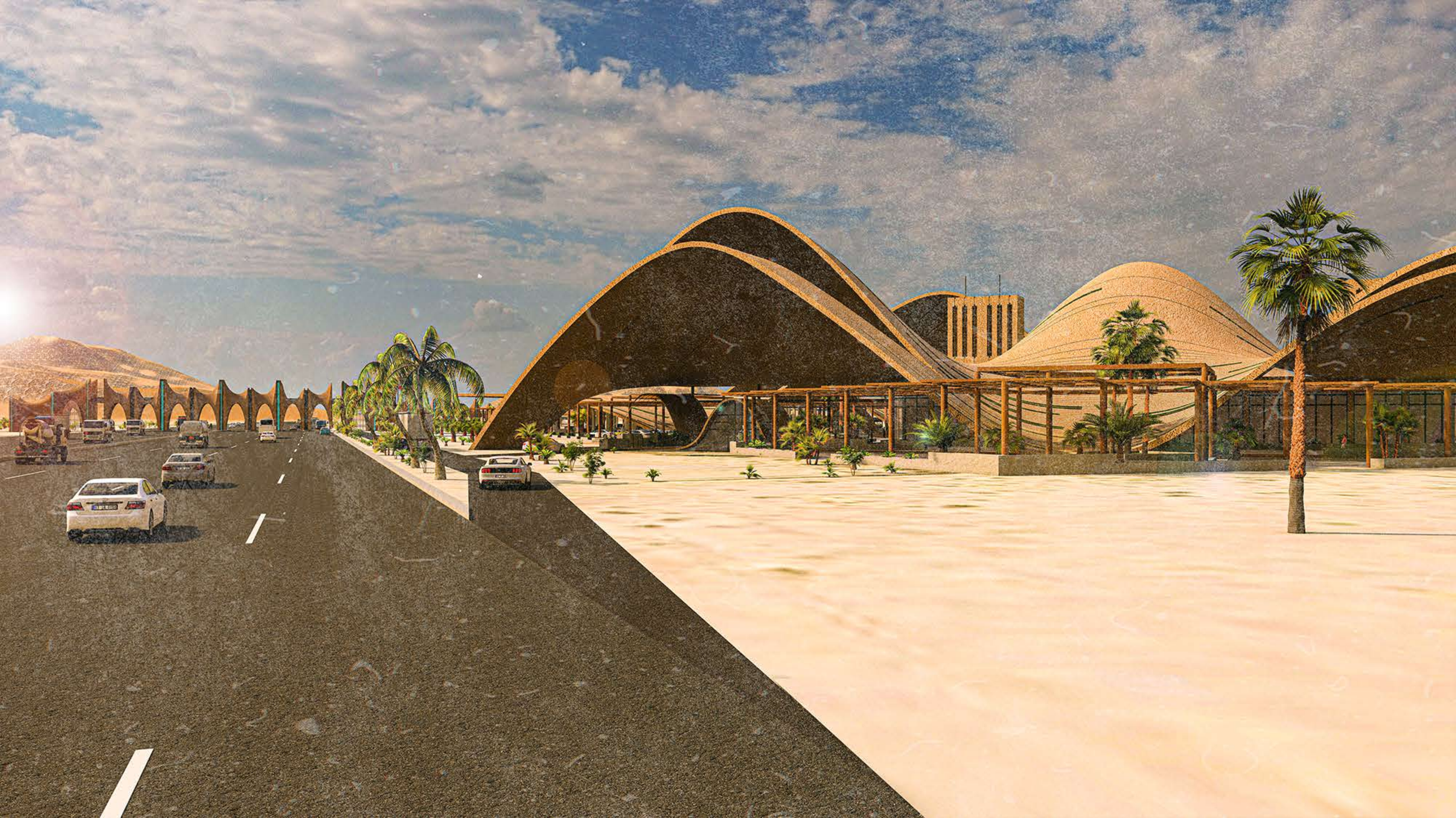
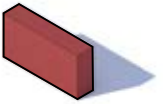
مجتمع خدمات رفاهی چابهار



3

تقسیم مکعب به چند قسمت
وتغییر ارتفاع آنها

2



فرم اولیه مکعب

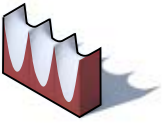
1

سطح اولیه گیتها

6

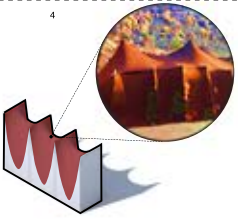
ایجاد بخش ورود وخروج گیتها

5



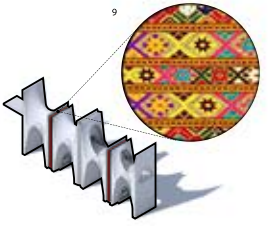
چهارچوب اولیه طرح

4



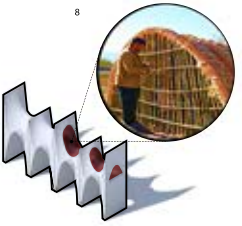
تغییر سقفها با الهام از گدام های بلوچی

9



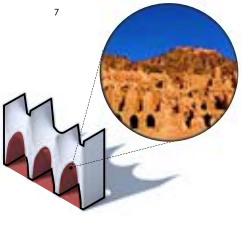
ایجاد درز در گیتها با الهام از سوزن دوزی بلوچی

8



توسعه طرح با ایجاد راه ارتباطی در بالا و الهام از
کپرهای بلوچی

7

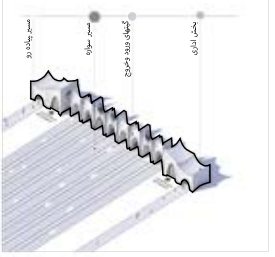


قوسی شکل کردن گیتها باالهام از قوس های
شهر سوخته

12

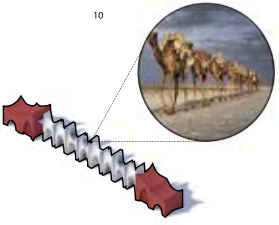
طرح نهایی گیت

11

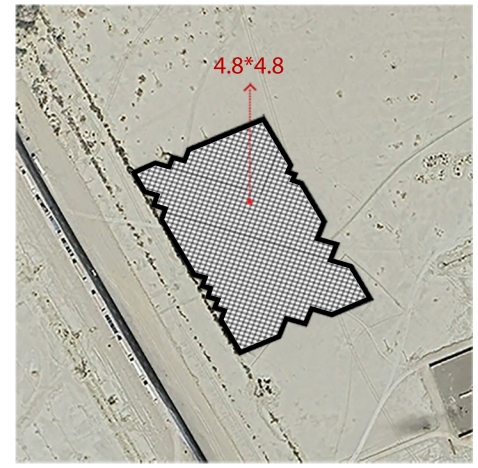


دیاگرام تحلیل مسیر وکاربری های گیتها

10

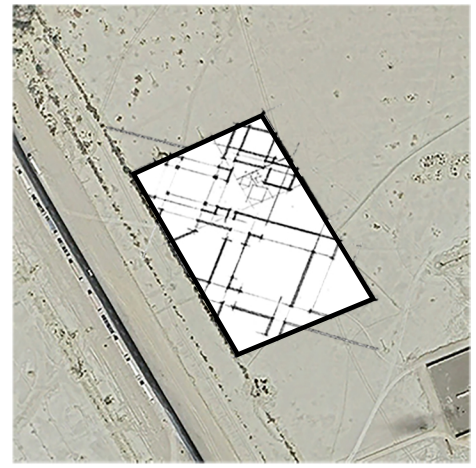


ایجاد دو دروازه برای بخش اداری وورود
خروج پیاده ها

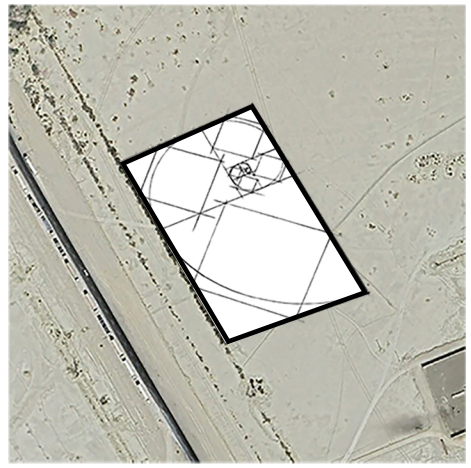


در نظر گرفتن شبکه شطرنجی به ابعاد 4.8×4.8 بر روی سایت جهت استفاده از مفهوم مدول و پیمون برای جانمایی فضاها و پیشبرد طراحی که عدد 4.8 مضربی از عدد 120 پیمون بزرگ می باشد

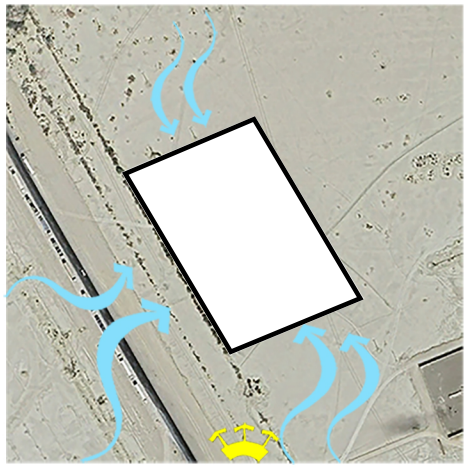
تدقیق طرح اولیه و تامین فضاهای مورد نیاز بر اساس مساحت های خواسته شده و توجه به نفوذ پذیری و دسترسی های متنوع به سایت



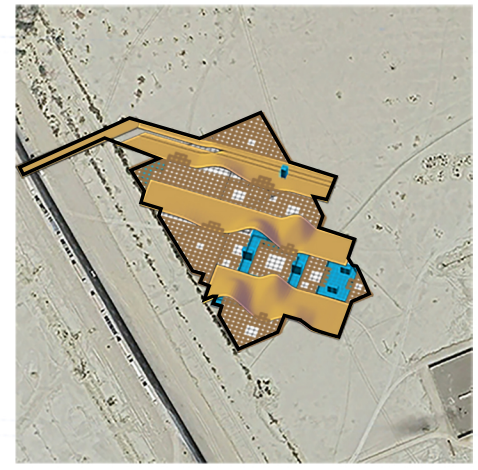
پیشبرد ایده اولیه با توجه به نیازهای فضایی



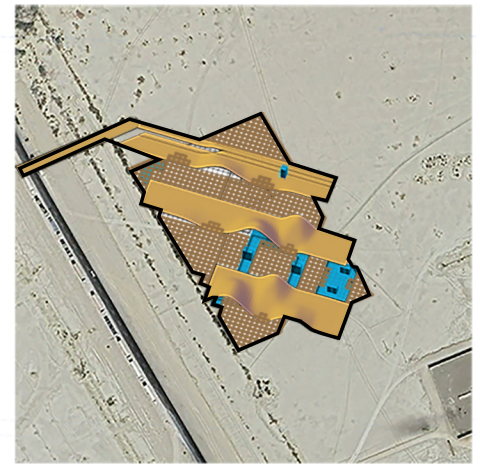
ایده اصلی طرح بر اساس تناسبات مستطیل طلایی می باشد که فرصت ایجاد تنوع فضایی و ابعادی را فراهم کرده و رعایت سلسله مراتب فضایی را بر اساس نیازهای طرح میسر میسازد



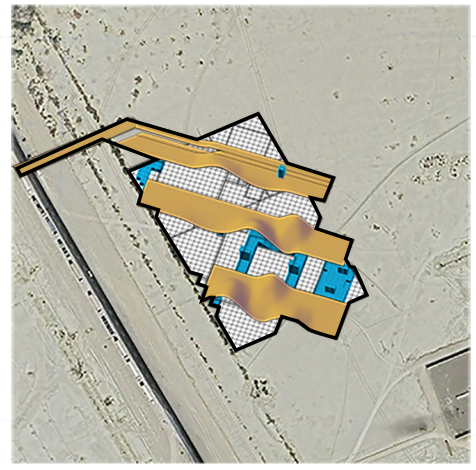
جانمایی سایت در جهت شمال غربی- جنوب شرق جهت استفاده بهینه از باد مطلوب از سمت دریا و جلوگیری از تابش حداکثری آفتاب سوزان بر روی سایت



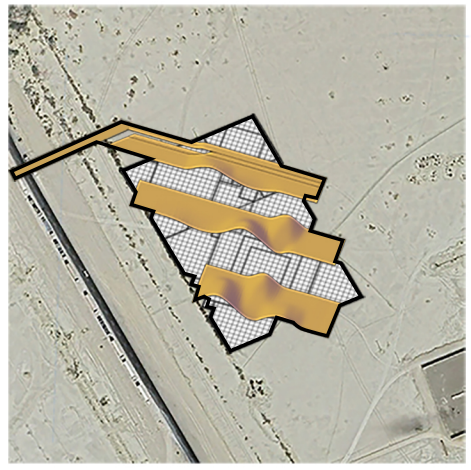
ایجاد حفره هایی در مجموعه سایبان ها به عنوان مجرای نور و تنفس جهت ایجاد تنوع در طرح و امکانی برای نفوذ درختان و فضای سبز به داخل مجموعه



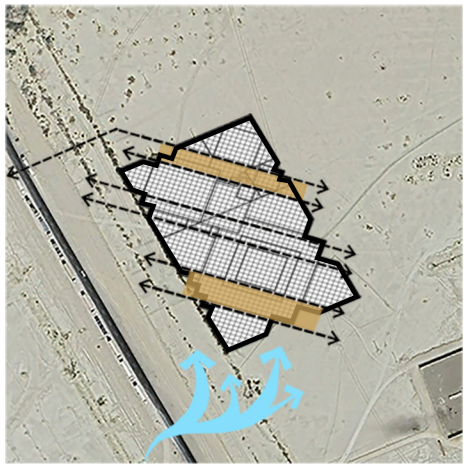
اسقرار سایبان های پنلی بر روی فضاهای باز در ابعاد 4.8×4.8 بر اساس مفهوم مدول و پیمون



جانمایی ساختمان های بزرگ تر در فاصله بین پوسته ها و ساختمان های کوچکتر در زیر پوسته ها

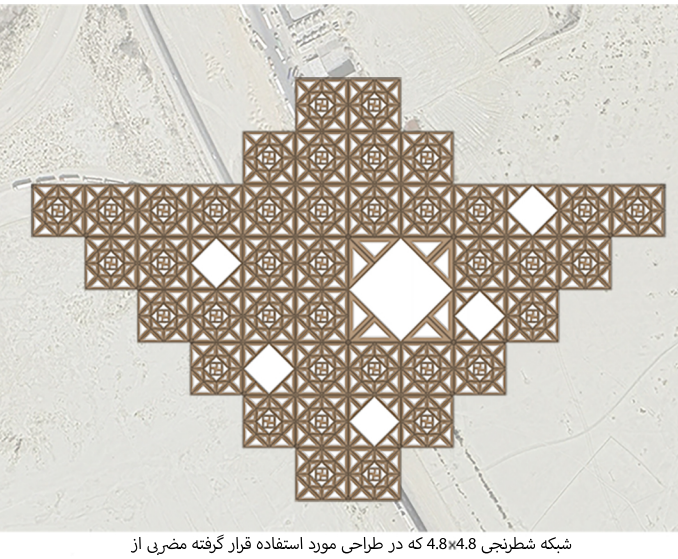


ایجاد اختلاف ارتفاعی در بخش هایی از پوسته ها که الهام گرفته از تپه های شنی و موج های دریا میباشند و حفظ پیوستگی پوسته ی بالایی تا جاده و شکل گیری گیت بر روی این امتداد

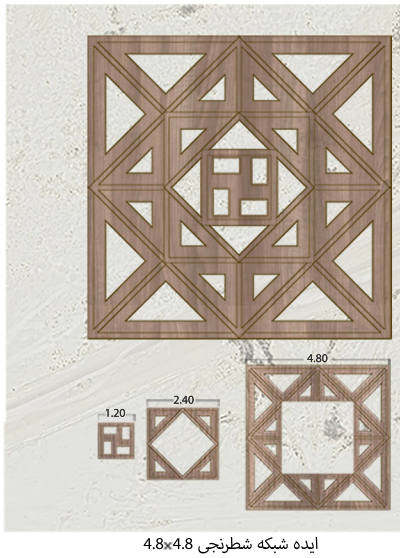


جانمایی سه پوسته در جهت عمود بر مسیر وزش باد مطلوب از سمت دریا جهت استفاده بهینه از باد و جلوگیری از تابش حداکثری آفتاب سوزان بر روی سایت و ایجاد کوریدورهای ورودی و خروجی و تشکیل فضاهای ما بین پوسته ها برای قرار گیری بناها

ایجاد حفره هایی در مجموعه سایبان ها به عنوان مجرای نور و تنفس جهت ایجاد تنوع در طرح و امکانی برای نفوذ درختان و فضای سبز به داخل مجموعه



