگ   | ۴۰۰         | متوسط  | ۲۰۰         | کوچک   | ۱۰۰         | محل جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب |
|                               | بزرگ   | ۱۲۰         | متوسط  | ۷۵          | کوچک   | ۴۰          | محل منبع گاز                |
|                               | بزرگ   | ۶۰          | متوسط  | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | پایگاه شبکه جهانی (اینترنت) |
|                               | بزرگ   | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | -      | -           | باجه مخابرات                |
| عمومی                         | بزرگ   | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | -      | -           | باجه پست                    |
|                               | بزرگ   | ۶۰          | متوسط  | ۴۰          | کوچک   | ۲۰          | باجه مخابرات                |

ادامه جدول ۳: عناصر خدماتی پیشنهادی در سطوح ۱ و ۲ و ۳ مجتمع‌های خدماتی بین راهی ایران

| سطح ۳       |        | سطح ۲       |        | سطح ۱       |        |                           |                       |
|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|---------------------------|-----------------------|
| حداقل مساحت | اندازه | حداقل مساحت | اندازه | حداقل مساحت | اندازه |                           |                       |
| ۵۰          | کوچک   | ۹۰          | متوسط  | ۱۵۰         | بزرگ   | مدیریت اداری مجموعه       | عناصر خدماتی: اداری و |
| -           | -      | -           | -      | ۴۰          | معمولی | ایستگاه بازرسی بر قیمت‌ها |                       |
| -           | -      | -           | -      | ۴۰          | معمولی | ایستگاه بازرسی بر بهداشت  |                       |
| -           | -      | -           | -      | ۴۰          | بزرگ   | ایستگاه محیط زیست         |                       |
| -           | -      | -           | -      | ۱۰۰         | معمولی | پایگاه هواشناسی           |                       |

## ۸- انواع مجتمع‌های خدماتی رفاهی

با توجه به نقش و حوزه عملکردی هر یک از مجتمع‌ها در ارائه خدمات به مسافران و رانندگان در طول جاده‌ها و همچنین میزان سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی و وسعت و حجم عملکرد این مجموعه‌ها در سه سطح ۱ و ۲ و ۳ درجه بندی می‌شوند.

### ۸-۱- مجتمع‌های خدماتی - رفاهی درجه سه

در تعریف این مجتمع‌ها امکاناتی همچون جایگاه سوخت، نمازخانه، بوفه، سرویس بهداشتی، آپارتمانی، تعویض روغن، تلفن راه دور، پارکینگ و سایل نقلیه، محوطه بازی کودکان، واحد رایانه اطلاعات سفر، فروش میوه و تنقلات پیش‌بینی شده است.

این مجتمع‌ها در مساحتی بین ۱/۵-۷ هکتار در یک یا دو طرف جاده ساخته می‌شوند.

### ۸-۲- مجتمع‌های خدماتی - رفاهی درجه دو

این مجتمع‌ها ضمن برخورداری از عناصر مجتمع‌های درجه ۳ دارای غذاخوری - فروشگاه‌های مختلف - کارواش و واحدهای کمک‌های اولیه مجهز به آمبولانس نیز می‌باشد. مساحت این مجتمع‌ها بین ۳ - ۱/۵ هکتار و در یک و یا دو طرف جاده احداث می‌شوند.

## ۸-۳- مجتمع های خدماتی - رفاهی درجه یک

در این مجتمع ها علاوه بر امکانات مجتمع های درجه ۲ - فضای استراحتی با عناصر بهداشتی - فروش لوازم یدکی - واحد درمانی سرپایی - شعبه عابر بانک - شعبه مخابرات و پایگاه امداد رسانی به حادثه دیدگان پیش بینی شده است.

این مجتمع ها در مساحتی بین ۱۰ - ۳ هکتار در یک یا دو طرف جاده ساخته می شوند.

## اشتغالزایی

با احداث هر مجموعه تعدادی شغل در رشته های مختلف ایجاد می شود و برای گردش کار مناسب افراد آموزش دیده تصدی مشاغل مختلف در این مجتمع ها از قبیل تعمیر کار، کارگران رستوران، مخابرات، پمپ بنزین و..... را به عهده می گیرند. برای احداث و راهبری مجموع مجتمع های فعال از ابتدای طرح تاکنون تعداد قابل توجهی به اشتغال گمارده شده اند.

## بهبود وضعیت ارائه خدمات به رانندگان ترانزیت

از لحاظ بین المللی ایران یکی از مسیرهای معتبر و مهم ترانزیت کالا به شمار می رود. همچنین بخش مهمی از راه های اصلی کشور در مسیر کریدورهای بین المللی شمال، جنوب و شرق، غرب (تراسیکا) قرار دارد. این کریدورها، آسیا را به اروپا و اروپا را به قفقاز و آسیای مرکزی متصل می کند.

قرار داشتن ایران در مسیر این کریدورها، گسترش احداث مجتمع های خدماتی - رفاهی و تیرپارک ها را به منزله یک اقدام زیربنایی در حمل و نقل ضرورت حیاتی می بخشد.

امروزه با احداث مجتمع‌های خدماتی - رفاهی، رانندگان ترانزیت علاوه بر استفاده از غذای مناسب، تعمیرگاه، سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ، امکان استفاده از استراحت‌گاه مجهز نیز برای توقف‌های طولانی برای آنان فراهم شده است.

این موضوع ضمن تامین امنیت و رفاه رانندگان موجب ایجاد رغبت برای ترانزیت کالا از جاده‌های کشور شده است.

تمرکز مدیریت واحدهای خدماتی بین راهی

نظارت مستمر و کنترل موازین بهداشتی، زیست محیطی، نحوه پذیرایی و ارائه خدمات در مجتمع‌ها به مراتب دقیق‌تر و بهتر از مکان‌های متفرق خواهد بود. گردش کار مجتمع زیرنظر یک مدیریت واحد آموزش دیده، پرسنل کارآمد و امکانات مناسب در آرایه بهینه خدمات به استفاده کنندگان آثار مثبت و ارزنده‌ای به همراه دارد.

ارتقاء ایمنی و ترافیک

پراکندگی تأسیسات خدماتی - رفاهی در حاشیه شبکه راه‌های جاده‌ای کشور هر مسافری را ملزم می‌سازد جهت هر یک از نیازهای اساسی خود بدفعات نسبت به خروج و ورود به جاده اصلی اقدام نماید که این عمل با توجه به عدم راه‌های دسترسی استاندارد به این تأسیسات، ایمنی تردد در جاده‌ها را با خطرات جدی مواجه می‌سازد. به همین دلیل طراحی مجموعه‌های متمرکز و همگن تحت عنوان مجتمع‌های خدماتی - رفاهی با ایجاد دسترسی‌های ایمن و استاندارد ضمن افزایش ایمنی سفر در ایجاد آرامش خاطر مسافران موثر خواهد بود.

۹- مجتمع‌های خدماتی - رفاهی جلوه‌های معماری زیبا در حاشیه راه‌ها

وجود تأسیسات پراکنده و متفرق که به صورت ارگانیک و بدون برنامه‌ریزی در طول شبکه راه‌ها و به شکل سواری احداث شده‌اند عموماً بدون اندیشه طراحی و با کیفیتی غیر استاندارد در بکارگیری مصالح شکل گرفته‌اند که چهره نامناسب و ناخوشایندی را به هر مسافر و بیننده‌ای القاء می‌نمایند. وجود مجموعه‌هایی منسجم و متأثر از اندیشه معماری و مهندسی و منطبق با طرح‌های هندسی با الهام از ضرورت‌های معماری هر منطقه با پیش‌بینی فضاهایی استاندارد، چشم‌نواز مسافران در طول راه‌های کشور خواهند بود.

مجموع‌های خدماتی - رفاهی نمادی از جلوه‌های معماری



#### ۱۰- اهداف پروژه:

با توجه به توسعه صنعت حمل و نقل بویژه حمل و نقل جاده‌ای و گسترش فناوری ساخت وسایل نقلیه و توسعه و تنوع راه‌های ارتباطی، موضوع ارائه خدمات در طول راه‌ها به مسافران و رانندگان دچار دگرگونی اساسی شده و همچنین خدمات مورد نیاز آنان از نظر تنوع، کمیت و کیفیت نیز تغییر نموده است. گسترش چشمگیر حمل و نقل جاده‌ای در محور صوفیان - مرند و اتصال آن به آزاد راه تبریز - بازرگان از یک طرف و پراکندگی غیر اصولی

وناکارآمدی مکان های خدمات رفاهی و فروشگاههای مرکز شهر صوفیان موجود در کنار جاده موجب بروز مشکلات عدیده ای برای مسافران و رانندگان شده است. سالانه هزاران مسافر و وسیله نقلیه در این محورهای رفت و آمد می کنند، انبوه مسافران و رانندگان اتوبوس ها و کامیون ها به مکان هایی نیاز دارند تا بتوانند از خدمات مورد نیاز در طول سفر استفاده کنند. لذا اهداف این طرح احداث واحدی که بتواند با رویکرد های علمی و کارشناسی نیازهای فوق الذکر را پاسخ دهد بوجود آمد.

#### ۱۰-۱- اهداف اصلی:

۱. فراهم کردن آسایش بیشتر رانندگان و مسافران با ارائه خدمات متمرکز و مناسب
۲. جلوگیری از پراکندگی واحد های خدماتی در طول جاده ها و تمرکز آنها در یک

#### مکان

۳. دسترسی سریع رانندگان و مسافران به خدمات مورد نیاز
۴. کاهش میزان تصادفات جاده ای و افزایش ضریب ایمنی جاده ها
۵. کاهش اتلاف وقت رانندگان و مسافران
۶. کاهش مزاحمت های ترافیکی و روان ساختن ترافیک جاده ها
۷. فراهم سازی امکانات مناسب برای اقامه نماز و گسترش فرهنگ آن
۸. ارائه اطلاعات جاده ای، توریستی و زیارتی بصورت شبکه سراسری
۹. جلوگیری از آلودگی زیست محیطی
۱۰. تقویت جاذبه های توریستی و تفریحی در کشور
۱۱. ایجاد بستری مناسب جهت اشتغالزایی

۱۲. امکان اعمال مدیریت متمرکز و نظارت دقیق بر عملکرد مجموعه های خدماتی رفاهی

۱۱- مزایای احداث مجتمع های خدماتی-رفاهی در راه های کشور:

با احداث هر مجموعه تعدادی شغل در رشته های مختلف ایجاد میشود و برای گردش کار مناسب افراد آموزش دیده تصدی مشاغل مختلف در این مجتمع ها از قبیل تعمیر کار، کارگران رستوران، مخابرات، پمپ بنزین و..... را بعهده میگیرند.

