



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# بهبودی و توسعه هتل ورزش



شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co

### بررسی موقعیت و مشخصات کلی حوزه فراگیر محدوده :

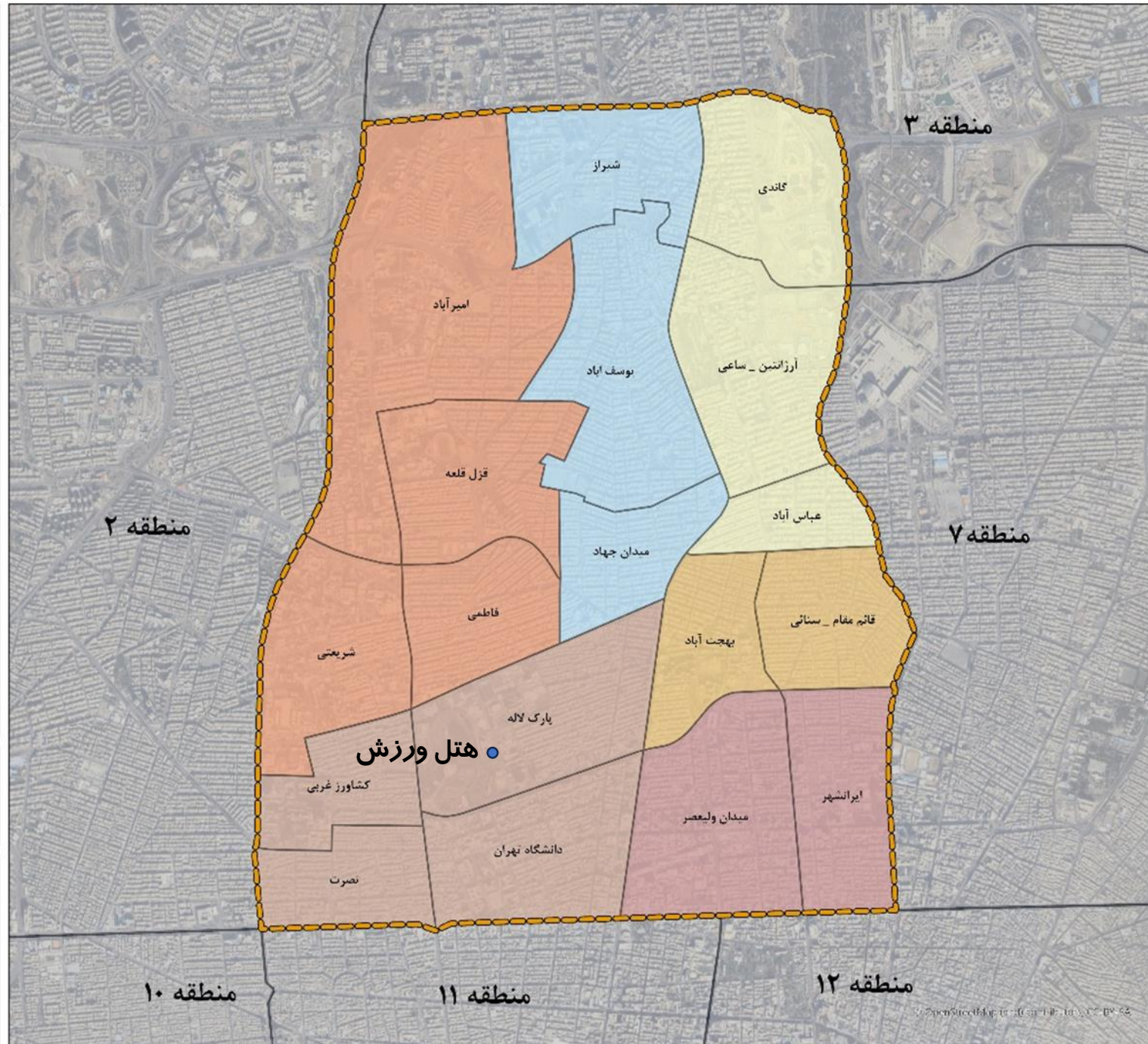
هتل ورزش واقع در منطقه ۶ شهرداری تهران است. منطقه شش شهرداری تهران، بطور تقریبی در مرکزیت جغرافیایی شهر واقع شده و از سوی دیگر به لحاظ همجواری با مرکز ثقل قدیمی شهر و انتقال و حرکت تدریجی موقعیت مرکز شهر تهران به سمت شمال از مرکزیت فضایی فعلیتی برخوردار شده است. این منطقه در طی دهه‌های اخیر توسعه شهری تهران به تدریج عرصه تحولات، کالبدی فضایی و سیاسی تأثیرگذار در سطح ملی و حتی بین‌المللی گردیده است براین اساس و در شرایط کنونی از نظر فعالیت و عملکرد بخش عمده‌ای از منطقه به‌عنوان استخوان‌بندی شهر تهران و مرکز ثقل جدید حکومتی - اداری و تجاری شهر ایفای نقش می‌نماید. مصادیق عملکردی و کالبدی این تغییر و تحولات در وضع موجود عبارت‌اند از استقرار ده وزارتخانه و ۱۴۲ سازمان تابعه (۵۰ درصد تهران) ۴۹ دانشگاه و مؤسسه آموزش عالی (۵۰ درصد تهران) ۶۶ بیمارستان و مرکز درمانی (۳۰ درصد تهران) ۲۶ سفارتخانه و دفتر سازمان‌های بین‌المللی (۳۰ درصد تهران) و صدها مرکز اداری، مالی، مالی، اقتصادی، فرهنگی و رسانه‌ای.



