

سازمان منطقه آزاد اروند
(آبادان - خرمشهر)

شهرسازی روباز و سرپوشیده در منطقه آزاد اروند

۱- معرفی منطقه:

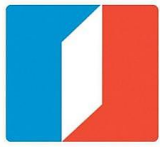
منطقه آزاد اروند با داشتن ویژگی هایی از قبیل موارد مشروح ذیل یکی از بهترین مناطق آزاد کشور جهت فعالیت سرمایه گذاران داخلی و خارجی می باشد:

- عرصه جغرافیایی بسیار پهناور
- استقرار در مرکز کانونی بازارهایی با جمعیتی بالغ بر ۵۰ میلیون نفر در فاصله زمینی کمتر از ۵۰۰ کیلومتر
- وجود فرودگاه بین المللی آبادان، راه آهن خرمشهر، بزرگترین پایانه مسافرتی دریایی کشور و هتل های مناسب در محدوده منطقه
- وجود دو سایت صنعتی وسیع و نیروی کار ارزان جهت سرمایه گذاری داخلی و خارجی
- وجود بندر خرمشهر به عنوان دومین بندر کانتینری کشور، بندر آبادان و بندر خشک شلمچه
- وجود رودخانه های آب شیرین کارون، اروند و بهمشیر با قابلیت کشتیرانی
- وجود زمین های حاصلخیز فراوان حاشیه رودخانه های فوق الذکر جهت گسترش تولیدات کشاورزی
- وجود ظرفیت های قانونی و مزایای مناطق آزاد از قبیل معافیت های گمرکی، معافیت های مالیاتی، اراضی ارزان قیمت، زیرساخت های لازم جهت سرمایه گذاری و ...

۲- شرح پروژه

شهرسازی ها یکی از مراکز تفریحی هستند که نه تنها برای کودکان بلکه برای بزرگسالان نیز جذابیت زیادی دارند. افراد می توانند ساعت ها در یک شهرسازی سرگرم باشند و از وسایل بازی متنوعی که در آن قرار داده شده است، لذت ببرند.

بازی در شهرسازی و آمیختگی آن با زندگی کودکان و بزرگسالان به میزانی آشکار، تأثیر در روحیه کودکان و بزرگسالان دارد و خستگی های ناشی از فعالیت و کار روزانه را از بین می برد.



سازمان منطقه آزاد اروند
(ایرادان - خرمشهر)

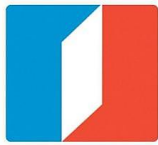
شهرسازی روباز و سرپوشیده در منطقه آزاد اروند

فضای بازی خانوادگی (Family Entertainment Center) یا به اختصار FEC یا همان شهرسازی های سرپوشیده هستند. این فضاها به نام های تم پارک های سرپوشیده نیز شناخته شده هستند. شهرسازی های سرپوشیده اغلب اوقات کوچک تر از شهرسازی های روباز یا تم پارک ها هستند.

بازار هدف شهرسازی های سرپوشیده اغلب جذب خانواده ها به همراه فرزندان کوچک و نوجوانان و در برخی شهرسازی های سرپوشیده بزرگسالان می باشد. در واقع شهرسازی های سرپوشیده نسخه کوچک شهرسازی های بزرگ و روباز هستند که دستگاه های مکانیکی کمتری نسبت به شهرسازی های روباز دارند. این شهرسازی ها با اهداف مختلفی ساخته می شوند و در نوع خود می توانند برای توریست ها نیز جذاب باشند. برخی شهرسازی های سرپوشیده در کشورهای اروپایی و آمریکایی از حالت سنتی خارج شده اند و مرکزی برای برندها با فروشگاه های مختلف را نیز در دل خود جای داده اند. برخی فضاهای بازی سرپوشیده در کشورهای خارجی به عنوان فضاهای بازی بدون سود با اهداف خاص می باشند مانند خانه علمی کودکان یا موزه کودکان (Science Centers).

برخی شهرسازی های سرپوشیده پا را فراتر نهاده و حتی در اندازه های یک شهرسازی روباز طراحی می شوند.





