

منطقه آزاد چابهار، پیشرو در پروژه‌های عمرانی در میان مناطق آزاد

در این راستا با توجه به برنامه‌ریزی و چشم‌انداز سازمان و اجرای پروژه‌های متعدد عمرانی در سطح منطقه که از سال 97 آغاز و همچنان در سال 98 در حال اجرا و یا در دست مطالعه می‌باشد، در قالب پرونده عمرانی در هر بخش به آنها خواه یک پرداخت که مجموعه گردشگری و تفریحی لیپار یکی از مهم‌ترین پروژه‌ها است که به‌عنوان اولین پروژه عمرانی به آن می‌پردازیم.

مجموعه گردشگری لیپار به مساحت 36 هکتار با دارا بودن عوارض طبیعی توپوگرافیکی و ساحل دریای عمان، از جاذبه‌های بی‌نظیر در سواحل مکران است.

بخشی از این مجموعه در سال‌های پیشین احداث گردیده، لیکن در جهت تکمیل زنجیره خدمات و بخش باقیمانده آن در اسفندماه سال 97 با اعتباری بالغ بر 300 میلیارد ریال به پیمانکار واگذار گردید و امید می‌رود تا پایان سال جاری به بهره‌برداری برسد.



لازم به ذکر است، پیشرفت فیزیکی پروژه هم‌اکنون 13 درصد می‌باشد.

عملیات تکمیلی مجموعه شامل دو بخش است:

- بخش اول ایجاد زیرساخت‌ها و محوطه‌سازی مجموعه که با هزینه سازمان در حال اجرا است
 - بخش دوم شامل بسته‌های سرمایه‌گذاری که توسط بخش خصوصی اجرا خواهد گردید.
- این بسته‌ها شامل: هتل 5 ستاره، فروشگاه‌ها، مجموعه‌های تجاری-تفریحی، پارکینگ طبقاتی، مجموعه کافی‌شاپ‌ها و رستوران‌ها، سینما و مجتمع فرهنگی، اسکله اقیانوس، کلوپ تفریحی کرانه، کلبه غواصی می‌باشد.
- طراحی و اجرای فضاهای باز و عمومی پارک لیپار، در بسترهای باارزش و اقلیمی علاوه بر ارزش‌های کیفی مذکور، فرصت مناسب را برای حفظ ارزش‌های طبیعی محیط از یک‌طرف و جذب سرمایه از بخش خصوصی از طرف دیگر خواهد گذاشت.

همچنین با پرداختن به فضاهای عمومی و تفرجگاهی برای توسعه آتی منطقه و نیاز اجتماعی ساکنین و مراجعین به عملکردهای

اجتماعی جهت تقویت رفتارهای برون‌گرا در منطقه و وجود امکانات و کیفیات همخوان و مناسب برای تعریف پارک عمومی و موضوعی همجواری بستر طرح با یکی از منحصربه‌فردترین پهنه‌ها و عرصه‌های طبیعی ایران است.



هتل 5 ستاره فانوس

این پروژه در پهنه‌ای که در طرح‌های بالادست کاربری گردشگری-پذیرایی پیش‌بینی شده بود جانمایی شده است. سایت پروژه دارای مساحتی در حدود ۲۴۶۵۰ مترمربع بوده و با رویکرد معماری شاخص گرا و ملهم از فرم فانوس دریایی یکی از نشانه‌هایی است که هم در زندگی روزانه پارک و هم در منظر شبانه خوانایی و جهت‌یابی در سایت را به‌عنوان دو هنجار بسیار مهم قوام می‌بخشد. هتل‌های مختلف از لحاظ کیفیت و امکانات داخلی استانداردهای مختلفی دارند، ممکن است هتل‌ها مستقل و یا قسمتی از یک زنجیره باشند و همچنین دارای انواع مختلفی هستند. به‌طورکلی می‌توان انواع هتل‌ها را به هتل‌های توریستی، هتل‌های تجاری، کلوپ‌ها و... تقسیم نمود. در کلیه هتل‌های یادشده ریز عملکرد و فعالیت‌ها به 8 دسته کلی تفکیک شده‌اند که با تغییر ماهیت هر یک از هتل‌ها سرانه هر دسته و یا ریز فضاها تغییر می‌یابد. بخش‌های یادشده به شرح زیر می‌باشد:

- بخش پذیرش و عمومی
- بخش اداری
- بخش پذیرایی
- بخش ضیافت و کنفرانس
- بخش اوقات فراغت و ورزش

- بخش اقامت
- بخش داخلی
- بخش حفاظت و تعمیر

بدیهی است تمرکز ویژه به هر یک از بخش‌های پذیرایی، اوقات فراغت و ورزش و بخش ضیافت و کنفرانس، رابطه مستقیمی با نیازهای محلی توریست و امکانات منطقه شهری دارد. در هتل‌های جدید دنیا تلاش می‌شود با تمرکز به یکی از بخش‌های یادشده علاوه بر امکان پذیرایی عمومی از گردشگر، شرایط ویژه جهت برگزاری مراسم خاص (کمپ‌های ورزشی، سمینارهای علمی، فرهنگی و هنری و...) را فراهم آورد.