ویژگیها و مشخصات منطقه ۶:

این منطقه با مساحتی حدود ۲۱۳۸ هکتار شامل ۶ ناحیه و ۱۸ محله می باشد. جمعیت منطقه بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵ و ملاک عمل در برنامه ریزی طرح تفصیلی ۲۳۲۵۸۳ نفر، بر اساس آخرین سرشماری رسمی در سال ۱۳۹۵، ۲۵۱۳۸۴ نفر و بر اساس برآورد جمعیت ساکن در منطقه در سال ۱۴۰۲ طبق آمارنامه منتشره شهرداری تهران، ۲۶۶۵۰۲ نفر است؛ بنابراین تراکم جمعیتی در این منطقه بر اساس آخرین برآورد انجام شده جمعیتی در حدود ۱۲۵ نفر در هکتار است.

منطقه شش در حال حاضر دارای ۶ ناحیه و ۱۸ محله می باشد. هتل ورزش در ناحیه یک و محله پارک لاله واقع شده است



عنوان نقشه: محلات مناطق تهران در وضع موجود

راهنما:

- مرز منطقه شش شهرداری تهران
- مرز محلات
- مرز نواحی

مقیاس: ۱:۲۵,۰۰۰  
تاریخ: بهار ۱۴۰۴

SHAHRIE  
شرکت نگهداری اماکن ورزشی کشور

کاربری اراضی منطقه ۶:

در حدود ۶۱۵ هکتار از اراضی این منطقه به کاربری مسکونی اختصاص دارد که این وسعت حدوداً ۲۹ درصد از مساحت منطقه شش می باشد. سایر کاربری‌های پهنه کار و فعالیت، نظیر کاربری‌های تجاری، اداری، مختلط تجاری و مسکونی و ... حدود ۳۹۸ هکتار (۱۹ درصد) از اراضی منطقه را به خود اختصاص می دهند. کاربری آموزشی نیز مساحتی حدود ۱۵۲ هکتار (۷ درصد) و فضای سبز در حدود ۶۹ هکتار (۳٫۲۲ درصد) از اراضی منطقه را به خود اختصاص داده اند.



