

## مجتمع چندمنظوره خدمات مسافری در شلمچه

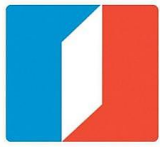
### ۱- معرفی منطقه:

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 قانونی 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

اصلی ترین کارکرد مجتمع های خدماتی چندمنظوره، تمرکز ارائه خدمات و فراهم کردن ملزومات آسایش و راحتی برای مسافران و رانندگان است. در مکان های مرزی که عبور و مرور اتباع خارجی و ورود و خروج از مرز به عنوان اصلی ترین کارکرد مطرح است، یک مجتمع بین راهی برای تمرکز و ساماندهی امور، مورد نیاز است تا از پراکندگی و هرج و مرج در این مکان جلوگیری شود و از طرفی الزامات رفاه مسافران فراهم شود. از این رو، تأسیس و بهره برداری از استراحتگاه های بین راهی و مرزی می تواند علاوه بر مزایای مالی و اقتصادی مناسب، فواید خدماتی و رفاهی نیز داشته باشد. از موارد مهم و حائز اهمیت در احداث این مجتمع ها می توان به فراهم آوردن آسایش بیشتر برای رانندگان و مسافران و فراهم آوردن



سازمان منطقه آزاد اروند  
( ابادان - خرمشهر )

## مجتمع چندمنظوره خدمات مسافری در شلمچه

مکانی مناسب برای استراحت آن‌ها و در نتیجه کاهش میزان تصادفات جاده‌ای و افزایش ضریب ایمنی جاده‌ها در منطقه مورد نظر اشاره کرد.

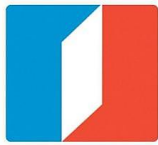


### ۳- خدمات و امکانات طرح

امکانات در نظر گرفته شده برای این طرح شامل صرافی، تاکسی سروس، خدمات اقامت موقت، خدمات حمل و نقل، بازارچه سوغاتی و صنایع دستی خواهد بود. همچنین جهت خدمات به رانندگان خوردوهای سنگین تعمیرگاه و کارواش پیش بینی شده است.

این مجموعه جهت ایجاد امنیت، مدیریت واحد و عدم تداخل کاربری‌ها در پایانه مرزی شلمچه ایجاد می‌شود. رستوران، 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 می‌باشد که در موارد زیر عنوان شده‌اند:

- درآمد حاصل از رستوران، فودکورت، آبمیوه و بستنی‌فروشی، سوپرمارکت
- درآمد حاصل از فروشگاه‌های سوغات



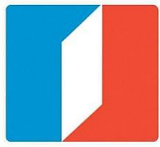
## مجتمع چندمنظوره خدمات مسافری در شلمچه

- درآمد حاصل از واحدهای اقامتی برای استراحت رانندگان
- درآمد حاصل از واحدهای تعمیرگاهی خودرو، کارواش، تعویض روغن و ...
- درآمد حاصل از صرافی و واحدهای تبدیل پول
- پارکینگ
- کارواش
- جایگاه سوخت بنزین و نفت گاز