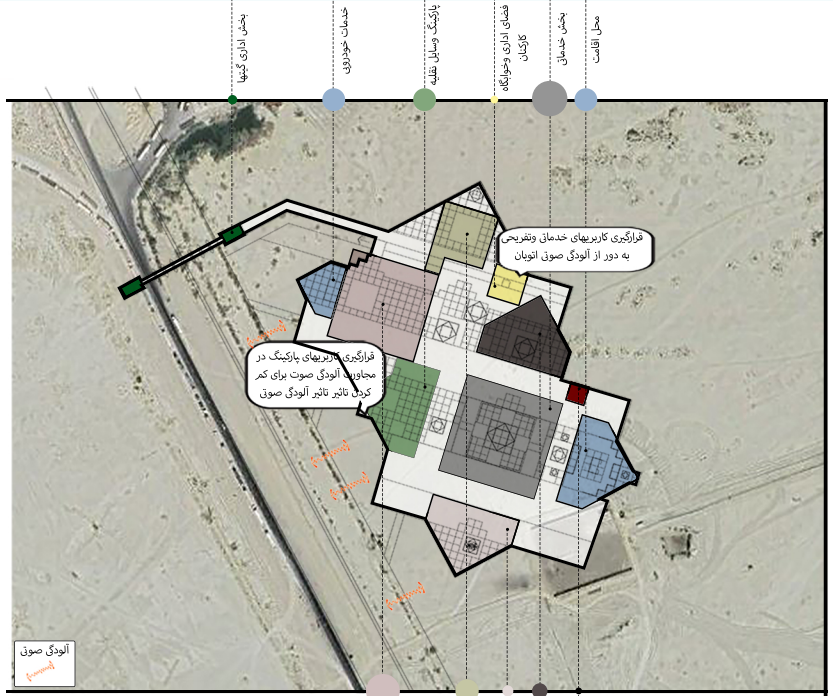
شبکه شطرنجی 4.8×4.8 که در طراحی مورد استفاده قرار گرفته مضربی از عدد 120 پیمون بزرگ می باشد
در سایبان های چوبی طراحی شده در این پروژه، ایجاد حفره های در برخی پنل ها منجر به تنوع بصری و تنوع فضایی شده



ایده شبکه شطرنجی 4.8×4.8
با الهام از مفهوم مدول و پیمون، از میان مفاهیم پیمون کوچک و پیمون بزرگ، با توجه به مقیاس بزرگ سایت و پروژه، از مفهوم پیمون بزرگ ایده گرفته شده و عدد 120 پیمون بزرگ را معیار طراحی قرار داده ایم

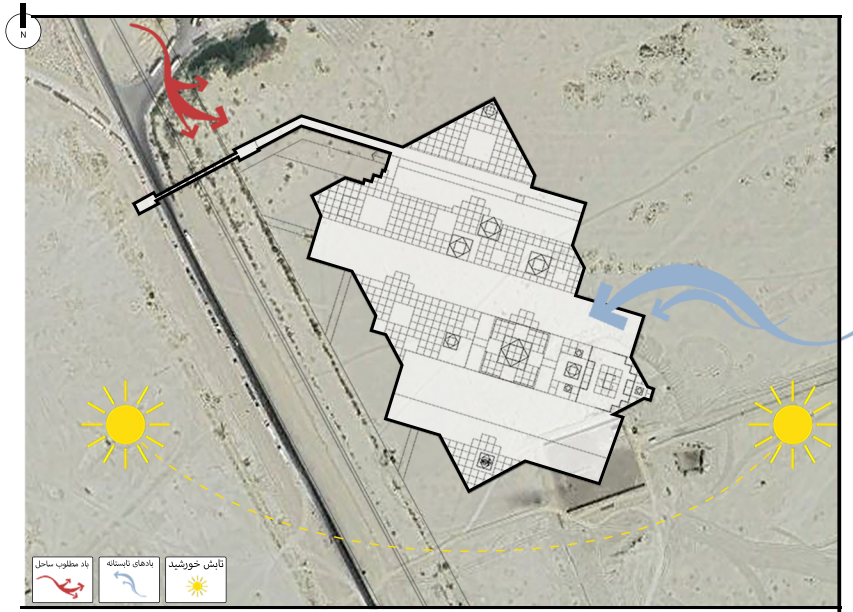
تحلیل مسیرهای سایت

1



تحلیل کاربریهای سایت

2



تحلیل جوی سایت

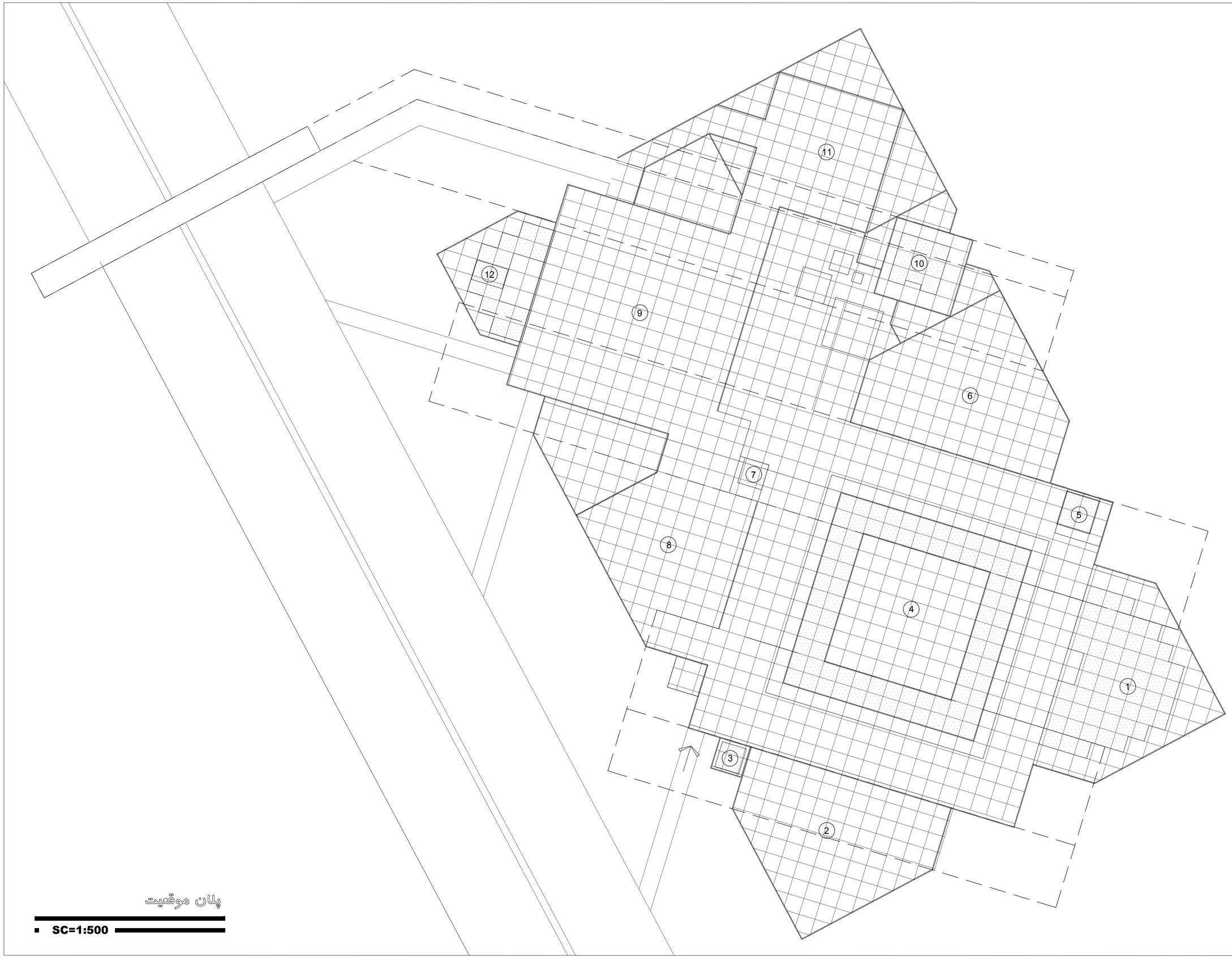
3

Project Title: عنوان پروژه :

مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan: راهنمای نقشه:

1. سوبیت ومحلهای اقامتی
2. امکانات تفریحی
3. نگهبانی
4. بخش خدماتی
5. تاسیسات
6. فضای بازی کودکان
7. واحد کمکهای اولیه
8. پارکینگ وسایل نقلیه سبک
9. جایگاه سوخت
10. فضای اداری وخوابگاه کارکنان
11. پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
12. خدمات خودرویی



پلان موقعیت

SC=1:500

عنوان نقشه :

پلان موقعیت

شماره نقشه:

A-01

مقیاس

Scale 1/500

واحد

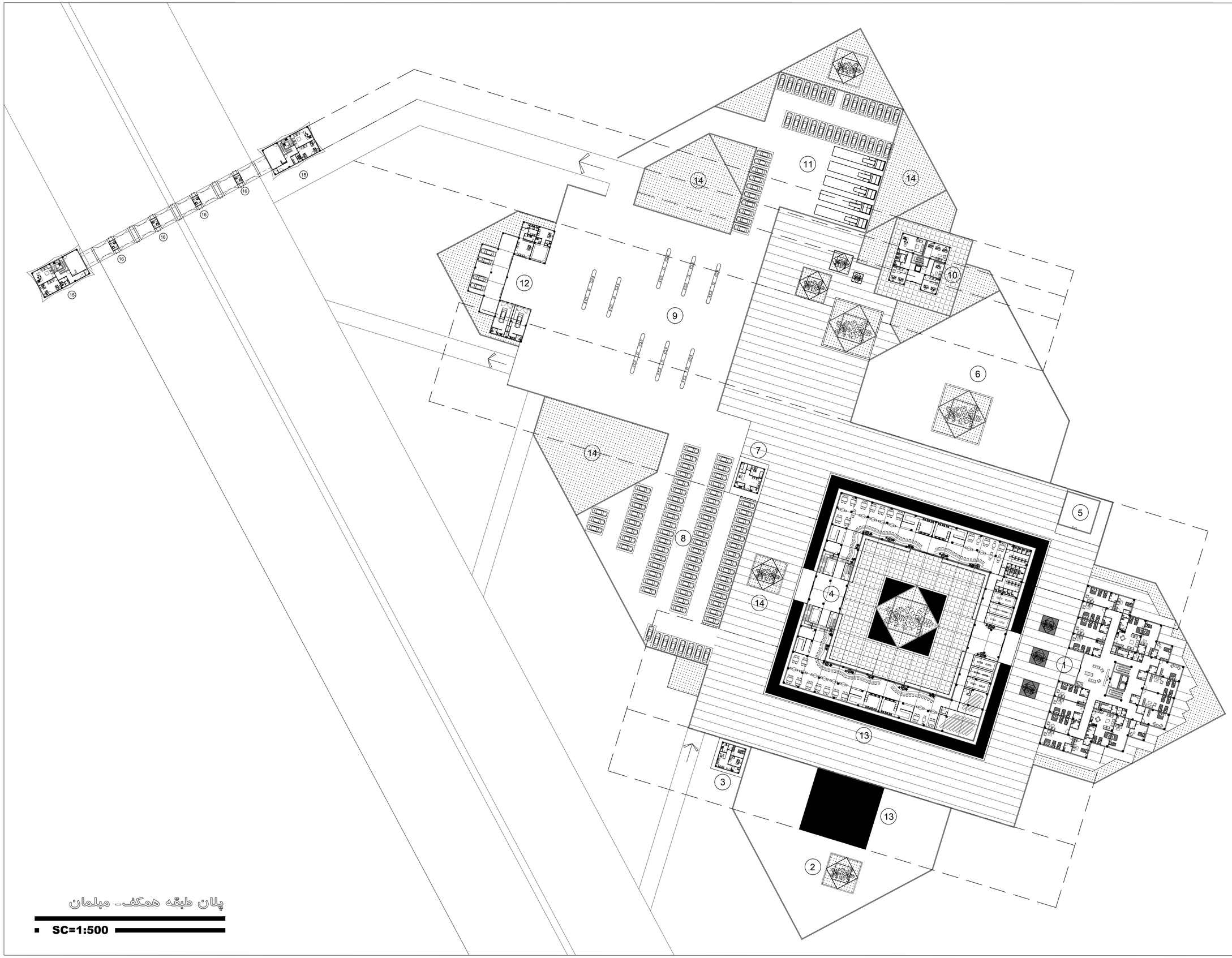
Metric Unit

Project Title: عنوان پروژه :

مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan: راهنمای نقشه:

1. سوییت ومحلهای اقامتی
2. امکانات تفریحی
3. نگهبانی
4. بخش خدماتی
5. تاسیسات
6. فضای بازی کودکان
7. واحد کمکهای اولیه
8. پارکینگ وسایل نقلیه سبک
9. جایگاه سوخت
10. فضای اداری وخوابگاه کارکنان
11. پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
12. خدمات خودرویی
13. آبنما
14. فضای سبز
15. ساختمان اداری - اقامتی گیت ورودی
16. ساختمان اخذ عوارض گیت ورودی



پلان طبقه همکف- مبلمان

SC=1:500

عنوان نقشه :

پلان طبقه همکف- مبلمان

شماره نقشه:

A-02

مقیاس

Scale 1/500

واحد

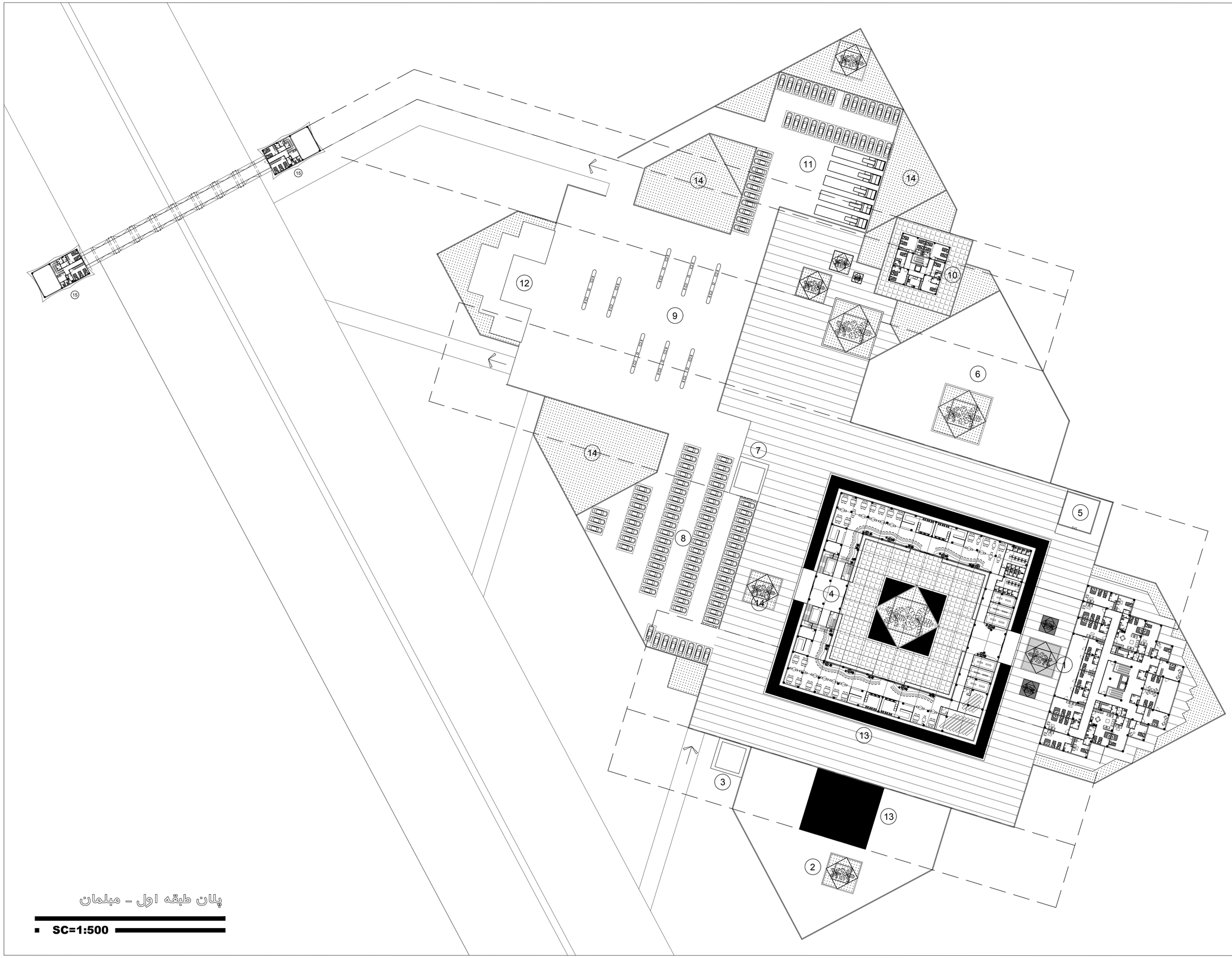
Metric Unit

Project Title: عنوان پروژه :

مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan: راهنمای نقشه:

1. سوییت ومحلهای اقامتی
2. امکانات تفریحی
3. نگهبانی
4. بخش خدماتی
5. تاسیسات
6. فضای بازی کودکان
7. واحد کمکهای اولیه
8. پارکینگ وسایل نقلیه سبک
9. جایگاه سوخت
10. فضای اداری وخوابگاه کارکنان
11. پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
12. خدمات خودرویی
13. آبنما
14. فضای سبز
15. ساختمان اداری - اقامتی گیت ورودی



پلان طبقه اول - مبلمان

SC=1:500

عنوان نقشه :

پلان طبقه اول - مبلمان

شماره نقشه:

A-03

مقیاس

Scale 1/500

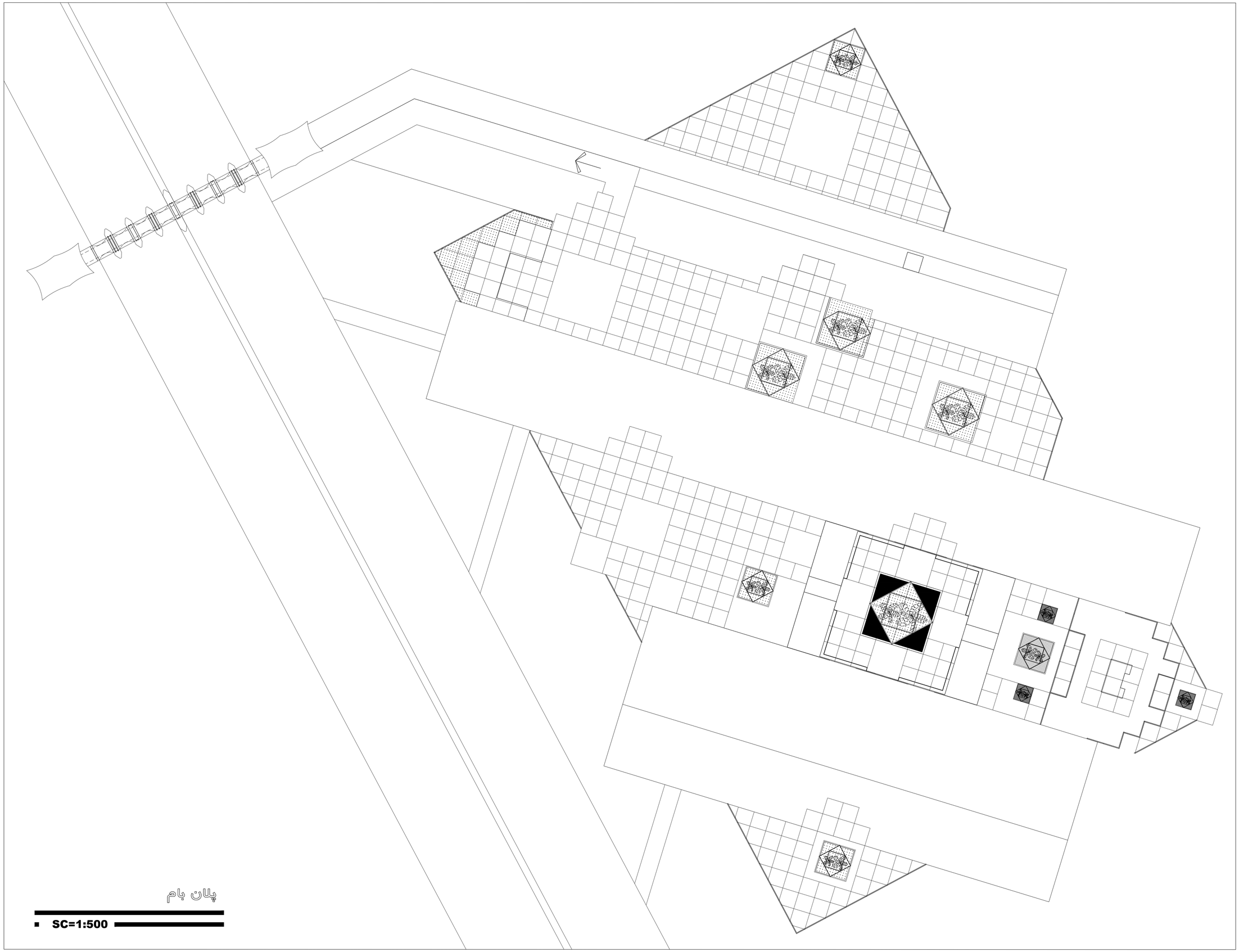
واحد

Metric Unit

Project Title: عنوان پروژه :

مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



عنوان نقشه :

پلان بام

شماره نقشه:

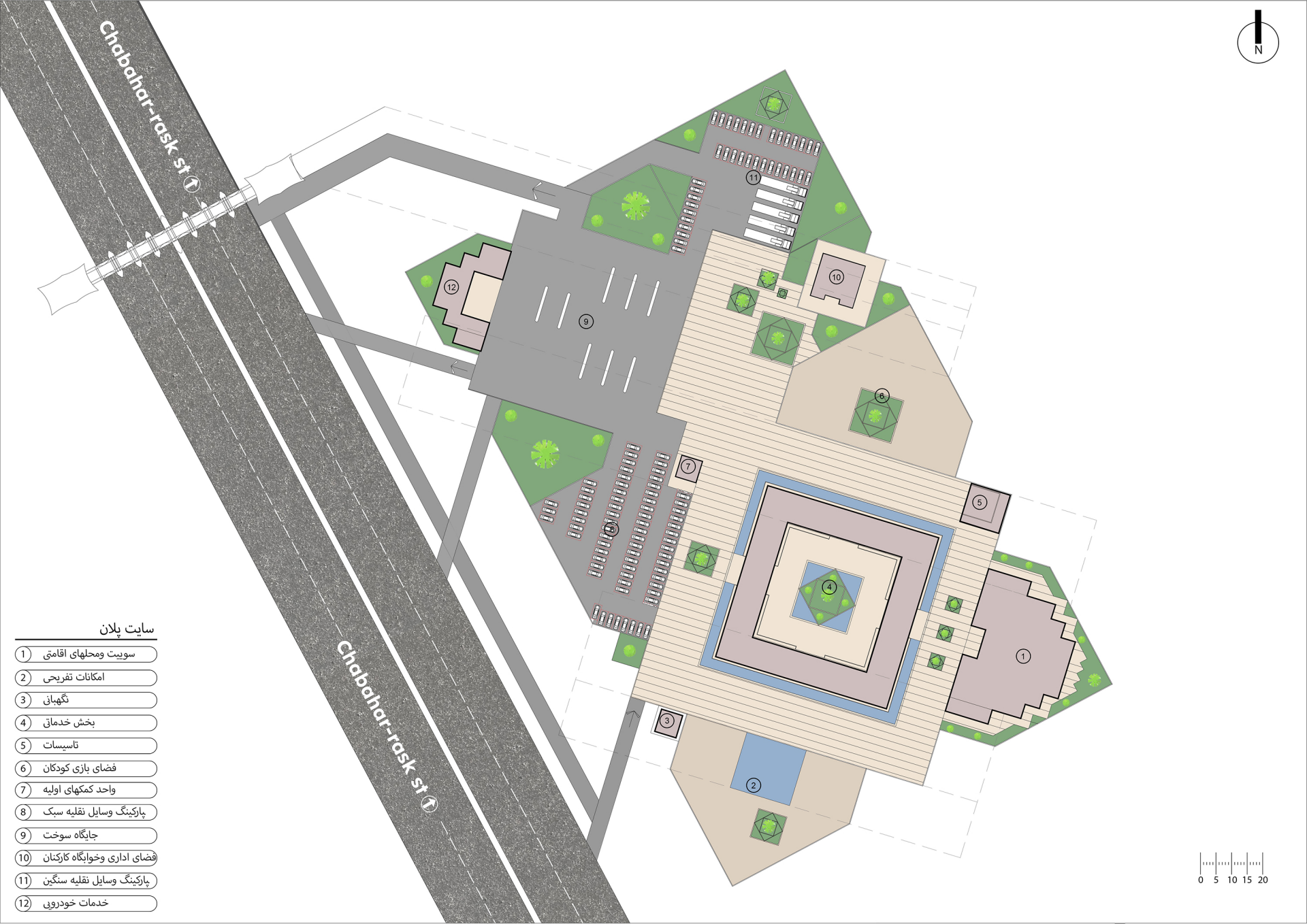
A-04

مقیاس

Scale 1/500

واحد

Metric Unit



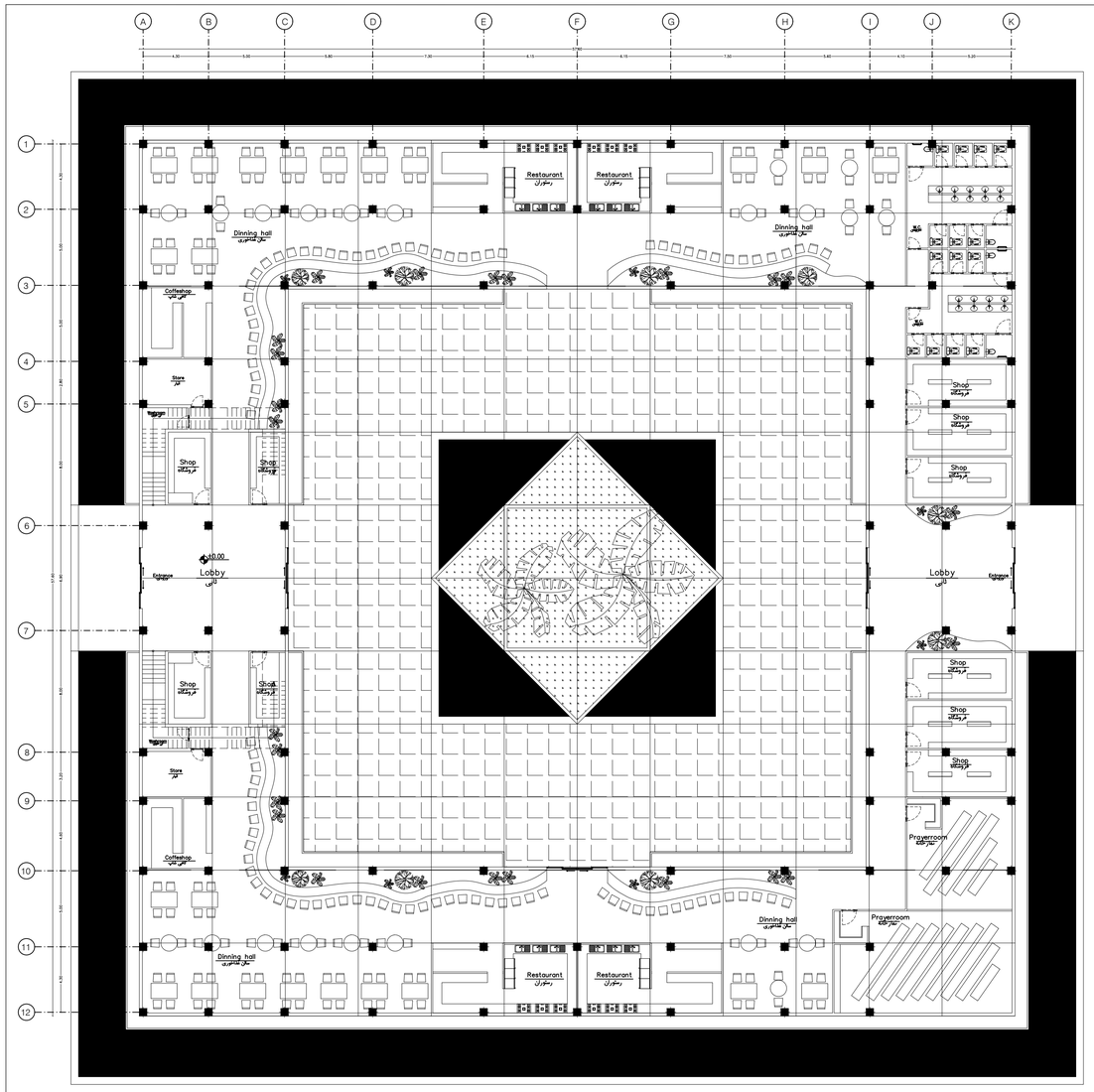
سایت پلان

1. سوییت ومحلهای اقامتی
2. امکانات تفریحی
3. نگهبانی
4. بخش خدماتی
5. تاسیسات
6. فضای بازی کودکان
7. واحد کمکهای اولیه
8. پارکینگ وسایل نقلیه سبک
9. جایگاه سوخت
10. فضای اداری وخوابگاه کارکنان
11. پارکینگ وسایل نقلیه سنگین
12. خدمات خودروپی

Project Title: عنوان پروژه :

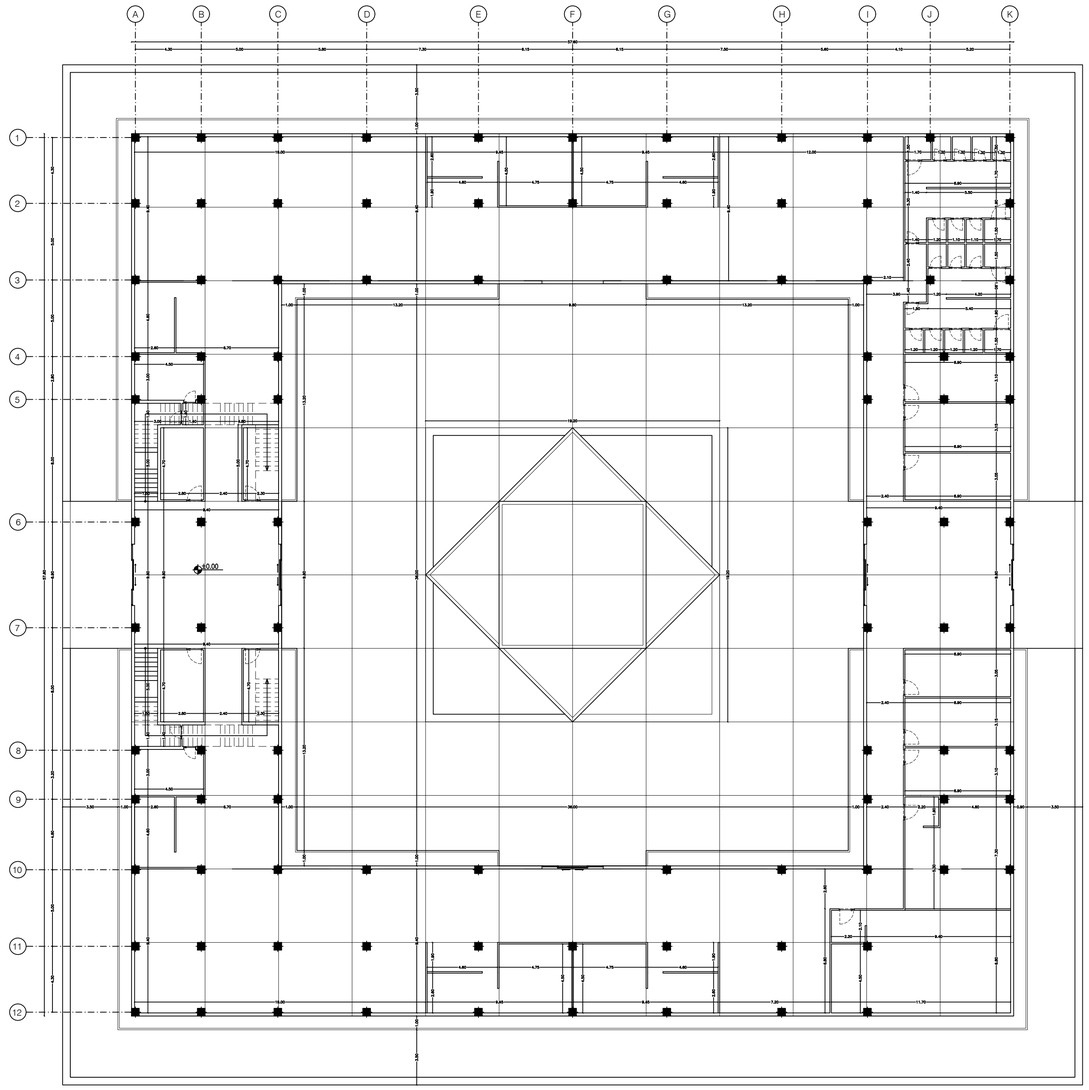
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



پلان طبقه همکف ساختمان خدماتی - مبلمان

SC=1:200



پلان طبقه همکف ساختمان خدماتی - اندازه گذاری

SC=1:200

عنوان نقشه :

پلان ساختمان خدماتی

شماره نقشه:

