



مجموعه تفریحی پارک موضوعی و هتل کیش

Amusement Theme Park & Resort

پروژه مجتمع تفریحی، سرگرمی، شهربازی و هتل ریسورت کیش در قالب زون‌های عملکردی مشخص، فعالیت‌های متنوعی را برای استفاده‌کنندگان از فضا در نظر گرفته است و با رویکردی منحصر به فرد، طرحی را برای جذب گردشگران ملی و فراملی ارائه می‌دهد.



هدف پروژه، ایجاد یک مقصد گردشگری موفق اقتصادی با الهام از تجارب صورت‌گرفته در این زمینه است. ایده ایجاد یک محیط سرگرمی و تفریحی آمن، منحصر به فرد و واقع‌گرا که یک مقصد گردشگری قوی ایرانی خواهد بود و در این راستا همگام با توسعه اقتصادی و خدماتی کیش پیش خواهد رفت. این پارک با هدف تقویت گردشگری در ایران، و زمینه‌ساز فرصت‌های اشتغال، توسعه زیرساخت‌های محلی و نمادی از جزیره کیش، به عنوان یک مقصد خانوادگی برنامه‌ریزی شده

است. نگرش گروه سرمایه گذار و برنامه ریز، ساخت این مجموعه تفریحی و شهر بازی به عنوان برترین مقصد گردشگری کیش است. این مقصد به واسطه طراحی موضوعی و برنامه ریزی شده، تجربه های جدید و متفاوتی را به استفاده کنندگان از فضا منتقل خواهد کرد. این پروژه با توجه به ویژگی های منحصر به فرد موضوعی و طراحی، یک مقصد جذاب تفریحی و گردشگری در مقیاس ملی و منطقه ای خواهد بود. مجموعه پارک تفریحی و هتل کیش، نظر و دیدگاه گردشگران ایرانی را نسبت به صنعت گردشگری با خود همراه خواهد کرد. این پروژه طراحی شده است تا تجربه کاملی از حضور و تعامل افراد در یک تم پارک را ایجاد کند.

این پروژه در زمینی به مساحت ۵.۳ هکتار در منطقه شرقی جزیره کیش و در پنهانی های مجاور با کاربری های پشتیبان گردشگری احداث خواهد شد. موقعیت دقیق سایت پروژه در جنوب پارک شهر کیش واقع شده است که در ارتباطی دو سویه با فضای پارک موجود شهر، به عنوان توسعه ای مدرن و مکمل ایفای نقش خواهد کرد.



پروژه های مشابه جزیره کیش

جزیره کیش به واسطه امکانات گردشگری موجود، سالانه پذیرای حدود یک میلیون نفر گردشگر است که با تکمیل و توسعه کاربری های تفریحی و گردشگری، روند افزایشی جذب مخاطب از طیف های گسترده پیش بینی می شود. از همین رو پروژه های متنوعی از طریق سازمان منطقه آزاد کیش تعریف و توصیه شده است.

