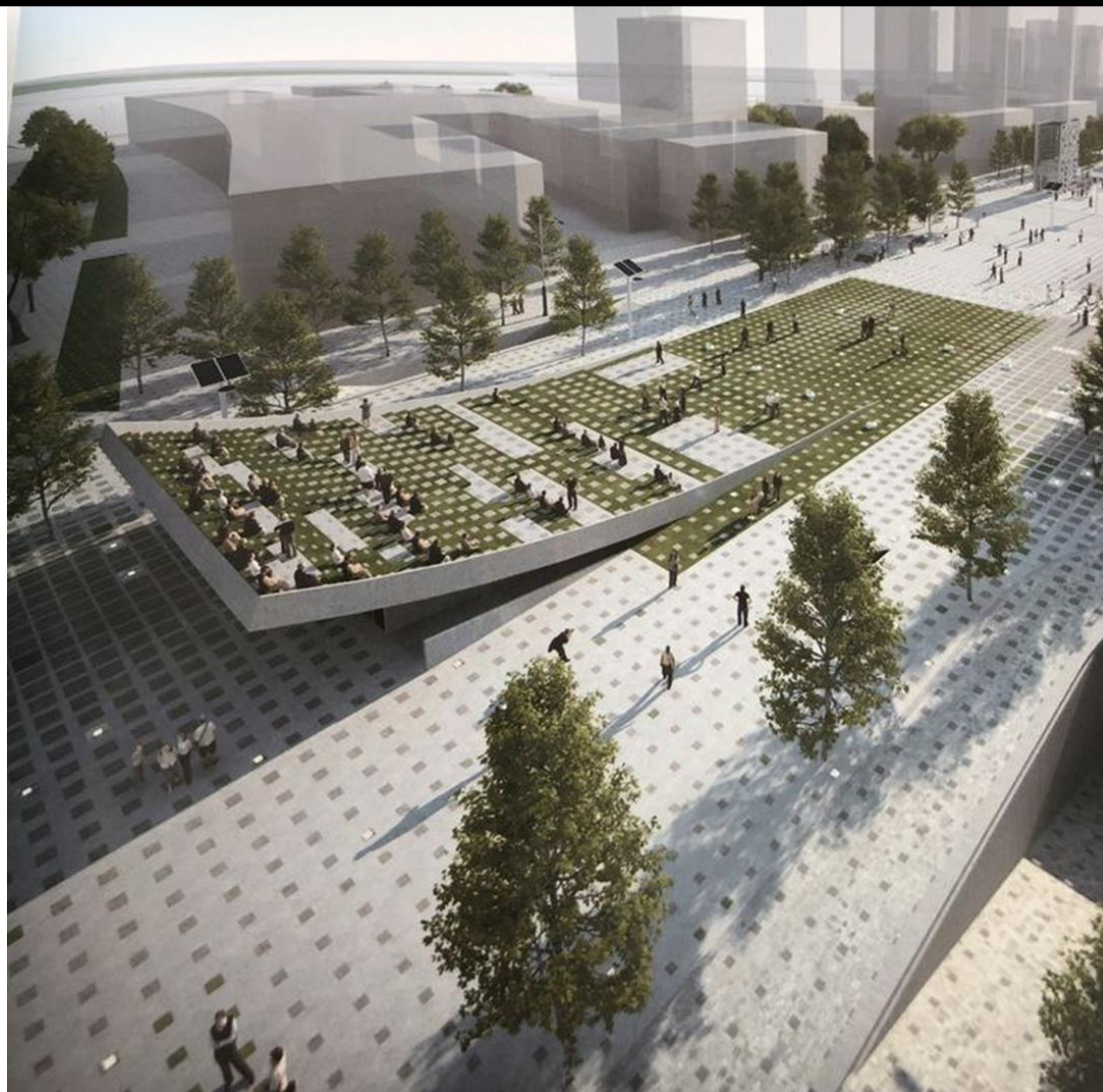


فرصت های سرمایه گذاری در
منطقه ویژه اقتصادی سرخس

ساخت مجتمع ساختاری چندعملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس



۱- مقدمه

امروزه با افزایش جمعیت در شهر های بزرگ و افزایش تراکم فضاهای شهری، ساخت کاربری های غیر مسکونی و با وسعت بالا مانند مجتمع های صرفاً تجاری و یا فرهنگی پاسخگوی نیازهای مردم نمی باشند. چرا که با گسترش زندگی شهری هر فرد خواهان این می باشد که در وقت خود صرفه جویی کرده و بهره مفید و مناسبی از زمان و هزینه خود ببرد. حال همین فرد نیاز های متفاوتی مانند خرید خوراک روزانه، پوشاک، نیاز های فرهنگی، نیاز های جسمی مانند باشگاه های ورزشی را دارا می باشد. اگر قصد داشته باشیم برای پاسخ به هر یک از نیاز های خود به چندین نقطه از شهر برویم، زمان و هزینه قابل توجهی را از دست خواهیم داد. اما مجموعه های چند عملکردی با برآوردن هر یک از نیاز های جامعه امروزی، باعث می شوند تا از زمان خود به خوبی استفاده کرده و کیفیت زندگی بهتری را به شهر ها و ساکنین آن می بخشند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس نیز باتوجه به برنامه توسعه از پیش تعیین شده برای منطقه، در آینده ای نه چندان دور شاهد حضور حجم بسیار زیادی از صنایع و خدمات در منطقه خواهد بود که این حجم از فعالیت، خدمات رفاهی خاص خود را جهت رفاه حال سرمایه گذاران و بازرگانان و شاغلان می طلبد. بنابراین یکی از مهمترین نیازها در این منطقه، وجود مجتمع چندعملکردی شامل واحدهای اقامتی، دفاتر تجاری و اداری، رستوران و فروشگاه و فضاهای ورزشی می باشد که بتواند نیازهای رفاهی این افراد را برآورده سازد.

۲- توصیف منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس نام یکی از شهرستان های شمال شرقی استان خراسان رضوی است و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیت شهرستان سرخس ۸۷۴۴۲ نفر بوده است. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است. سرخس در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً میان دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و میان دو مدار ۳۶ و ۳۶ تا ۴۰ درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را رودخانه سرخس یا سرخس رود (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می نماید. بر اساس مصوبه هیئت وزیران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۸ شهرستان سرخس با جدا شدن از شهرستان مشهد، تأسیس شد. اکنون، این شهرستان دارای دو بخش، شش دهستان و دو شهر است.

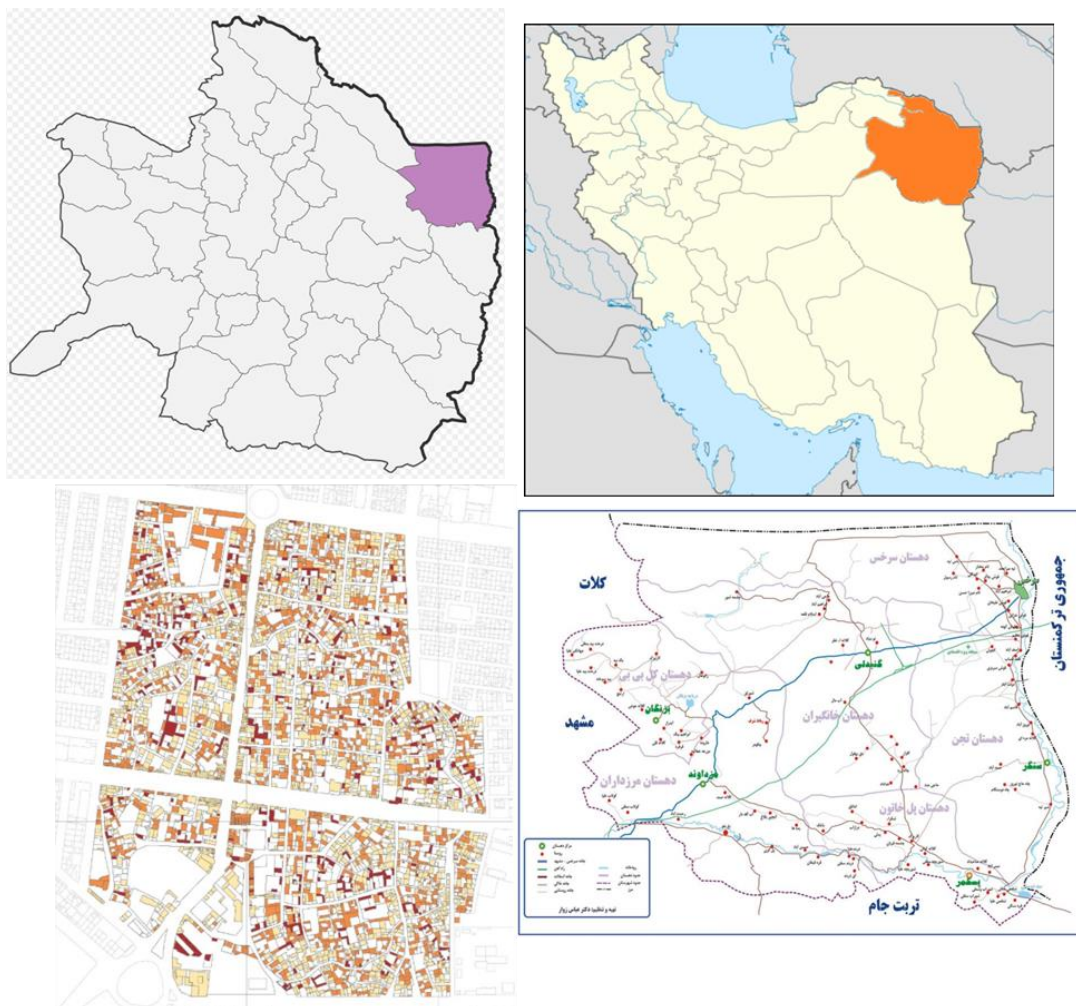
در راستای اهداف برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز بسط و گسترش روابط اقتصادی و فرهنگی با کشورهای همسایه، کشورهای اسلامی و سازمانهای منطقه ای نظیر سازمان همکاری های اقتصادی