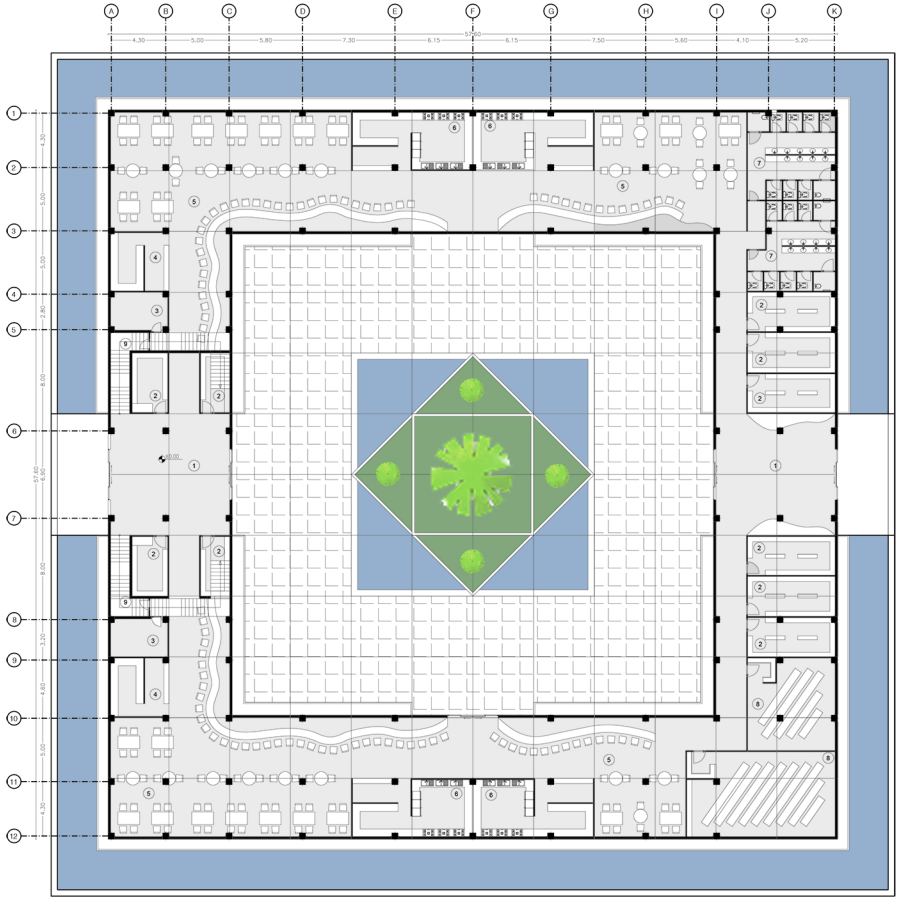
A-05

مقیاس

Scale 1/200

واحد

Metric Unit



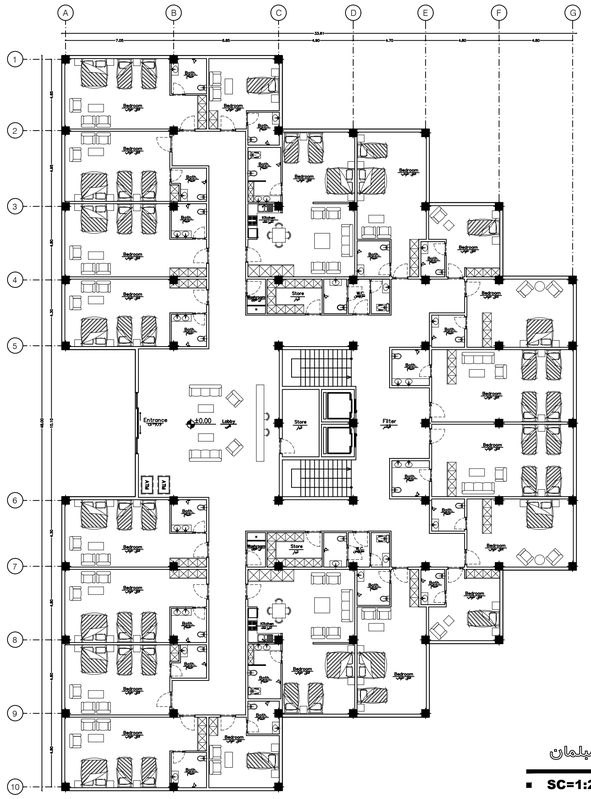
بخش خدماتی

1. لابی
2. فروشگاه
3. انبار
4. کافی شاپ
5. بخش غذاخوری
6. رستوران
7. سرویس بهداشتی
8. نمازخانه
9. تی شوی

Project Title: عنوان پروژه :

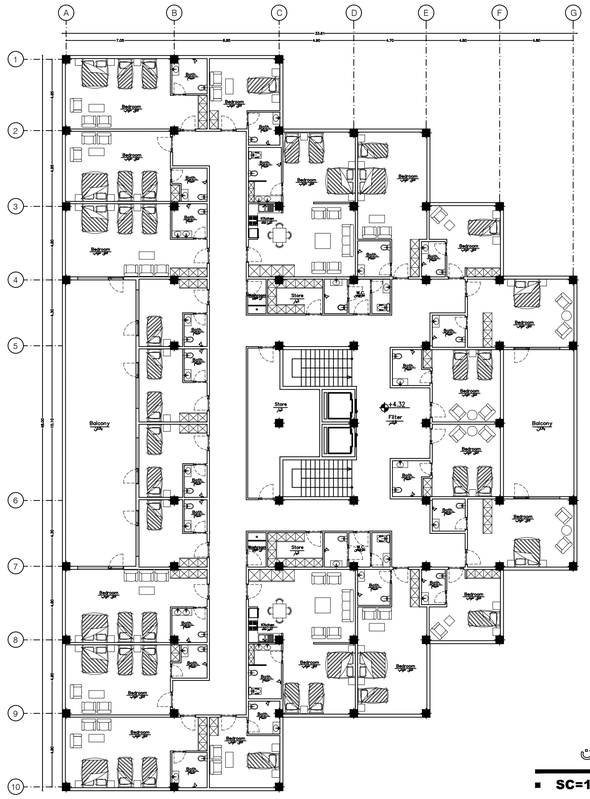
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



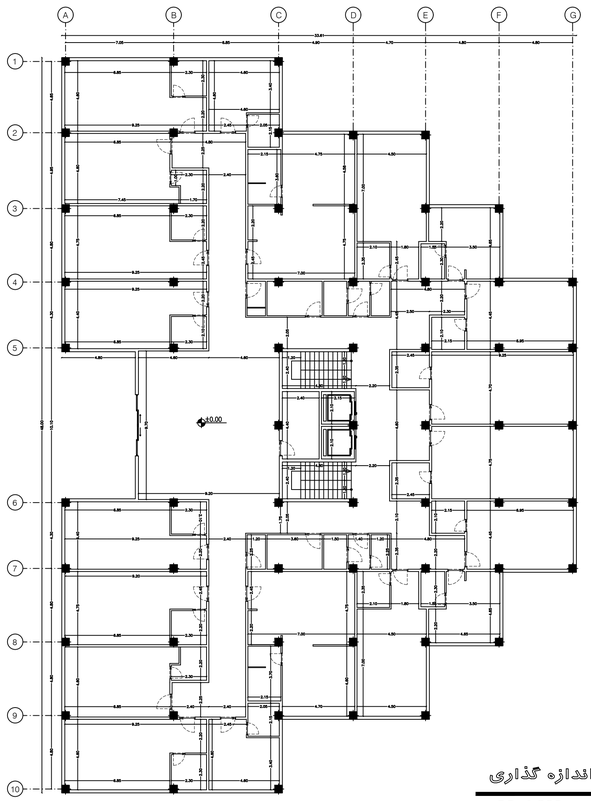
پلان طبقه همکف سوئیت اقامتی - مبلمان

SC=1:200



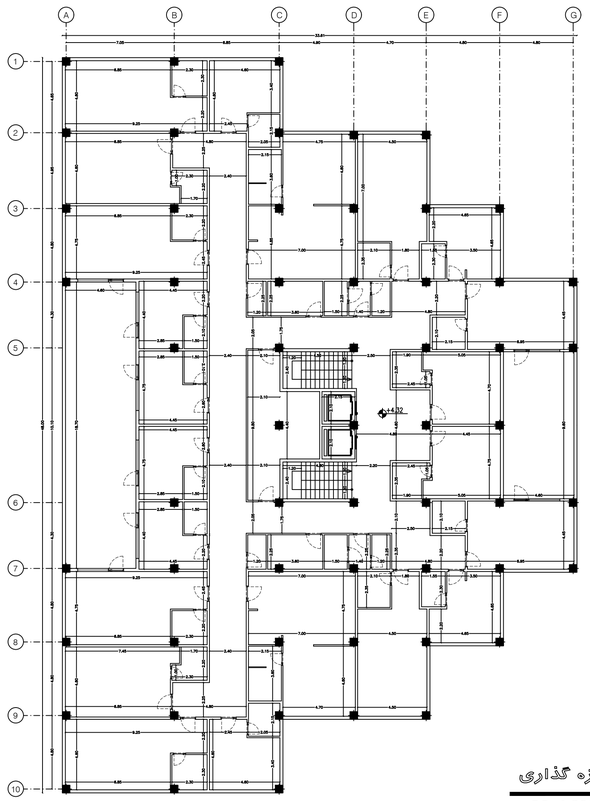
پلان طبقه اول سوئیت اقامتی - مبلمان

SC=1:200



پلان طبقه همکف سوئیت اقامتی - اندازه گذاری

SC=1:200



پلان طبقه اول سوئیت اقامتی - اندازه گذاری

SC=1:200

عنوان نقشه :

پلان ساختمان سوئیت اقامتی

شماره نقشه:

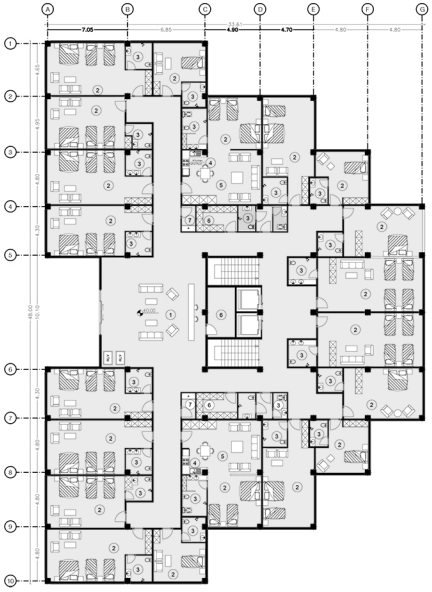
A-06

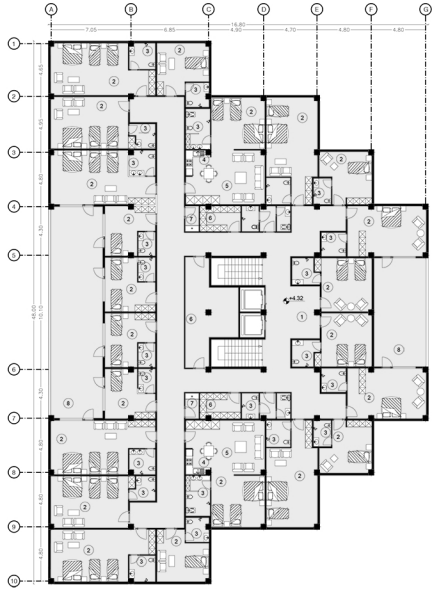
مقیاس

Scale 1/200

واحد

Metric Unit





طبقه همکف سوییت اقامتی

1. لابی
2. اتاق خواب
3. سرویس بهداشتی
4. آشپزخانه
5. پذیرایی
6. انبار
7. تی شوی

طبقه اول سوییت اقامتی

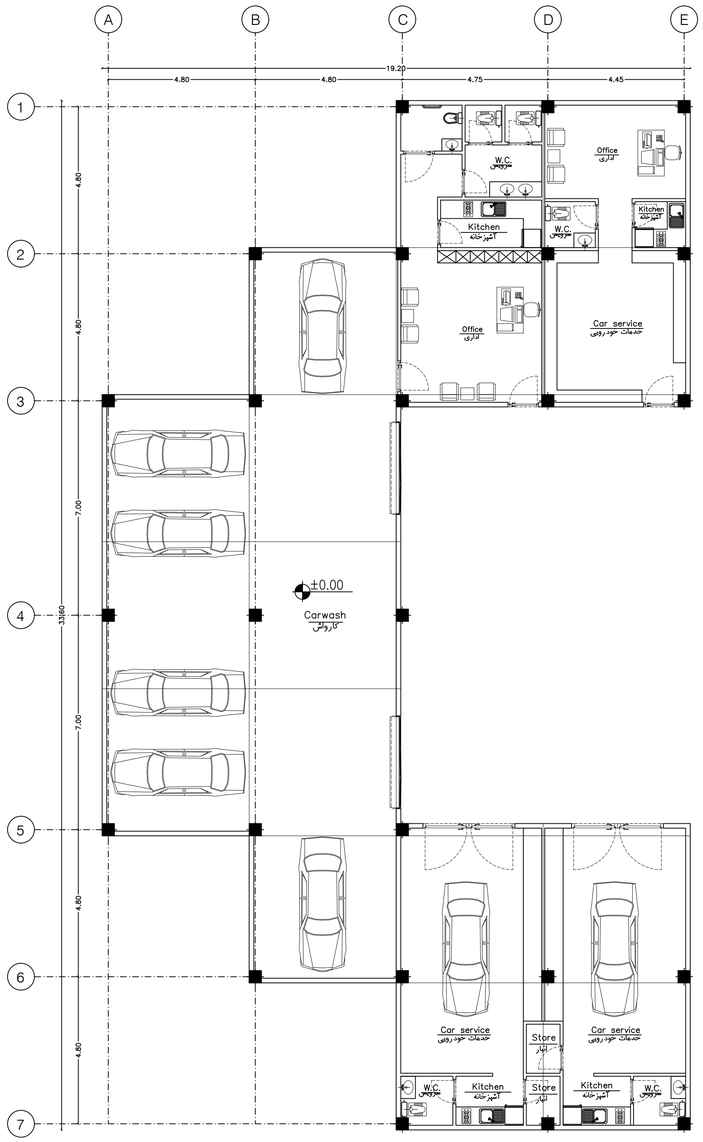
1. فیلتر
2. اتاق خواب
3. سرویس بهداشتی
4. آشپزخانه
5. پذیرایی
6. انبار
7. تی شوی
8. بالکون

0 5 10

Project Title: عنوان پروژه :

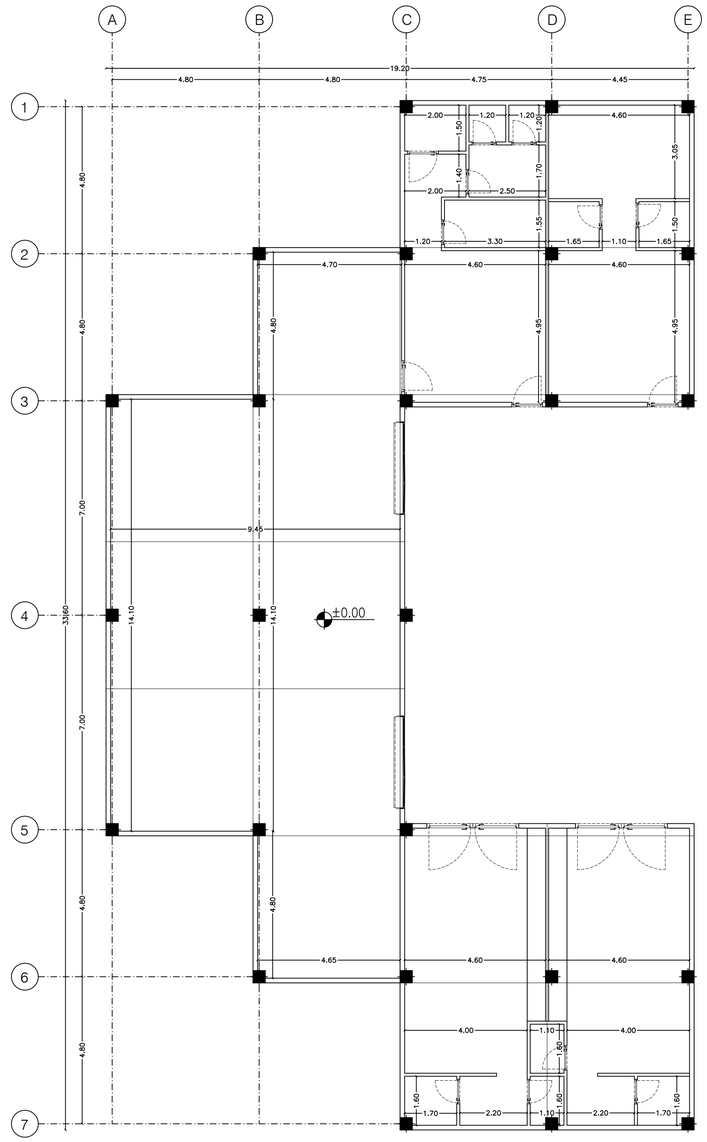
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