۳- ظرفیت و امکانات طرح

امکانات در نظر گرفته شده برای این طرح شامل یک قسمت شهرسازی روباز و یک قسمت شهرسازی سرپوشیده است. شهرسازی سرپوشیده در این طرح به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع و شهرسازی سرباز به مساحت ۱۰۰۰۰ متر مربع پیش بینی شده است. برای شهرسازی سرپوشیده انواع دستگاه‌های بازی از جمله انواع اسباب‌بازی‌های تکان‌دهنده موزیکال، استخر توپ بادی، ترامپولین کودک و بزرگسال، میز بیلارد، اسنوکر و ایت بال، ایرهاکی، کشتی صبای کوچک، بولینگ ۱۰ لاینی و ... پیش بینی شده است. همچنین برای شهرسازی روباز، ترن دلیو، رولر کاستر یا ترن هوایی، اولیشن، یوفو، سفینه و چرخ‌وفلک ۵۰ متری پیش بینی شده است. رستوران، فودکورت، کافی شاپ، سرویس‌های بهداشتی و نمازخانه از دیگر امکانات مورد نظر برای طرح هستند. درآمدهای این طرح از محل کاربری‌های در نظر گرفته شده برای آن و ارائه خدمات می باشد که در موارد زیر عنوان شده‌اند:

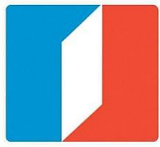
- درآمد حاصل از دستگاه‌های شهرسازی و بلیط فروشی
- درآمد حاصل از رستوران، فودکورت، آبمیوه و بستنی فروشی در مجموعه
- درآمد حاصل از تبلیغات

۴- بازار هدف

به طور کلی، بازار هدف استفاده کنندگان از خدمات این مجموعه، ساکنین منطقه آزاد اروند هستند. همچنین، می توان بخشی از جمعیت گردشگران منطقه را به عنوان بازدیدکنندگان از شهرسازی محسوب کرد.