با توجه به اینکه طرح جامع منطقه آزاد چابهار براساس توسعه گردشگری تهیه گردیده و جغرافیای طبیعی منطقه ماهیت گردشگر را در منطقه تقویت نموده است، توصیه می‌شود تمرکز برنامه فیزیکی معطوف به نیازهای گردشگری تنظیم گردد.



موقعیت پروژه در پارک لیپار

باتوجه به اینکه با تمرکز به برخی از بخش‌های هتل جهت تولید هتل‌های تخصصی و همچنین نوع سیستم دسترسی اتاق‌ها سرانه بخش‌ها تا حدی متغیر می‌باشند، درصد استاندارد سرانه بین‌المللی در هر یک از بخش‌ها جهت هتل‌های گردشگری به شرح زیر می‌باشد:

- بخش پذیرش و عمومی 6 درصد
- بخش اداری 0.7 درصد
- بخش پذیرایی 8 درصد
- بخش ضیافت و کنفرانس 4 درصد
- بخش اوقات فراغت و ورزش 8 درصد
- بخش اقامت 60 درصد
- بخش داخلی 7.6 درصد
- بخش حفاظت و تعمیر 1.2 درصد
- فضاهای ارتباطی و کمکی پایه طراحی 4.5 درصد می‌باشد.

فروشگاه مجموعه گردشگری لیپار

در بخش فروشگاه مجموعه گردشگری لیپار، فروشگاه با مساحت 155 مترمربع ایجاد خواهد شد که بیشتر در بخش فروش صنایع دستی فعالیت خواهد کرد همچنین این فروشگاه شامل کالاهای خوراکی، سوپرمارکت خواهد بود. بسته‌های مجموعه تجاری-تفریحی شامل پارکینگ، رستوران، بولینگ، سالن بازی سرپوشیده، سالن بیلارد و کافی شاپ می‌باشد که 45 درصد مساحت زمین‌های مجموعه لیپار را در بر خواهد گرفت. پارکینگ این مجموعه ظرفیت 390 خودرو را دارا می‌باشد. در قسمت دیگری از مجموعه، دکه‌های اغذیه سبک و تنقلات ایجاد خواهند شد که غذاهای محلی و ایرانی را سرو خواهند کرد؛ که مساحت واگذاری آن به بخش خصوصی هرکدام 15 مترمربع خواهد بود.

- مساحت واگذاری: 155 مترمربع

- ارتفاع مجاز: 3.5 متر

- فعالیت‌های مجاز: فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری، فروش صنایع دستی، کالاهای خوراکی ویژه و سوپرمارکت



بنای اجلاس چابهار

- کاربری: فرهنگی

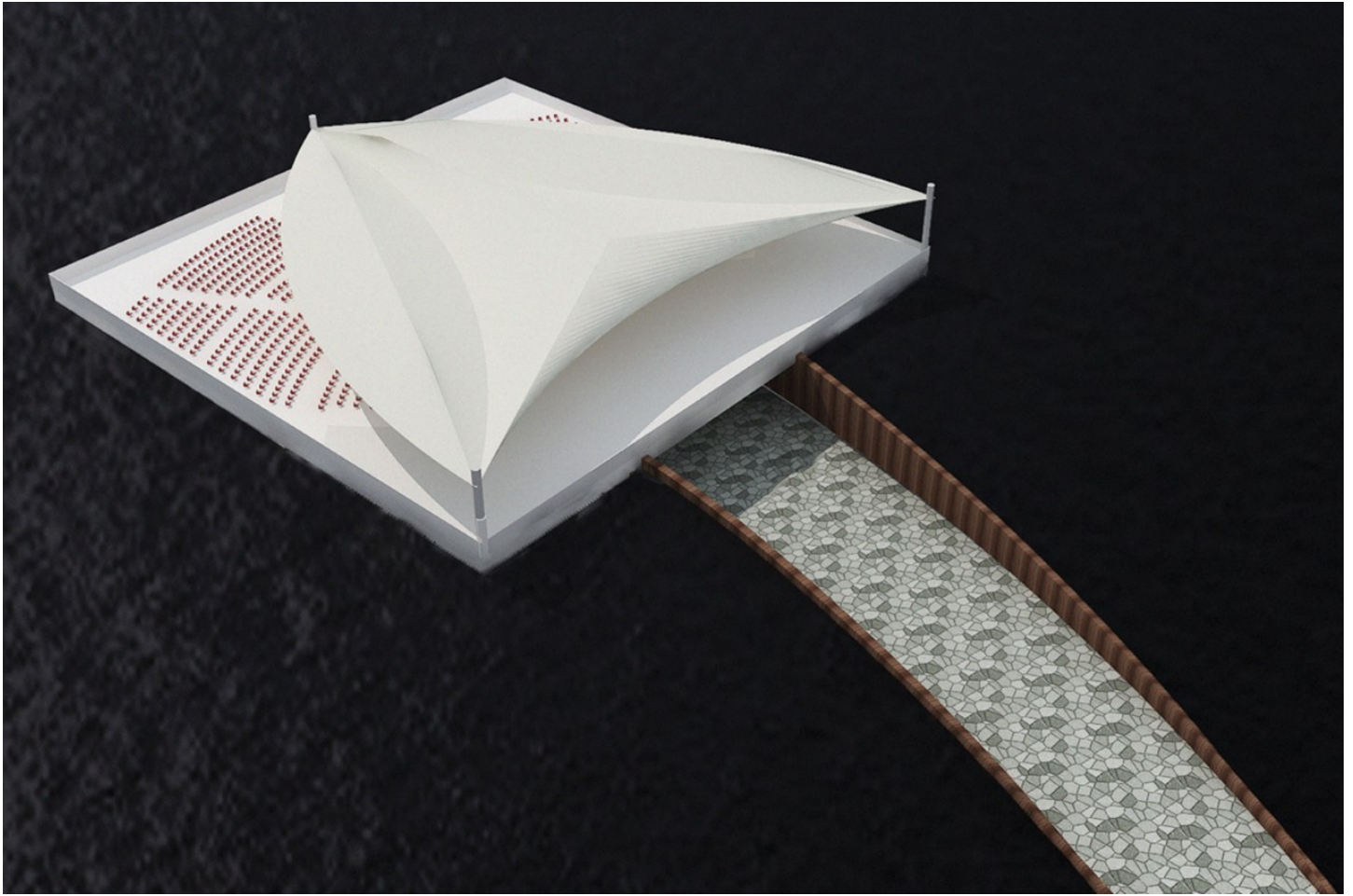
در پهنه شهری بنای نیمه‌کاره‌ای با عملکرد فضای گردهمایی‌های شهری وجود دارد که با ایده مفهومی پروژه برای جذب جمعیت خوانایی جدی دارد. این بنا دارای زمینی به مساحت ۲۲۰۰ مترمربع می‌باشد که با دیدگاه‌های نوین بازآفرینی فضاهای وانهاده شهری قابل تبدیل شدن به مرجع و مقری برای فعالیت‌های فرهنگی می‌باشد.