پلان طبقه همکف خدمات خودرویی - مبلمان

SC=1:100



پلان طبقه همکف خدمات خودرویی - اندازه گذاری

SC=1:100

عنوان نقشه :

پلان ساختمان خدمات خودرویی

شماره نقشه:

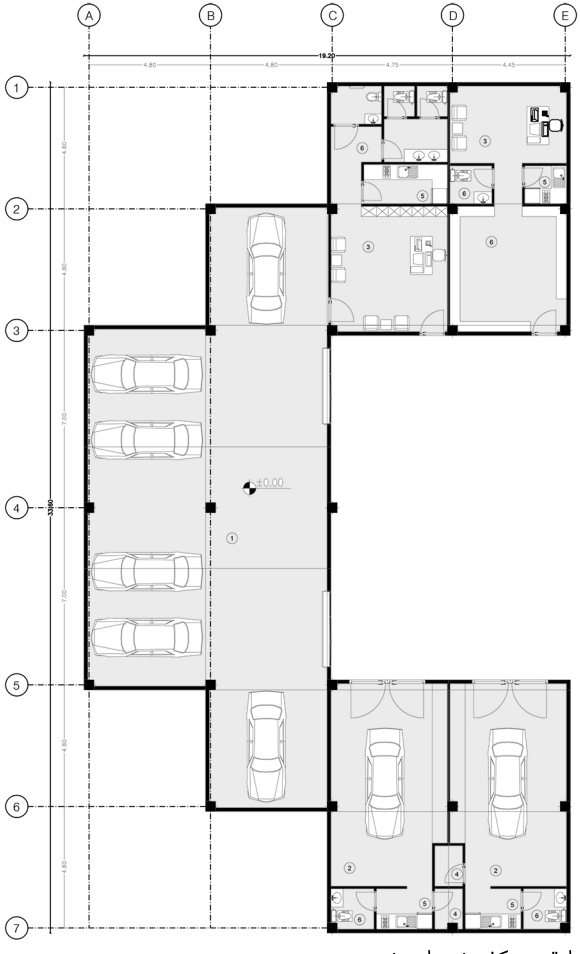
A-07

مقیاس

Scale 1/100

واحد

Metric Unit



طبقه همکف خدمات خودرویی

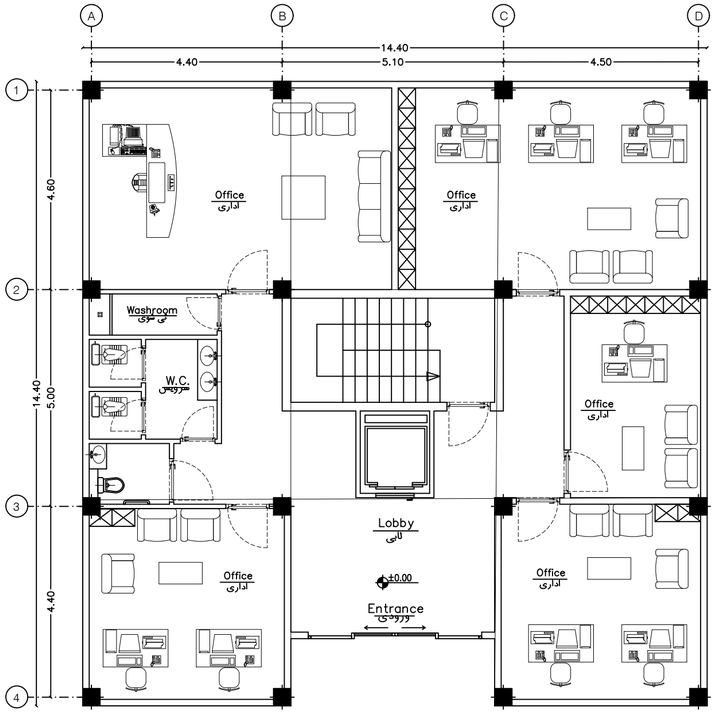
1. کارواش
2. تعمیرگاه خودرو
3. دفتر اداری
4. انبار
5. آشپزخانه
6. سرویس بهداشتی

0 5 10

Project Title: عنوان پروژه :

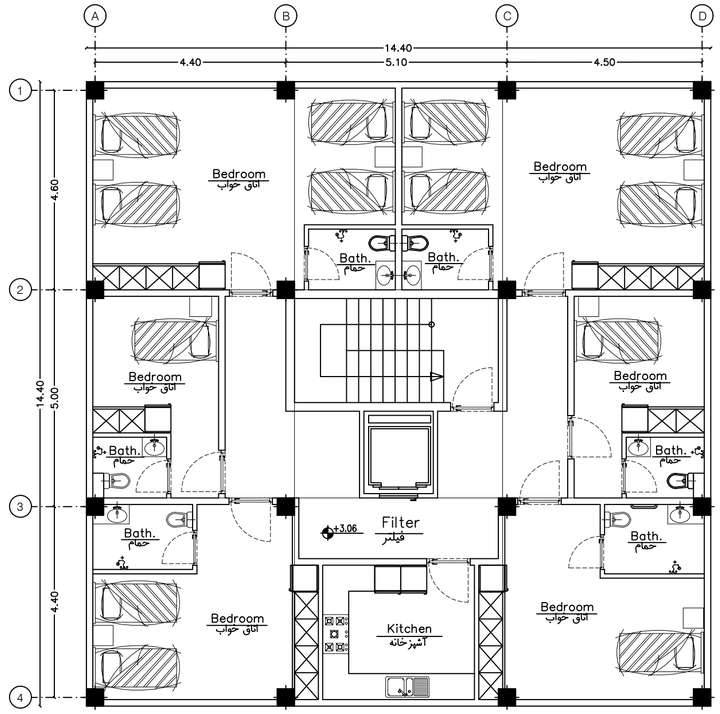
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



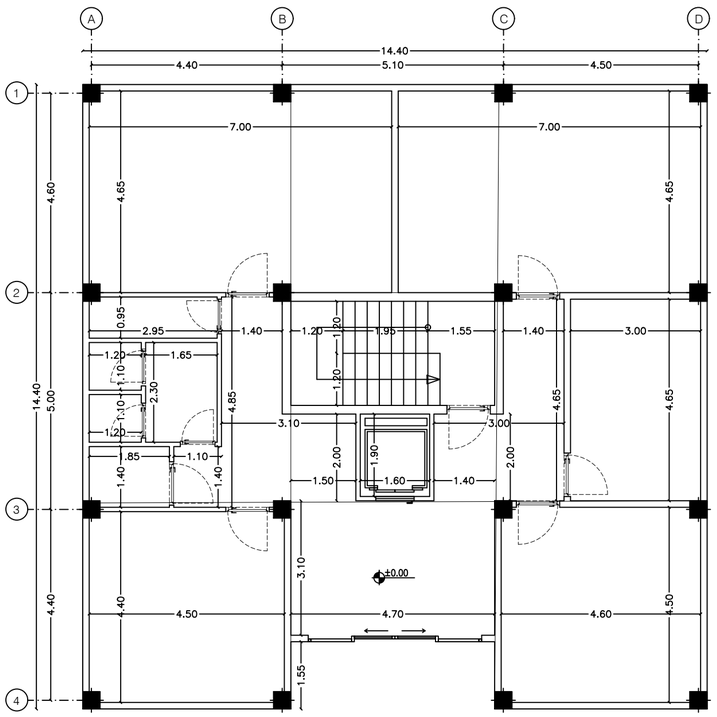
پلان طبقه همکف ساختمان اداری - مبلمان

SC=1:100



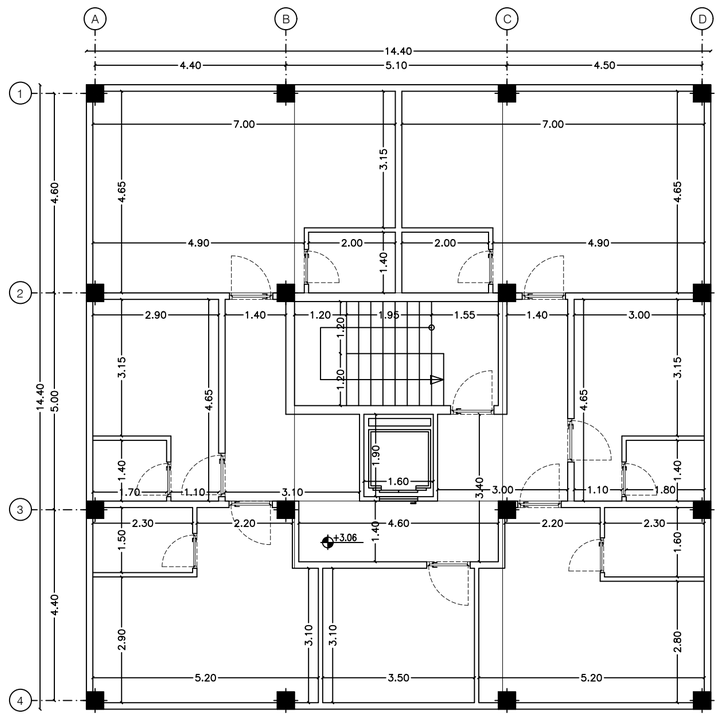
پلان طبقه اول ساختمان اداری - مبلمان

SC=1:100



پلان طبقه همکف ساختمان اداری - اندازه گذاری

SC=1:100



پلان طبقه اول ساختمان اداری - اندازه گذاری

SC=1:100

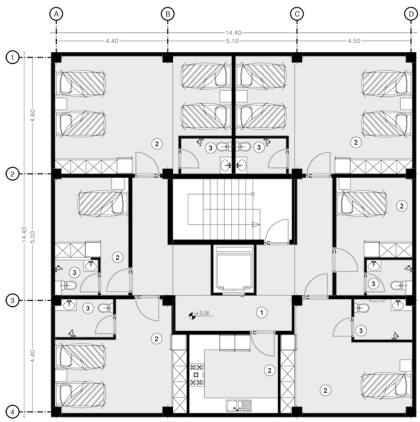
عنوان نقشه :

پلان ساختمان اداری و خوابگاه کارکنان

شماره نقشه:		مقیاس
A-08		Scale 1/100
		واحد Metric Unit

طبقه همکف ساختمان اداری

1. لابی
2. دفتر اداری
3. سرویس بهداشتی



طبقه اول ساختمان اداری

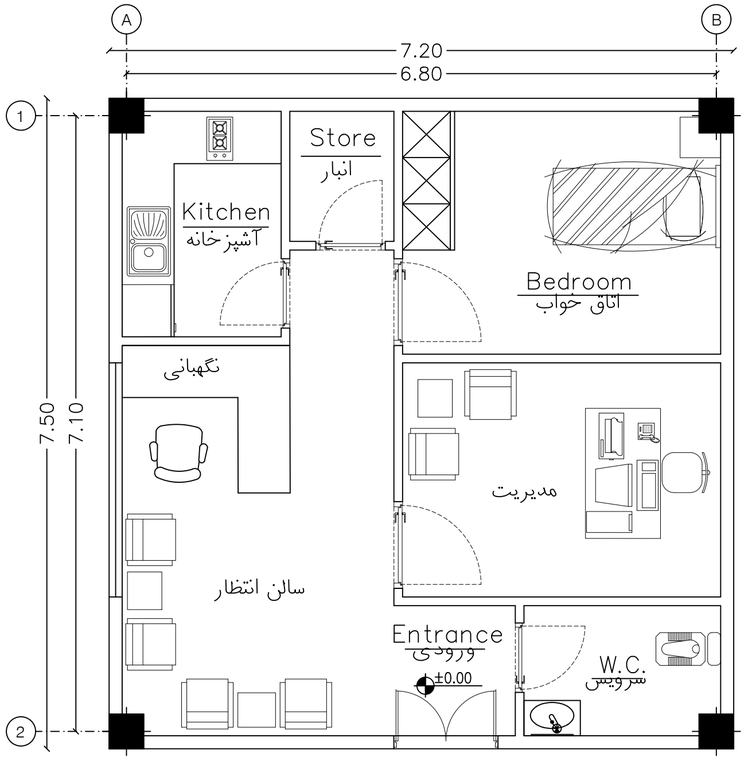
1. فیلتر
2. اتاق خواب
3. سرویس بهداشتی
4. آشپزخانه

0 5 10

Project Title: عنوان پروژه :

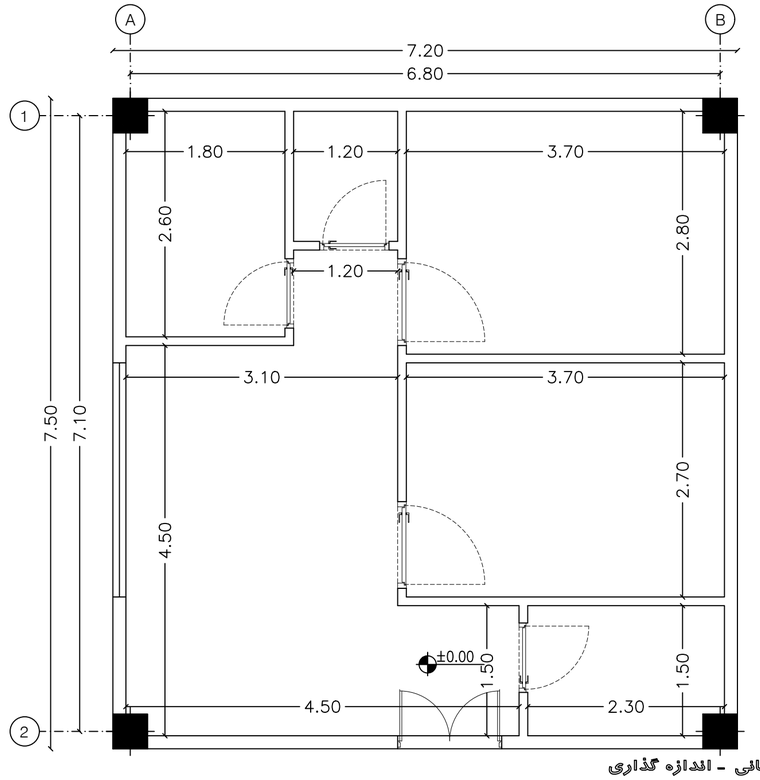
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



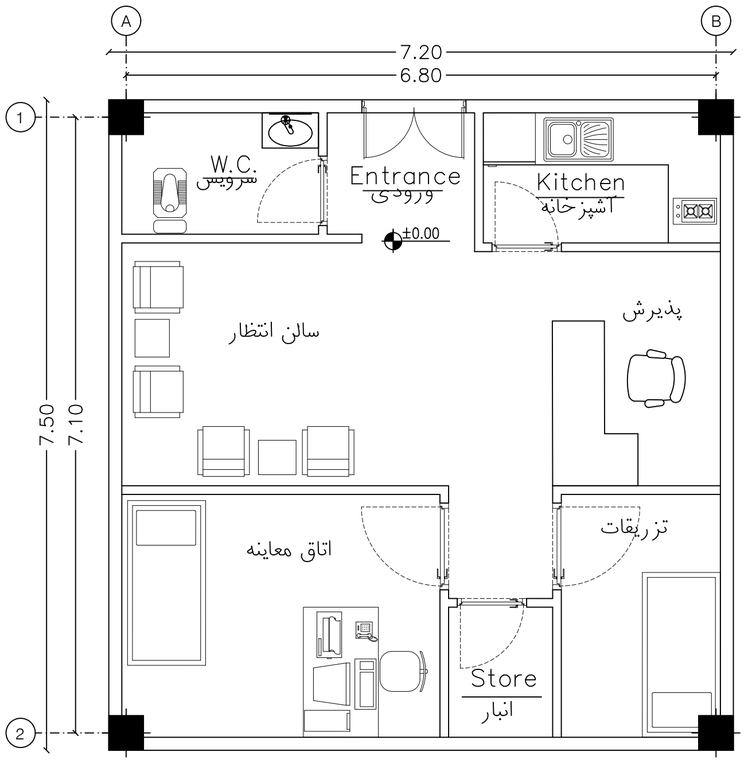
پلان طبقه همکف ساختمان نگهبانی - مبلمان

SC=1:50



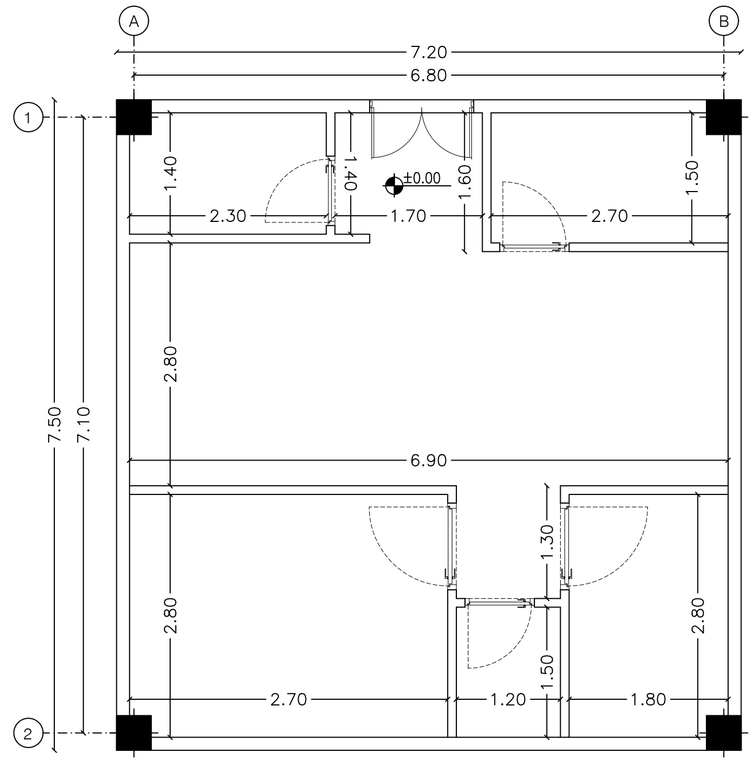
پلان طبقه همکف ساختمان نگهبانی - اندازه گذاری