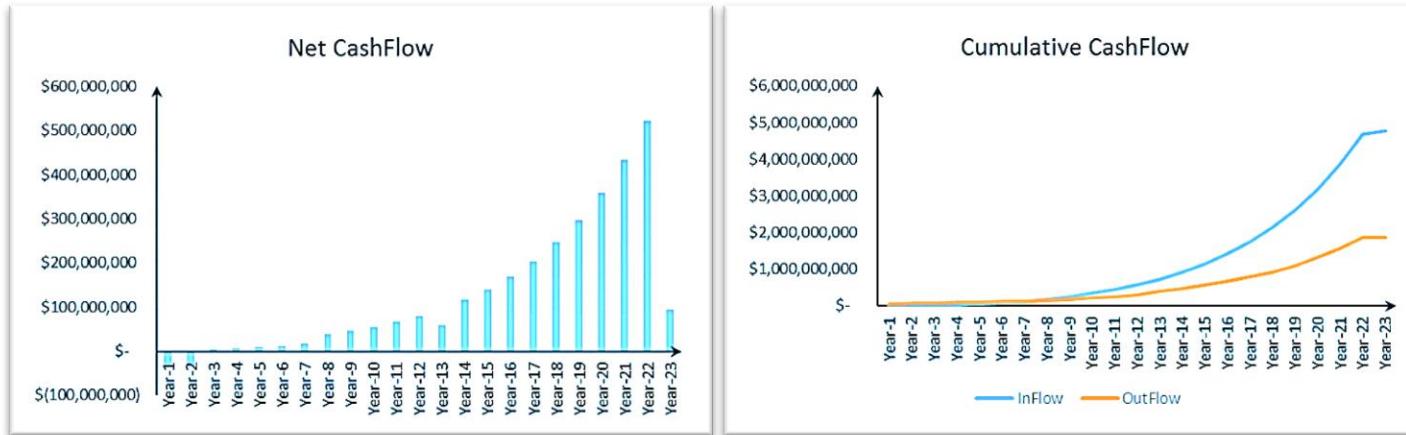
به عنوان مثال، پروژه احداث ترن هوایی کیش با ۲۰۰۰ مترمربع طول و ۶۰ متر ارتفاع در زمینی به مساحت یک هکتار معرفی شده. نرخ بازده داخلی این طرح با توجه به محاسبات صورت گرفته ۳۸ درصد برآورد شده است. شهربازی سرپوشیده کیش نیز از سایر پروژه‌های معرفی شده سازمان به شمار می‌رود که در زمینی به وسعت یک و نیم هکتار و سطح اشغال ۷۳ درصد، نرخ بازدهی برابر ۶۰ درصد محاسبه شده است. خدمات پیش‌بینی شده در این طرح پیشنهادی، شامل وسائل بازی الکترونیکی و مکانیکی، سینما ۵ بعدی و رستوران و فست فود و کافی شاپ است.

مشخصات اقتصادی طرح

میزان سرمایه برآورد شده برای پروژه ۷۴ میلیون دلار پیش‌بینی شده و دوره ساخت آن از ۲ سال تا ۶۰ ماه برای تکمیل تمام قسمت‌های آن و دوره بهره برداری ۲۰ ساله برای این پارک در نظر گرفته شده است.

شاخص‌های اقتصادی پروژه:

- سرمایه ثابت: ۷۳۵۳۲۸۹۲ دلار
- سرمایه در گردش: ۴۰۰۰۰ دلار
- IRR پروژه: ۳۲ درصد
- دوره بازگشت سرمایه: ۸ سال



مشخصات کاربری طرح

کاربری‌های پیشنهاد شده در مجموعه شهربازی موضوعی و هتل کیش به صورت زون‌های منفرد موضوعی برنامه‌ریزی شده که تمام زون‌ها در ارتباط با یکدیگر، مجموعه واحدی را تشکیل می‌دهند. مسیر حرکت مراجعان از ابتدای ورودی به مجموعه با برنامه‌ریزی مشخصی بوده، به نحوی که فرد مراجعه کننده، با تمام فضاهای طراحی شده مواجه شود و در انتخاب آن‌ها به عنوان استفاده کننده از فضا ترغیب شود. انواع فضاهای موضوعی طراحی شده شامل:

- پیشخوان ورودی و میدان اصلی با کاربری های مختلط و مکمل گردشگری
- خیابان اصلی و کریدور ارتباطی کاربری های مختلط و مکمل گردشگری
- بخش تجاری و رستوران ها
- منطقه بازی طراحی شده با موضوع ماجراجویی
- منطقه بازی طراحی شده با موضوع مقابله با نیروی جاذبه
- منطقه بازی های خانوادگی برای تمام سنین
- منطقه بازی های داستانی باستانی
- آکواریوم و دنیای زیر آب
- منطقه تجربه های سینمایی
- منطقه بازی های روباز و هیجانی و سرعتی در کنار بازی های خانوادگی و خدمات مراجعان
- هتل و استراحتگاه با امکانات مورد نیاز گردشگران
- سالن کنسرت
- سالن سینما و تئاتر و بولینگ
- بخش اداری و دفاتر مربوطه و کلوب سلامتی و اسپا و خدمات مورد نیاز مراجعان

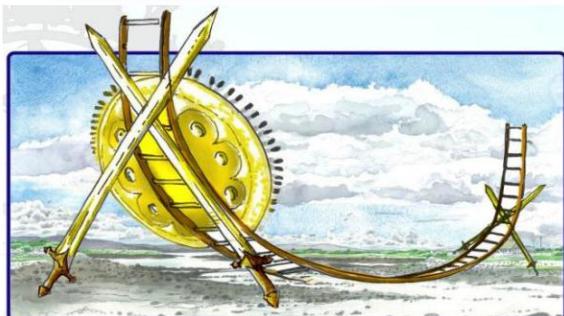
فاکتورهای فیزیکی طراحی

- سطح اشغال حدود ۷۰ درصد
- تراکم در حدود ۱۰۰ درصد
- محدودیت ارتفاع: حداقل تا ۷۰ متر

سایر کاربردهای زمین علاوه بر شهربازی (شامل خدمات، تجاری، هتل، فرهنگی، چندمنظوره مختلط، و غیره) ۳۰ درصد زمین خواهد بود.

