

نسیم توسعه و آبادانی بر پیکره سواحل طلایی مکران

ضوابط ساخت و ساز بسته‌های سرمایه‌گذاری مذکور که در آینده نزدیک به سرمایه‌گذاران و متقاضیان واگذار خواهد شد، توسط مشاور این مجموعه تهیه و تدوین شده که مهم‌ترین شاخصه برای طراحی و اجرا، حفظ هویت طبیعی و تخریب حداقلی مجموعه می‌باشد. همجواری مجموعه لیپار با دریا، بهترین فرصت برای سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی را فراهم آورده است. ایجاد و تکمیل زیرساخت‌ها یکی از مهم‌ترین حوزه‌های توسعه اقتصادی در مناطق آزاد بشمار می‌آید؛ که در دولت تدبیر و امید این مسیر توسعه سرعت بسیار زیادی در مناطق آزاد کشور خصوصاً منطقه آزاد چابهار به خود گرفته است. اهمیت منطقه آزاد چابهار با توجه به معافیت از تحریم‌ها به‌عنوان تنها نقطه متصل به آب‌های اقیانوسی و شاهراه حیاتی ترانزیت منطقه‌ای و بین‌المللی، از جایگاه ویژه و مهمی برخوردار است؛ از این‌رو سازمان منطقه آزاد چابهار با اهتمام به سیاست‌های توسعه‌گرای خود، گام‌های عظیمی را در مسیر ایجاد و تکمیل زیرساخت‌های صنعتی، تجاری، گردشگری، ترانزیتی، بندرگاهی و فرهنگی در این منطقه برداشته است. بی‌شک با عنایت به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های ذاتی منطقه آزاد چابهار و مزیت‌های رقابتی زیرساختی که در طول 2-3 سال گذشته انجام شده است، نویدبخش آینده‌ای روشن در این منطقه محروم خواهد بود.



در شماره گذشته، بخش اول معرفی مجموعه گردشگری لیپار در نشریه به چاپ رسید و در صفحه پیش رو، به سایر قسمت‌های این مجموعه می‌پردازیم. همان‌گونه که پیشتر گفته شد، سازمان منطقه آزاد چابهار در راستای عمل به مسئولیت اجتماعی و همچنین رونق توسعه و آبادانی منطقه به‌منظور توسعه منطقه‌ای و کشوری باهدف جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی طی 2 سال گذشته فعالیت‌های عمرانی و زیرساختی عظیمی را آغاز نموده است که مجموعه گردشگری لیپار به‌عنوان یکی از نمونه‌ها می‌باشد که به آن پرداخته شد. پرونده قطور توسعه زیرساختی و عمرانی سازمان منطقه آزاد چابهار به‌تازگی در نشریه اخبار آزاد مناطق گشوده شده است و برحسب رسالت رسانه‌ای و اطلاع‌رسانی درخصوص فعالیت‌ها، به‌مرور به سایر اقدامات این سازمان پویا با مدیریت خوش‌فکر و جوان می‌پردازیم.

بازار روز و پارکینگ طبقاتی لیپار

این سایت در پهنه شمال شرقی پروژه و در زمینی به مساحت 17000 مترمربع قرار دارد. با تلفیق بازار روز و فضای پارکینگ، ایده اختلاط کارکردها شکل گرفته است. این فضا با توجه با پیش‌بینی جمعیت‌پذیری پارک و تعریف رویدادهای مداوم، می‌تواند زمینه سرمایه‌گذاری مناسبی را برای صاحبان سرمایه فراهم کند.

کلبه تجاری

این بلوک با مساحت زیربنای 2800 مترمربع به‌عنوان نشانه در مهم‌ترین گره ورودی پارک ملزم به داشتن بنایی شاخص می‌باشد و با عملکرد فروشگاه‌های خود در ابتدا یا انتهای حضور در پارک، شهروندان را ترغیب به خرید به‌منزله یادگاری از خاطرات می‌کند. رویکرد مؤثر در این مکان، فروش اجناسی است که در غالب سوغات می‌باشند.