SC=1:50



پلان طبقه همکف ساختمان کمک های اولیه - مبلمان

SC=1:50



پلان طبقه همکف ساختمان کمک های اولیه - اندازه گذاری

SC=1:50

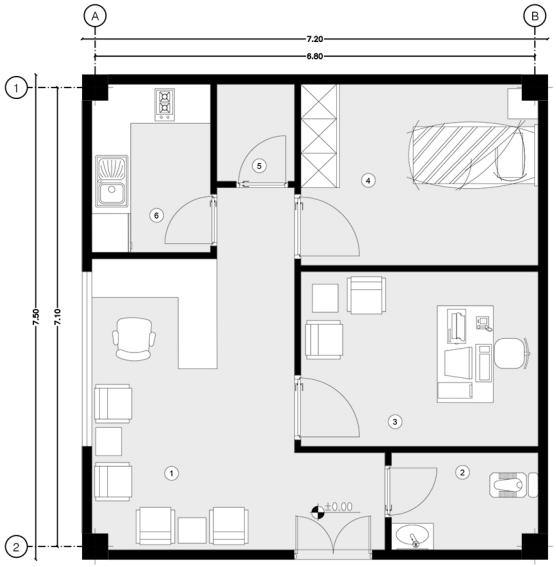
عنوان نقشه :

پلان ساختمان نگهبانی - کمک های اولیه

شماره نقشه: A-09

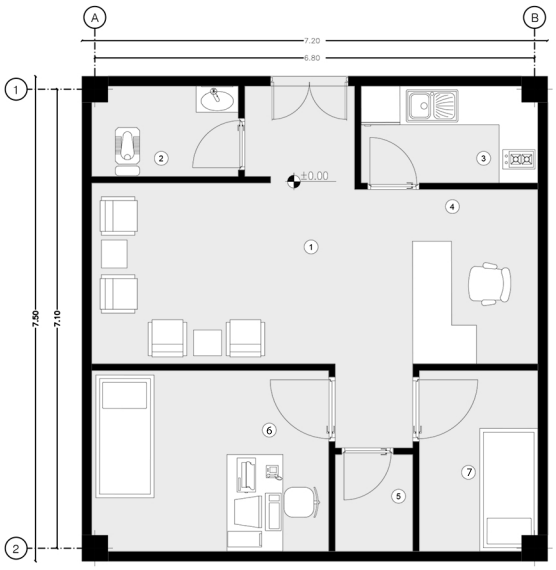
مقیاس Scale 1/50

واحد Metric Unit



طبقه همکف ساختمان نگهبانی

1. لابی
2. سرویس بهداشتی
3. دفتر اداری
4. اتاق خواب
5. انبار
6. آشپزخانه



طبقه همکف ساختمان کمکهای اولیه

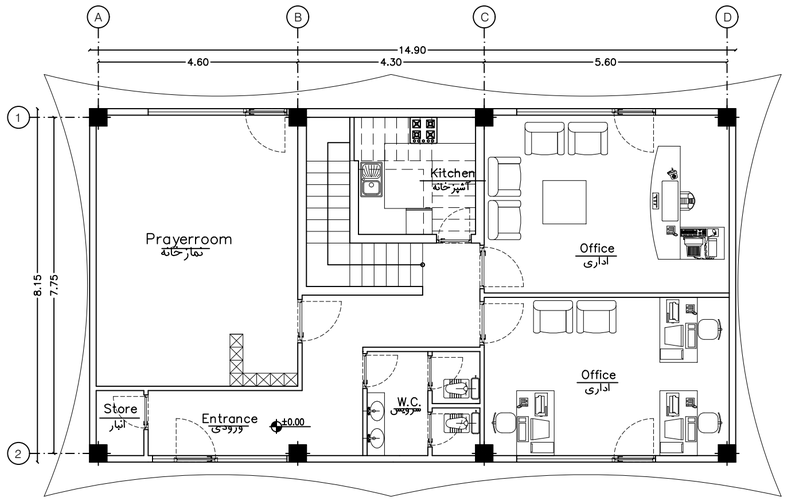
1. انتظار
2. سرویس بهداشتی
3. آشپزخانه
4. پذیرش
5. انبار
6. اتاق معاینه
7. اتاق تزریقات

0 5 10

Project Title: عنوان پروژه :

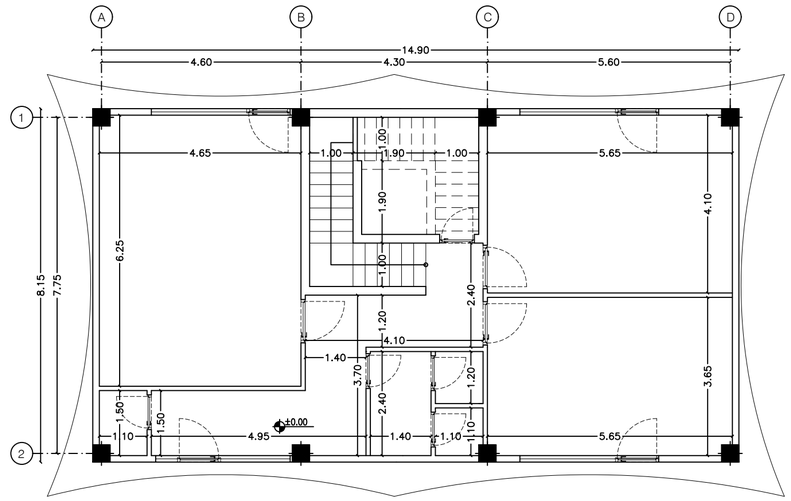
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



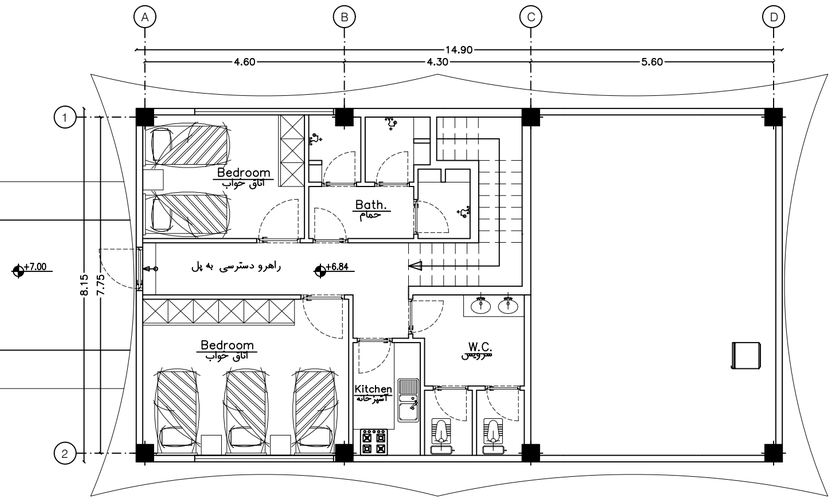
پلان طبقه همکف ساختمان اداری گیت ورودی - مبلمان

SC=1:00



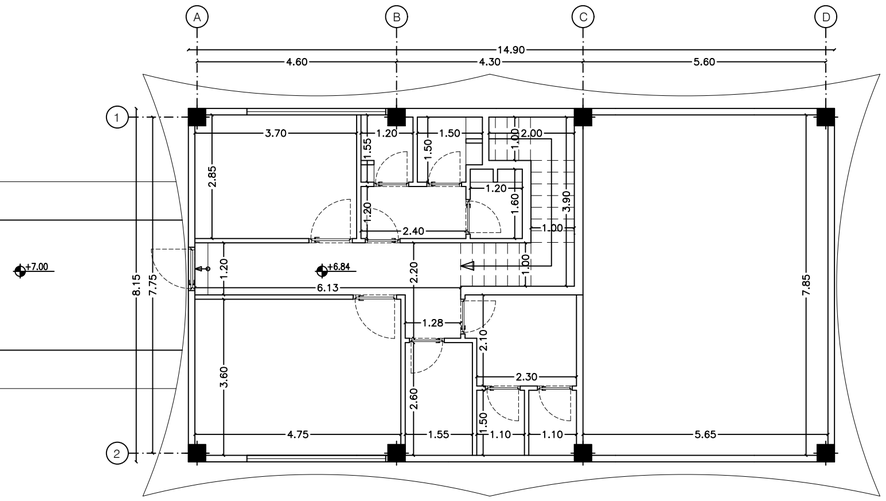
پلان طبقه همکف ساختمان اداری گیت ورودی - اندازه گذاری

SC=1:00



پلان طبقه همکف ساختمان اقامتی گیت ورودی - مبلمان

SC=1:00



پلان طبقه همکف ساختمان اقامتی گیت ورودی - اندازه گذاری

SC=1:00

عنوان نقشه :

پلان ساختمان اداری - اقامتی گیت ورودی

شماره نقشه:

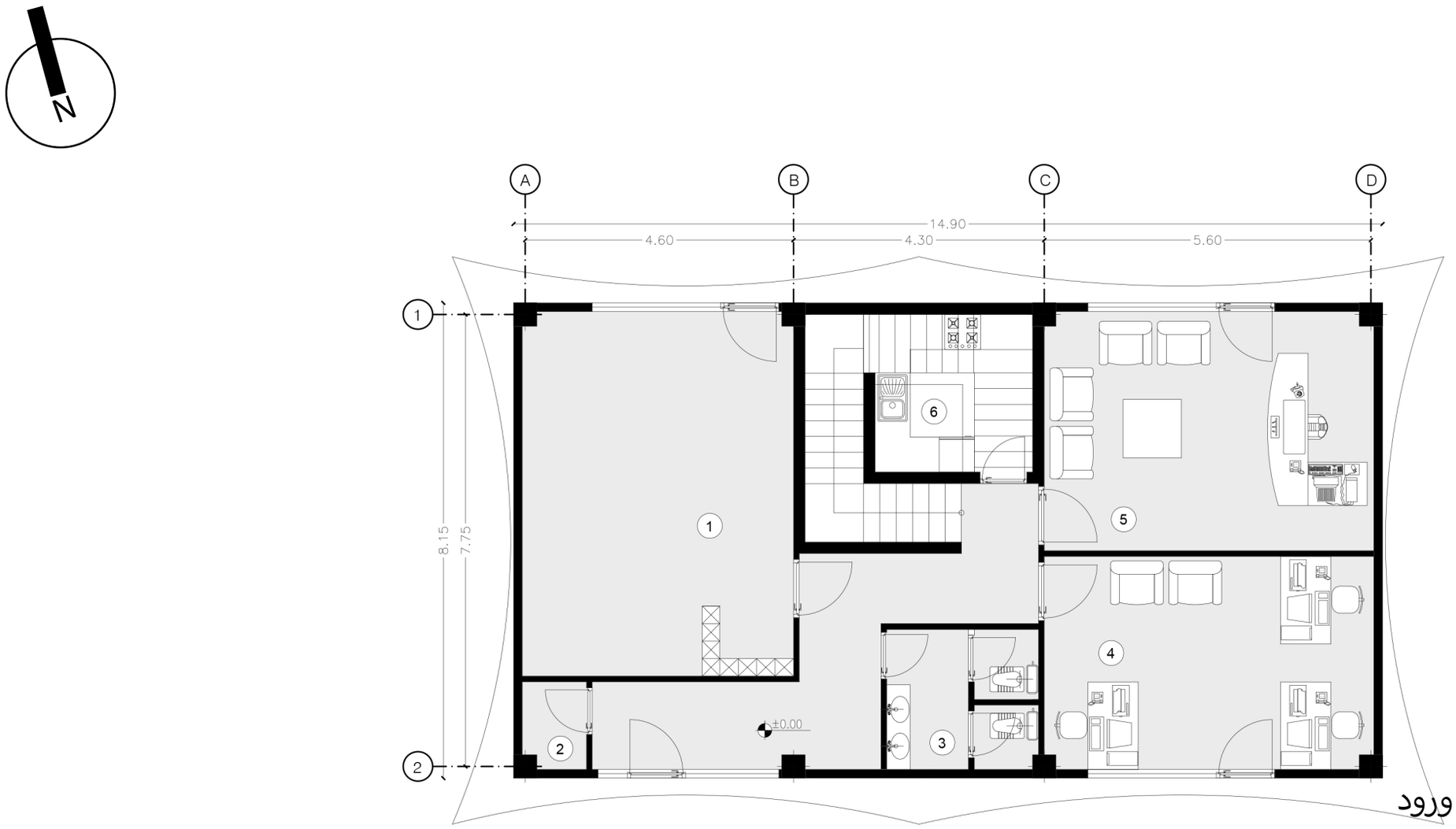
A-10

مقیاس

Scale 1/100

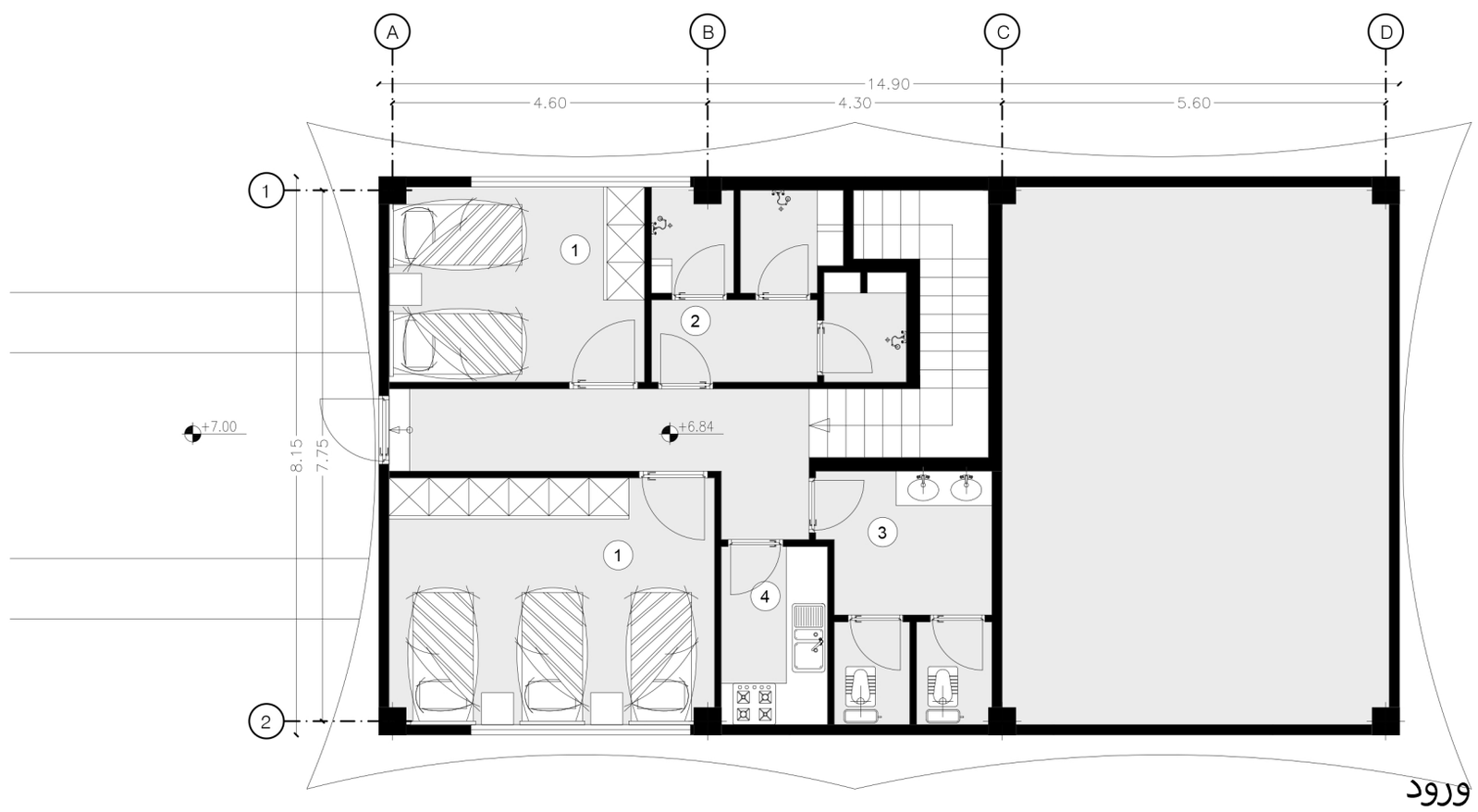
واحد

Metric Unit



طبقه همکف ساختمان اداری گیت ورود

1. نمازخانه
2. انبار
3. سرویس بهداشتی
4. دفتر اداری
5. دفتر مدیر بخش
6. آشپزخانه



طبقه همکف ساختمان اقامتی گیت ورود

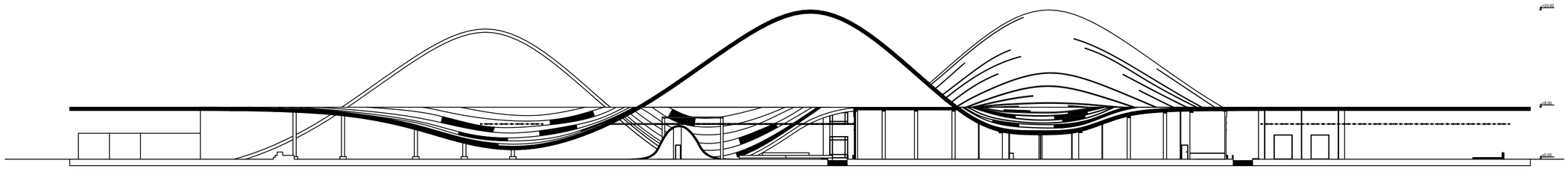
1. اتاق خواب
2. حمام
3. سرویس بهداشتی
4. آشپزخانه