امروزه با احداث مجتمع های خدماتی-رفاهی، رانندگان ترانزیت علاوه بر استفاده از غذای مناسب، تعمیرگاه، سرویس های بهداشتی و پارکینگ، امکان استفاده از استراحت گاه مجهز نیز برای توقف های طولانی برای آنان فراهم میشود. این موضوع ضمن تامین امنیت و رفاه رانندگان موجب ایجاد رغبت برای ترانزیت کالا از جاده های کشور شده است. وجود این مجتمع ها با ارائه خدمات متعدد و ارزشمند و ساختار زیبا و مدرن علاوه بر اینکه چشم نواز مسافران در طول راه های کشور می باشد، خود شائن ملی کشور را نزد گردشگران خارجی حفظ می کنند.

۱۲- موقعیت جغرافیایی پروژه:

۱۲-۱- استان آذربایجان شرقی:

استان آذربایجان شرقی بزرگترین و پرجمعیتترین استان ناحیه شمال غربی ایران محسوب می شود. این استان از سمت شمال به جمهوری های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از

سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده است. لازم به ذکر است محل اجرای پروژه ، در ۲ کیلومتری جاده صوفیان-مروند در محدوده شهرستان شبستر می باشد.

## ۱۲-۲- موقعیت شهرستان شبستر:

شهرستان شبستر با وسعتی معادل ۲۶۲۹/۶۹ کیلومتر مربع ۵/۷۸ درصد از کل مساحت استان را به خود اختصاص داده است و از این لحاظ رتبه هشتم را بین شهرستانهای استان دارا می باشد. این شهرستان از نظر مختصات جغرافیایی در عرض شمالی ۳۸ درجه الی ۳۸ درجه و ۲۸ دقیقه و در طول شرقی ۴۵ درجه و ۵ دقیقه الی ۴۶ درجه و ۱۹ دقیقه قرار گرفته است و از سمت شمال با شهرستان مروند، از شرق با شهرستان تبریز، از جنوب با شهرستان اسکو و از غرب با دریاچه ارومیه و استان آذربایجان غربی همجوار می باشد. براساس آخرین تقسیمات کشوری شهرستان شبستر دارای ۳ بخش (مرکزی، صوفیان و انزاب) ۸ دهستان، ۷۵ آبادی دارای سکنه و ۸ آبادی خالی از سکنه می باشد.



## ۱۲-۲-۱- پیشینه تاریخی و فرهنگی شهرستان شبستر:

شبستر یکی از شهرهای مهم آذربایجان شرقی است که نام آن در کتابهای تاریخی قدیم آمده است. حمدالله مستوفی در نزهت القلوب فراوانی نعمت این منطقه را ستوده است. شهر شبستر در زمانهای پیشین در مکاتبات اداری ارونق و انزاب نگاشته می شده و در بین مردم محل و منطقه به نام «گونئی» معروف بوده است.

این شهرستان به نام عارف نامدار «شیخ محمود شبستری»، صاحب مثنوی گلشن راز و زادگاه روحانی مبارز، شیخ محمد خیابانی (در خامنه) شهرت خاصی دارد. از شهرهای قدیمی شهرستان می توان به طسوج اشاره کرد که طسوج در لغت به معنی شهر ساحلی کرانه دریا، ربع دانگ و همچنین به معنی درهم آمده است. از طسوج در کتابهای تاریخی از قرن هشتم هجری به بعد سخن به میان آمده است.

## تجزیه و تحلیل حمل و نقل جاده ای شهرستان شبستر

۱۲-۲-۲- بررسی وضع موجود و روند گذشته حمل و نقل جاده ای :

با توجه به موقعیت ویژه شهرستان شبستر به عنوان یکی از قطبهای کشاورزی، صنعتی و تجاری استان، ارتباط این شهرستان هم از طریق حمل و نقل جاده ای و هم از طریق حمل و نقل ریلی با سایر مناطق استان و سایر استانهای کشور برقرار شده است. محورهای صوفیان - شبستر - تسوج و صوفیان - شبستر - تبریز - تهران عمده محورهای ارتباطی شهرستان از طریق حمل و نقل جاده ای می باشند. همچنین محور شبستر - صوفیان - مرند - جلفا ارتباط استان با کشورهای همسایه را از طریق جلفا - نوردوز - خداآفرین برقرار می نماید. اهمیت این موضوع با تصویب محدوده منطقه آزاد ارس چندین برابر گردیده است.

۱۲-۲-۳- قابلیت ها و امکانات حمل و نقل شهرستان شبستر:

- وجود امکانات برای تعمیر یا تعویض قطعات ماشین آلات و تجهیزات راه سازی  
- برخورداری از شبکه ارتباطی مناسب جهت هدایت بار و مسافر به مبادی

## ورودی و خروجی

- توان بالقوه در ارائه خدمات بین المللی از طریق حمل و نقل جاده ای  
- بالا بودن کیفیت راه های روستایی شهرستان و آسانی حمل و نقل در جاده های

## روستایی

- امکان اتصال به شهرکهای بزرگ صنعتی استان و مراکز بزرگ تولیدی از طریق

## شبکه ریلی

- واقع شدن شهرستان در مسیر راه آهن سراسری کشور به اروپا، قفقاز و آسیای مرکزی و ایستگاه مهم ترانزیت کالا و مسافر
- امکان ترانزیت کالا و حمل بار به کشورهای اروپایی و آسیایی
- وجود پایانه های حمل و نقل و مسافربری
- بالاتر بودن شاخص برخورداری جمعیت شهری شهرستان از راهها نسبت به متوسط استانی

#### ۱۲-۲-۴- محدودیت ها و تنگناها

- کمبود اعتبارات تخصیصی و در نتیجه طولانی شدن زمان جابجایی و اجرای پروژهها
- عدم سازماندهی خدمات رفاهی مناسب به دلیل غیرمتخصص بودن نیروهای فعال در این زمینه

#### -بالا بودن سن ناوگان حمل و نقل

- توقف بیش از حد واگن ها در ایستگاهها به دلیل یک خطه بودن شبکه
- پائین بودن تراکم راه در شهرستان شبستر در مقایسه با متوسط استانی
- پائین تر بودن شاخص میزان برخورداری جمعیت روستایی از راهها نسبت به متوسط استانی

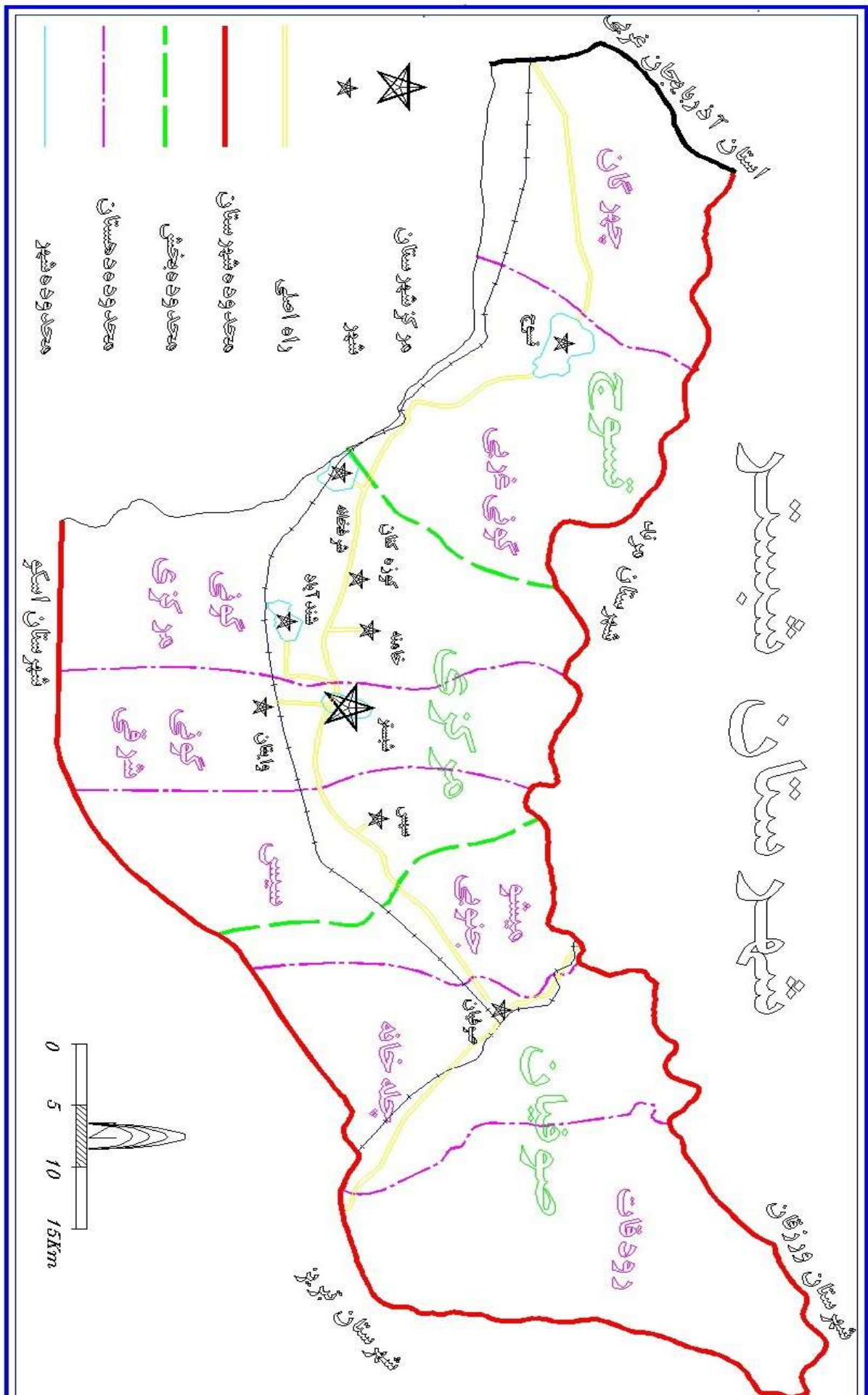
#### ۱۲-۲-۵- راهبردهای بلندمدت توسعه بخش حمل و نقل

- بهبود کیفی شبکه حمل و نقل جاده ای شهرستان و گسترش و توسعه شبکه حمل و نقل جاده ای