باشگاه ورزشی روباز لیپار

در شرق سایت هتل فانوس، با توجه به ساختار خطی و وجود شیب زمین مناسب مجموعه ورزشی با رویکرد ارتقاء تندرستی و ورزش همگانی با عنوان محور سلامت در زمینی به مساحت 13515 مترمربع دیده‌شده است که می‌تواند محمولی برای جذب قشر جوان و افزایش سرزندگی در محیط پارک شود. خدمات پشتیبان و تجاری‌های مرتبط نیز در تکمیل این مجموعه نظام کارکردی آن را تکمیل می‌کند.

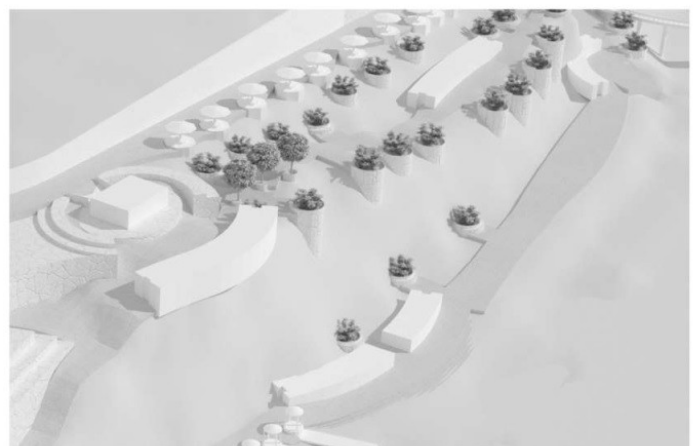
مجموعه رستوران‌های ساحلی

این مجموعه با 3 بلوک ساختمانی با مساحت هر قطعه 200 مترمربع در قسمت شرقی پهنه ساحلی واقع شده است. این مجموعه با قرارگیری در نزدیکی صدف اقیانوس که یکی از ویژه‌ترین فضاهای پارک برای مراجعه‌کنندگان خواهد بود، فرصت مناسبی برای شکل‌گیری یک مجموعه خطی از رستوران‌ها را فراهم کرده است.



موقعیت بسته سرمایه‌گذاری در پارک سنگی لیپار

رستوران بهار (بسته شماره ۲)



رستوران‌های بهار

در میانه پهنه ساحلی، 4 مجموعه غذایی بانام بهار که هرکدام به مساحت 150 مترمربع است، قرارگرفته‌اند که هم‌کارکرد مذکور را دارد و هم قرارگاه رفتاری به‌حساب می‌آیند. در صورت تحقق این ایده، چهار منوی غذا از شمال تا جنوب و شرق تا غرب در چهار مجموعه توسعه خواهد یافت و درنهایت به

مجموعه غذایی بهار که ریشه تام چابهار است، خواهد رسید. این ایده به جهت زمینه گرایی و نزدیکی به محتوای فرهنگی محیط، واجد ارزش بوده و به جهت نوگرایی در ایده، می‌تواند جاذب سرمایه‌گذاران باشد.

مجموعه ورزشی-تفریحی نگاه

در مجاورت شرقی باغ مطبق به جهت وضع توپوگرافی زمین، موقعیت مناسبی برای ایجاد یک منظرگاه بادید مناسب به خلیج چابهار، ایجاد یک قرارگاه رفتاری با برپایی سازه چادری به‌منظور ایجاد سایه و مکانی برای بازی بیلارد به وجود آمده است. این محدوده در مجموع دارای 850 مترمربع زیربنا می‌باشد.

رستوران دریا

این مجموعه در وضع موجود پروژه و در پهنه شهری قرار دارد. مساحت زمین تحت اشغال آن 2190 مترمربع است و با برنامه بهسازی قرار است صرفاً به ارائه غذاهای دریایی بپردازد.