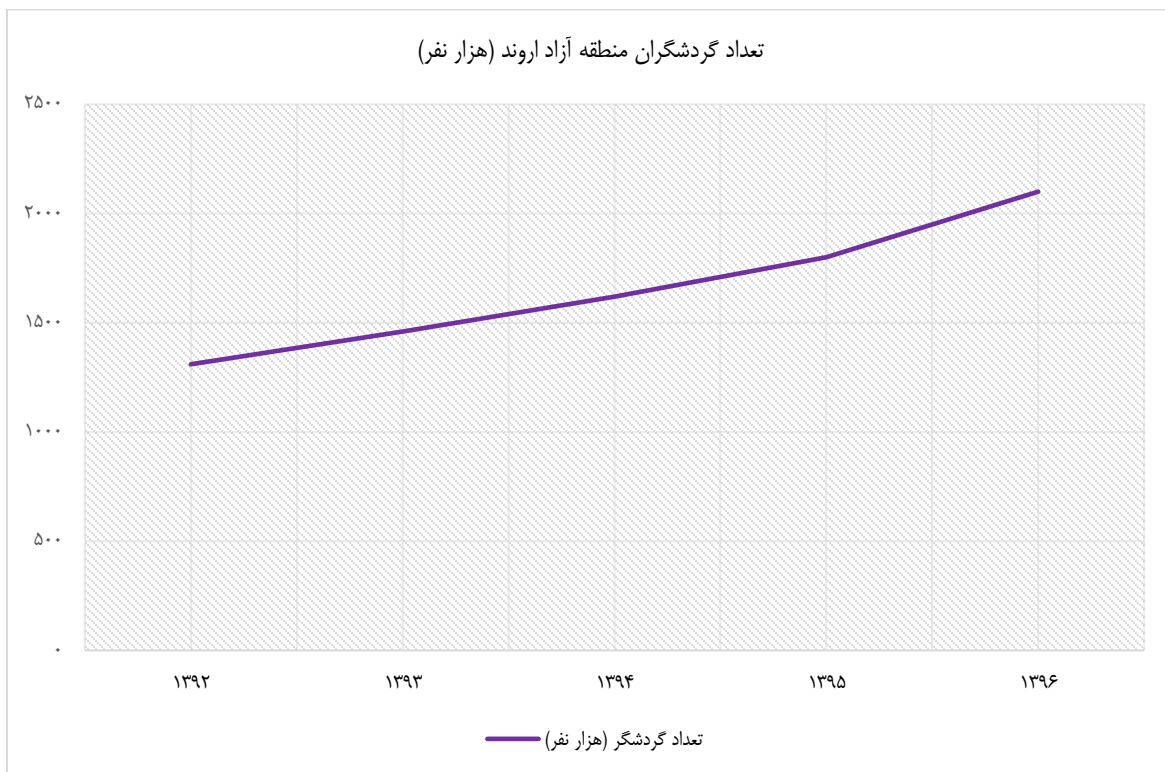
ساکنین و گردشگران منطقه

بنابر آمار منتشر شده از سوی شورای عالی مناطق آزاد تجاری، صنعتی و ویژه اقتصادی، تعداد گردشگران وارد شده به منطقه آزاد اروند، طی سالهای گذشته بررسی شده اند. تعداد کل این گردشگران طی سالهای گذشته، نشان دهنده رشد ۱۱ درصدی تعداد گردشگران در هر سال نسبت به سال قبل بوده است. پیش بینی می شود با توجه به افزایش ظرفیتها و زیرساختهای گردشگری که در دستور کار سازمان منطقه آزاد اروند است، روند رشد گردشگران منطقه



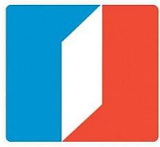
شهرسازی روباز و سرپوشیده در منطقه آزاد اروند

مانند سالهای قبل ادامه یابد، در سال ۱۴۰۴ که سال افق طرح محسوب می شود، این منطقه سالیانه ۴٫۸ میلیون نفر گردشگر خواهد داشت. همچنین، طبق مطالعات انجام شده در طرح جامع اروند، تعداد ساکنین این منطقه بر اساس مطالعات مهاجرتی و جمعیتی انجام شده در سال ۱۴۰۴، حدود ۶۴۱۰۰۰ نفر خواهد بود.



استفاده کنندگان از خدمات شهر بازی

طبق اعلام مرکز آمار ایران، شاخص جوانی جمعیت در حال حاضر در کشور ۲۴ درصد است، به این معنی که ۲۴ درصد از جمعیت کشور کمتر از ۱۵ سال سن دارند. به علاوه، طبق مطالعات انجام شده، ۸۴ درصد از جمعیت منطقه آزاد اروند کمتر از ۵۰ سال سن دارند که مخاطبین استفاده از شهر بازی خواهند بود. بنابراین، اگر این جمعیت جوان به عنوان جمعیت هدف ما منظور شوند، می توان گفت ۵۰ درصد از جمعیت منطقه، به عنوان استفاده کنندگان از شهر



سازمان منطقه آزاد اروند
(آبادان - خرمشهر)

شهرسازی روباز و سرپوشیده در منطقه آزاد اروند

بازی مطرح می شوند. به این ترتیب، اگر نیمی از جمعیت منطقه تنها سالی یکبار از خدمات این مجموعه استفاده کنند و تنها ۵٪ از جمعیت گردشگران نیز در سال یکبار به این شهر بازی مراجعه کنند، خواهیم داشت:

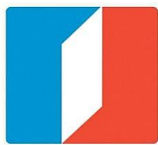
شرح	ساکنین منطقه آزاد اروند	گردشگران منطقه
تعداد	۶۴۱،۰۰۰	۴۸۰۰،۰۰۰
درصد استفاده کنندگان	۵۰٪	۵٪
مجموع	۳۲۰،۰۰۰	۲۴۰،۰۰۰
جمع کل	۵۶۰،۰۰۰	

۵- مزایای منطقه آزاد اروند برای طرح حاضر

به دلیل کمبود فضای تفریحی در منطقه آزاد اروند و شهرهای خرمشهر و آبادان، احداث یک مرکز تفریحی بزرگ در این منطقه می تواند بسیار مورد استقبال همگان واقع شود. به دلیل جوانی جمعیت و آمار بالای زاد و ولد در استان خوزستان، این منطقه نیاز به مکان‌های تفریح و سرگرمی برای ایجاد تفریحات سالم دارد و ایجاد شهرسازی سرپوشیده و روباز می تواند به میزان زیادی این کمبود را جبران کند.

۶- زمان بندی / عمر مفید :

دوره ساخت: ۲ سال ، دوره بهره برداری: ۲۰ سال



سازمان منطقه آزاد اروند
(ابادان - خرمشهر)

شهرسازی روباز و سرپوشیده در منطقه آزاد اروند

۷- شاخص های مالی و اقتصادی

واحد	مقدار	شرح
میلیون ریال	۱,۰۷۰,۳۰۰	میزان سرمایه گذاری ثابت
میلیون ریال	۳,۰۵۸	سرمایه در گردش
نفر	۵۰	اشتغالزایی
سال	۵	دوره بازگشت سرمایه
مترمربع	۱۲,۰۰۰	زمین
درصد	۲۵	نرخ بازده داخلی