- جلب مشارکت بخش های خصوصی و تعاونی در سرمایه گذاری در پایانه های بار و مسافر و
- تجمیع آنها در قالب خدمات رفاهی بین راهی
- نوسازی ناوگان حمل بار و مسافر
- برقراری ایمنی و کاهش تصادفات جاده ای
- بهسازی و آموزش نیروی انسانی
- تأکید بر نگهداری و ارتقای کیفی شبکه حمل و نقل
- ارتقای کیفی راههای روستایی با توجه به برف گیر بودن آنها
- سرمایه گذاری از طریق خودیاری و جلب مشارکت روستائیان
- بازسازی و بهسازی خطوط ریلی به منظور افزایش حمل و نقل و ایمنی سیر و حرکت
- قطارها
- توسعه، تکمیل و تجهیز و استفاده بهینه از شبکه های ارتباطی جاده ای و ریلی شهرستان
- با عملکرد ملی و منطقه ای
- ساماندهی شبکه حمل و نقل
- توسعه و افزایش کارایی شبکه های حمل و نقل شهرستان و تلاش جهت اتصال شبکه های
- ارتباطی شهرستان به شبکه استانی و ملی بر اساس سلسله مراتب
- ۱۲-۲-۶- اقدامات اولویت دار توسعه بخش حمل و نقل در افق ۱۴۰۰ شهرستان شبستر:
- تسریع در بهره برداری آزاد راه تبریز-بازرگان
- تسریع در چهار بانده کردن جاده صوفیان - شبستر - تسوج - سلماس
- صدور مجوز تأسیس شرکت های جدید حمل بار و مسافر

- احداث پارکینگ و اقامتگاه های بین راهی در قالب شرکت های تعاونی
- مکانیزه نمودن مؤسسات حمل و نقل
- احداث مجتمع های خدمات رفاهی و پاسگاه های پلیس
- راه اندازی قطارهای برنامه ای جهت تقلیل زمان سیر آنها
- تبدیل تقاطعهای همسطح مهم به غیر همسطح و عابر گذرها و محلهای عبور حیوانات
- همسطح به غیر همسطح و تعریض و اصلاح پیچهای خطرناک
- اصلاح کلیه تقاطع های فرعی به اصلی
- تجهیز جاده ها به سیستم های کنترل هوشمند
- نوسازی ناوگان حمل بار و مسافر و ایجاد محدودیت در تردد اتوبوس های فرسوده
- اجرای برنامه مدیریتی سبز
- بازسازی جاده ها و محورهای ترانزیت و فرعی شهرستان
- دوخطه نمودن محورهای ارتباطی ریلی و حرکت به سمت توسعه خطوط برقی به منظور افزایش سرعت سیر قطارها و توسعه بازرگانی
- ایجاد سیستم ردیابی الکترونیکی واگن های بار به منظور تسهیل در ارائه خدمات بازرگانی
- بازسازی و بهسازی خطوط ریلی به منظور افزایش حمل و نقل و ایمنی سیر و حرکت قطارها
- بهسازی و آسفالت راههای روستایی و محورهای فرعی شهرستان

۱۲-۳-شهر صوفیان: این طرح در کیلومتر ۵ شهر صوفیان قرار دارد. صوفیان یکی از شهرهای استان آذربایجان شرقی که در بخش صوفیان شهرستان شبستر واقع شده است. این شهر مرکز بخش صوفیان است. طبق سرشماری های صورت گرفته، صوفیان با جمعیتی بالغ بر ده هزار نفر، بیست و هفتمین شهر پرجمعیت آذربایجان شرقی و سومین شهر پرجمعیت شهرستان شبستر، پس از شهرهای شبستر و شندآباد محسوب می گردد. شهر صوفیان در بین محور ارتباطی تبریز به مرند و تبریز به شبستر واقع شده است. این شهر در ۲۰ کیلومتری شرق شبستر، ۴۵ کیلومتری شمال تبریز و ۶۷۹ کیلومتری شمال غرب تهران واقع شده است. صوفیان در سال ۱۳۴۱ به شهر تبدیل و در سال ۱۳۷۲ مرکزیت بخش صوفیان را دارا شد.





## ۱۳- ویژگی ها و مشخصات فنی طرح

۱. طرح بصورت کلی هم در پلان و هم در حجم و نماها دارای انعطاف نسبی بوده به صورتی که می توان در مورد جانمایی موارد مختلف در طرح تغییرات لازم را انجام داده و حتی در نمونه های خاصی از طرح مساحت و حجم طرح را نیز به میزان لازم افزایش داد .
۲. با توجه به اینکه زمین های مجاور طرح باغ و فضای سبز بوده جانمایی فضای کمپ های مسافرتی از دیگر ویژگی های طرح بوده است که قابلیت خدماتی طرح را افزایش می دهد .
۳. به عنوان آخرین و بهترین ویژگی طرح می توان مساحت نسبتا کم بنا و استفاده مناسب و منسجم از فضا را برشمرد.

## - مشخصات فنی طرح:

## ۱۳-۱- خدمات رستوران بین راهی

- رستوران بین راهی در داخل مجتمع (کل مساحت مجتمع ۳۰۰۰ متر مربع) که بصورت پارتیشن جدا شده

- ظرفیت سرویس دهی ۶۰۰ نفر در روز

## ۱۳-۲- خدمات کافی شاپ مجتمع بین راهی

- در داخل مجتمع (کل مساحت مجتمع ۳۰۰۰ متر مربع) که فضای آن کاملا جدا شده
- ظرفیت سرویس دهی ۱۰۰ نفر در روز

- در گوشه سمت راست مجتمع بین راهی با دسترسی از داخل و بیرون مجتمع

## ۱۳-۳- خدمات فست فود مجتمع بین راهی

• در داخل مجتمع (کل مساحت مجتمع ۳۰۰۰ متر مربع) که فضای آن کاملاً جدا شده

• ظرفیت سرویس دهی ۱۰۰ نفر در روز

• سمت چپ مجتمع بین راهی با دسترسی از داخل و بیرون مجتمع

۱۳-۴- خدمات رستوران سنتی

• رستوران سنتی با مساحت ۷۰۰ متر مربع

• در گوشه شمالی مجتمع

• با طراحی رو باز در فضای محوطه

۱۳-۵- خدمات متل

• در گوشه محوطه مجتمع بین راهی

• مساحت ۱۲۰۰ متر مربع

• شامل ۳۰ عدد متل مجزا

• ظرفیت خدمات دهی ۹۰ نفر در روز

۱۳-۶- خدمات جایگاه پمپ بنزین و گازئیل

• به صورت قرینه با پمپ گاز

• ساختمان اداری مشترک با پمپ گاز

• دارای سه سکوی سوختگیری بنزین و دو سکوی پمپ گازئیل

۱۳-۷- خدمات جایگاه پمپ CNG

• به صورت قرینه با پمپ بنزین

• ساختمان اداری مشترک با پمپ بنزین

• دارای یک سکوی سوخت گیری

مزایای اصلی طرح

برخورداری از امکانات زیر بنایی (برق. گاز. تلفن. آب)

قرارگرفتن در محدوده شهر صوفیان

نزدیکی به منطقه آزاد تجاری ارس

برخور داری از چشم انداز بسیار زیبا و منحصر به فرد طبیعی

وجود ظرفیت های خالی قابل توجه در زمینه حمل و نقل جاده-ای

برخور داری از شبکه ارتباطی مناسب جهت هدایت بار و مسافر به مبادی ورودی و خروجی

توان بالقوه در ارائه خدمات بین المللی از طریق حمل و نقل جاده ای

قرار گرفتن در مسیر اصلی تبریز-بازرگان

#### ۱۴-ویژگی های معماری و جانمایی طرح

حجم طرح با ید طوری در نظر گرفته می شد که بتواند به عنوان عنصری نمادین در بین محور مواصلاتی-بین المللی تبریز-بازرگان برای توسعه حمل و نقل و خدمات گردشگری ایفای نقش کند . با توجه به سایت کنار جاده ای مجموعه ها و قرار گرفتن در زیباترین مسیر محور صوفیان-مروند؛ طرح - خطی - برای این موضوع انتخاب شد تا میزان نسبی پوشش بصری در حد مطلوب باشد.نکته دیگر استفاده عناصر معماری ایرانی در این طرح به صورت مختصر مانند رستوران و فروشگاه ها بوده است .



#### ۱۴-۱ ویژگی های کاربردی طرح

. با توجه به این که تعداد زیادی از خدمات مجتمع در مساحت محدود ساخته می شد سعی براین بوده تا حد اکثر استفاده از فضا ها انجام گرفته و فضا های مرتبط در کنار یکدیگر قرار گیرند .

۲. نکته قابل توجه دیگر در هردو تیپ جانمایی مکانی مسطح به منظور نشیمن عمومی در هوای آزاد و چادر های مسافرتی (کمپ) بوده که با هزینه کمی قابل اجرا بوده وبازدهی خدماتی طرح را دو چندان میکند .

۳. از طرفی در قسمت شرقی مجموعه سایت فضای سبز روباز با درختان میوه ای در نظر گرفته شده تا بتواند محلی مناسب برای استراحت مسافران درآلاچیق ها و ... در هوای آزاد باشد



#### ۱۴-۲- تکنولوژی در اجرا :

۱. دیوارهای جداره ی طرح که می توانند هم بصورت پیش ساخته و هم با استفاده از مصالح بومی در نقاط مختلف کشور مانده آجر یا بتن اجرا شوند .
۲. تقسیم بندی و پارتیشن داخلی که بصورت پیش ساخته یا با مصالح بنایی قابل اجراست .
۳. نکته حائز اهمیت در هردو تیپ کم شدن نسبی دیواره های داخلی و خارجی طرح بوده است که هم برای کاهش هزینه و هم به منظور تسریع در اجرا میتوان از آن سود جست .

چشم انداز مجتمع از طرف جاده صوفیان - مرند







ساختمان اداری مجتمع



متل مجتمع برای اقامت گردشگران و مسافران بین راهی

۱- جایگاه های سوخت



۲- سرویس های بهداشتی



۳- رستوران و غذاخوری



۴- کافی نت



۵-دفتر مدیریت



۶- واحد غذای سریع به همراه سالن فست فود و کافی شاپ



۷- نمازخانه با معماری ایرانی-اسلامی



۸- رستوران روباز در قسمت شمالی مجتمع



۹- فضای تجاری و فروشگاه



۱۰- کارواش



## تحلیلهای مالی و سرمایه گذاری پروژه

### ۱-تحلیلهای مالی و سرمایه گذاری پروژه:

تحلیل مالی کسب و کار به نحوی که نیاز استفاده کنندگان از آن را برآورد ، به پیدایش و توسعه روشها و فنونی انجامیده که روابط بین ارقام مندرج در صورتهای مالی را تعیین و امکان مقایسه ، تعبیر و توجیه آنها را فراهم کرده است. مجموعه این روشها و فنون که در پاسخ به نیازهای فزاینده به اطلاعات مالی ابداع ، توسعه و تکامل یافته است و می یابد ، تجزیه و تحلیل مالی کسب و کار نامیده می شود.هدف از تجزیه و تحلیل این طرح برآورد هزینه ها،سرمایه در گردش، چگونگی سودآوری ، ، نقدینگی و امکان پرداخت بدهی ها از در .یک سو و فراهم آوردن اطلاعات لازم برای طرح ریزی عملیات آینده از سوی دیگر است تجزیه و تحلیل صورتهای مالی متوجه میشویم که : ارقام چه می گویند ، ارتباط آنها با بر چه عملکرد واقعی کسب و کار چگونه است، در ارتباط با یکدیگر چه معنایی دارند و همچنین تجزیه و تحلیل مالی کسب و کار به .مشکلات و کمبودها و فزونی هایی دلالت دارند شناخت و تحلیل تغییرات پارامترهای صورتهای مالی و تاثیر آن بر روند کسب و کار، پیشبینی روند عملیاتی و مالی کسب و کار در آینده و دستیابی به تاثیر تغییرات منابع مالی و عملیاتی بر عملکرد کسب و کار کمک میکند.دراین طرح توسعه کلیه هزینه ها به تفکیک و سرمایه در گردش و همچنین در آمد مجتمع از محل خدمات به صورت سالانه با استفاده از روش کامفار محاسبه شده است.