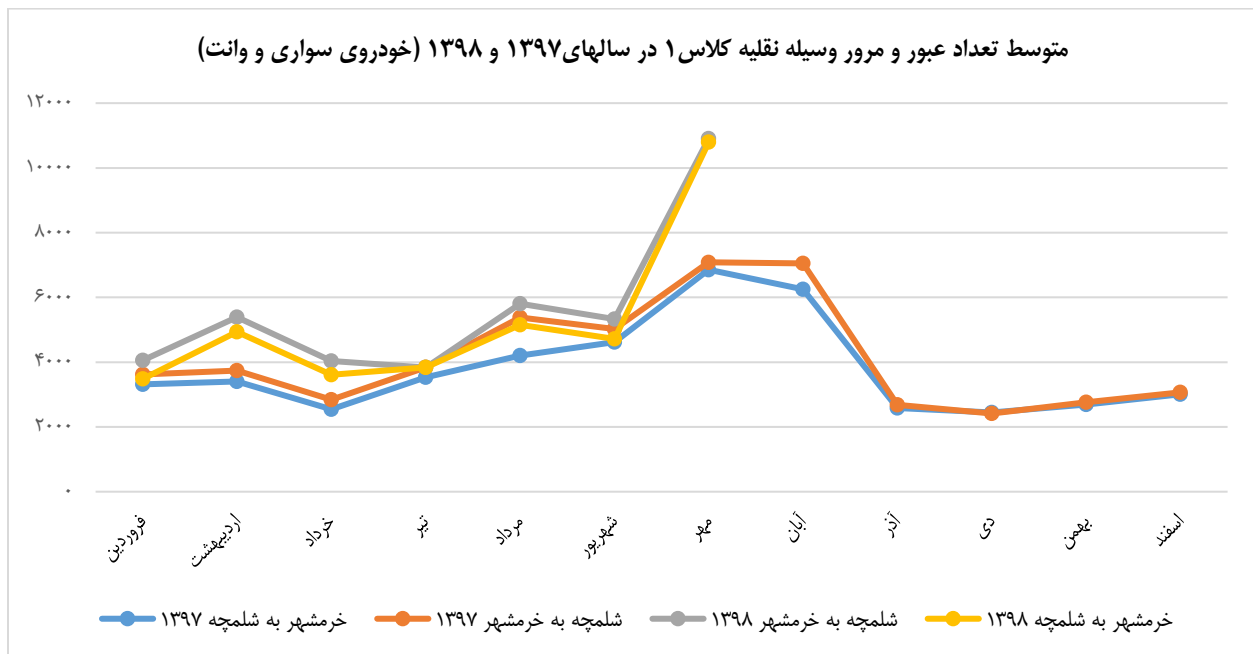
### ۴- بازار هدف

#### ۴-۱- بررسی میزان تردد در محور خرمشهر - شلمچه

آمار موجود در سازمان حمل و نقل جاده‌ای برای تردد انواع خودرو و ماشین‌های سبک و سنگین در محور خرمشهر - شلمچه و شلمچه - خرمشهر طی سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸، نشان‌دهنده حجم بالای تردد انواع خودرو در این محور است. حجم تردد برای انواع اتومبیل از کلاس ۱ تا ۵ در طی روزهای یک ماه بررسی شده است و متوسط آن محاسبه شده است. به‌طور کلی، روزانه ۲ تا ۴ هزار از هر سمت این محور عبور می‌کنند که در ایام اربعین حسینی این تعداد تردد به ۱۰ تا ۱۳ هزار اتومبیل شخصی می‌رسد. برای ماه‌هایی از سال که مصادف با ایام اربعین هستند، شاهد افزایش متوسط تردد هستیم. اطلاعات سال ۱۳۹۸ تا مهرماه در دسترس هستند و با مقایسه آمار تردد در سال‌های گذشته مشاهده می‌شود که تردد وسایل نقلیه سال به سال در حال افزایش است. افزایش سفرها در پی تغییر سبک زندگی مردم و گرایش عمومی به گذران اوقات فراغت در سفر، لزوم تأسیس یک مجتمع خدماتی چندمنظوره با امکانات کامل را در این منطقه اثبات می‌نماید.



## مجتمع چندمنظوره خدمات مسافری در شلمچه

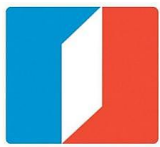


### ۴-۲- استفاده کنندگان از خدمات مجتمع رفاهی چندمنظوره

بر اساس بررسی‌های انجام‌شده، در سال ۱۳۹۷ به‌طور متوسط روزانه ۱۰۰۰ نفر در محور خرمشهر- شلمچه و بالعکس تردد کرده‌اند و در سال ۱۳۹۸ این عدد به ۱۲۰۰ نفر رسیده است. بیش از ۹۰ درصد این مسافران از خودروی سواری و یا اتوبوس استفاده کرده‌اند و باقی، رانندگان ماشین‌های سنگین هستند. به این ترتیب، می‌توان تخمین زد که روزانه ۱۰۰ راننده ماشین سنگین و ۱۱۰۰ مسافر عبوری از این محدوده گذر می‌کنند. با توجه به اینکه مجموعه خدماتی- رفاهی دیگری در این محدوده موجود نمی‌باشد، اگر سهم ۵۰ درصدی از این مسافران به‌عنوان جامعه هدف استفاده‌کننده از خدمات این مجموعه در نظر گرفته شود، در سال مرجع طرح معادل ۱۴۰۴، روزانه ۱۷۰۰ نفر از این مجموعه استفاده خواهند کرد.

### ۵- مزایای منطقه آزاد اروند برای طرح حاضر

به دلیل قرارگیری منطقه آزاد اروند در مرزی‌ترین نقطه بین ایران و عراق و تردد هزاران خودرو و اتومبیل به‌صورت روزانه از مرز شلمچه، نیاز به اقداماتی در این محدوده وجود دارد که مبادلات اقتصادی و اقامت افراد در این محدوده تا حدودی ساماندهی شود. از این رو، نیاز به احداث مجتمع خدماتی- تجاری و اقامتی در نزدیکی مرز شلمچه احساس می‌شود. در این مجتمع امکاناتی از قبیل مکان استراحت موقت برای رانندگان، صرافی، رستوران و فود کورت، نمازخانه،



سازمان منطقه آزاد اروند  
(ایلام - خرمشهر)

## مجتمع چندمنظوره خدمات مسافری در شلمچه

سرویس‌های بهداشتی تمیز و مجهز، فروشگاه‌های سوغات و صنایع دستی و... ارائه خواهد شد. همچنین جهت خدمات به رانندگان خودروهای سنگین تعمیرگاه و کارواش پیش‌بینی شده است. این مجتمع جهت ایجاد امنیت، مدیریت واحد و عدم تداخل کاربری‌ها در پایانه مرزی شلمچه پیشنهاد می‌شود. خدمات این مجموعه شامل صرافی، تاکسی‌سرویس، خدمات اقامت موقت و بازارچه سوغاتی و صنایع دستی خواهد بود.

۶- زمان بندی / عمر مفید : دوره ساخت: ۲ سال، دوره بهره‌برداری: ۲۰ سال

### ۷- نیازمندی‌های طرح

واحد	مقدار	شرح
میلیون ریال	۱,۰۷۰,۳۰۰	میزان سرمایه گذاری ثابت
میلیون ریال	۳,۰۵۸	سرمایه در گردش
نفر	۱۰۰	اشتغال‌زایی
سال	۳	دوره بازگشت سرمایه
مترمربع	۵۰۰,۰۰۰	زمین
درصد	۳۳	نرخ بازده داخلی