(اکو)، منطقه ویژه اقتصادی سرخس همزمان با واقعه مهم افتتاح راه آهن مشهد سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از صد کشور جهان آغاز به کار کرد. منطقه ویژه اقتصادی سرخس طبق تصویب نامه شماره ۴۰۱۰۲ / ت ۱۶۴۶۶ ک مورخه ۲۶/۱/۱۳۷۵ شورای عالی مناطق آزاد به وسعت ۵۲۰۰ هکتار در نقطه صفر مرزی با کشور ترکمنستان و در ۱۷ کیلومتری شهر سرخس در کنار جاده ارتباطی مشهد - سرخس و همجوار با خط آهن ارتباط دهنده ترکمنستان تاسیس شد. همچنین بر اساس مصوبه هیأت وزیران، آستان قدس رضوی به عنوان سازمان مسئول منطقه تعیین گردید.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس در ناحیه شمالی ۸۰ و در ناحیه شرقی ۸۴ کیلومتر با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد. تا قبل از فروپاشی نظام سوسیالیستی در دهه ۱۹۹۰ نقطه دور افتاده و منزوی تلقی می شد. ولی بعد از فروپاشی نظام سوسیالیستی و باز گشایی مرزها به دروازه توسعه کشور و نقطه ترانزیت بین کریدور شمال جنوب کشورهای آسیای میانه تبدیل شد. با بهره برداری از راه آهن سرخس مشهد در سال ۱۳۷۵ عملاً ترانزیت ریلی با آسیای میانه برقرار شد. راه آهن بین المللی سرخس، ۸۵ درصد ترانزیت ریلی ایران را تأمین می کند. پایانه مرزی سرخس از مزیت استقرار بر سر راه های کشورهای آسیا میانه برخوردار است. روزانه ۴۵۰ دستگاه تریلی از پایانه مرزی سرخس عبور می کنند. فرودگاه بین المللی سرخس، با امتیاز مرز هوایی قابلیت فرود و پرواز انواع هواپیماهای پهن پیکر را دارد و برای ورود و خروج ترافیک هوایی بین المللی مناسب است.

احداث آزادراه زمینی در کنار راه آهن از اقداماتی بود که سرخس را از یک نقطه مرزی منزوی به سمت گذرگاه توسعه به داخل تبدیل نمود. به طوری که جمعیت شهر از ۲۸۵۴۷ در سال ۱۳۷۵ به ۴۰۱۶۲ نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در حال حاضر عمده ترین جریان حمل و نقل جاده ای کشورهای آسیای میانه به سوی آب های آزاد از طریق قلمرو ایران و مرزهای استان خراسان رضوی و به ویژه شهر سرخس انجام می شود.

از دیگر ویژگی های شهر سرخس وجود سد دوستی است که سدی مشترک با کشور ترکمنستان می باشد. پالایشگاه گاز خانگیران نیز از دیگر نقاط قوت و از جمله فرصت های موجود است که گاز مصرفی شش استان ایران را تأمین می نماید. سرخس بر اساس نظریات کلاسیک مکان یابی مورد غفلت دولت قرار گرفته و شهری محروم می باشد در صورتی که از پتانسیل های بسیار بالایی در هر زمینه ای برخوردار است. در شکل ۱ موقعیت شهر سرخس نشان داده شده است.



نقشه ۱- محدوده شهرستان سرخس در کشور و استان خراسان رضوی

۲-۱- فعالیت‌های منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مناطق ویژه اقتصادی محدوده‌های جغرافیایی مشخصی در مبادی ورودی و خروجی کشور هستند که به منظور جذب سرمایه‌های خارجی و داخلی و همچنین ایجاد بستر مناسب برای فعالیت‌های صنعتی، تولیدی و تجاری، با هدف افزایش صادرات کالا و ارائه بهینه خدمات جهت حضور فعال در بازارهای منطقه‌ای و بین‌المللی ایجاد می‌شوند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس یکی از ۳۴ مناطق ویژه اقتصادی ایران است که در استان خراسان رضوی قرار دارد. تمرکز اصلی در این مناطق بر ساده‌سازی فرآیندهای تجاری است، به همین دلیل در این مناطق قوانین مبادلاتی آزادانه‌تر، معافیت‌های گوناگون در تعرفه‌ها و عوارض گمرکی و تشریفات ارزی ساده‌تری نسبت به سرزمین اصلی حاکم است. فعالیت

این منطقه ویژه اقتصادی در ۲۴ اردیبهشت ۱۳۷۵، همزمان با افتتاح راه آهن مشهد - سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از ۱۰۰ کشور جهان آغاز شد.

بطور کلی میتوان فعالیت‌های این منطقه را به شرح زیر بیان نمود:

- نگهداری امانی کالا
- تسریع و تسهیل در دستیابی به کالا برای نزدیک کردن صحنه فعالیت صاحبان کالا اعم از مواد اولیه، ماشین آلات و سایر کالاهای ساخته شده با مصرف کنندگان داخلی به منظور پشتیبانی از تولید داخلی کشور
- پردازش کالا یا ایجاد تغییرات در آن برای تحصیل ارزش افزوده با استفاده از امکانات بالقوه
- فراهم نمودن تسهیلات لازم جهت دستیابی خریداران عمده داخلی به کالاهای مورد نیاز خود در این مناطق، نزدیک کردن بازارهای تجاری منطقه ای و بسط و توسعه تجارت خارجی کشور
- ایجاد عرصه فعالیت‌های تجاری منطقه‌ای با توجه به بازارهای کشورهای آسیای میانه، قفقاز و ماوراء قفقاز
- ارتباط با کشورهای آسیایی و اروپایی و سایر نقاط و بهره برداری مفید از این بازارها با استفاده از تسهیلات ترانزیت داخلی و خارجی صادرات و صادرات مجدد
- جذب سرمایه و امکانات داخلی و خارجی برای موارد فوق‌الذکر به منظور نیل به اهداف مورد نظر با رعایت قوانین و مقررات مربوط

۲-۲- مشوق های قانونی سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- صدور مجوزهای لازم از جمله جواز تاسیس ، پروانه ساخت ، پایان کار پروانه بهره برداری به واحدهای تولیدی توسط منطقه
- معافیت از حقوق گمرکی ، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین آلات ، تجهیزات ، مواد اولیه و کالا به منطقه
- معافیت گمرکی بر اساس محاسره ارزش افزوده محصولات تولیدی جهت آن دسته از تولیداتی که منشاء مواد اولیه خارجی دارند.
- معافیت صد درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشاء مواد اولیه داخلی
- معافیت مالیات بر ارزش افزوده در داخل منطقه
- معافیت مالیات مستقیم ۱۳ ساله از تاریخ صدور پروانه
- معافیت پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در هنگام ورود ماشین آلات و تجهیزات از داخل کشور به منطقه