مزایای اجرای طرح

- نرخ بالای اشتغال مستقیم و غیر مستقیم و تاثیرات مثبت آن بر صنعت گردشگری جزیره کیش
- عدم وجود پروژه مشابه در جزیره و بهره‌گیری از نوعی رقابت انحصاری
- نرخ بازده داخلی مناسب با توجه به ماهیت پروژه
- تنوع درآمدی مجموعه از محل فروش بلیط، هتل و فروشگاهها و متعاقباً کاهش ریسک‌های عملیاتی در دوره بهره‌برداری
- بهره‌گیری از حمایت مسؤولین و مردم منطقه از پروژه



جدول مشخصات فیزیکی پروژه

	نام پختش	کارگردان	مساحت پشت امترمربع	مساحت پشت امترمربع	مساحت پشت امترمربع	مساحت ساختمان امترمربع	مساحت ساختمان امترمربع	موارد کاربرد و استفاده	حداقل ارتفاع امتر	حداکثر ارتفاع امتر	مبله / تعداد نیم طبله	زیزهای	توضیحات
۱	میدان اصلی/بسط	دورگاه، ورودی اصلی، محدوده پذیرفته با نادمه و منازع ترتیبی	۱۰۰۰	۱۸۵٪	۱۰۰۰	۱۸۵٪	۱۸۵٪	چند منظوره		۱۵	X	ندراد	-
۲	محدوده چند کاربردی	نمایشگاه و محدوده چند کاربردی	۱۰۰۰	۱۸۵٪	۱۰۰۰	۱۸۵٪	۱۸۵٪	چند منظوره فرهنگی گردشگری، تربیتی/تجاری	۸	۱۰	X	ندراد	-
۳	شبانه اصلی	سرویس‌های صنعتی، تجهیزات، سایر خدمات، خدمات مهدان، نمازخانه، انتظامات، کمکهای لوله، خدمات خلایقه، معاشران زرده های باریافتی (حافظت محیط زیست)، والات، کمپانی، سایر موارد	۵۰۰۰	۹۲۶٪	۲۵۰۰	۴۹۵٪	۴۹۵٪	سریعهای متعدد، مکالمات خدمات فرهنگی/گردشگری چشم انداز	خارج، سنتف داخل	حداکثر ۲ طبله	حداکثر ۲ طبله	ندراد	محدوده عمومی سرویس‌های (شامل خدمات)
۴	پارکینگ، سوپرانو، خروج نشانات، آمیزه فروشی، فروشگاه های تجارتی	۹۶۶	۱۷۵٪	۹۶۶	۱۷۵٪	۱۷۵٪	خدمات، تجارتی	۵	۱۰	X	ندراد	-	
۵	پشت ۱ باریاهی پرچمن	سرگرمی، ورزشها و فناوریهای همراهی، صفره ورودی، مطلب پیامی، پیش باز، ترولیوان، وغیره	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، خدمات	۱۶	۲۰	حداکثر ۲ طبله	ندراد	-
۶	پشت ۲ جاذبه فضایی و اقلی اسکیپ	سرگرمی، بازی‌های اموزشی، بازی‌های نیزی، بازی‌های فضایی، موزه فضایی، سیاست‌آموزی، آموزشی وغیره	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، خدمات	۱۶	۲۰	حداکثر ۲ طبله	ندراد	-
۷	پشت ۳ مرکز ترددات خالوادگی	سرگرمی، بازی‌های مفتوحی، سرگرمی، خدمات	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، خدمات	۱۶	۲۰	حداکثر ۳ طبله	ندراد	-
۸	پشت ۴ ممایی قابی پرندگان و دنبای هولوگردی	سرگرمی، بازی‌های اموزشی، شیوه سازه، قابل تدویر و محل حقیقی، دوره های اموزش مدل، قابی	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، خدمات	۱۶	۲۰	حداکثر ۲ طبله	ندراد	-
۹	پشت ۵ دنبای زر آب	تفریحی، بازی‌های اموزشی، موزه، گوشش زرآب، آکواریوم و غیره	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، بازی‌های اموزشی	۱۶	۲۰	حداکثر ۲ طبله	نادر	-
۱۰	پشت ۶ سرزمین املاطه سیمانی	سرگرمی، بازی‌های اموزشی، تابلو، سینمایی، دوره های اموزشی، بازی ها و غیره	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، بازی‌های اموزشی	۱۶	۲۰	حداکثر ۲ طبله	ندراد	-
۱۱	پشت ۷ سرزمین حرقی	سرگرمی، چشم اندان، شهریاری مفتوحی، ترکشی، بازی های حرکتی زیگزگ، سایپی، دریاچه، جز و فلک، تون هایی پورکاستر، بازی‌های امی، گلف، گلف، سایپی و غیره	۱۰۰	۲۸۷٪	۱۰۰	۴۴۷٪	۴۴۷٪	تفریحی، سرگرمی، ملاحظه اموزشی	فشاری پل	X	ندراد	-	
۱۲	پریشگاه خالوادگی مخصوصی	هنل مخصوصی خالوادگی ۵ با ستاره	۳۰۰	۵۵٪	۱۵۰۰	۷۷.۸٪	۷۷.۸٪	عقل برگشتن، گردشگری، خدمات	۲۰	۲۵	حداکثر ۵ طبله	نادر	حداکثر ۲۰۰۰ متر مربع
۱۳	سالن کنسولت	سالن گردشگری و جلسات، مناسب هادگرست و سایر موارد	۲۰۰	۲۷۱٪	۲۰۰	۳۷٪	۳۷٪	فرهنگی، گردشگری، تفریحی	۱۵	۲۰	X	ندراد	-
۱۴	مجتمع سینماها نثار اسکیپ و پلینگ	مجتمع سینماها، سالن پیامبر و پلینگ	۲۰۰	۲۷۱٪	۲۰۰	۵۶٪	۵۶٪	فرهنگی، گردشگری، تفریحی	۱۲	۱۲	حداکثر ۶ طبله	ندراد	-
۱۵	مجموع	فکر کارشن، کارگاه، اقلام کارگان و غیره، مرکز سلامت، بدناسی و اسپا	۱۰۰	۲۸۷٪	۵۰۰	۹۳٪	۹۳٪	اداری، گردشگری و خدمات	۱۲	۱۵	حداکثر ۴ طبله	ندراد	با ساختن هتل یکی خواهد شد