**راهنما:**

- مرز منطقه سس شهرداری
- تفریحی و تفریحی
- حرامیم
- حمل و نقل
- دورهانی
- صنعتی
- فرهنگی
- مذهبی
- مسکونی
- تجاری
- تفاسی
- ورزشی
- پارک و فضای سبز
- پارکینگ
- آموزشی
- اداری و انتظامی
- انبار
- باغات و کشاورزی
- پارک
- تاسیسات شهری
- تجهیزات شهری

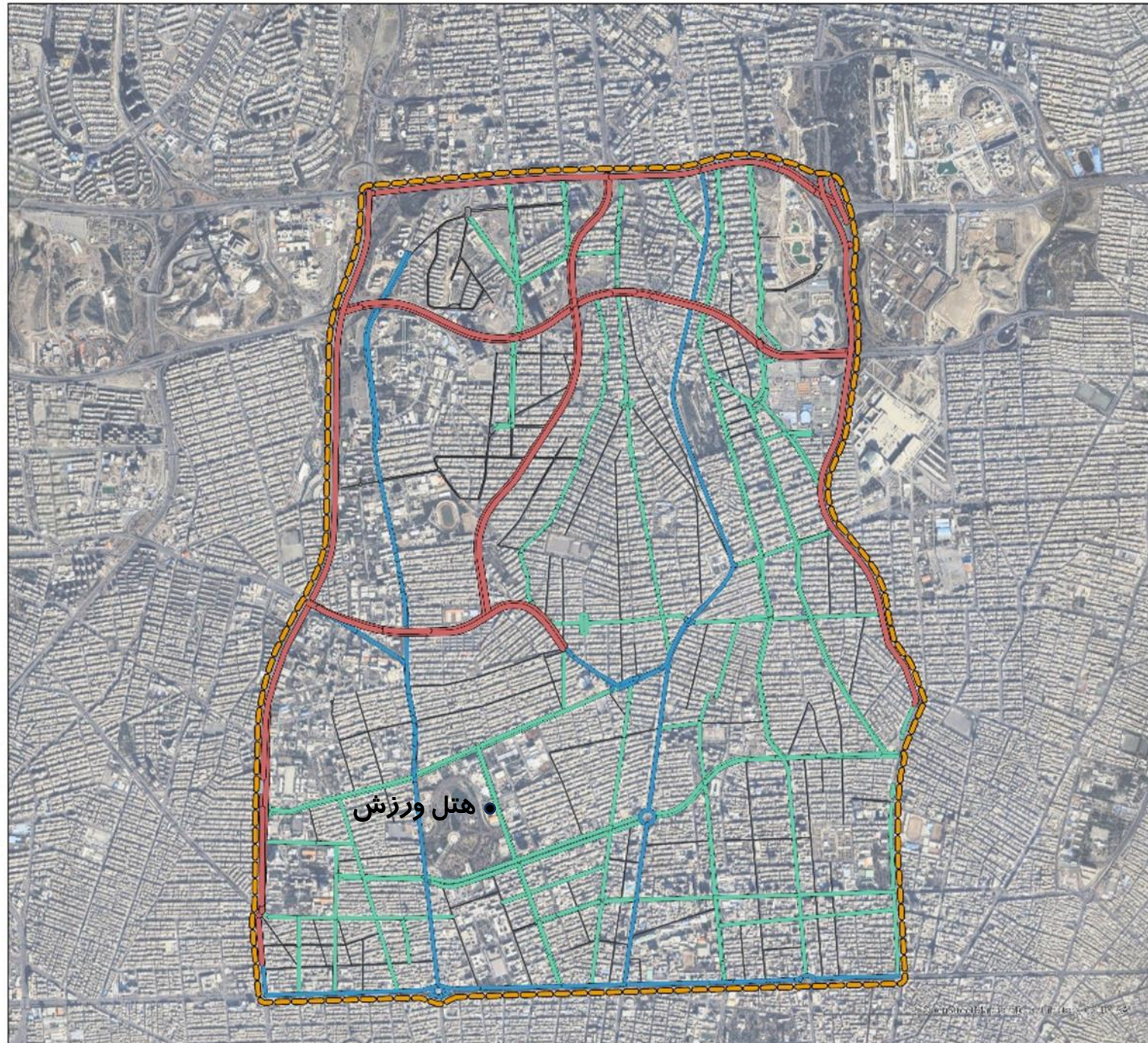
مقیاس: ۱:۲۵,۰۰۰  
تاریخ: بهار ۱۴۰۴



شبکه ارتباطی و معابر منطقه ۶:

منطقه شش شهرداری تهران، با قرارگیری در مرکز شهر، از موقعیتی راهبردی در زمینه دسترسی‌ها و ارتباطات شهری برخوردار است. این منطقه از شمال به بزرگراه شهید همت، از جنوب به خیابان انقلاب اسلامی، از شرق به خیابان مفتوح و بزرگراه مدرس و از غرب به بزرگراه چمران محدود می‌شود و به دلیل مجاورت با مناطق مهم و مرکزی شهر، به‌عنوان یکی از مناطق پرتردد و پرکاربرد تهران شناخته می‌شود.