- عدم مطالبه کارت بازرگانی و اخذ مالیات بر درآمد توسط گمرک برای صادرکنندگان کالا در منطقه
- صدور پروانه اشتغال به کار اتراع خارجی از طریق منطقه توسط اداره اتراع خارجی
- حاکمیت قانون کار مناطق آزاد کشور
- آزادی کامل ورود و خروج سرمایه، سود و منافع حاصل از فعالیتهای اقتصادی و تولیدی برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه های خارجی
- صدور و ترانزیت کالا از منطقه به بازارهای جهانی
- امکان فروش و واگذاری تمام یا بخشی از کالا به اشخاص دیگر در قرال قرض انرار تفکیکی و قابل معامله

۲-۳- امکانات زیربنایی منطقه ویژه در حوزه حمل و نقل و مرکز لجستیک

- اتصال جاده ای منطقه ویژه اقتصادی سرخس به گمرک سرخس که باعث حذف دوزبلاغ کامیونهای ورودی به منطقه از طریق ترکمنستان می گردد.
- منطقه از نظر ریلی نقطه صفر مرزی تعریف شده است.
- احداث بیش از ۵۰ کیلومتر ریل عریض و نرمال در مساحتی بالغ بر ۱۸۰ هکتار زمین
- تخصیص ۸۰ هکتار زمین جهت شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای با مزیت دارا بودن ریل عریض و نرمال و همچنین توان ایجاد ریل اختصاصی در زمین سرمایه گذار
- مخازن نگهداری فرآورده های سوختی با حجم ۱۱۰۰۰ مترمکعب در مجاورت ریل عریض و نرمال منطقه
- وجود سردخانه ۴۰۰۰ تنی زیر صفر و بالای صفر در منطقه
- بیش از ۳۰ هزار مترمربع انبارهای اختصاصی و عمومی، هانگار، پلت فرم و بارانداز
- قابلیت توقف ۵۵۰ دستگاه واگن بر روی خطوط منطقه

۲-۴- جاذبه های تاریخی و فرهنگی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

شهرستان سرخس علاوه بر استعدادهای بالفعل و بالقوه اقتصادی از طبیعت بکر و زیبای و در عین حال جاذبه های گردشگری مناسبی برخوردار خواهد بود که غار مزدوران، دریاچه بزنگان، سد دوستی، پل خاتون و رباط شرف از مهمترین جاذبه های آن به حساب می آید.

۳- معرفی پروژه

موضوع این پروژه ساخت مجموعه چندعملکردی با زیربنای ۱۷،۴۶۲ مترمربع (شامل مجتمع اقامتی، مجموعه ورزشی، فروشگاه و رستوران، مجتمع اداری، ...) در منطقه ویژه اقتصادی سرخس است.

۳-۱- تعاریف و اصطلاحات

۳-۱-۱- احداث مجتمع های چند عملکردی

فضاهای چند عملکردی همواره تعداد بسیار زیادی از مردم را جذب خدمات رو به گسترش خود می کنند. مراکز شهری نیز در فضاهای رو به توسعه باید گسترش یابند. توسعه فضاهای شهری نیز به نوبه خود مولفه های گسترده ای را در تراکم شهری به وجود می آورند. در حال حاضر برنامه ریزی های فضایی به منظور کنترل پراکندگی شهر در وضع نگران کننده ای به سر می برد. افزایش سرمایه گذاری در فضاهای در حال استفاده و بالا رفتن تراکم ساخت باعث کاهش تداخل در توسعه افقی در محیط شهری شده است. امروزه ساختمان های چند عملکردی به یکی از فضاهای غالب در تراکم شهری تبدیل شده اند. ادغام عملکردها در یک ساختمان بستگی به نیازها و انتظارات سرمایه گذار دارد و باید به ترکیب این عملکردها با در نظر گرفتن محیط ساخت توجه داشت. مجموعه های چند عملکردی همواره دارای ابعاد اقتصادی، محیطی و اجتماعی می باشند و طراحی های چند عملکردی یک سیستم و پروسه طراحی برای رسیدن به ارزش های اولیه توسعه پایدار می باشند.

ساختار مجتمع های چند عملکردی می تواند ساختاری ترکیب شده از برنامه عملکردها و سیستم های تکنیکال و فنی بر پایه سیستم ساخت به عنوان ترکیب عناصر داخلی باشد. همچنین ساختار طراحی ساختمان به عوامل خارجی شامل موارد زیر وابسته می باشد:

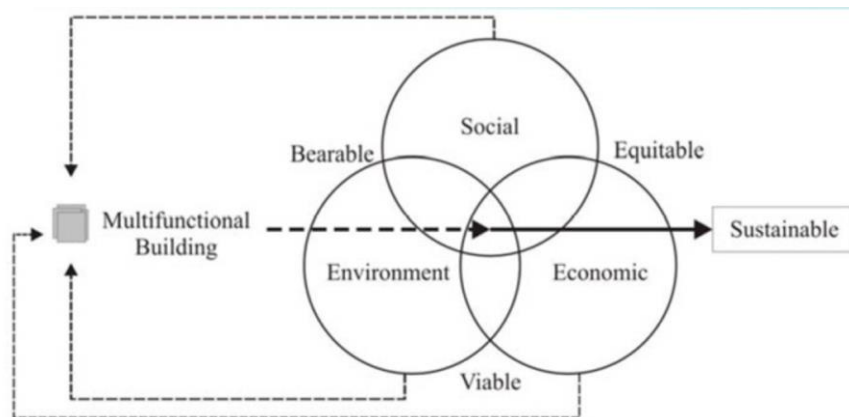
- شرایط آب و هوایی
- زیرساخت های اجتماعی
- زیرساخت های حمل و نقل
- سیستم های لجستیک (آمایش) شهری
- سیستم های دفع زباله
- زیرساخت های فنی و تکنیکال

همینطور بناهای چند عملکردی به عوامل محیطی زیر نیز وابسته هستند:

- بومی سازی

- محیط طبیعی
- سیستم مدیریتی
- جنبه های اجتماعی
- جنبه های اقتصادی

موضوع اقلیم در بحث توسعه پایدار، از مباحث اساسی و تعیین کننده می باشد چرا که موضوع توسعه پایدار، صرفه جویی در مصرف انرژی، خصوصاً انرژی های فسیلی و تجدید ناپذیر بوده و لذا، معماری بناها با توجه به اقلیم و کالبد شهرها، نقش بسزا و تعیین کننده ای در کاهش مصرف سوخت و در نتیجه حفظ آن برای نسل های آینده خواهد داشت.



شکل ۱- تأثیر مجتمع های چندمنظوره بر توسعه پایدار

۲-۱-۳- بررسی کلیه اسناد مصوب بالادست و استخراج مفاهیم کلیدی

بر اساس طرح راهبردی- عملیاتی شهر و شهرداری سرخس ۱ که در سال ۱۳۹۹ انجام شده است، چشم انداز شهر سرخس بر اساس بن مایه های بدست آمده در افق ۱۴۱۵ بدین شرح است: دارای موقعیت بین المللی برتر در حوزه ترانزیت و صادرات با آسیای میانه (کشورهای عضو CIS) و دروازه شمال شرق کشور، نقش آفرین در رویدادهای فرهنگی، زیبا با انسجام اجتماعی مطلوب و تجلی گاه شهرسازی ایرانی- اسلامی، ایمن، روان و سازگار با محیط زیست، همراه با مدیریتی هوشمند.