مهمندانه ها به صورت نهایی نیست و طرح ارسال شده به صورت گائیست مفهومی ارائه شده است.

ساعلوج بصورت نهادین هستند و معلمتنا در فاز ۲ در معرض تغییر خواهند بود.

پارکینگ شهریاری در مساحت زمین گنجانده نشده است. ۳۰۰ محل پارک مورد نیاز خواهد بود.

پارکینگ استراحتگاه ایزیمن در نیز استراحتگاه (شامل پارکینگ کارگان) حداکثر برای ۳۰۰ دوره

این پروژه از چندین بخش با یک موضوع زنجیره ای متصل تشکیل میشود که ضفه هریک از بخشها ایسب به عملکرد کل آن را موجب خواهد شد. همچنین باید منظر داشته باشیم که طبق کلیات طرح تجاری، توجیه این پروژه با چنین حجم بالایی از هزینه های ثبت به منابع آماری متعدد مانند فروش بلیط، فود، کورتها، هتل، فروشگاههای تجارتی و غیره وابسته خواهد بود که با حذف هریک از آنها نه تنها توجیه بروز خواهد دید بلکه بر نتیجه کلی آن نیز اثر خواهد گذاشت که در نتیجه ریسک عملیاتی را افزایش خواهد داد در اساس توضیحات فوق الذکر، این موارد برای پروژه مورد تأیین: مساحت مورد نیاز: حداقل ۱۰۰ درصد زمین اسپایر کاربردهای زمین علاوه بر شهریاری (شامل خدمات تجارتی، هتل، فرهنگی، چند منظوره، مخلوط و غیره) ۳۰ درصد زمین