مجموعه فرهنگی-تفریحی دروازه اقیانوس

- کاربری: فرهنگی-تفریحی

این بنا مابین دو بنده ترانشه محور ترافیکی شرق محدوده قرار دارد که محدوده‌اش همراه با محوطه پیرامونی به ۲۳۰۰ مترمربع می‌رسد.

نقش‌آفرینی که این ساختمان در ایده مفهومی خود در نگاه به یک دروتزه بایستی انجام دهد، با توجه به ایرادات معمارانه و عدم استفاده صحیح از آن باعث افت کیفیت فضایی آن شده است. لذا در دستور کار بهسازی و تعریف یک پروژه برای جذب سرمایه‌گذار قرار گرفته است.



مجموعه صفه اقیانوس

کاربری: فرهنگی-اجتماعی

یکی از ویژه‌ترین پروژه‌های پارک لیپار، صفه اقیانوس در میان دریای عمان است که در مساحتی در حدود ۱۰۳۱۵ مترمربع محل برگزاری همایش‌ها، کنسرت‌ها و فعالیت‌های هنری-تفریحی می‌باشد. این پروژه را می‌توان اولین سازه آبی غیرصنعتی در آب‌های آزاد کشور دانست و ویژگی‌های منظرین منحصر به فرد دارد.



کافه رستوران باغ مطبق

با توجه به توپوگرافی بسیار پرشیب در این منطقه، ایده باغ مطبق منطبق بر کهن‌الگوهای موجود در باغ سازی ایرانی و استفاده از فرم‌های موجود در گوشه‌های باغ، با بهسازی فضای موجود در زمینی به مساحت 3125 مترمربع، نمونه‌ای از یک رستوران با درجه VIP در پارک را نشان می‌دهد. استفاده از غذاهای بومی و غیربومی و منوهای ویژه می‌تواند بر کیفیت فضایی و ارزش اقتصادی آن بیفزاید.



رستوران غذاهای دریایی اسکله

این مجموعه بر روی اسکله‌ای که به صورت نیم‌دایره بر روی ساحل دریا حرکت کرده است، فضای مناسبی را برای استراحت، تماشا و برقراری تعاملات اجتماعی فراهم کرده است. این رستوران با مساحت 160 مترمربع با ارائه غذاهای دریایی، فرصت مناسبی را برای سرمایه‌گذاری فراهم می‌کند.



لیپارک

این محدوده چه به لحاظ موقعیت قرارگیری و چه مناظر طبیعی منحصر به فرد و همچنین کیفیات پردازش منظرین، هسته مرکزی پارک لیپار است که با امتزاج واژگان لیپار و پارک، عنوان لیپارک را گرفته است. برگزاری انواع رویدادهای اجتماعی، تفریحی، فرهنگی و غیره در یک فضای مرکزی با پس زمینه منظر دریا و حضور متفاوت آب و سنگ در فضا، فرصت مناسبی برای جذب نمودن محیط و تعریف پروژه در این محدوده به وجود آورده است.