برنامه راهبردی توسعه شهر سرخس در کارگروه شهرسازی و معماری راهبردهای زیر را پیشنهاد داده است:

۱. توسعه مشارکت نهادهای عمومی و بخش خصوصی در فرآیند اجرای پروژه های شهری

^۱ از تدوین چشم انداز شهر سرخس تا برنامه ریزی عملیاتی شهرداری، فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده، دوره اول، شماره دوم، تابستان ۱۳۹۹، ۶۳-۷۹ صص

۲. شناسایی پتانسیل‌ها در راستای تقویت شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی و هویت شهری با تأکید بر موقعیت شهر سرخس
۳. ساماندهی و گسترش فضاهای شهری با تأکید بر نقش این فضاها
۴. توسعه پایدار فیزیکی شهر با استفاده حداکثری از پتانسیل‌های شهر و مبتنی بر توسعه درونزا
۵. ساماندهی سیما و منظر در ورودی و لبه شهر در راستای ارتقاء کیفیت کالبدی و بصری عرصه‌های عمومی و نشانه‌های هویتی شهر
۶. ساماندهی بافت ناکارآمد در راستای افزایش پایداری و رضایتمندی

۲-۳- ایده‌های بنیادین طراحی

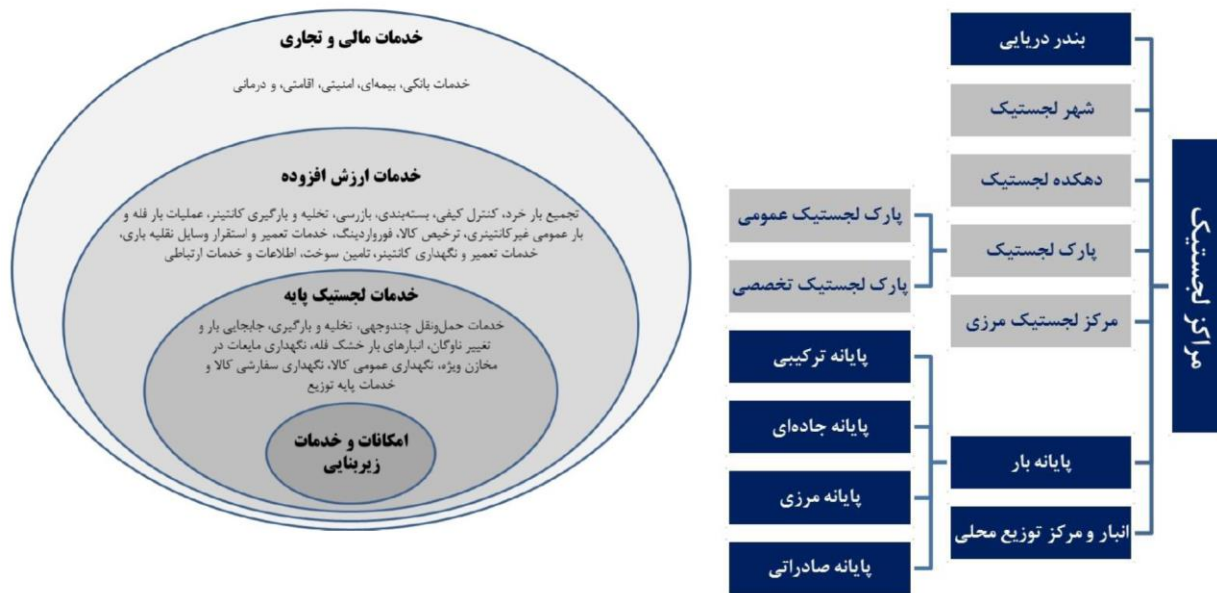
طبق آیین‌نامه اجرایی ایجاد بنادر خشک، این قبیل بنادر پایانه‌های ترکیبی هستند که در داخل کشور و مجاور خطوط اصلی ریلی و جاده‌ای و در نزدیکی مراکز تجمع کالا باید ایجاد شوند که حداقل به وسیله دو شیوه ریل و جاده با بنادر ساحلی یا مرزهای فعال تجاری متصل شوند.

محل استقرار بنادر خشک باید حداقل سه ویژگی را دارا باشد: نخست قابلیت دسترسی به آن آسان و اقتصادی باشد که در خشکی بهترین آن حمل و نقل ریلی است. ثانیاً در نزدیکی مراکز تولید قرار گرفته باشد و نهایتاً در مناطق خوشه‌های توزیع قرار گرفته باشد.

موفقیت عملکرد بنادر خشک به عوامل متعددی همچون دسترسی به خطوط ریلی، هماهنگی دستگاه‌ها و ارگان‌های ذیربط در جابجایی و ترخیص کالا، برخورداری از فعالیت‌های کارآمد لجستیکی و وجود ساختار تشکیلاتی مناسب، استقرار فعالیت‌های ارزش‌آفرین در محدوده، مکان‌یابی مناسب و حمایت بخش دولتی بستگی دارد تا بتواند خدمات ارزش‌افزوده و حداقل در سطح بنادر دریایی ارائه دهد. در غیراین صورت عدم تمایل خطوط کشتیرانی یا صاحبان کالاها در انتقال کالا به بنادر خشک و یا سرمایه‌گذاران برای تقویت فعالیت‌های لجستیکی را به همراه خواهد داشت.

بنابراین احداث مجتمع چندعملکردی در منطقه به افزایش ظرفیت عملکردی و بهره‌وری بندر خشک سرخس کمک خواهد کرد.

پروژه ساخت مجتمع ساختاری چند عملکردی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



شکل ۲- مراکز لجستیک در اسناد بالا دستی



شکل ۳- دیاگرام پیشنهادی روابط عملکردی بندر خشک

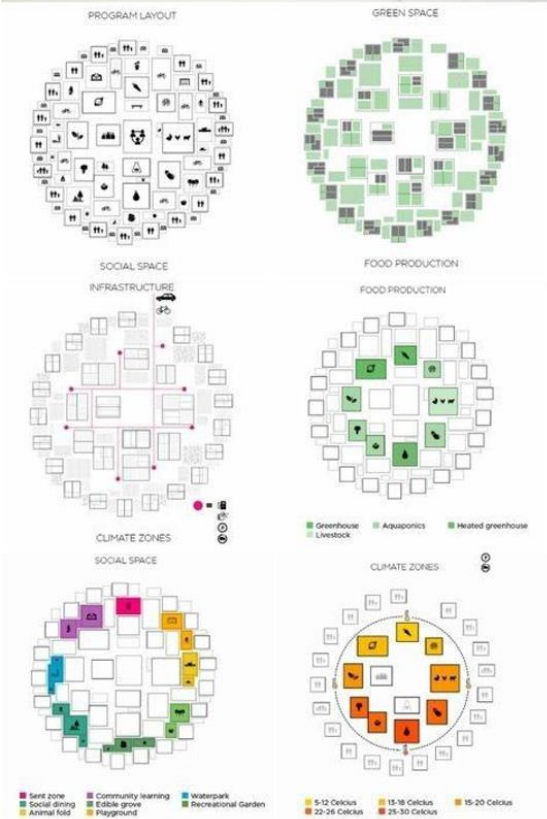
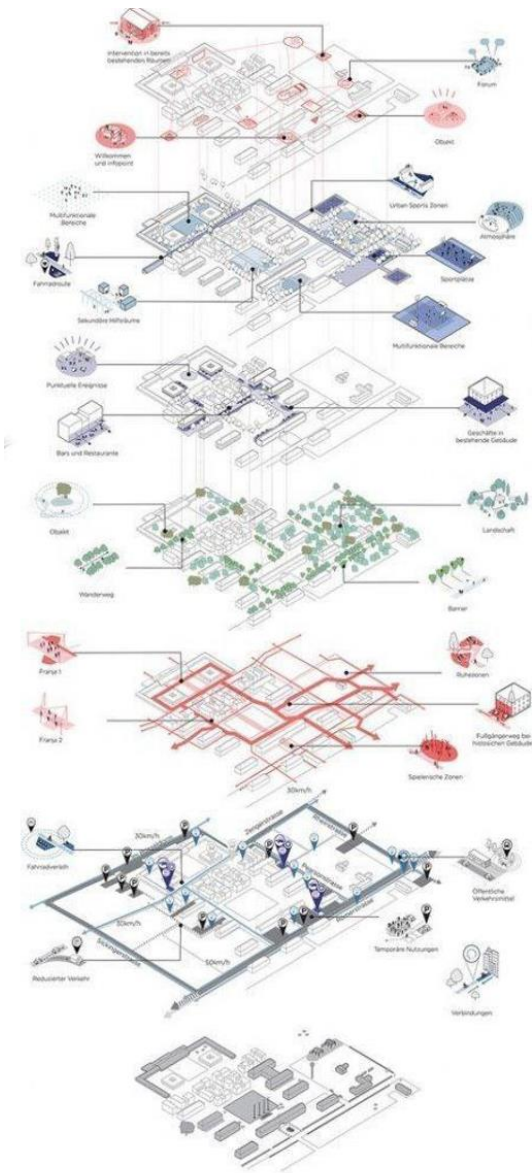
۲-۳- ملاحظات فنی پروژه