شبکه ارتباطی منطقه شش متشکل از معابر اصلی و بزرگراه‌های متعدد است که امکان دسترسی سریع و آسان به سایر نقاط شهر را فراهم می‌کند. خیابان‌هایی نظیر ولیعصر، بلوار کشاورز، فاطمی، کارگر، مطهری و بهشتی از جمله شریان‌های مهم این منطقه به‌شمار می‌روند. همچنین بزرگراه‌هایی همچون کردستان، شهید گمنام، شهید چمران و شهید همت در اطراف یا درون این منطقه قرار دارند و نقش مهمی در تسهیل عبور و مرور ایفا می‌کنند.



عنوان نقشه:

محور های موجود در طرح تفصیلی تهران

راهنما:

- مرز منطقه شش شهرداری تهران
- محور های بزرگراه
- محور های سرپاکی اصلی
- محور های شرفایی طرح
- محور های جمع و بخش کننده و دسترسی های محلی

مقیاس:

۱:۲۵,۰۰۰

تاریخ:

بهار ۱۴۰۴



### معرفی و موقعیت پروژه :

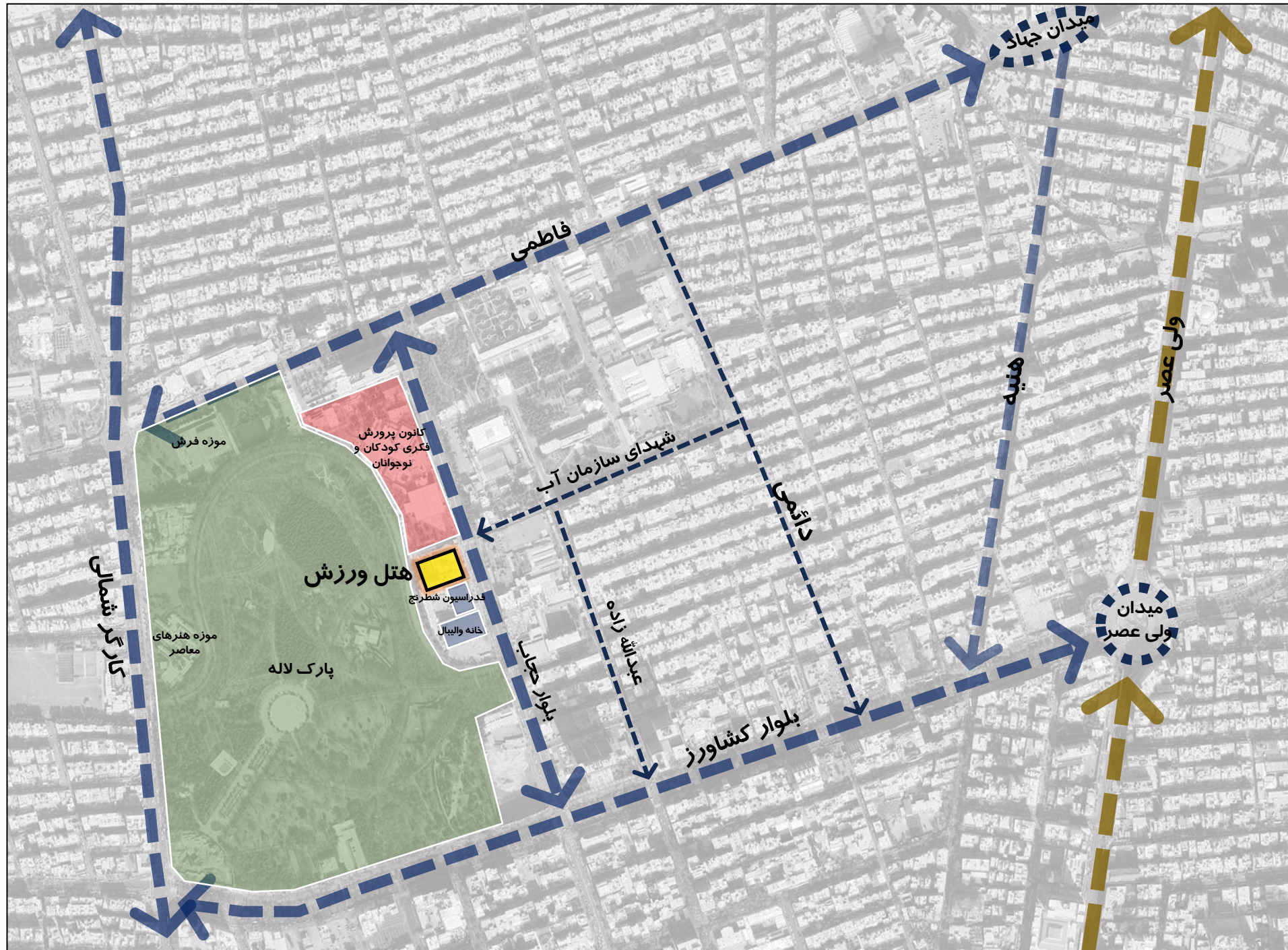
هتل دو ستاره ورزش واقع در خیابان حجاب در سال ۱۳۹۰ افتتاح گردید. ساختمان هتل در ۲ طبقه بنا و دارای ۲۷ باب اتاق با امکانات رفاهی مناسب می باشد. هتل همجوار با پارک لاله بوده و دسترسی آسانی به موزه هنرهای معاصر، موزه فرش، مراکز خرید و سایل نقلیه عمومی دارد.