## ۱-۱- هزینه فضاها و زیر ساخت های مورد نیاز (ارقام به میلیون ریال)

| مشخصات زمین طرح                                             |                     |                               |                                      |                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| مشخصات                                                      | مساحت<br>(متر مربع) | بهای هر<br>متر مربع<br>(ریال) | هزینه های انجام شده<br>(میلیون ریال) | هزینه<br>مورد نیاز<br>(میلیون ریال) | جمع<br>(میلیون ریال) |
| یک قطعه زمین در ۲<br>کیلومتری ابتدایی جاده<br>صوفیان - مرند | ۳۰,۰۰۰              | ۳۰۰,۰۰۰                       | ۰                                    | ۹,۰۰۰                               | ۹,۰۰۰                |
| پروانه احداث                                                | ۳۰,۰۰۰              | ۵۰۰,۰۰۰                       | ۰                                    | ۱۵,۰۰۰                              | ۱۵,۰۰۰               |
| جمع کل (میلیون ریال)                                        |                     |                               | ۰                                    | ۲۴,۰۰۰                              | ۲۴,۰۰۰               |

| هزینه محوطه سازی در طرح                                      |           |             |                      |                                 |                            |                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| شرح                                                          | مقدار کار | واحد        | هزینه واحد<br>(ریال) | هزینه های<br>انجام شده<br>(م.ر) | مورد نیاز<br>(میلیون ریال) | جمع کل<br>(میلیون ریال) |
| تسطیح و خاکبرداری                                            | ۳۰,۰۰۰    | متر<br>مربع | ۱۰۰,۰۰۰              | ۰                               | ۳,۰۰۰                      | ۳,۰۰۰                   |
| فضای سبز                                                     | ۳,۰۰۰     | متر<br>مربع | ۱۵۰,۰۰۰              | ۰                               | ۴۵۰                        | ۴۵۰                     |
| جدول بندی، کانال کشی                                         | ۱,۰۰۰     | متر         | ۱۰۰,۰۰۰              | ۰                               | ۱۰۰                        | ۱۰۰                     |
| سنگ فرش و آسفالت محوطه مجتمع<br>(۵۰٪ فضاهای باقیمانده محوطه) | ۸,۶۲۵     | متر<br>مربع | ۴۰۰,۰۰۰              | ۰                               | ۳,۴۵۰                      | ۳,۴۵۰                   |

## Caspian

|       |       |   |           |             |       |                                            |
|-------|-------|---|-----------|-------------|-------|--------------------------------------------|
| ۱۰۰   | ۱۰۰   | ۰ | ۲۰۰,۰۰۰   | متر<br>مربع | ۵۰۰   | محوطه سازی فضای بازی کودکان                |
| ۱,۳۵۰ | ۱,۳۵۰ | ۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | متر<br>مربع | ۱,۳۵۰ | محوطه سازی پارکینگ رو باز مجموعه           |
| ۳۰    | ۳۰    | ۰ | ۳۰۰,۰۰۰   | عدد         | ۱۰۰   | تابلو ها و علائم راهنمایی و هشدار<br>دهنده |
| ۲۵۹   | ۲۵۹   | ۰ | ۱,۵۰۰,۰۰۰ | عدد         | ۱۷۳   | روشنایی                                    |
| ۸,۷۳۹ | ۸,۷۳۹ | ۰ | جمع کل    |             |       |                                            |

| هزینه ساختمانها در طرح                              |                                                                                                                                                                                                                               |                      |                     |                                      |                            |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| شرح                                                 | مشخصات ساختمانها و کیفیت<br>مصالح مورد نیاز                                                                                                                                                                                   | زیر بنا<br>(مترمربع) | بهای واحد<br>(ریال) | هزینه های انجام<br>شده (میلیون ریال) | مورد نیاز<br>(میلیون ریال) | جمع<br>(میلیون<br>ریال) |
| ساخت جایگاه CNG                                     | شامل ساخت سازه ایستگاه به<br>همراه سقف شیربانی و<br>فونداسیون های پمپ ها                                                                                                                                                      | ۱,۰۰۰                | ۱,۵۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۱,۵۰۰                      | ۱,۵۰۰                   |
| ساخت جایگاه پمپ<br>بنزین                            | شامل ساخت سازه ایستگاه به<br>همراه سقف شیربانی و<br>فونداسیون های پمپ ها                                                                                                                                                      | ۱,۰۰۰                | ۱,۵۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۱,۵۰۰                      | ۱,۵۰۰                   |
| ساخت دفتر مدیریت هر<br>دو جایگاه                    | ساختمان با اسکلت فلزی بین<br>دو ایستگاه پمپ گاز و پمپ<br>بنزین با کاربری مشترک                                                                                                                                                | ۱۰۰                  | ۴,۰۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۴۰۰                        | ۴۰۰                     |
| عملیات عمرانی ایستگاه<br>گاز و مخازن ذخیره<br>بنزین | سه مخزن زیر زمینی هر کدام<br>۴۵ هزار لیتر و ...                                                                                                                                                                               | ۲۰۰                  | ۳,۰۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۶۰۰                        | ۶۰۰                     |
| ساخت ساختمان مجتمع<br>رفاهی بین راهی                | شامل (رستوران ، فضای تجاری<br>، کافی شاپ ، نمازخانه جدا<br>گانه برای خانم ها و آقایان<br>سرویسهای بهداشتی جداگانه<br>برای آقایان و خانم ها ؛ برای هر<br>کدام ۸ عدد شرقی ۲ عدد<br>فرنگی، کافی نت، دفتر خدمات<br>بانکی و صرافی) | ۳,۰۰۰                | ۵,۰۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۱۵,۰۰۰                     | ۱۵,۰۰۰                  |
| ساختمان فست فود                                     | سمت راست ساختمان بین<br>راهی                                                                                                                                                                                                  | ۲۰۰                  | ۵,۰۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۱,۰۰۰                      | ۱,۰۰۰                   |
| ساختمان کافی شاپ                                    | سمت چپ ساختمان بین راهی                                                                                                                                                                                                       | ۲۰۰                  | ۵,۰۰۰,۰۰۰           | ۰                                    | ۱,۰۰۰                      | ۱,۰۰۰                   |

## Caspian

|        |        |   |           |       |                                                                           |                                            |
|--------|--------|---|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ۴۰۰    | ۴۰۰    | ۰ | ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰   | ساختمان اتو سرویس همراه با<br>کارواش و تعمیرگاه ، چال<br>تعویض روغن و ... | ساختمان<br>کارواش، تعمیرگاه، تعویض<br>روغن |
| ۱,۶۰۰  | ۱,۶۰۰  | ۰ | ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰۰   | سوپر مارکت در حاشیه محوطه                                                 | سوپر مارکت محوطه<br>مجتمع                  |
| ۷,۲۰۰  | ۷,۲۰۰  | ۰ | ۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۰۰ | شامل ۳۰ عدد متل مجزا در<br>مساحت های مختلف                                | متل                                        |
| ۲,۸۰۰  | ۲,۸۰۰  | ۰ | ۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۷۰۰   | در قسمت شمالی مجموعه                                                      | رستوران سنتی رو باز                        |
| ۳۳,۰۰۰ | ۳۳,۰۰۰ | ۰ | -         | ۸,۱۰۰ | جمع کل                                                                    |                                            |

۱-۲- هزینه تجهیزات و ماشین آلات: تجهیزات این طرح شامل تجهیزات پمپ گاز و پمپ بنزین ،  
تجهیزات آشپزخانه رستوران مجتمع رفاهی و دکوراسیون ، تجهیزات فست فود و کافی شاپ ، تجهیزات  
محوطه بازی کودکان ، تجهیزات متل و ... می باشد که در جدول ذیل شرح داده شده است .

## هزینه ماشین آلات و تجهیزات در طرح

| ش                               | هزینه های<br>انجام شده<br>(میلیون<br>ریال) | هزینه های مورد نیاز         |                          |                                            | جمع کل<br>(میلیون ریال) |
|---------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
|                                 |                                            | هزینه های<br>ریالی<br>(م.ر) | هزینه های ارزی           |                                            |                         |
|                                 |                                            |                             | هزینه های<br>ارزی (یورو) | معادل ریالی<br>هزینه ارزی<br>(میلیون ریال) |                         |
|                                 |                                            |                             |                          |                                            |                         |
| الف- ماشین آلات و تجهیزات خارجی |                                            |                             |                          |                                            |                         |

## Caspian

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |        |         |        |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------|--------|--------|--------|
| تجهیزات پمپ گاز و پمپ بنزین<br>(شامل پمپ ها و مخازن ذخیره -<br>پمپ بنزین - نازل پمپ بنزین -<br>دیسپنسر تلمبه پمپ بنزین - مخزن<br>- تانسونو - نازل ها -<br>دیسپنسر گازوئیل - دیسپنسر<br>بنزین - تانک مانیتورینگ - ترولی<br>بنزین - تلمبه پمپ بنزین - شناور<br>پمپ بنزین و تجهیزات سی ان<br>جی... (سه سکوی بنزین و دو<br>سکوی گازئیل و سکوی سی ان<br>جی) | ۰     | ۰      | ۵۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۲۶۳ | ۱۶,۲۶۳ | ۱۶,۲۶۳ |
| سایر شامل ۱۵ درصد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ۲,۴۳۹ | ۰      | ۰       | ۲,۴۳۹  | ۲,۴۳۹  | ۲,۴۳۹  |
| ب- ماشین آلات و تجهیزات داخلی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |        |         |        |        |        |
| تجهیزات رستوران مجتمع رفاهی<br>(شامل دکوراسیون و تجهیزات<br>آشپزخانه)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ۰     | ۵,۰۰۰  | ۰       | ۰      | ۵,۰۰۰  | ۵,۰۰۰  |
| تجهیزات کافی شاپ (شامل<br>دکوراسیون و تجهیزات آشپزخانه)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ۰     | ۱,۰۰۰  | ۰       | ۰      | ۱,۰۰۰  | ۱,۰۰۰  |
| تجهیزات فست فود (شامل<br>دکوراسیون و تجهیزات آشپزخانه)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ۰     | ۱,۲۰۰  | ۰       | ۰      | ۱,۲۰۰  | ۱,۲۰۰  |
| تجهیزات رستوران سنتی (شامل<br>دکوراسیون و تجهیزات آشپزخانه)                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ۰     | ۳,۰۰۰  | ۰       | ۰      | ۳,۰۰۰  | ۳,۰۰۰  |
| تجهیزات متل (شامل انواع سرویس<br>های خواب ، مبلمان و....)                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ۰     | ۱۰,۰۰۰ | ۰       | ۰      | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| تجهیزات محوطه بازی کودکان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ۰     | ۱,۰۰۰  | ۰       | ۰      | ۱,۰۰۰  | ۱,۰۰۰  |
| سایر شامل ۵ درصد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ۰     | ۱,۰۱۰  | ۰       | ۰      | ۱,۰۱۰  | ۱,۰۱۰  |
| جمع کل هزینه های ماشین آلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ۰     | ۲۴,۶۴۹ | ۵۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۲۶۳ | ۴۰,۹۱۲ | ۴۰,۹۱۲ |

نرخ یورو به تاریخ ۹۱/۰۹/۳۰ برابر نرخ ارز مبادله ای معادل ۵۲۶,۳۲ ریال در نظر گرفته شده است.