۲-۳-۱- ایده ی سازه ای اصلی

به جهت ایجاد سرعت و کاهش هزینه های اجرایی، ایجاد یک سقف یکپارچه سازه بتنی بر محدوده دیواره های فوندانسیون سازه چادری قبلی، و ایجاد بازو هایی که تابع معماری باشند، به عنوان ایده اصلی ساختاری تعریف می گردد. با توجه به شرایط اقلیمی منطقه ویژه اقتصادی سرخس که دارای تفاوت دمایی بسیار زیادی در فصول مختلف سال است و نیز کمبود رطوبت محیطی بستر پروژه، موضوع صرف انرژی های مازاد از حدود استاندارد به عنوان یک عارضه زیست محیطی و البته به صورتی ناگزیر پدید خواهد آمد. بر این اساس و به جهت رفتاری که ماهیت اقدام آن بهینه شدن رژیم مصرف انرژی می باشد، حرکت به سوی معماری سبز^۲ و پایداری معماری با استفاده از راهبرد معماری تاب آور یکی از ترندهای مواجهه با پروژه است. از این رو استفاده از الگوی حیاط مرکزی که کیفیت ادراکی و فضایی ارزشمند داشته و جداره های پروژه را به سطوح کوچک و متعدد تفکیک می نماید، یکی از راهبردهای طراحی معماری پروژه به عنوان یک «معماری تاب آور در برابر اقلیم» است که چرخه های حرکت و پایداری تبدیلی انرژی های مورد نیاز در فصول مختلف اقلیمی را تأمین می نماید.

بستر موجود پروژه که ترازوی سطح را با دیوارچینی سازه ای مستحکم از دوران احداث سازه های چادری به یادگار دارد به مثابه ی تهدیدی بود که در طراحی معماری این پروژه به فرصت تبدیل شد. در این راهبرد سطوح پیرامونی بتنی (ناشی از ساختار شالوده های بتنی قبلی) به عنوان دیواره های محدود کننده حرکت کارکردی فضاها در افق تعریف شدند و همین نکته منجر به توزیع روابط عملکردی پروژه در سطح یکپارچه گردید. این نکته حذف دسترسی های عمودی (اعم از سرویس های پله و آسانسورها) را به همراه داشته و عاملی جهت استفاده هرچه مفیدتر از کارکرد سطوح معماری می شود. از سوی دیگر کشیدگی حرکت های عملکردی در سطح افق به دلیل ماهیت چندعملکردی و متنوع فضاها، مانع ویژه ای را در توزیع رفتاری معماری پدید نمی آورند. علاوه بر آنچه ذکر شد، بی نیازی نسبت به توزیع تحرک رفتاری در ارتفاع عاملی جهت ایجاد پوسته های پوشاننده بدون بارگذاری سازه ای در طبقات فوقانی و بام ها شده که سبکی سازه ای و به طبع آن کمک به کاهش هزینه های اجرایی را هم به لحاظ فنی و هم به لحاظ اقتصادی به ارمغان خواهد داشت.

^۲ Green Agriculture



ایده اولیه از نظام روابط
توزیعی-کارکردی

دیگرام ایده معماری پایدار و حفظ و پایش
معمارانه منابع زیستی

شکل ۴- ایده اصلی سازه پیشنهادی



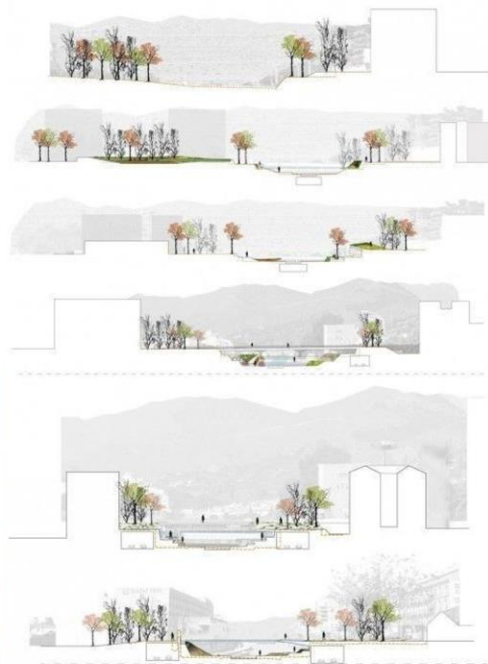
شکل ۵- ایده اولیه جهت لایه بندی فضاهای بام سبز

۲-۲-۳- تحلیل ساختار سازه ای و مفهومی معماری پروژه

انگاره اولیه از شبکه بام های سبز



انگاره اولیه از نظام دسترسی بین ترازها



انگاره اولیه از توزیع ارتباطی دسترسی ها



انگاره توزیع استراکچر مدولار ساختمان جهت ساخت و توسعه قابل مدیریت در طول زمان



انگاره توزیع حیاط های مرکزی ساختمان ها به مثابه گودال باغچه های میانی



سایت پلان های پیشنهادی در کانسپت گودال باغچه های کارکردی



۳-۳- انجام مطالعات بازار

۳-۳-۱- بررسی تقاضای بازار

بر اساس ماده ۱ قانون تشکیل مناطق ویژه اقتصادی: پشتیبانی از فعالیتهای اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در اقتصاد منطقه ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات مجدد، ترانزیت خارجی، ترانشیپمنت، ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی می باشد. با توجه به اینکه منطقه ویژه اقتصادی سرخس از مناطق ویژه ای می باشد که چند منظوره است لذا در دو بخش سرمایه گذاری داخلی و خارجی و همچنین حمل و نقل و لجستیک فعالیت گسترده ای دارد.

جهت تحقق سرمایه گذاری داخلی و خارجی منطقه ویژه اقتصادی سرخس حدود ۱۲۰۰ هکتار زمین به شرح ذیل جهت ایجاد صنایع برای سرمایه گذاران داخلی و خارجی اختصاص داده شده است:

صنایع	مترآژ (هکتار)
سبک	۷۲
نیمه سنگین	۵۶
سنگین	۳۰۶
سنگین خاص	۲۵۸
شهرک صنعتی	۲۰۴
پتروشیمی	۱۵۰
انبارداری و سردخانه	۴۴
انرژی	۲۰
خدماتی	۹۰

از طرفی مقرر است گروه واحدهای تولیدی و خدماتی ذیل در منطقه ویژه اقتصادی سرخس مشغول به فعالیت باشند:

۱. واحدهای خدمات لجستیکی شامل شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای، داخلی و انبارهای خصوصی
۲. گروه صنایع ساختمانی (کاشی، فراوری سنگ، گچ میکرونیزه و ...)
۳. گروه صنایع شیمیایی و پتروشیمی (واحدهای مینی ریفرینری، چسب و رزین های رنگی، عطر، فراوری فسفات، فراوری گوگرد و ...)
۴. گروه تجارت الکترونیک، بازاریابی و فروش

۵. برق و الکترونیک (واحدهای CHP، نیروگاههای خورشیدی، تولید ابر رایانه، تولید موبایل و قطعات جانبی آن، پنل های دیجیتال با کاربری آموزشی و تجاری، تولید باتری های خاص نانو کامپوزیت)
 ۶. گروه صنایع غذایی (کنسرو، شکلات، بسته بندی، آرد، فراوری برنج و...)
 ۷. گروه کشاورزی، گلخانه، گیاهان دارویی و خوراک دام
 ۸. واحدهای ارایه دهنده خدمات فنی، مهندسی و ساخت کوچک مقیاس (کارگاهی)
 ۹. واحد تجاری و فروش و عرضه مستقیم محصول و خدمات
- حضور این حجم از صنایع و خدمات در منطقه، خدمات رفاهی خاص خود را جهت رفاه حال شاغلان، سرمایه‌گذاران و بازرگانان می‌طلبد. در حال حاضر بیش از ۱۲۰۰ نیروی بومی شهرستان در منطقه ویژه اقتصادی سرخس اشتغال دارند و با فعال‌سازی بیشتر به خصوص در حوزه لجستیک و ریلی، تعداد شاغلان افزایش قابل ملاحظه خواهد یافت. بنابراین یکی از مهمترین نیازها در این منطقه، وجود مجتمع چندعملکردی شامل واحدهای اقامتی، دفاتر تجاری و اداری، رستوران و فروشگاه و فضاهای ورزشی می باشد که بتواند نیازهای رفاهی این افراد را برآورده سازد.