موقعیت هتل در پهنه مرکزی شهر تهران و در منطقه ۶ شهرداری است. شاخص ترین کاربری حوزه پیرامونی هتل، پارک لاله است.

این هتل در مرکز عملکردی فرهنگی - آموزشی تهران قرار گرفته است. پردیس مرکزی دانشگاه تهران در جنوب حوزه فراگیر هتل قرار دارد. همچنین در حوزه پیرامون چند موزه، نظیر موزه هنرهای معاصر و موزه فرش در حوزه غربی هتل قرار دارد.

### نوع پروژه:

این پروژه از نوع بهسازی و نوسازی بنای هتل موجود و توسعه و احداث بنای جدید جهت ارتقای ستاره است.





### دسترسی ها و اماکن پیرامون پروژه

هتل ورزش در لبه غربی بلوار حجاب واقع شده است. این هتل از شمال به مجموعه کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان محدود میشود.

در جنوب ساختمان هتل ساختمان فدراسیونهای شطرنج و بدمینتون قرار دارند. ساختمان خانه والیبال نیز در حوزه پیرامونی جنوب هتل واقع شده است. این ساختمان علاوه بر میزبانی رویدادهای والیبال پذیرای همایشها و رویدادهای اجتماعی - فرهنگی نیز بوده است.

هتل علاوه بر فضاهای اقامتی از استخر نیز برخوردار است. محدوده توسعه فیزیکی هتل در جنوب غرب هتل، پشت ساختمان فدراسیون شطرنج قرار دارد.

پارک لاله بعنوان یکی از پارکهای شاخص با عملکرد منطقه ای در شرق مجموعه واقع شده است.





## تصاویری از مکان پروژه:

ورودی هتل در شرق ساختمان آن قرار دارد.  
ساختمان هتل در ۳ طبقه و با نماس سنگی احداث شده است.