## ۱-۳- هزینه مواد اولیه

پس از بهره برداری از مجتمع رفاهی - بین راهی مواد غذایی مورد نیاز برای انواع رستوران ها طرح و بخش

های خدماتی لازم می باشد که در جدول ذیل به تفکیک آورده شده است.

| هزینه مواد اولیه، کمکی جهت ارائه خدمات |      |                        |                                |                                           |
|----------------------------------------|------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| شرح                                    | واحد | میزان خدمات<br>سالیانه | قیمت واحد مواد اولیه<br>(ریال) | هزینه سالیانه تامین مواد (میلیون<br>ریال) |

## Caspian

|                                    |       |         |        |       |
|------------------------------------|-------|---------|--------|-------|
| خرید مواد غذایی برای رستوران مجتمع | سرویس | ۱۹۷,۱۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | ۷,۸۸۴ |
| خرید مواد غذایی برای کافی شاپ      | سرویس | ۳۲,۸۵۰  | ۳۰,۰۰۰ | ۹۸۶   |
| خرید مواد غذایی برای فست فود       | سرویس | ۳۲,۸۵۰  | ۳۰,۰۰۰ | ۹۸۶   |
| خرید مواد غذایی برای رستوران سنتی  | سرویس | ۶۵,۷۰۰  | ۴۰,۰۰۰ | ۲,۶۲۸ |
| هزینه های مواد بهداشتی متل         | نفر   | ۲۹,۵۶۵  | ۲۰,۰۰۰ | ۵۹۱   |
| جمع کل هزینه های مواد اولیه        |       |         |        | ۴,۲۰۵ |

## ۴-۱- هزینه مدیریت و منابع انسانی

در این طرح مفروضات نوبت کاری به صورت ۲ شیفت کاری ۸ ساعته در ۳۶۵ روز کاری در سال می باشد. ولی بخش های خدماتی این مجتمع شامل متل و ... به صورت ۲۴ ساعته قابلیت سرویس دهی خواهند داشت. بر این اساس نیروی انسانی مورد نیاز در بخش های مختلف به صورت زیر برآورد گردیده است.

| حقوق و دستمزد پرسنل اداری     |                                                                                                                                    |             |                             |                               |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ردیف                          | سمت                                                                                                                                | پرسنل (نفر) | حقوق ماهانه (ریال / هر نفر) | جمع حقوق سالانه (میلیون ریال) |
| ۱                             | مدیر عامل                                                                                                                          | ۱           | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰                  | ۱۸۰                           |
| ۲                             | مدیر اداری، مالی (شامل مدیریت متل، مدیریت مجتمع بین راهی، مدیریت غرفه ها، مدیریت رستوران، کافی شاپ و فست فود، مدیریت رستوران سنتی) | ۴           | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰                  | ۴۸۰                           |
| ۳                             | پرسنل مالی، اداری                                                                                                                  | ۸           | ۸,۰۰۰,۰۰۰                   | ۷۶۸                           |
| ۴                             | حسابدار                                                                                                                            | ۲           | ۶,۰۰۰,۰۰۰                   | ۱۴۴                           |
| ۵                             | پذیرش متل                                                                                                                          | ۳           | ۴,۵۰۰,۰۰۰                   | ۱۶۲                           |
| ۶                             | کارگر خدمات                                                                                                                        | ۶           | ۴,۰۰۰,۰۰۰                   | ۲۸۸                           |
| ۷                             | نگهبان                                                                                                                             | ۳           | ۵,۰۰۰,۰۰۰                   | ۱۸۰                           |
| جمع                           |                                                                                                                                    | ۲۷          |                             | ۲,۲۰۲                         |
| مزایای شغلی، بیمه و پاداش ۷۰٪ |                                                                                                                                    |             |                             |                               |
| جمع                           |                                                                                                                                    | ۲۷          |                             | ۳,۷۴۳                         |

| حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی |     |           |             |                               |
|----------------------------|-----|-----------|-------------|-------------------------------|
| ردیف                       | سمت | سطح مهارت | پرسنل (نفر) | حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)   |
|                            |     |           |             | جمع حقوق سالانه (میلیون ریال) |

## Caspian

|                                 |                                    |          |    |            |       |
|---------------------------------|------------------------------------|----------|----|------------|-------|
| ۱                               | سرپرست ها                          | متخصص    | ۴  | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۸۰   |
| ۲                               | تکنسین فنی تاسیسات                 | متخصص    | ۳  | ۵,۵۰۰,۰۰۰  | ۱۹۸   |
| ۳                               | متصدی پمپ بنزین ، گاز و گازئیل     | غیر ماهر | ۶  | ۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۳۶۰   |
| ۴                               | پیش خدمت رستوران سنتی              | ماهر     | ۶  | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۳۲۴   |
| ۵                               | پیش خدمت متل و پرسنل نظافتی        | غیر ماهر | ۱۰ | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۵۴۰   |
| ۶                               | پرسنل آشپزخانه رستوران مجتمع رفاهی | ماهر     | ۱۰ | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۵۴۰   |
| ۷                               | پرسنل فست فود                      | ماهر     | ۴  | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۲۱۶   |
| ۸                               | پرسنل کافی شاپ                     | ماهر     | ۳  | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۱۶۲   |
| ۹                               | پرسنل رستوران سنتی                 | ماهر     | ۸  | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۴۳۲   |
| ۱۰                              | متصدی پارکینگ                      | غیر ماهر | ۴  | ۴,۵۰۰,۰۰۰  | ۲۱۶   |
| جمع                             |                                    |          | ۵۸ |            | ۳,۴۶۸ |
| مزایای شغلی و بیمه وپاداش(۱۰۰٪) |                                    |          |    |            |       |
| جمع                             |                                    |          | ۵۸ |            | ۶,۹۳۶ |
| ک                               |                                    |          |    |            |       |

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز : ۳۱ نفر
- تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز : ۲۰ نفر
- تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز : ۷ نفر

## ۲- مالکیت و مجوز های قانونی

در این طرح مالکیت زمین را شهرداری صوفیان دارد و زمین و حق پروانه ساختمانی و عوارض تغییر کاربری به عنوان آورده شهرداری منظور می گردد. که در پایان فاز ساخت در کل پروژه به نسبت مشارکت تعریف شده هر دو طرف سرمایه گذاری شریک میباشند.

## ۲-۱- مالکیت معنوی و امتیازها

با توجه به اینکه شریک پروژه شهرداری صوفیان می باشد مشکلی در تامین زیرساخت ها ، مجوزهای و حق امتیازات مجتمع بین راهی وجود نخواهد داشت.

## ۲-۲- مجوزهای قانونی

با توجه به آنکه جهت اجرای این طرح تاکنون هیچ گونه مجوزی اخذ نشده است، در ادامه لیست مجوزهای مورد نیاز طرح ارائه شده است.

لیست مجوزهای مورد نیاز طرح به شرح جدول ذیل می باشد:

| لیست مجوزهای اخذ نشده و برآورد زمان مورد نیاز برای اخذ مجوز |                 |                                                                                                         |                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| ردیف                                                        | نام مجوز        | سازمان صادر کننده                                                                                       | مشخصات مجوز                                   | پیش بینی زمان مورد نیاز |
| ۱                                                           | موافقت اصولی    | اداره کل حمل و نقل و پایانه ها<br>شرکت نفت استان<br>سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری<br>استان | احداث مجتمع بین راهی                          | موافقت اصولی            |
| ۲                                                           | پروانه ساختمانی | شهرداری صوفیان                                                                                          | احداث مجتمع                                   | پروانه ساختمانی         |
| ۳                                                           | پایان کار       | شهرداری صوفیان                                                                                          | مطابق با مشخصات سرمایه گذاری ارائه شده در طرح | یک ماه                  |

## ۳- برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح

برنامه زمانبندی طرح از در جدول زیر ارائه شده است. همانگونه که در جدول ذیل مشخص است کل برآورد زمان مورد نیاز برای ساخت از زمان ورود سرمایه گذار دو سال در نظر گرفته شده است:

| سال                                      |   |   |   |    |    |         |   |   |   |    |    |
|------------------------------------------|---|---|---|----|----|---------|---|---|---|----|----|
| سال اول                                  |   |   |   |    |    | سال دوم |   |   |   |    |    |
| ۲                                        | ۴ | ۶ | ۸ | ۱۰ | ۱۲ | ۲       | ۴ | ۶ | ۸ | ۱۰ | ۱۲ |
| شرح                                      |   |   |   |    |    | ماه     |   |   |   |    |    |
| انجام مطالعات سرمایه گذاری               |   |   |   |    |    | *       |   |   |   |    |    |
| مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی طرح |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| تامین خدمات مهندسی                       |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| تامین زمین و آماده سازی                  |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)             |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| تجهیز کارگاه                             |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| عملیات ساختمانی و محوطه سازی             |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| سفارش، خرید و حمل تجهیزات                |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| نصب و راه اندازی تجهیزات                 |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| تأسیسات                                  |   |   |   |    |    | * *     |   |   |   |    |    |
| استخدام و آموزش کارکنان                  |   |   |   |    |    | *       |   |   |   |    |    |
| تأخیرهای پیش بینی نشده                   |   |   |   |    |    | *       |   |   |   |    |    |
| بهره برداری آزمایشی                      |   |   |   |    |    |         |   |   |   |    |    |