۲-۳-۳- بررسی عرضه بازار

در حال حاضر واحدهای اقامتی موجود در منطقه ویژه اقتصادی سرخس ۱۲ بلوک شامل ۳۶ می باشد که جوابگوی نیاز اقامتی این منطقه نمی باشد. علاوه بر این دفاتر تجاری و اداری به صورت پراکنده و محدود در منطقه وجود دارد و رستوران و فروشگاه و فضاهای ورزشی در این منطقه وجود ندارد.



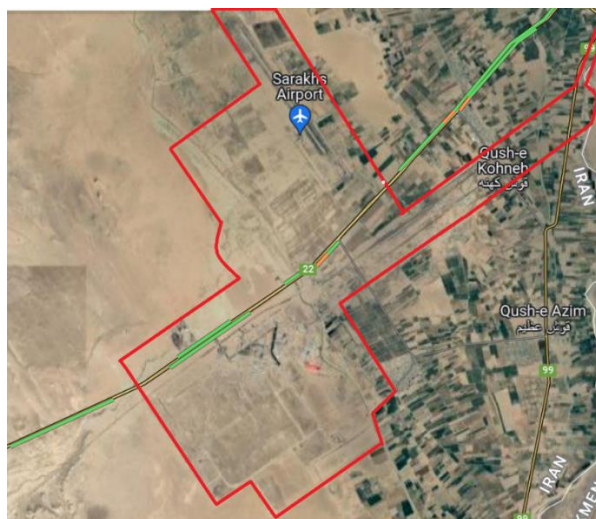
سالن VIP به مساحت ۱۳۰ متر مربع و
پارک فضای سبز به مساحت ۷۰۰۰ متر
مربع



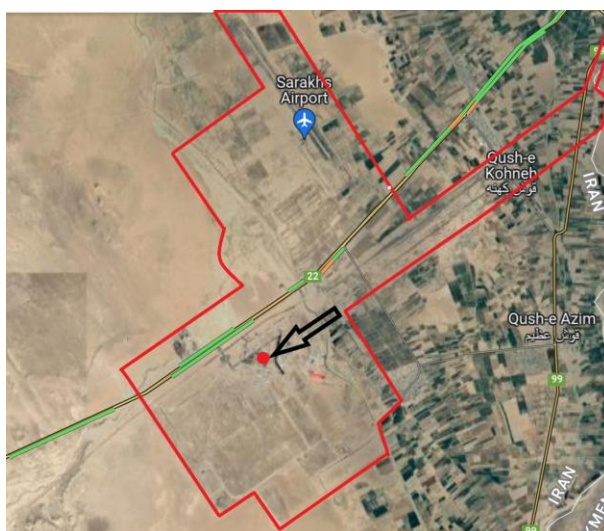
۱۲ بلوک؛ ۲۴ واحد یک خوابه و ۱۲
واحد دو خوابه مجهز به
امکانات رفاهی

۳-۴- موقعیت مکانی پروژه

این پروژه داخل منطقه ویژه اقتصادی سرخس جانمایی شده است. در ادامه موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس، جانمایی پیشنهادی سایت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و نمای نزدیک از محل پیشنهادی سایت آورده است.



شکل (۶) موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه



شکل (۷) موقعیت سایت پیشنهادی پروژه مجتمع چند عملکردی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



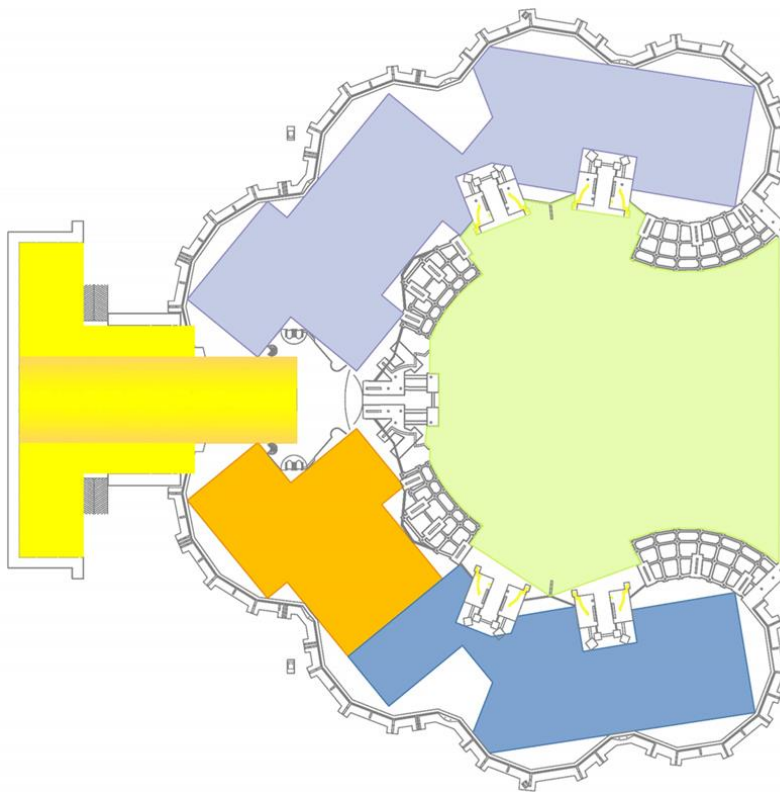
شکل (۸) نمای نزدیک موقعیت سایت پیشنهادی پروژه مجتمع چندعملکردی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۵-۳- انگاره های مفهومی و طرح ساختاری

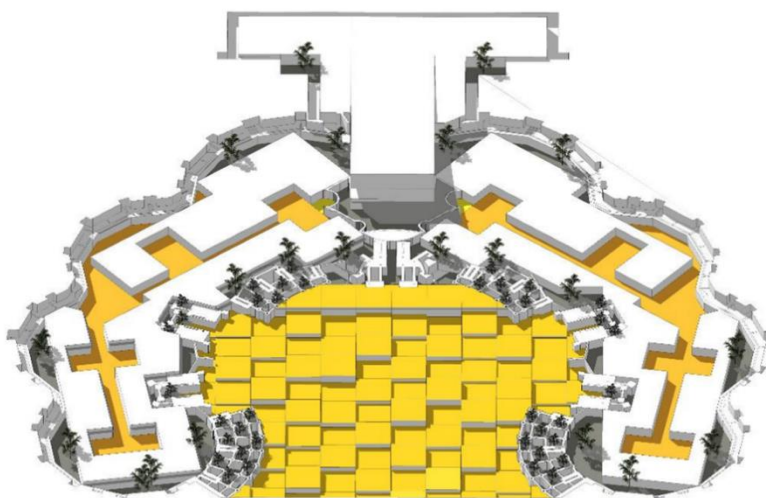
جدول (۱) برنامه فیزیکی مجتمع چندعملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس با عرصه ۱۷۴۶۲ مترمربع نشان می دهد. در شکل (۷) کاربری های مختلف با ویژگی های عمومی پیش بینی شده در نقشه منطقه پروژه جانمایی شده اند.