منظرگاه (لم‌کده) لیپار

موقعیت استراتژیک این تپه در مرکز پارک لیپار در ارتفاعاتی مناسب، منظرگاه منحصربه‌فردی جهت دیدن خلیج و مسلط به کل منظر پارک را فراهم نموده است. جهت ایجاد آسایش اقلیمی، سازه‌های سبک چادری در نظر گرفته‌شده است که به هویت طبیعی تپه خللی وارد نشود و در ضمن منجر به قرارگاه اجتماعی مناسبی گردد.

مجموعه فرهنگی تجاری کوه-موزه چابهار

این مجموعه به مساحت 2490 مترمربع می‌باشد که دارای دو بخش فضای اصلی شامل محور اصلی ورودی، راسته‌بازار و چهار پهنه تجاری فروش محصولات فرهنگی شامل پوشاک، انواع ساز و آلات موسیقی و خوراک محلی و منظرگاه نهایی لیپار در منتهی‌الیه محور اصلی مجموعه با یکی از منحصربه‌فردترین زوایای دید به خلیج چابهار است. نظام ارتفاعی پروژه دارای ارتفاعی منفی و معماری مدفون در بستر با حفظ لایه روبی وضع موجود در نظر گرفته‌شده است. تحلیل اقتصادی پروژه به بهره‌گیری از طرح راهبردی تجاری و با تکیه به هنجار تمایز به‌عنوان اولین راسته‌بازار زیرزمینی کشور می‌تواند زمینه جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی برای مشتریان ویژه باشد.

پیش‌بینی نرخ بازده داخلی در سال پنجم اجرای پروژه به‌صورت تخمینی 30 درصد و دارای رشد 20 درصد تا پنج سال خواهد بود. با توجه با شرایط محیطی و نوع کالبد پیشنهادی، راهکار اقتصادی پیشنهادی بر تنوع‌بخشی محصولات استوار بوده و سعی بر برگزاری بازار محصولات فرهنگی به الگوی جشنواره‌ای خواهد شد.

وجود توپوگرافی ویژه بستر و فن دخل و تصرف معماری محوطه در بستر، پیام‌آور احترام حداکثری به ارزش‌های منظرین بستر می‌باشد. همسازی محتوایی و زمینه‌گرا در ایده مفهومی در استفاده از مؤلفه‌های طبیعی و انرژی‌های تجدیدشونده را در معماری کوه-بازار تبیین می‌نماید. ارتباط فیزیکی و بصری در منظرگاه انتهایی محور اصلی مجموعه، فضایی متباینی برای ایجاد احساس متفاوت بین یک معماری مدفون در خاک و یک سکوی در ارتباط بصری مستقیم با خلیج باعث می‌شود.



موقعیت بسته سرمایه گذاری در پارک سنگی لیپار

کلوپ آبی کرانه



مجموعه ورزشی- فراغتی کلوپ کرانه

با توجه با مصاحبه ها و مشاهدات عینی و کیفیت ویژه بستر ساحل، طرح توسعه آن در قالب تعریف مجموعه تفریحات آبی مانند قایقرانی، جت اسکی، غواصی و غیره موردنظر می باشد.

برنامه فیزیکی کلی پیش بینی شده در طرح مفهومی جانمایی مجموعه ای از انواع ورزش ها و بازی های آبی برای مخاطبین و علاقه مندان به این زمینه می باشد.

این مجموعه در زمینی به مساحت 1600 مترمربع با زیربنای 6400 مترمربع احداث خواهد شد.

تحلیل اقتصادی پروژه با بهره گیری از طرح راهبردی تجاری با پارامتر اصلی درآمدزایی از طریق فروش ساعتی و یا پکیج های تفریحی در بخش درآمدزایی استوار است.

پیش بینی نرخ بازده داخلی در سال سوم اجرای پروژه به صورت تخمینی 45 درصد و رشد 15 درصد در پنج سال خواهد بود.