## Caspian

|   |                     |         |     |
|---|---------------------|---------|-----|
| ۱ | سرمایه گذاری ثابت   | ۱۳۵,۶۸۰ | م.ر |
| ۲ | سرمایه در گردش      | ۳,۴۰۷   | م.ر |
| ۳ | کل سرمایه گذاری     | ۱۳۹,۰۸۷ | م.ر |
| ۴ | هزینه سالیانه تولید | ۳۰,۳۵۴  | م.ر |

| هزینه های سرمایه گذاری طرح                                                    |                                   |                       |                     |                                       |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|
| شرح                                                                           | هزینه های انجام شده (میلیون ریال) | هزینه های ریالی (م.ر) | هزینه های مورد نیاز |                                       | جمع کل (میلیون ریال) |
|                                                                               |                                   |                       | هزینه های ارزی      | جمع هزینه های مورد نیاز (میلیون ریال) |                      |
| هزینه خرید زمین                                                               | ۰                                 | ۲۴,۰۰۰                | ۰                   | ۲۴,۰۰۰                                | ۲۴,۰۰۰               |
| محوطه سازی و بهبود زمین                                                       | ۰                                 | ۸,۷۳۹                 | ۰                   | ۸,۷۳۹                                 | ۸,۷۳۹                |
| عملیات عمرانی و احداث ساختمان                                                 | ۰                                 | ۳۳,۰۰۰                | ۰                   | ۳۳,۰۰۰                                | ۳۳,۰۰۰               |
| ماشین آلات و تجهیزات                                                          | ۰                                 | ۲۴,۶۴۹                | ۵۰۰,۰۰۰             | ۱۶,۲۶۳                                | ۴۰,۹۱۲               |
| تجهیزات خدماتی و جانبی (اداری)                                                | ۰                                 | ۳۰۰                   | ۰                   | ۳۰۰                                   | ۳۰۰                  |
| تجهیزات حفاظتی و محیط زیست                                                    | ۰                                 | ۰                     | ۰                   | ۰                                     | ۰                    |
| هزینه های سربار (تاسیسات، لوازم و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی و وسایل نقلیه) | ۰                                 | ۲۱,۳۹۳                | ۰                   | ۲۱,۳۹۳                                | ۲۱,۳۹۳               |
| هزینه های پیش بینی نشده (۵٪ ریالی و ۳٪ ارزی)                                  | ۰                                 | ۵,۶۰۴                 | ۰                   | ۴۸۸                                   | ۶,۰۹۲                |
| جمع دارایی های ثابت                                                           | ۰                                 | ۱۱۷,۶۸۶               | ۵۰۰,۰۰۰             | ۱۶,۷۵۱                                | ۱۳۴,۴۳۷              |
| هزینه های قبل از بهره برداری                                                  | ۰                                 | ۱,۲۴۳                 | ۰                   | ۰                                     | ۱,۲۴۳                |
| جمع سرمایه گذاری ثابت                                                         | ۰                                 | ۱۱۸,۹۲۹               | ۵۰۰,۰۰۰             | ۱۶,۷۵۱                                | ۱۳۵,۶۸۰              |

| هزینه های سرمایه در گردش در طرح            |     |                                      |                          |              |
|--------------------------------------------|-----|--------------------------------------|--------------------------|--------------|
| شرح                                        | روز | هزینه های انجام شده<br>(میلیون ریال) | هزینه مورد نیاز<br>(م.ر) | جمع کل (م.ر) |
| کل موجودی مواد                             | ۳۰  | ۰                                    | ۴۶۶                      | ۴۶۶          |
| مطالبات                                    | ۳۰  | ۰                                    | ۱,۷۲۴                    | ۱,۷۲۴        |
| تنخواه گردان                               | ۳۰  | ۰                                    | ۱,۲۱۷                    | ۱,۲۱۷        |
| جمع کل سرمایه در گردش دوره اول بهره برداری |     | ۰                                    | ۳,۴۰۷                    | ۳,۴۰۷        |

| هزینه های ثابت و متغیر |                                            |            |        |             |                                     |
|------------------------|--------------------------------------------|------------|--------|-------------|-------------------------------------|
| ردیف                   | هزینه های تولید                            | هزینه ثابت |        | هزینه متغیر |                                     |
|                        |                                            | درصد<br>د  | هزینه  | درصد<br>د   | جمع هزینه های<br>ثابت و متغیر (م.ر) |
| ۱                      | مواد اولیه، کمکی و بسته بندی               | -          | ۰      | ٪۱۰۰        | ۴,۲۰۵                               |
| ۲                      | حقوق و دستمزد تولیدی                       | ٪۷۰        | ۴,۸۵۵  | ٪۳۰         | ۶,۹۳۶                               |
| ۳                      | آب، برق، سوخت و ارتباطات                   | ٪۲۰        | ۹۰۳    | ٪۸۰         | ۴,۵۱۵                               |
| ۴                      | تعمیرات و نگهداری                          | ٪۲۰        | ۹۲۸    | ٪۸۰         | ۴,۶۴۱                               |
| ۵                      | متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)            | -          | ۴۰۱    | -           | ۱,۲۱۸                               |
| ۶                      | استهلاک                                    | ٪۱۰۰       | ۸,۸۳۹  | -           | ۸,۸۳۹                               |
|                        | جمع کل هزینه های ارائه خدمات               | -          | ۱۵,۹۲۷ | -           | ۳۰,۳۵۴                              |
| ۱                      | حقوق و دستمزد اداری                        | ٪۱۰۰       | ۳,۷۴۳  | -           | ۳,۷۴۳                               |
| ۲                      | هزینه های بازاریابی و تبلیغات (٪۱ فروش کل) | -          | ۰      | ٪۱۰۰        | ۸۱۲                                 |
| ۳                      | بیمه دارایی ثابت (۰,۵ درصد سرمایه ثابت)    | ٪۱۰۰       | ۶۷۲    | -           | ۶۷۲                                 |
|                        | جمع هزینه های عملیاتی                      | -          | ۴,۴۱۶  | -           | ۵,۲۲۷                               |
| ۱                      | هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد) | ٪۱۰۰       | ۱۲۴    | -           | ۱۲۴                                 |
|                        | جمع هزینه های غیر عملیاتی                  | -          | ۱۲۴    | -           | ۱۲۴                                 |
|                        | جمع کل هزینه های سالیانه طرح               | -          | ۲۰,۴۶۷ | -           | ۳۵,۷۰۵                              |

## ۴-۲- برآورد درآمدها

با توجه خدمات قابل ارائه در این مجموعه ظرفیت ارائه خدمات هر کدام از بخش های این مجتمع به شرح ذیل می باشد همچنین در ادامه برنامه فروش خدمات طرح ارائه شده است :

- ظرفیت مراجعه کننده رستوران بین راهی: خدمات رستوران مجتمع بین راهی با ظرفیت ۶۰۰ نفر سرویس در روز شامل سه وعده صبحانه ، نهار و شام. کل مساحت ساختمان مجتمع بین راهی ۳۰۰۰ متر مربع می باشد.
- ظرفیت خدمات کافی شاپ مجتمع بین راهی : ضریب مراجعه کننده به کافی شاپ مجموعه ۱۰۰ نفر در روز در سه وعده غذایی
- ظرفیت خدمات فست فود مجتمع بین راهی : ضریب مراجعه کننده به فست فود مجموعه ۱۰۰ نفر در روز در دو وعده غذایی
- خدمات رستوران سنتی رو باز مجتمع بین راهی: خدمات رستوران سنتی با توجه به مساحت ۷۰۰ متر مربعی و در نظر گرفتن ضریب ۲۰٪ برای فضای بین میز ها و همچنین در نظر گرفتن ۲۰ درصد از کل زیر بنا برای آشپزخانه و در نظر گرفتن ۸ متر مربع برای هر تخت و تعداد ۴ نفر مراجعه کننده برای هر تخت در روز و احتساب دو وعده نهار و شام.
- خدمات غرفه های تجاری مجتمع بین راهی: تعداد ۳۰ عدد غرفه برای مجتمع در نظر گرفته شده که جهت اجاره برای کافی نت ، صرافی ، دفاتر خدمات بانکی و غیره...
- خدمات متل مجتمع بین راهی: تعداد نفرات مراجعه کننده به متل با توجه به تعداد ۳۰ واحد با متراژهای متفاوت به ازای هر اتاق ۳ نفر در نظر گرفته شده است.
- خدمات پمپ بنزین مجتمع بین راهی: روزانه ۵۰۰ خودرو سواری با متوسط سوخت گیری ۲۰ لیتر به ازای هر کدام
- خدمات پمپ گاز CNG مجتمع بین راهی: روزانه ۲۰۰ خودرو با متوسط سوخت گیری هر خودرو ۹۰ متر مکعب
- خدمات پمپ گازتیل مجتمع بین راهی: روزانه ۲۰۰ خودرو تجاری با متوسط سوخت گیری هر خودرو ۱۰۰ لیتر

| ردیف | محصول                                                                                   | واحد             | ظرفیت  | ظرفیت اسمی خدمات<br>(نفر در سال) | راندمان<br>استفاده | ظرفیت عملی خدمات<br>(واحد در سال) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| ۱    | خدمات رستوران مجتمع بین راهی                                                            | نفر خدمات در روز | ۶۰۰    | ۲۱۹,۰۰۰                          | %۹۰                | ۱۹۷,۱۰۰                           |
| ۲    | خدمات کافی شاپ مجتمع بین راهی                                                           | نفر خدمات در روز | ۱۰۰    | ۳۶,۵۰۰                           | %۹۰                | ۳۲,۸۵۰                            |
| ۳    | خدمات فست فود مجتمع بین راهی                                                            | نفر خدمات در روز | ۱۰۰    | ۳۶,۵۰۰                           | %۹۰                | ۳۲,۸۵۰                            |
| ۴    | خدمات رستوران رو باز و سنتی<br>مجتمع بین راهی                                           | نفر خدمات در روز | ۲۰۰    | ۷۳,۰۰۰                           | %۹۰                | ۶۵,۷۰۰                            |
| ۵    | تعداد غرفه جهت اجاره                                                                    | واحد - تجاری     | ۳۰     | -                                | %۱۰۰               | ۳۰                                |
| ۶    | مراجعه کننده متل                                                                        | نفر خدمات در روز | ۹۰     | ۳۲,۸۵۰                           | %۹۰                | ۲۹,۵۶۵                            |
| ۷    | مراجعه کننده به پمپ بنزین (روزانه<br>۵۰۰ خودرو با سوخت گیری هر کدام<br>۲۰ لیتر)         | لیتر در روز      | ۱۰,۰۰۰ | ۳,۶۵۰,۰۰۰                        | %۹۰                | ۳,۲۸۵,۰۰۰                         |
| ۸    | مراجعه کننده به پمپ گاز (روزانه<br>۲۰۰ خودرو با سوخت گیری هر کدام<br>۹۰ متر مکعب)       | متر مکعب در روز  | ۱۸,۰۰۰ | ۶,۵۷۰,۰۰۰                        | %۹۰                | ۵,۹۱۳,۰۰۰                         |
| ۹    | مراجعه کننده به پمپ گازئیل (روزانه<br>۲۰۰ خودرو سنگین با سوخت گیری<br>هر کدام ۱۰۰ لیتر) | لیتر در روز      | ۲۰,۰۰۰ | ۷,۳۰۰,۰۰۰                        | %۱۹۰               | ۱۳,۸۷۰,۰۰۰                        |