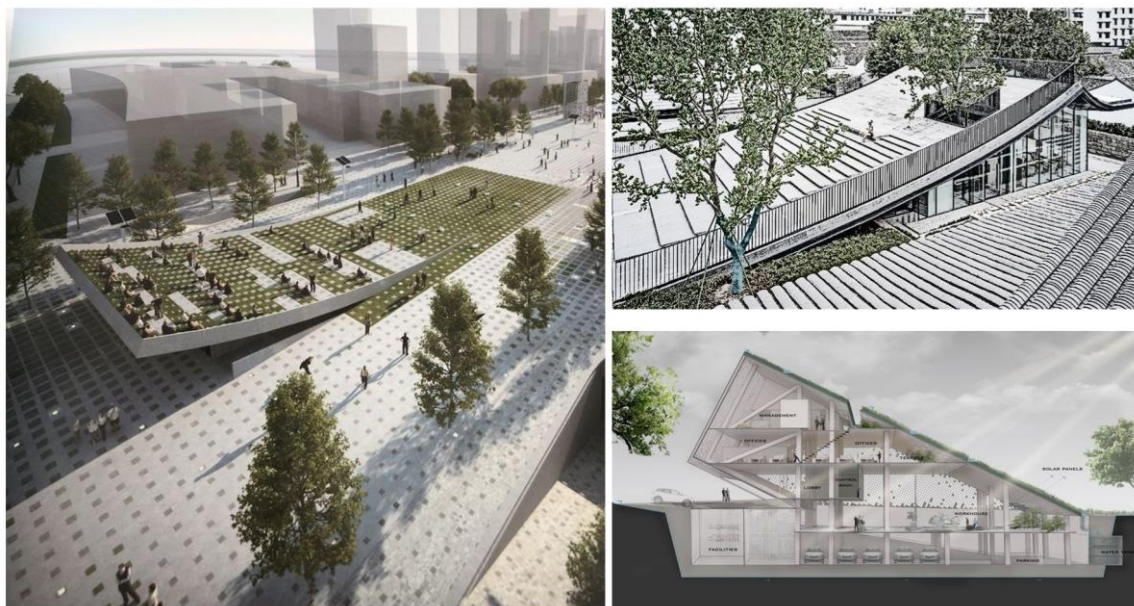
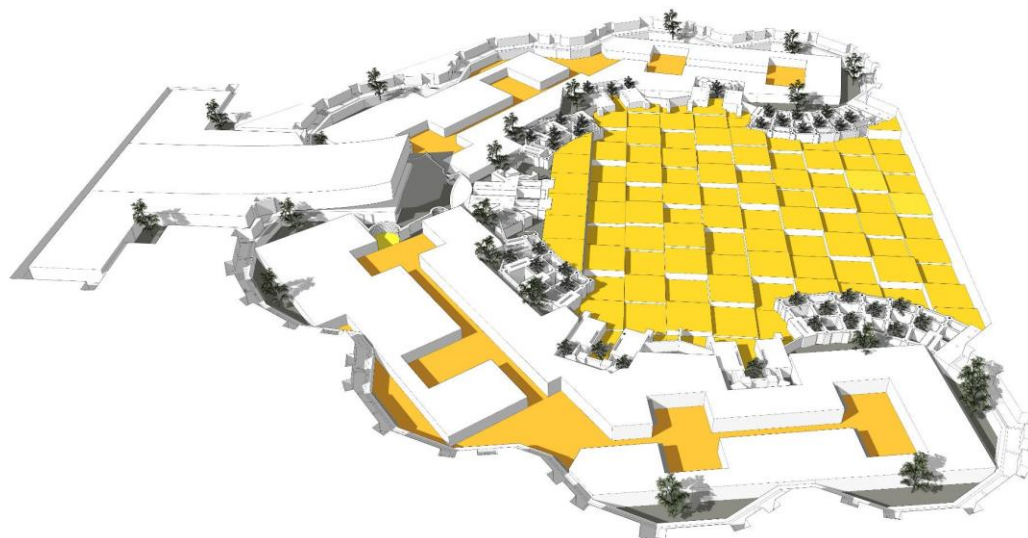
جدول (۱) برنامه فیزیکی مجتمع چندعملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس / عرصه: ۱۷۴۶۲ مترمربع

ردیف	عنوان کارکردی	مساحت زیربنای ناخالص	تعداد طبقه	ویژگی های عمومی پیش بینی شده
۱	مجتمع اقامتی	۳۳۷۴	۱	با ظرفیت ۷۰ اتاق اقامتی ۲ تخته در استاندارد بینینس هتل ۴*
۲	مجموعه ورزشی	۱۱۲۰	۱	با قابلیت تجهیز به سالن ورزش های هوازی و مجتمع آبی
۳	فروشگاه و رستوران	۱۵۴۰	۱	در قالب ۲ طبقه (طبقه اول ۲۸۶۸ مترمربع و طبقه دوم ۱۸۳۲ مترمربع)
۴	مجتمع اداری	۲۰۴۰	۱	سایت Open Office یکپارچه با قابلیت پذیرش حداقل ۶۰۰ نفر نیروی کاری در شیوه کار ستادی به انضمام اتاق های جلسات، خدمات روزمره و ...
۵	مجموعه دفاتر بازرگانی	۶۷۲۸	۱	دارای دفاتر اداری با متوسط ۴۵ مترمربع جهت هر دفتر کار به انضمام خدمات مرتبط نظیر بینینس ستر و ...
۶	مجموعه اداری - مدیریتی مرکزی دفتر ویژه منطقه اقتصادی سرخس	۲۶۶۰	۲	جهت سازمان اداری - مدیریتی منطقه ویژه اقتصادی سرخس
		۱۷۴۶۲		جمع
		۸۰۰۰		محوطه سازی و عرصه

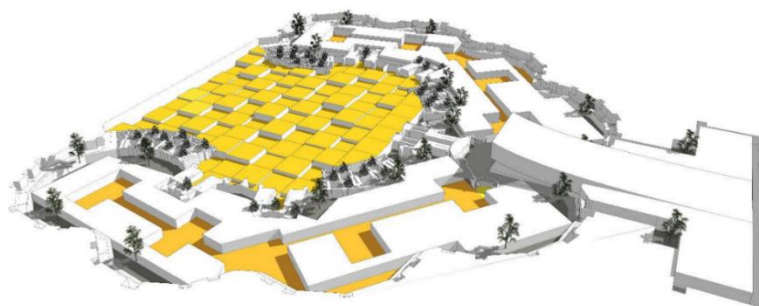
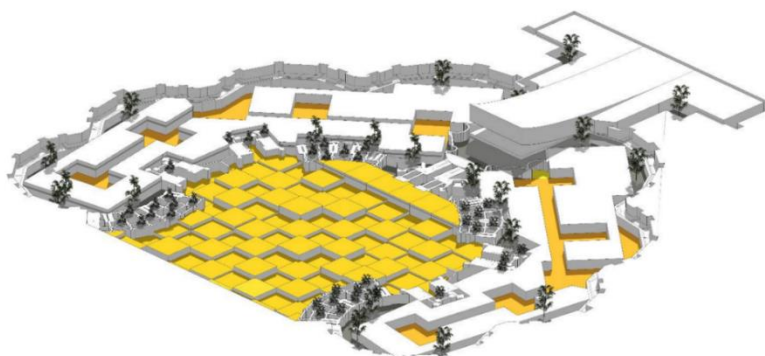


شکل (۹) طرح ساختاری مجتمع چندعملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