0 5 10

Project Title: عنوان پروژه :

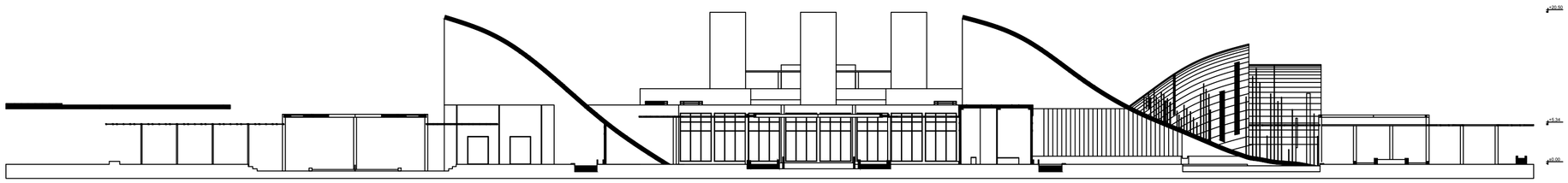
مجتمع خدماتی رفاهی چابهار

Key plan راهنمای نقشه:



برش

SC=1:500



برش

SC=1:500

عنوان نقشه :

برش

شماره نقشه:

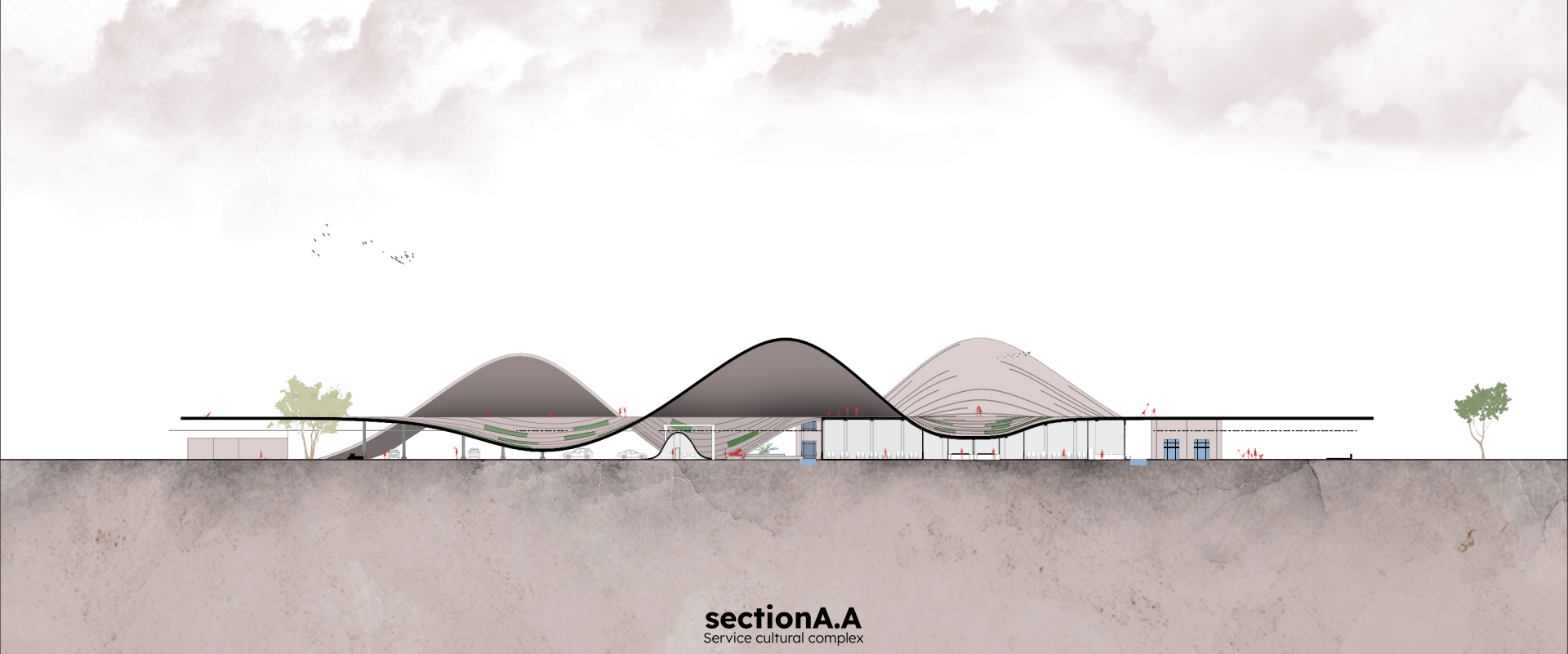
A-10

مقیاس

Scale 1/500

واحد

Metric Unit



sectionA.A

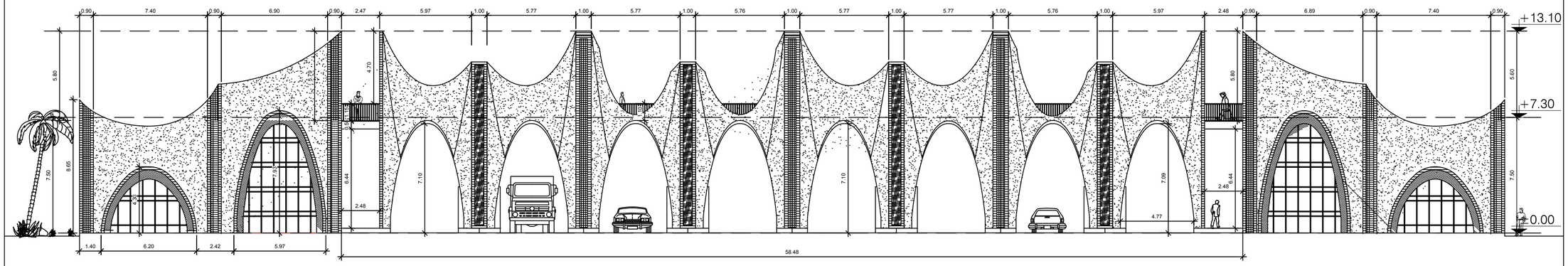
Service cultural complex

sectionB.B

Service cultural complex

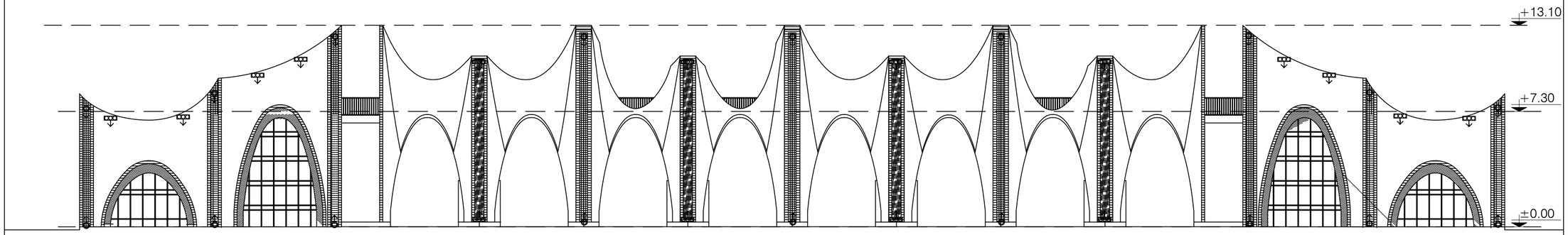
Project Title: عنوان پروژه :

مجتمع خدماتی رفاهی چابهار



نمای اصلی گیت

SCALE 1:50



نورپردازی گیت

SCALE 1:50

- میکروسمنت
- آجر نما پلاک
- کاشی فیروزه ای
- CNCسوزن دوزی بلوچی
- نورپردازی جت لایت
- نورپردازی وال واشر

عنوان نقشه : نمای گیت

شماره نقشه:		مقیاس Scale 1:50
A-01		واحد Metric Unit

جدول مساحت پروژه مجتمع خدماتی– رفاهی چابهار			
ردیف	**عنوان فضا**		**مساحت (مترمربع)**
۱	سوئیت و محل های اقامتی		۲۵۳۰
۲	واحد کمک های اولیه		۵۰
۳	فضای اداری و خوابگاه کارکنان		۴۰۰
۴	سالن خدماتی	فروشگاه	۱۸۰۰
		رستوران و کافی شاپ	
		نمازخانه	
		سرویس بهداشتی	
۵	امکانات تفریحی		۲۰۵۰
۶	پارکینگ وسایل نقلیه سبک		۲۰۵۰
۷	پارکینگ وسایل نقلیه سنگین		۲۰۵۰
۸	خدمات خودرویی		۷۸۰
۹	جایگاه سوخت		۳۶۵۰
۱۰	تاسیسات		۱۰۰
۱۱	واحد نگهبانی و اطلاع رسانی		۵۰
۱۲	فضای سبز، درختکاری و آبنما		۷۰۰۰
۱۳	معابر داخلی محوطه و دسترسی های اجزای مجتمع		۸۴۴۰
جمع			**۳۰۹۵۰**

به نام خدا

چابهار، این بندر همیشه‌بهار در کرانه‌های دریای عمان، نه تنها گلوگاه تجاری ایران به اقیانوس هند است، بلکه سرزمینی است که فرهنگ، طبیعت و تاریخ در هم تنیده‌اش هویتی یگانه ساخته‌اند. شهری که در آن نسیم اقیانوس، امواج، تپه‌های شنی، آفتاب پرشکوه جنوب و دست‌های هنرمند زنان بلوچ با سوزن‌دوزی‌های رنگین، همگی در کنار هم تصویری از زندگی و پایداری را شکل داده‌اند.

ایده طراحی «دروازه شهری و مجموعه خدماتی–رفاهی چابهار» برآمده از همین پیوند میان انسان و طبیعت است. دروازه نه تنها نشانه‌ای برای ورود به منطقه آزاد، بلکه استعاره‌ای است از **کاروان شتران** که پس از گذر از بیابان به «واحه» رسیده‌اند؛ واحه‌ای که این‌بار خود مجموعه‌ای خدماتی–رفاهی است، جایی برای آسایش، توقف و تجدید نیرو.

سازه‌ی دروازه، برگرفته از **گدام بلوچی** و **کپرهای سنتی** با تکرار مدولار فرم‌ها، شکلی معاصر یافته است. مصالح و جزئیات آن یادآور کاشیکاری‌های محلی و تزئینات الهام‌گرفته از سوزن‌دوزی بلوچ است؛ طرح‌هایی که بر تن فولاد و بتن نشسته و پلی زده‌اند میان گذشته و امروز.

فرم مجموعه‌ی خدماتی–رفاهی چون امواج دریا و خطوط نرم تپه‌های شنی طراحی شده است؛ احجامی که گویی در اثر وزش باد شکل گرفته‌اند. تخلخل‌ها و شکاف‌های معماری، نه تنها نقش تزئینی دارند بلکه نور خورشید را تسخیر کرده، بازی سایه و روشنایی می‌آفرینند و همزمان تهویه طبیعی را ممکن می‌سازند تا آسایش از گرمای طاقت‌فرسای اقلیم گرم و مرطوب فراهم شود.

این مجموعه نمادی است از هم‌نشینی سنت و مدرنیته؛ جایی که میراث فرهنگی بلوچ در قالبی مدرن بازآفرینی شده و طبیعت چابهار ــ با خورشید، دریا و شن‌های روان ــ در خطوط و فضاهای معماری جان تازه گرفته است.

دروازه و مجموعه‌ی خدماتی–رفاهی چابهار، فراتر از یک سازه، نشانه‌ای شهری است؛ روایتگر قصه‌ی سفر، توقف، آرامش و ادامه‌ی راه.

۱-بررسی بازار:

۱-۱-تحلیل عرضه و تقاضا:

برای تحلیل عرضه و تقاضا در خصوص احداث مجتمع خدماتی–رفاهی و دروازه شهری در چابهار، باید هر دو بخش بازار موجود (عرضه) و نیاز آینده (تقاضا) مورد بررسی واقع گردد

۱-۱-۱- تحلیل عرضه (وضع موجود)

الف) مجتمع‌های خدماتی–رفاهی

- در حال حاضر تعداد مجتمع‌های خدماتی–رفاهی در استان سیستان و بلوچستان محدود است
- در محورهای منتهی به چابهار (محور ایرانشهر – نیک‌شهر – چابهار و همچنین محور کنارک – چابهار) پراکندگی خدمات رفاهی اندک است
- بیشتر خدمات موجود به شکل غرفه‌های کوچک یا پمپ‌بنزین‌های تک‌عملکردی فعالیت می‌کنند
- در سطح منطقه آزاد، خدمات رفاهی عمدتاً در مقیاس کوچک‌تر (هتل‌ها، رستوران‌های پراکنده) عرضه می‌شوند و مجتمع یکپارچه و مدرن با مقیاس ۳۰،۰۰۰ مترمربع وجود ندارد.

ب) دروازه شهری

- در حال حاضر چابهار فاقد دروازه ورودی شاخص و مدرن است. ورودی‌ها بیشتر به صورت تابلوهای ساده یا سازه‌های کوچک هستند.
- بنابراین، عرضه یک گیت مدرن ۸ دهانه به‌عنوان نشانه شهری، در حال حاضر هیچ رقیب مستقیمی ندارد.