## چشم انداز پروژه بهسازی و توسعه هتل ورزش:

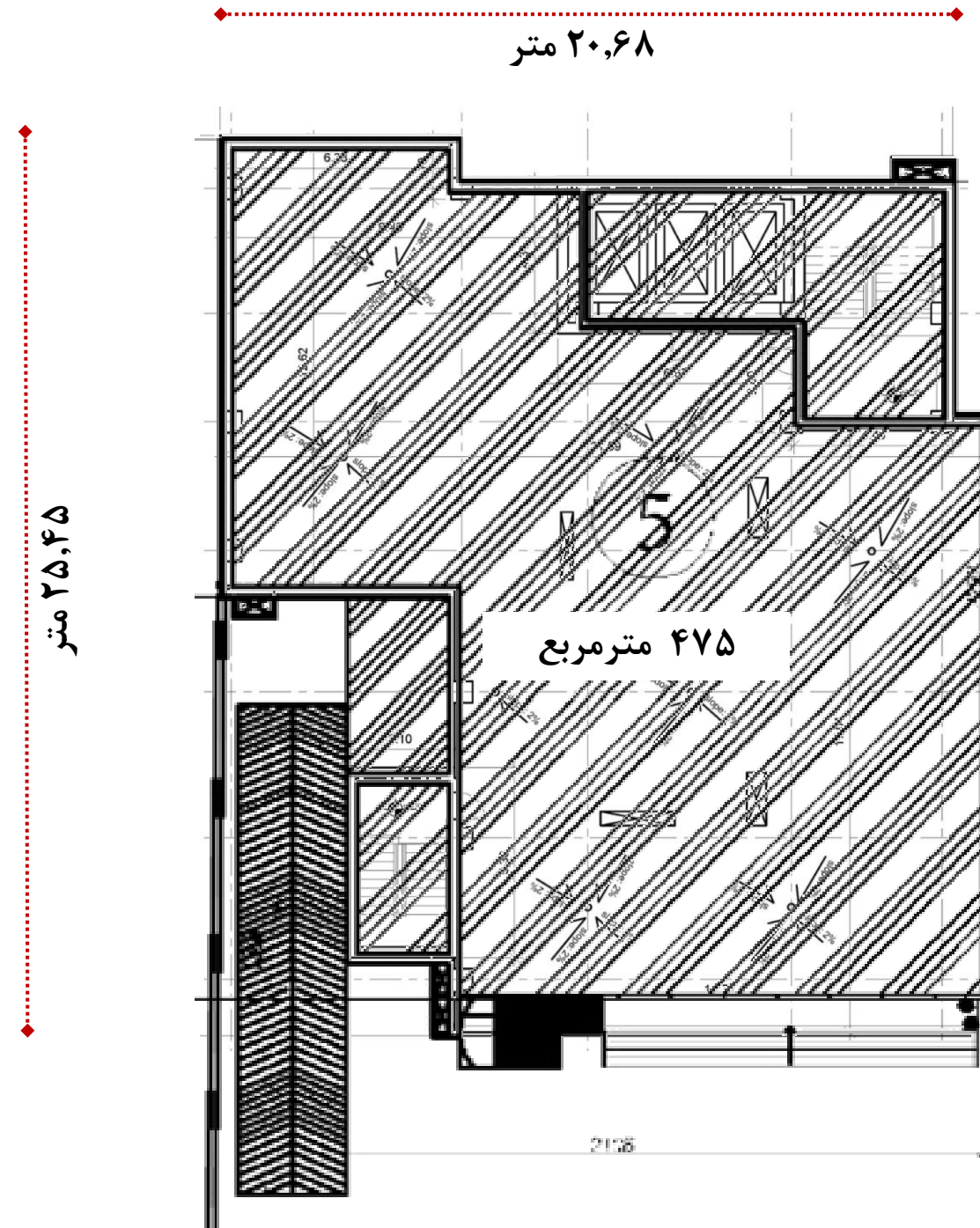
بهسازی و توسعه، امکانی را فراهم آورده تا با ایجاد مجموعه ی اقامتی زیبا و روزآمد به مراجعین آن پاسخی مناسب و درخور داده شود. این هتل به ارائه خدمات اقامت با کیفیت بالا به مسافران و مراجعین در طول سال میپردازد . بهسازی و توسعه فضای کالبدی هتل توام با ارتقای کیفیت منظر معمارانه و مصنوع در تعامل با بهره گیری از حفظ منظر سبز و پایدار بوده است. همین موضوع بر شهرت و محبوبیت هتل افزوده است و موجب افزایش کمی و کیفی مراجعین به مجموعه شده است. به یاری سرمایه گذاری بخش خصوصی در توسعه کالبدی خدمات مربوط به اقامت، از فضای کالبدی موجود در هتل بهره حداکثری در جهت کسب درآمد شده است.