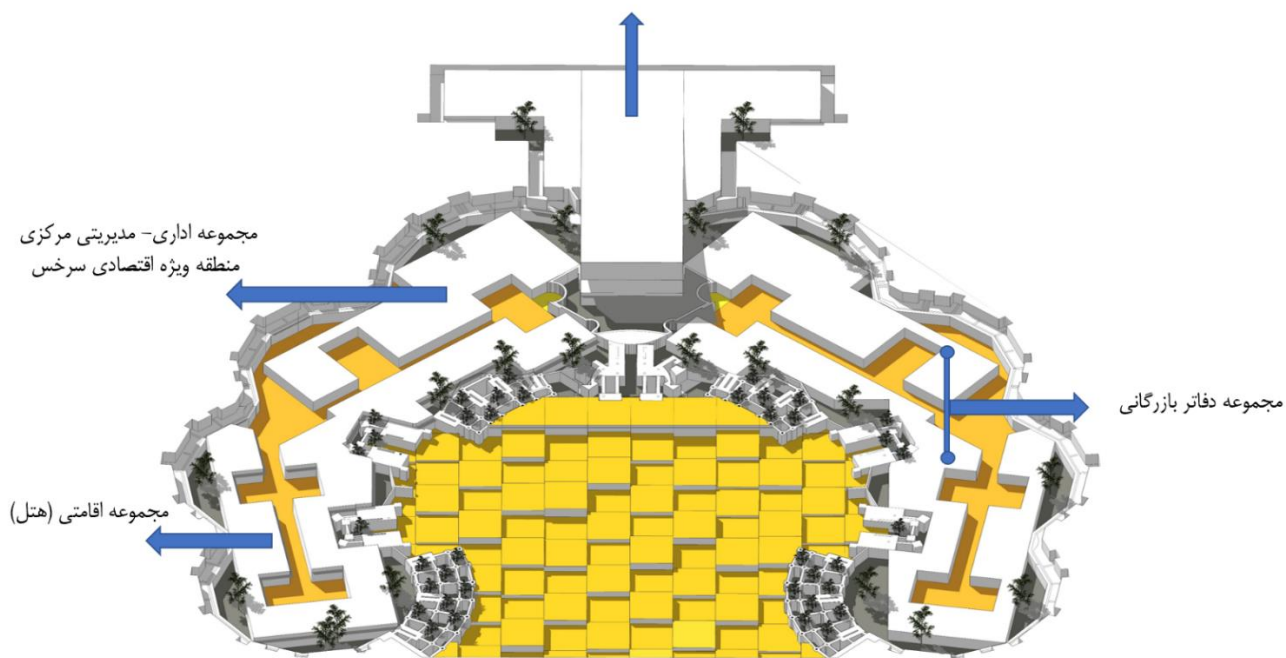




شکل (۱۰) انگاره های عمومی از دفتر مرکزی



مجموعه چندعملکردی (ورزشی- فروشگاه ورستوران - مجتمع اداری - Open Office



شکل (۱۱) مجموعه چند عملکردی

۳-۶- برآوردهای مالی و اقتصادی طرح

۳-۶-۱- مفروضات

- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌های پروژه معادل ۲۰٪ لحاظ شده است.
- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر درآمدهای پروژه معادل ۲۰٪ لحاظ شده است.
- ✓ نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۳٪ و نرخ مالیات معادل ۲۵٪ فرض گردیده است.
- ✓ مجموع دوران ساخت و فروش پروژه معادل ۳ سال (۱ سال ساخت و ۲ سال فروش) فرض شده است.
- ✓ کلیه ارقام ریالی به میلیون ریال می‌باشد.
- ✓ برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها، بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه صورت گرفته است.

۳-۶-۲- برآورد هزینه‌های پروژه

سرمایه‌گذاری ثابت پروژه شامل هزینه خرید عرصه و پروانه ساختمانی و هزینه‌های ساخت کاربری‌های اقامتی، ورزشی، فروشگاه و رستوران، اداری، دفاتر بازرگانی و دفتر مرکزی است. هزینه‌های احداث پروژه به تفکیک اقلام در جدول شماره (۲) نشان داده شده است. شایان ذکر است تمامی هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت پروژه در سال اول اتفاق خواهد افتاد.

جدول (۲) هزینه‌های کل پروژه

ردیف	شرح	هزینه هر متر مربع (میلیون ریال)	متراژ (مترمربع)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه‌های زمین و مجوزات مربوطه (پروانه، ..)	۲.۲	۲۵۴۶۲	۵۶,۰۱۶
۲	هزینه‌های ساخت کاربری‌ها	مجتمع اقامتی	۳۳۷۴	۶۷۴,۸۰۰
۳		مجموعه ورزشی	۱۱۲۰	۱۷۹,۲۰۰
۴		فروشگاه و رستوران	۱۵۴۰	۲۳۱,۰۰۰
۵		مجتمع اداری	۲۰۴۰	۳۰۶,۰۰۰
۶		مجموعه دفاتر بازرگانی	۶۷۲۸	۱,۳۴۵,۶۰۰
۷		مجموعه اداری - مدیریتی مرکزی دفتر ویژه منطقه اقتصادی سرخس	۲۶۶۰	۴۲۵,۶۰۰
۸		محوطه سازی و عرصه	۸۰۰۰	۱۲,۰۰۰
		جمع کل		

۳-۶-۳- برآورد درآمدهای پروژه

درآمد های پروژه بر اساس برداشت میدانی در مورد قیمت‌ها، بررسی نمونه‌های مشابه تجاری و مقیاس پروژه برآورد گردیده است. جدول (۳) درآمدهای حاصل از فروش بر اساس درآمد هر مترمربع از کاربری ها را نشان می دهد. فرض شده است که درآمدهای پروژه طی دو سال پس از ساخت (سال اول ۷۵ درصد، سال دوم ۲۵ درصد) حاصل می آید.

جدول (۳) درآمدهای پروژه از فروش کاربری ها

ردیف	عنوان کارکردی	مساحت زیربنای ناخالص (مترمربع)	درآمد هر متر مربع (میلیون ریال)	درآمد فروش (میلیون ریال)
۱	مجتمع اقامتی	۳۳۷۴	۲۵۰	۸۴۳۵۰۰
۲	مجموعه چندمنظوره	۱۱۲۰	۱۶۰	۱۷۹۲۰۰
۳		۱۵۴۰	۲۵۰	۳۸۵۰۰۰
۴		۲۰۴۰	۲۰۰	۴۰۸۰۰۰
۵	مجموعه دفاتر بازرگانی	۶۷۲۸	۲۵۰	۱۶۸۲۰۰۰
۶	مجموعه اداری- مدیریتی مرکزی دفتر ویژه منطقه اقتصادی سرخس	۲۶۶۰	۲۰۰	۵۳۲۰۰۰
	جمع	۱۷۴۶۲		۴۰۲۹۷۰۰

۳-۶-۴- جریانات نقدی پروژه

جدول (۴) جریانات نقدی پروژه

ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳
۱	جریان مالی هزینه های پروژه	۳۲۳۰,۲۱۶	۰	۰
۲	مجموع خروجی ها	۳۲۳۰,۲۱۶	۰	۰
۳	درآمد فروش واحدها	۰	۳۰۲۲,۲۷۵	۱۰۰۷,۴۲۵
۴	مجموع ورودی ها	۰	۳۰۲۲,۲۷۵	۱۰۰۷,۴۲۵
۵	خالص فرآیند مالی	-۳۲۳۰,۲۱۶	۳۰۲۲,۲۷۵	۱۰۰۷,۴۲۵
۶	خالص فرآیند مالی تجمعی	-۳۲۳۰,۲۱۶	-۲۰۷,۹۴۱	۷۹۹,۴۸۴

جدول (۵) جریانات نقدی پروژه با احتساب تورم

ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳
۱	جریان مالی هزینه های پروژه	۳۳۳۰,۲۱۶	۰	۰
۲	مجموع خروجی ها	۳۳۳۰,۲۱۶	۰	۰
۳	درآمد فروش واحدها	۰	۳۶۲۶,۷۳۰	۱۴۵۰,۶۹۲
۴	مجموع ورودی ها	۰	۳۶۲۶,۷۳۰	۱۴۵۰,۶۹۲
۵	خالص فرآیند مالی	-۳۳۳۰,۲۱۶	۳۶۲۶,۷۳۰	۱۴۵۰,۶۹۲
۶	خالص فرآیند مالی تجمعی	-۳۳۳۰,۲۱۶	۳۹۶,۵۱۴	۱۸۴۷,۲۰۶

۵-۶-۳- فاکتورهای اقتصادی پروژه

جدول (۶) فاکتورهای اقتصادی پروژه

ردیف	شرح	بدون نرخ تورم	با احتساب نرخ تورم
۱	هزینه های احداث	۳,۳۳۰,۲۱۶	۳,۳۳۰,۲۱۶
۲	درآمدهای فروش	۴,۰۲۹,۷۰۰	۵,۰۷۷,۴۲۲
۳	سود حاصل از اجرا و فروش	۷۹۹,۴۸۴	۱,۸۴۷,۲۰۶
۵	ارزش خالص فعلی (NPV)	-۱۰۷,۱۹۲	۶۷۷,۲۲۶
۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۰٪	۴۴٪

- ✓ مجموع هزینه های احداث پروژه معادل ۳,۳۳۰,۲۱۶ میلیون ریال می باشد.
- ✓ مجموع درآمدهای فروش پروژه معادل ۵,۰۲۷,۸۳۴ میلیون ریال با احتساب نرخ تورم می باشد.
- ✓ ارزش خالص فعلی پروژه مثبت و معادل ۴۴۹,۹۶۷ میلیون ریال می باشد که حاکی از توجیه پذیری پروژه است.
- ✓ نرخ بازده داخلی پروژه بیش از حداقل نرخ جذب کننده سرمایه گذار بوده و معادل ۴۴٪ می باشد که نشان از از توجیه پذیری پروژه است.
- ✓ دوره بازگشت سرمایه معادل ۲ سال می باشد.