۱-۱-۲-تحلیل تقاضا (نیازها و آینده)

الف) تقاضای فعلی

- افزایش ترافیک جاده‌ای و ریلی با توسعه بندر چابهار و اتصال به کریدور شمال–جنوب
- نیاز روزافزون رانندگان کامیون‌ها و خودروهای شخصی به خدمات رفاهی (سوخت‌گیری، استراحت، تغذیه، خرید)
- رشد جمعیت شهری (چابهار + حومه) ⟵ افزایش تقاضا برای خدمات شهری و گردشگری

ب) تقاضای آینده

- با توسعه فازهای جدید بندر چابهار، پیش‌بینی می‌شود حجم بار ترانزیتی تا ۳ برابر افزایش یابد
- ورود گردشگران داخلی و خارجی (به‌ویژه از هند، عمان، پاکستان) ⟵ نیاز به فضاهای رفاهی با استاندارد بین‌المللی

۱-۲-پیامدهای اقتصادی

۱–مجتمع خدماتی–رفاهی

- تقاضای بالا + عرضه محدود = بازگشت سرمایه سریع (۶–۸ سال)
- فرصت ایجاد درآمد پایدار از اجاره غرفه‌ها، رستوران‌ها، پارکینگ و سوخت

۲–دروازه شهری

- ارزش اقتصادی مستقیم ندارد (درآمدزایی محدود)
- اما نقش مهم در برندسازی منطقه آزاد، افزایش جذب گردشگر **و** اعتبار بین‌المللی دارد
- این بخش بیشتر سرمایه‌گذاری دولتی/منطقه آزاد خواهد بود تا بخش خصوصی

۳-۱-مشتریان و ذی نفعان

۱-مشتریان هدف مجتمع خدماتی–رفاهی

الف) گروه حمل‌ونقل و ترانزیت

- رانندگان کامیون‌های ترانزیتی (بار چابهار به افغانستان، آسیای میانه و داخل ایران)
- شرکت‌های حمل‌ونقل بین‌المللی و داخلی
- رانندگان خودروهای سنگین داخلی (سوخت، کالا، بنادر)

ب) گردشگران و مسافران

- گردشگران داخلی (به‌ویژه از کرمان، هرمزگان، تهران و مشهد)
- گردشگران خارجی (هند، عمان، پاکستان و کشورهای آسیای میانه)
- خانواده‌هایی که به صورت زمینی وارد منطقه آزاد می‌شوند

ج) جامعه محلی

- ساکنان چابهار و شهرهای اطراف که برای خرید، تفریح و استفاده از خدمات (رستوران، مرکز خرید، پمپ بنزین) مراجعه می‌کنند
- دانشجویان و کارکنان منطقه آزاد

د) سرمایه‌گذاران و برندها

- فروشگاه‌های زنجیره‌ای و برندهای غذایی
- غرفه‌های صنایع دستی و سوغات محلی (سوزن‌دوزی بلوچ، حصیربافی)
- بانک‌ها و شرکت‌های خدمات مالی

۲-مشتریان هدف دروازه شهری

الف) استفاده‌کنندگان مستقیم

- تمام خودروهای ورودی و خروجی به منطقه آزاد (حمل‌ونقل کالا و مسافران)
- گردشگران و بازدیدکنندگان که اولین مواجهه‌شان با چابهار از طریق گیت خواهد بود

ب) استفاده‌کنندگان غیرمستقیم

- مدیریت شهری و سازمان منطقه آزاد (برای برندسازی)
- فعالان اقتصادی و سرمایه‌گذاران که گیت شهری را به‌عنوان نماد اعتبار منطقه می‌بینند
- رسانه‌ها و تبلیغات (نمایشگرهای دیجیتال روی گیت برای اطلاع‌رسانی و تبلیغات)

۳-رقبا درون‌منطقه‌ای (داخلی)

الف) مجتمع‌های خدماتی و رفاهی موجود

- در جاده‌های منتهی به چابهار (مثل مسیر کنارک –ایرانشهر – زاهدان) چند پمپ‌بنزین + استراحتگاه کوچک فعال می باشد.
- موارد فوق بیشتر در سطح پایه‌ای (سوخت‌رسانی، فروشگاه کوچک، سرویس بهداشتی) فعالیت داشته و امکانات گسترده‌ی گردشگری و رفاهی ندارند.

📉 نقطه ضعف رقیب: خدمات محدود، کیفیت پایین، طراحی غیربومی

📈 مزیت پروژه ما: ارائه‌ی خدمات جامع (سوخت + رفاه + خرید + فرهنگ + سرگرمی)

ب) مراکز خرید منطقه آزاد چابهار

- مراکز تجاری مثل صالح یار، صدف، فردوس و...
- بیشتر بر خرید پوشاک و لوازم خانگی وارداتی تمرکز دارند.

📉 نقطه ضعف رقیب: خدمات رفاهی و بین‌راهی ندارند.

📈 مزیت پروژه ما: ایجاد پیوند بین ترانزیت + خرید + استراحت + خدمات بومی

۴-رقبا برون‌منطقه‌ای (ملی)

الف) مجتمع‌های بین‌راهی شاخص در ایران

- نمونه‌ها: مجتمع «مهتاب» (قم)، مجتمع «ستاره خلیج فارس» (بندرعباس).
- خدمات: سوخت‌رسانی، رستوران، مرکز خرید، هتل.

📉 نقطه ضعف رقیب: موقعیت‌شان در مناطق دیگر است و به مسیر ترانزیتی اقیانوسی دسترسی ندارند.

📈 مزیت پروژه ما: تنها نقطه اتصال ایران به اقیانوس هند ⟵موقعیت استراتژیک بی‌رقیب.

ب) دروازه‌های شهری

- شهرهایی مثل کیش و قشم گیت‌های ورودی دارند، اما بیشتر نمادین و توریستی‌اند.
- در سایر مناطق آزاد (مثل انزلی، اروند) گیت‌ها ساده و کم‌اهمیت‌اند.

📉 نقطه ضعف رقیب: طراحی غیرمتمایز و کم‌توجه به هویت بومی.

📈 مزیت پروژه ما: طراحی مدرن + تلفیق با فرهنگ بومی بلوچ (سوزن‌دوزی، نقوش محلی) + فناوری‌های نو.

۵-رقبا در سطح منطقه‌ای (بین‌المللی)

الف) پاکستان (بندر گوادر)

- گوادر رقیب مستقیم چابهار است.
- اخیراً مجتمع‌های تجاری و ترانزیتی ایجاد کرده، اما خدمات رفاهی و فرهنگی محدودند.

📉 نقطه ضعف رقیب:عدم جذابیت گردشگری و محدودیت فرهنگی.

📈 مزیت پروژه ما: ترکیب خدمات ترانزیت + گردشگری + برندینگ فرهنگی.

ب) عمان و امارات

- گیت‌های ورودی و مجتمع‌های رفاهی مدرن و لوکس.
- رقابت در سطح کیفیت ساخت و خدمات بالاست.

📉 نقطه ضعف رقیب: هزینه‌ی بالای استفاده برای عموم مسافران.

📈 مزیت پروژه ما: هزینه مناسب‌تر + طراحی بومی منحصربه‌فرد.

❖ اصول قیمت‌گذاری در بازار چابهار

۱-مجتمع خدماتی-رفاهی

۱-موقعیت استراتژیک: چابهار تنها بندر ایران با دسترسی مستقیم به اقیانوس هند است ⟵ ارزش افزوده مکانی بالا.

۲-سطح درآمد مشتریان:

- رانندگان ترانزیت ⟵ حساسیت به قیمت، ترجیح خدمات اقتصادی.
- گردشگران داخلی ⟵ مایل به هزینه متوسط.
- گردشگران خارجی و سرمایه‌گذاران ⟵ آمادگی پرداخت برای خدمات باکیفیت.

۳-رقبا: خدمات رفاهی موجود بسیار محدود و ارزان هستند، اما کیفیت پایین دارند. بنابراین امکان عرضه خدمات متنوع در سه سطح (اقتصادی–میانه–لوکس) وجود دارد.

جدول ۱: مدل پیشنهادی قیمت گذاری برای خدمات مجتمع رفاهی

خدمات پایه (اقتصادی)	خدمات میانه (متوسط)	خدمات لوکس (پریمیوم)
-**سوخت‌رسانی:** قیمت مصوب دولتی (رقابت‌پذیر نیست). -**پارکینگ و استراحت رانندگان:** تعرفه روزانه ۵۰–۸۰ هزار تومان. -**سرویس بهداشتی و دوش:** رایگان / یا تعرفه اندک (۵–۱۰ هزار تومان).	-**رستوران و کافی‌شاپ میان‌رده:** متوسط هر وعده ۱۵۰–۳۰۰ هزار تومان برای هر نفر -**فروشگاه‌های زنجیره‌ای/سوپرمارکت:** کالا با حاشیه سود ۱۵–۲۰٪ -**فروش صنایع دستی بلوچ:** قیمت متوسط ۳۰۰–۷۰۰ هزار تومان (اقلام کوچک)	-**هتل و اقامت کوتاه‌مدت:** هر شب ۲٫۵–۴ میلیون تومان (۴ ستاره) -**رستوران لوکس دریایی/بین‌المللی:** هر وعده ۷۰۰ هزار تا ۱٫۵ میلیون تومان -**سالن VIP رانندگان ترانزیت بین‌المللی و تجار:** تعرفه ۱٫۵–۳ میلیون تومان برای هر استفاده روزانه.
هدف	**هدف**	**هدف**
جذب رانندگان ترانزیت و ترافیک پایه	خانواده‌ها، گردشگران داخلی و محلی	گردشگران خارجی، بازرگانان، سرمایه‌گذاران

۲-قیمت گذاری گیت شهری

- ورود خودروهای شخصی: رایگان (برای جذابیت منطقه آزاد).
- ورود کامیون‌های ترانزیت: تعرفه پیشنهادی ۲۰۰–۳۰۰ هزار تومان به‌صورت حق خدمات (در ازای استفاده از مسیر و امکانات).
- تبلیغات محیطی روی گیت: اجاره سالانه بیلبوردها و نمایشگرها (هر اسکرین دیجیتال ۲–۵ میلیارد تومان در سال).

۲-بررسی فنی:

۲-۱-توجیه فنی گیت ورودی

مطابق دستورالعمل های مقرر در خصوص طراحی، دروازه ی ورودی برای ۵ نقطه از محدوده منطقه آزاد چابهار در نظر گرفته شده است که البته نقطه p2، به جهت قرارگیری در محل تقاطع محور نیک شهر-کهیر، جاده ی ترانزیتی چابهار-میلک و خط راه آهن چابهار-زاهدان نقش لجستیکی بسیار مهمی را دارا می باشد.

-ابعاد: ۸ دهانه (۴ ورودی + ۴ خروجی).

- ارتفاع: ۶ متر
- کارکردها:

- مسیرهای تردد خودروهای سبک و سنگین.

- فضای تعبیه‌شده برای نمایشگرهای تبلیغاتی دیجیتال.
- نماد شهری با الهام از خطوط موج دریا و نقوش بومی.
  - سازه: اسکلت فولادی یا بتنی مقاوم در برابر رطوبت و بادهای موسمی.
  - پوشش و نما: استفاده از شیشه سکوریت، میکروسمنت، آجر، کاشی، ورق گالوانیزه برای المان‌های الهام‌گرفته
  - ابعاد تقریبی: طول کل حدود ۵۰–۶۰ متر (۸ دهانه × ۵–۴٫۵ متر عرض هر دهانه)، ارتفاع مفید ۶ متر.
  - تأسیسات: سیستم روشنایی LED ،کنترل هوشمند ورود و خروج، تابلوهای دیجیتال.
  - سیستم سازه‌ای :سازه فلزی مدولار با روکش‌های مقاوم در برابر رطوبت و باد.

۲-۲-توجیه فنی استراحتگاه کارکنان دروازه

- تعداد: ۲ واحد
- مساحت هر واحد: حدود ۱۰۰ مترمربع
- کاربری‌ها:
  - استراحت و اسکان شیفت‌های کاری
  - فضای اداری کوچک (کنترل عبور و مرور)
  - سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه (فضاهای خدماتی)
- ویژگی‌ها:
  - طراحی ساده و مدولار برای بهره‌برداری سریع.
  - استفاده از سیستم تهویه مناسب برای شرایط گرم و مرطوب چابهار.
  - جانمایی نزدیک به گیت برای دسترسی سریع کارکنان.

۲-۳-مجتمع خدماتی–رفاهی

- فضاهای اصلی: رستوران‌ها، مراکز خرید، پمپ بنزین، پارکینگ، فضاهای اقامتی کوتاه‌مدت، مراکز خرید و غرفه صنایع دستی، پارکینگ خودروهای سبک و سنگین، خدمات بین‌راهی (سرویس بهداشتی، فضای سبز، نمازخانه، مرکز فوریت‌ها)
- سیستم سازه‌ای: اسکلت بتنی/فلزی مقاوم در برابر رطوبت و بادهای موسمی.
- مصالح: مصالح نوین سبک و مقاوم در برابر خوردگی (بتن الیافی، پوشش‌های ضد رطوبت).
- سیستم انرژی: بهره‌گیری از انرژی خورشیدی و تهویه طبیعی با الهام از بادگیرهای محلی.
- پلان کلی: طراحی مدولار و مرحله‌ای (Phase-based) برای امکان توسعه در آینده.
- ملاحظات اقلیمی: سایه‌اندازی، تهویه طبیعی، مصالح مقاوم به رطوبت و خوردگی.

۲-۴-استانداردها و الزامات

- رعایت آیین‌نامه‌های ملی ساختمان ایران در برابر بار باد، رطوبت و شرایط اقلیمی جنوب.
- توجه به استانداردهای منطقه آزاد در خصوص معماری مدرن و هویت‌بخشی.
- در نظر گرفتن دسترسی اضطراری، امنیتی و هوشمند برای گیت و فضاهای خدماتی

۳-بررسی مالی و اقتصادی:

۳-۱-بررسی اقتصادی

اهداف اقتصادی پروژه

- ایجاد یک مرکز خدماتی–رفاهی جامع برای پاسخ به نیازهای رانندگان ترانزیتی، گردشگران داخلی و خارجی و جامعه محلی
- تبدیل گیت ورودی به نماد شهری و برند منطقه آزاد چابهار.
- تقویت جریان‌های درآمدی پایدار از طریق خدمات چندلایه (اقتصادی، میانه، لوکس).
- جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و برندهای تجاری ملی/بین‌المللی.

منابع درآمدی پیش‌بینی‌شده

الف) درآمدهای مستقیم

۱. خدمات پایه (اقتصادی):
   - پارکینگ خودروهای سبک و سنگین.
   - استراحتگاه رانندگان و خدمات بهداشتی.
   - فروش سوخت (به‌صورت مشارکتی با شرکت ملی پخش).
۲. خدمات میانه (میان‌رده):
   - رستوران‌ها و کافی‌شاپ‌ها.
   - فروشگاه‌های زنجیره‌ای و سوپرمارکت.
   - صنایع دستی و سوغات محلی (سوزن‌دوزی بلوچ، حصیربافی).
۳. خدمات لوکس (پریمیوم):
   - هتل ۳–۴ ستاره کوتاه‌مدت.
   - سالن VIP و مرکز همایش کوچک.
   - رستوران‌های دریایی/بین‌المللی.

ب) درآمدهای غیرمستقیم

- اجاره غرفه‌ها و فضاهای تجاری به برندها.
- تبلیغات محیطی و دیجیتال روی گیت ورودی (بیلبورد + اسکرین LED)
- رویدادها و جشنواره‌های محلی/منطقه‌ای.

برآورد تقاضا و ترافیک روزانه

- خودروهای ترانزیتی: حدود ۳۰۰–۴۰۰ دستگاه روزانه (با رشد آینده به‌واسطه توسعه بندر).
- گردشگران داخلی: در پیک سفر (تعطیلات نوروز، زمستان) ۲۰۰۰–۴۰۰۰ نفر روزانه.
- گردشگران خارجی: در آغاز کم (۵۰۰ نفر روزانه) ⟵ با توسعه گردشگری منطقه رشد افزایشی.
- جامعه محلی: استفاده روزانه از مراکز خرید و خدمات رفاهی (۱۰۰۰–۲۰۰۰ نفر).

📈 جمع کل: حدود ۵۰۰۰–۷۰۰۰ مراجعه روزانه در فاز نخست بهره‌برداری.

برآورد هزینه‌ها

- هزینه ساخت مجتمع خدماتی–رفاهی (۳۱۰۰۰ مترمربع): حدود ۲۰۰۰–۳۰۰۰ میلیارد ریال.
- هزینه ساخت گیت ورودی ۸ دهانه: حدود ۹۰–۱۲۰ میلیارد ریال.
- هزینه استراحتگاه کارکنان (۲ واحد × ۱۰۰ مترمربع): حدود ۴۰–۶۰ میلیارد ریال.
- هزینه تاسیسات زیربنایی پروژه (اتصال به شبکه برق، آب، فاضلاب و...): ۴۰۰–۳۰۰ میلیارد ریال
- هزینه های غیرمستقیم (طراحی، مشاوره، نظارت، مجوزها، بیمه)(حدود ۱۰ ٪ کل پروژه):۳۰–۲۰ میلیاردریال

✅جمع کل سرمایه‌گذاری: حدود ۳۰۰۰–۴۰۰۰۰ میلیارد ریال.

۳-۲-تحلیل سودآوری:

فرضیات مالی جدید

- سرمایه‌گذاری اولیه (I_0): ۴۰۰۰ میلیارد ریال
- درآمد سالانه کل (مجتمع + گیت): ۲۳۰۰–۲۸۰۰ میلیارد ریال
- هزینه‌های جاری (OPEX): حدود ٪۳۰ درآمد
- سود خالص سالانه ≈ (CF): ۱۷۵۰ میلیارد ریال
- نرخ تنزیل(r): ٪۲۰
- افق تحلیل:۱۰ سال

- محاسبه شاخص‌های مالی کلیدی پروژه:
  - نرخ بازگشت سرمایه (ROI): ≈ ٪۴۴
  - دوره بازگشت سرمایه(Payback Period): ≈ ۳–۲ سال
  - ارزش خالص فعلی (NPV): ≈ ۳۴۰۰ + میلیارد ریال
  - نرخ بازده داخلی (IRR): ≈ ۳۷–۳۵٪
  - تحلیل نقطه سر به سر(Break-even): (هزینه های جاری= ٪۳۰ درآمد) بازگشت کامل سرمایه در حدود ۳–۲ سال= سال اول
  - جریان نقدی(Cash Flow) : ۱۳۵۰۰+ میلیارد ریال