## برنامه ارائه خدمات طرح

| شرح / سال<br>بهره برداری<br>%. عملی   | واحد                      | فصل<br>اول | فصل<br>دوم | فصل<br>سوم | فصل<br>چهارم | سال اول<br>%۶۰ | سال دوم<br>%۷۰ | سال سوم<br>%۸۰ | سال چهارم<br>%۹۰ | سال پنجم<br>%۱۰۰ |
|---------------------------------------|---------------------------|------------|------------|------------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| خدمات<br>رستوران<br>مجتمع بین<br>راهی | نفر<br>خدمات<br>در<br>روز | ۲۹,۵۶۵     | ۲۹,۵۶۵     | ۲۹,۵۶۵     | ۲۹,۵۶۵       | ۱۱۸,۲۶۰        | ۱۳۷,۹۷۰        | ۱۵۷,۶۸۰        | ۱۷۷,۳۹۰          | ۱۹۷,۱۰۰          |
| خدمات کافی<br>شاپ مجتمع<br>بین راهی   | نفر<br>خدمات<br>در        | ۴,۹۲۸      | ۴,۹۲۸      | ۴,۹۲۸      | ۴,۹۲۸        | ۱۹,۷۱۰         | ۲۲,۹۹۵         | ۲۶,۲۸۰         | ۲۹,۵۶۵           | ۳۲,۸۵۰           |

| روز                                                                                |                       |                              |           |           |           |           |            |            |            |              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
| فست فود<br>مجتمع بین<br>راهی                                                       | نفر<br>خدمت در<br>روز | ۴,۹۲۸                        | ۴,۹۲۸     | ۴,۹۲۸     | ۴,۹۲۸     | ۱۹,۷۱۰    | ۲۲,۹۹۵     | ۲۶,۲۸۰     | ۲۹,۵۶۵     | ۳۲,۸۵۰       |             |
| رستوران رو<br>باز و سنتی<br>مجتمع بین<br>راهی                                      | نفر<br>خدمت در<br>روز | ۹,۸۵۵                        | ۹,۸۵۵     | ۹,۸۵۵     | ۹,۸۵۵     | ۳۹,۴۲۰    | ۴۵,۹۹۰     | ۵۲,۵۶۰     | ۵۹,۱۳۰     | ۶۵,۷۰۰       |             |
| تعداد غرفه<br>جهت اجاره                                                            | واحد –<br>تجاری       | ۵                            | ۵         | ۵         | ۵         | ۱۸        | ۲۱         | ۲۴         | ۲۷         | ۳۰           |             |
| مراجعه کننده<br>متل                                                                | نفر<br>خدمت در<br>روز | ۴,۴۳۵                        | ۴,۴۳۵     | ۴,۴۳۵     | ۴,۴۳۵     | ۱۷,۷۳۹    | ۲۰,۶۹۶     | ۲۳,۶۵۲     | ۲۶,۶۰۹     | ۲۹,۵۶۵       |             |
| مراجعه کننده<br>به پمپ بنزین<br>(روزانه ۵۰۰<br>خودرو سوخت<br>گیری ۲۰ لیتر)         | لیتر در<br>روز        | ۴۹۲,۷۵۰                      | ۴۹۲,۷۵۰   | ۴۹۲,۷۵۰   | ۴۹۲,۷۵۰   | ۱,۹۷۱,۰۰۰ | ۲,۲۹۹,۵۰۰  | ۲,۶۲۸,۰۰۰  | ۲,۹۵۶,۵۰۰  | ۳,۲۸۵,۰۰۰    |             |
| مراجعه کننده<br>به پمپ گاز<br>(روزانه ۲۰۰<br>خودرو سوخت<br>گیری هر ۹۰<br>متر مکعب) | متر<br>مکعب<br>در روز | ۸۸۶,۹۵۰                      | ۸۸۶,۹۵۰   | ۸۸۶,۹۵۰   | ۸۸۶,۹۵۰   | ۳,۵۴۷,۸۰۰ | ۴,۱۳۹,۱۰۰  | ۴,۷۳۰,۴۰۰  | ۵,۳۲۱,۷۰۰  | ۵,۹۱۳,۰۰۰    |             |
| مراجعه کننده<br>به پمپ<br>گازئیل (روزانه<br>۲۰۰ خودرو<br>سوخت گیری<br>۱۰۰ لیتر)    | لیتر در<br>روز        | ۲,۰۸۰,۵۰۰                    | ۲,۰۸۰,۵۰۰ | ۲,۰۸۰,۵۰۰ | ۲,۰۸۰,۵۰۰ | ۸,۳۲۲,۰۰۰ | ۹,۷۰۹,۰۰۰  | ۱۱,۰۹۶,۰۰۰ | ۱۲,۴۸۳,۰۰۰ | ۱۳,۸۷۰,۰۰۰   |             |
| درآمد سالیانه و برنامه فروش خدمات طرح                                              |                       |                              |           |           |           |           |            |            |            |              |             |
| سال های<br>بهره برداری                                                             | واحد<br>محصول         | قیمت واحد<br>خدمات<br>(ریال) | فصل اول   | فصل دوم   | فصل سوم   | فصل چهارم | سال<br>اول | سال<br>دوم | سال<br>سوم | سال<br>چهارم | سال<br>پنجم |

## Caspian

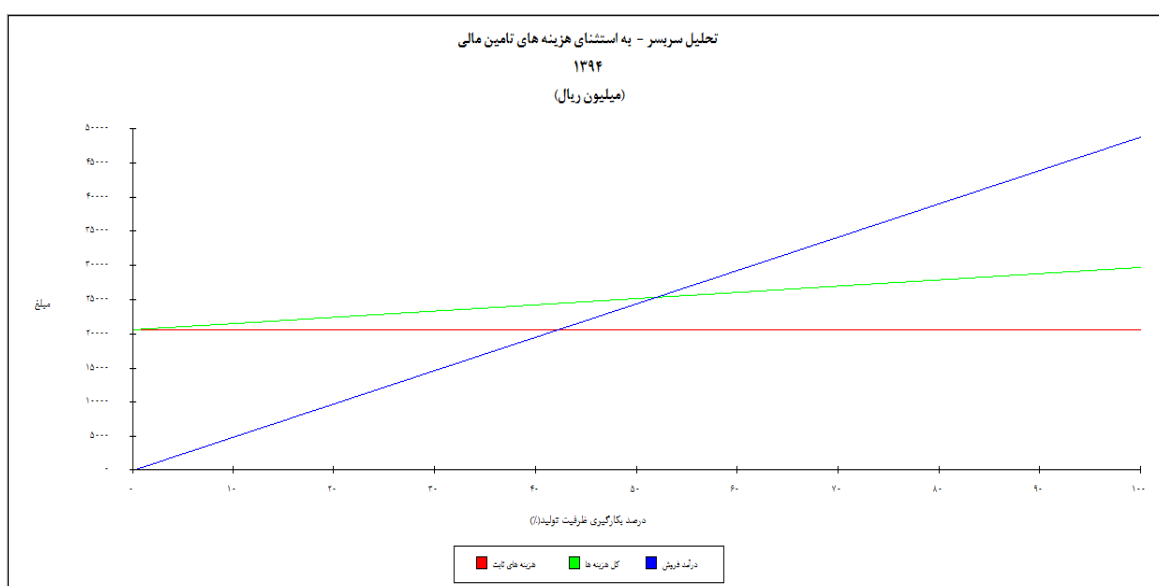
|        |        |        |        |        |        |        |        |        |                                            |                  |                                         |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| ۲۳.۶۵۲ | ۲۱.۲۸۷ | ۱۸.۹۲۲ | ۱۶.۵۵۶ | ۱۴.۱۹۱ | ۳.۵۴۸  | ۳.۵۴۸  | ۳.۵۴۸  | ۳.۵۴۸  | ۱۲۰,۰۰۰                                    | نفر خدمات در روز | خدمات رستوران مجتمع بین راهی            |
| ۲.۳۰۰  | ۲.۰۷۰  | ۱.۸۴۰  | ۱.۶۱۰  | ۱.۳۸۰  | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۷۰,۰۰۰                                     | نفر خدمات در روز | خدمات کافی شاپ مجتمع بین راهی           |
| ۲.۳۰۰  | ۲.۰۷۰  | ۱.۸۴۰  | ۱.۶۱۰  | ۱.۳۸۰  | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۳۴۵    | ۷۰,۰۰۰                                     | نفر خدمات در روز | خدمات فست فود مجتمع بین راهی            |
| ۶.۵۷۰  | ۵.۹۱۳  | ۵.۲۵۶  | ۴.۵۹۹  | ۳.۹۴۲  | ۹۸۶    | ۹۸۶    | ۹۸۶    | ۹۸۶    | ۱۰۰,۰۰۰                                    | نفر خدمات در روز | خدمات رستوران باز و سنتی مجتمع بین راهی |
| ۳۰۰    | ۲۷۰    | ۲۴۰    | ۲۱۰    | ۱۸۰    | ۴۵     | ۴۵     | ۴۵     | ۴۵     | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰                                 | واحد – تجاری     | تعداد غرفه جهت اجاره                    |
| ۳۵.۴۷۸ | ۳۱.۹۳۰ | ۲۸.۳۸۲ | ۲۴.۸۳۵ | ۲۱.۲۸۷ | ۵.۳۲۲  | ۵.۳۲۲  | ۵.۳۲۲  | ۵.۳۲۲  | ۱,۲۰۰,۰۰۰                                  | نفر خدمات در روز | مراجعه کننده مثل                        |
| ۶۲۴    | ۵۶۲    | ۴۹۹    | ۴۳۷    | ۳۷۴    | ۹۴     | ۹۴     | ۹۴     | ۹۴     | ۱۹۰                                        | لیتر             | کارمزد فروش بنزین (جایگاه ممتاز)        |
| ۲۳۷    | ۲۱۳    | ۱۸۹    | ۱۶۶    | ۱۴۲    | ۳۵     | ۳۵     | ۳۵     | ۳۵     | ۴۰                                         | مترمکعب ب        | کارمزد فروش سی ان جی                    |
| ۹.۷۰۹  | ۸.۷۳۸  | ۷.۷۶۷  | ۶.۷۹۶  | ۵.۸۲۵  | ۱.۴۵۶  | ۱.۴۵۶  | ۱.۴۵۶  | ۱.۴۵۶  | ۷۰۰                                        | لیتر             | کارمزد فروش گازتیل                      |
| ۸۱,۱۶۹ | ۷۳,۰۵۲ | ۶۴,۹۳۵ | ۵۶,۸۱۸ | ۴۸,۷۰۱ | ۱۲,۱۷۵ | ۱۲,۱۷۵ | ۱۲,۱۷۵ | ۱۲,۱۷۵ | درآمد کل درآمد حاصل از کل خدمات قابل ارائه |                  |                                         |

## ۴-۳-مدت زمان بهره برداری پروژه

به طور کلی با توجه به نوع پروژه عمر آن ۱۰ سال برآورد می گردد.

#### ۴-۴- تحلیل نقطه سر به سری

مطابق محاسبات نرم افزار کامفار طرح جاری در سال اول ارائه خدمات با ۵۲٪ از ظرفیت تعریف شده به نقطه سر به سر هزینه های همان سال خواهد رسید که این میزان به تناسب افزایش ظرفیت خدمات در سال پنجم تولید تا سال نهم به ۳۱٪ خواهد شد.



| سال | سال | سال | سال   | سال  | سال | سال  | سال  | سال | دوره              |
|-----|-----|-----|-------|------|-----|------|------|-----|-------------------|
| اول | دوم | سوم | چهارم | پنجم | ششم | هفتم | هشتم | نهم | دهم               |
| ۵۲  | ۴۵  | ۳۹  | ۳۵    | ۳۱   | ۳۱  | ۳۱   | ۳۱   | ۳۱  | نسبت سر به سر (%) |

## ۵- تحلیل هزینه - فایده

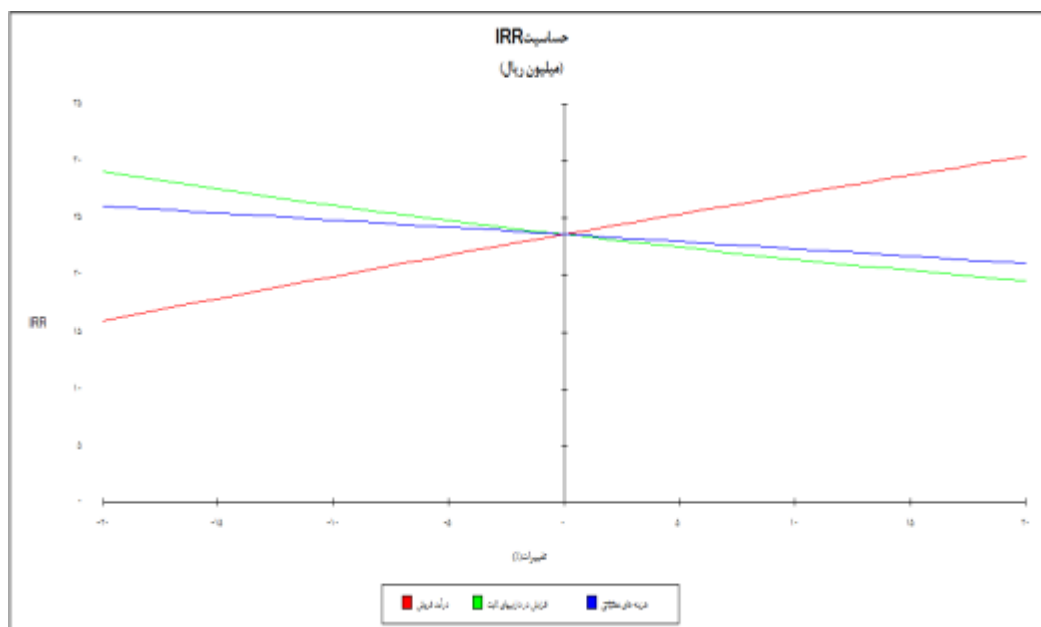
|                                           |         |             |
|-------------------------------------------|---------|-------------|
| ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری | ۱۳۰,۳۱۲ | میلیون ریال |
| ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره‌برداری | ۱۵۰,۳۳۴ | میلیون ریال |
| خالص ارزش فعلی NPV                        | ۲۰,۰۲۲  | میلیون ریال |
| نسبت درآمد به هزینه B/C                   | ۱,۱۵    |             |
| نرخ بازده داخلی IRR                       | ۲۳,۵۹٪  | درصد        |

## ۶- آنالیز حساسیت پروژه

در این طرح نرخ بازده داخلی طرح (IRR) برای بررسی حساسیت پروژه در نظر گرفته شده و با نرم افزار کامفار تغییرات نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری را با توجه به تغییرات احتمالی در قیمت فروش، قیمت عوامل خدمات و حجم سرمایه گذاری ثابت پروژه بررسی شده است با محاسبات انجام شده IRR پروژه در حالت عادی ۲۳,۵۹٪ می باشد همانطور که مشاهده میشود فرضا در صورت کاهش درآمد به میزان ۴٪ نرخ بازده داخلی طرح تا ۲۲,۱۳٪ کاهش مییابد.

| تغییرات IRR | درآمد فروش | افزایش در داراییهای ثابت | هزینه های عملیاتی |
|-------------|------------|--------------------------|-------------------|
| -۲۰,۰۰٪     | ۱۵,۹۵٪     | ۲۹,۱۲٪                   | ۲۶,۰۸٪            |
| -۱۶,۰۰٪     | ۱۷,۵۶٪     | ۲۷,۸۶٪                   | ۲۵,۵۸٪            |
| -۱۲,۰۰٪     | ۱۹,۱۲٪     | ۲۶,۶۸٪                   | ۲۵,۰۹٪            |
| -۸,۰۰٪      | ۲۰,۶۴٪     | ۲۵,۵۸٪                   | ۲۴,۵۹٪            |
| -۴,۰۰٪      | ۲۲,۱۳٪     | ۲۴,۵۵٪                   | ۲۴,۰۹٪            |
| ۰,۰۰٪       | ۲۳,۵۹٪     | ۲۳,۵۹٪                   | ۲۳,۵۹٪            |
| ۴,۰۰٪       | ۲۵,۰۱٪     | ۲۲,۶۷٪                   | ۲۳,۰۸٪            |
| ۸,۰۰٪       | ۲۶,۴۰٪     | ۲۱,۸۱٪                   | ۲۲,۵۷٪            |
| ۱۲,۰۰٪      | ۲۷,۷۷٪     | ۲۱,۰۰٪                   | ۲۲,۰۶٪            |
| ۱۶,۰۰٪      | ۲۹,۱۱٪     | ۲۰,۲۲٪                   | ۲۱,۵۴٪            |
| ۲۰,۰۰٪      | ۳۰,۴۳٪     | ۱۹,۴۹٪                   | ۲۱,۰۲٪            |

در زیر نمودار حساسیت نرخ بازده داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییرات سه عامل درآمد فروش ، هزینه های عملیاتی و افزایش در داراییهای ثابت طرح آورده شده است:



## ۷-جمع بندی

| نوع فعالیت           | عنوان فعالیت و کد آپسیک | محصول یا خدمات                                                                              | ظرفیت                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| احداث مجتمع بین راهی | -                       | پمپ بنزین و سی ان جی ، رستوران ، کافی شاپ ، فست فود ، فضای بازی کودکان ، رستوران سنتی ، متل | رستوران مجتمع بین راهی: ۶۰۰ نفر خدمات در روز ، کافی شاپ مجتمع بین راهی: ۱۰۰ نفر خدمات در روز ، فست فود مجتمع بین راهی: ۱۰۰ نفر خدمات در روز ، رستوران سنتی رو باز: ۲۰۰ نفر خدمات در روز ، غرفه های تجاری مجتمع بین راهی: ۳۰ غرفه ، پمپ بنزین مجتمع بین راهی :سه سکوی بنزین ، پمپ گاز مجتمع بین راهی : یک سکوی گاز ، پمپ گاز ژیل : دو سکوی گاز ژیل |
| طول دوره اجرا        | کل سرمایه گذاری ثابت    | سرمایه در گردش                                                                              | نیروی انسانی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| مورد نیاز در زمان بهره برداری | سالیانه<br>(میلیون ریال)                                                | (میلیون ریال)                       |                        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| ۸۵                            | ۳,۴۰۷                                                                   | ۱۳۵,۶۸۰                             | دو سال                 |
| نسبت منافع به<br>هزینه B/C    | آورده متقاضی<br>(میلیون ریال)                                           | خالص ارزش فعلی<br>NPV (میلیون ریال) | نرخ بازده داخلی<br>IRR |
| ۱,۱۵                          | به صورت مشارکتی<br>با شهرداری صوفیان<br>۸۲٪ شریک خصوصی<br>و ۱۸٪ شهرداری | ۲۰,۰۲۲                              | ۲۳,۵۹٪                 |

### ۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

بررسی نرخ برابری یورو در برابر ریال در چند سال گذشته نشان دهنده این امر است که ارزش یورو در برابر ریال دارای روندی افزایشی بوده است و پیش بینی می شود این روند در سالهای آینده نیز ادامه داشته باشد.

• با توجه به این امر از آنجا که بخشی از تجهیزات طرح خارجی می باشد؛ افزایش ارزش یورو در برابر ریال تأثیری در میزان سرمایه گذاری ثابت طرح بر حسب یورو نخواهد داشت.

• با توجه به اینکه مواد اولیه طرح از داخل کشور تأمین می گردد و بازار هدف فروش از خدمات طرح داخل کشور می باشند؛ افزایش ارزش یورو در برابر ریال تأثیری در میزان سود آوری طرح نخواهد داشت.

• با توجه به اینکه مواد اولیه طرح از داخل کشور تأمین می گردد و بازار هدف فروش خدمات طرح جذب مسافران داخلی می باشد؛ افزایش ارزش یورو در برابر ریال تأثیری در میزان سود آوری طرح نخواهد داشت.

۹- نیازهای سرمایه ای ، روش تامین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز

کل ارز مورد نیاز طرح برای یک دوره جهت خرید تجهیزات شامل پمپ های گاز و بنزین مجتمع برابر ۰,۵ میلیون یورو می باشد.

## ۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز

در این پروژه پیش بینی شده است زمین محل اجرای پروژه و پروانه ساخت (عوارض) را با سهم الشرکه ۱۸٪ از کل پروژه شهرداری صوفیان تامین نماید و مابقی پروژه را با سهم الشرکه ۸۲٪ از کل پروژه متقاضی سرمایه گذاری تامین نماید.

| شرح                              | سهم الشرکه شهرداری | سهم الشرکه سرمایه گذار خصوصی |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| درصد                             | ۱۸٪                | ۸۲٪                          |
| میزان سرمایه گذاری (میلیون ریال) | ۲۴,۰۰۰             | ۱۱۱,۶۸۰                      |

## ۹-۳- زمان بازگشت سرمایه

مطابق نتایج نرم افزار کامفار که در نمودار ذیل نیز مشهود است کل سرمایه گذاری طرح چهار سال پس از بهره برداری تجاری از طرح باز می گردد.