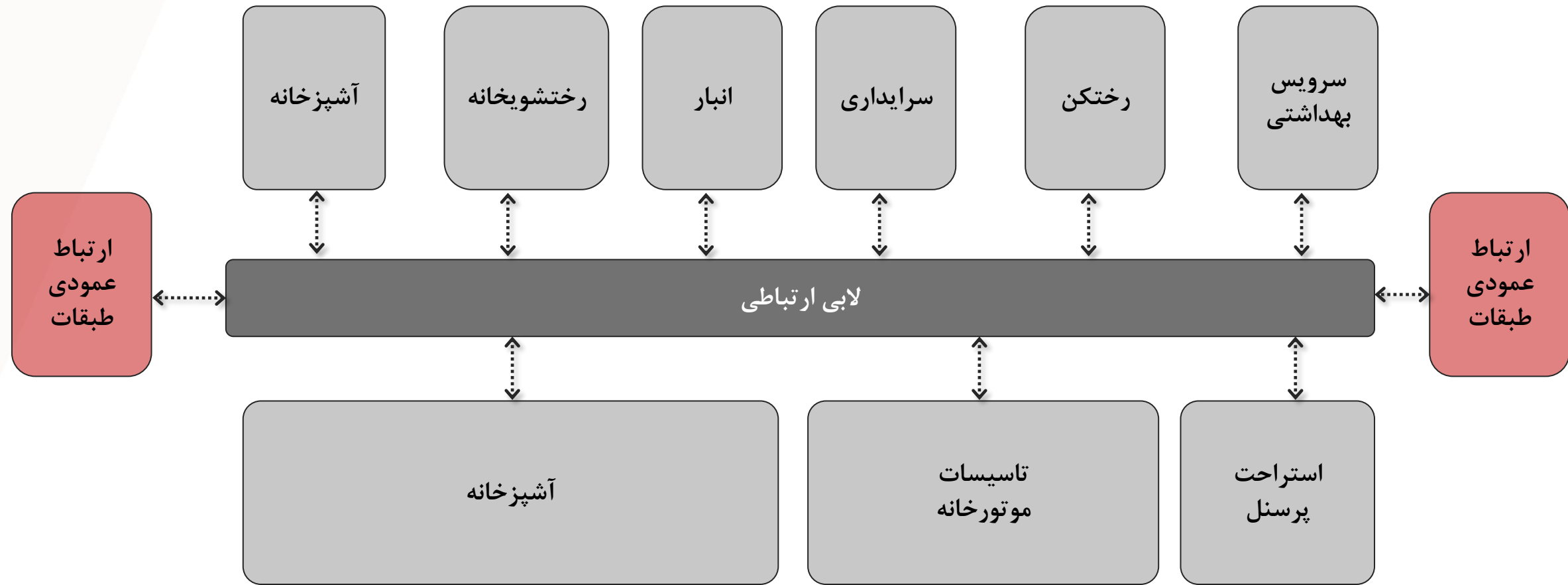
## اهداف کلان پروژه بهسازی و توسعه هتل ورزش:

- جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در جهت نیل به اهداف اصل ۴۴ قانون اساسی کشور؛
- توسعه امکانات و خدمات در اماکن تحت مالکیت و تولیت وزارت ورزش
- فراهم نمودن زمینه‌های جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی
- درآمدزایی پایدار در عین توسعه اماکن
- توسعه و تامین خدمات رفاهی پشتیبان ورزش برای همه اقشار جامعه
- کاهش سطح تمرکزگرایی، نابرابری فضایی و استفاده نامتناسب از منابع
- کاهش هدررفت کارایی منابع و امکانات ورزشی موجود
- بهبود و ارتقای کیفیت معماری و منظر در اماکن ورزشی
- استفاده از ظرفیت‌های فیزیکی اماکن ورزشی جهت ارتقا و بهبود روند پاسخدهی به نیاز ورزشکاران، مراجعین به هتل و سایر اقشار جامعه
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت فضای کالبدی در جهت توسعه فعالیتهای درآمدزا و سازگار با اماکن ورزشی

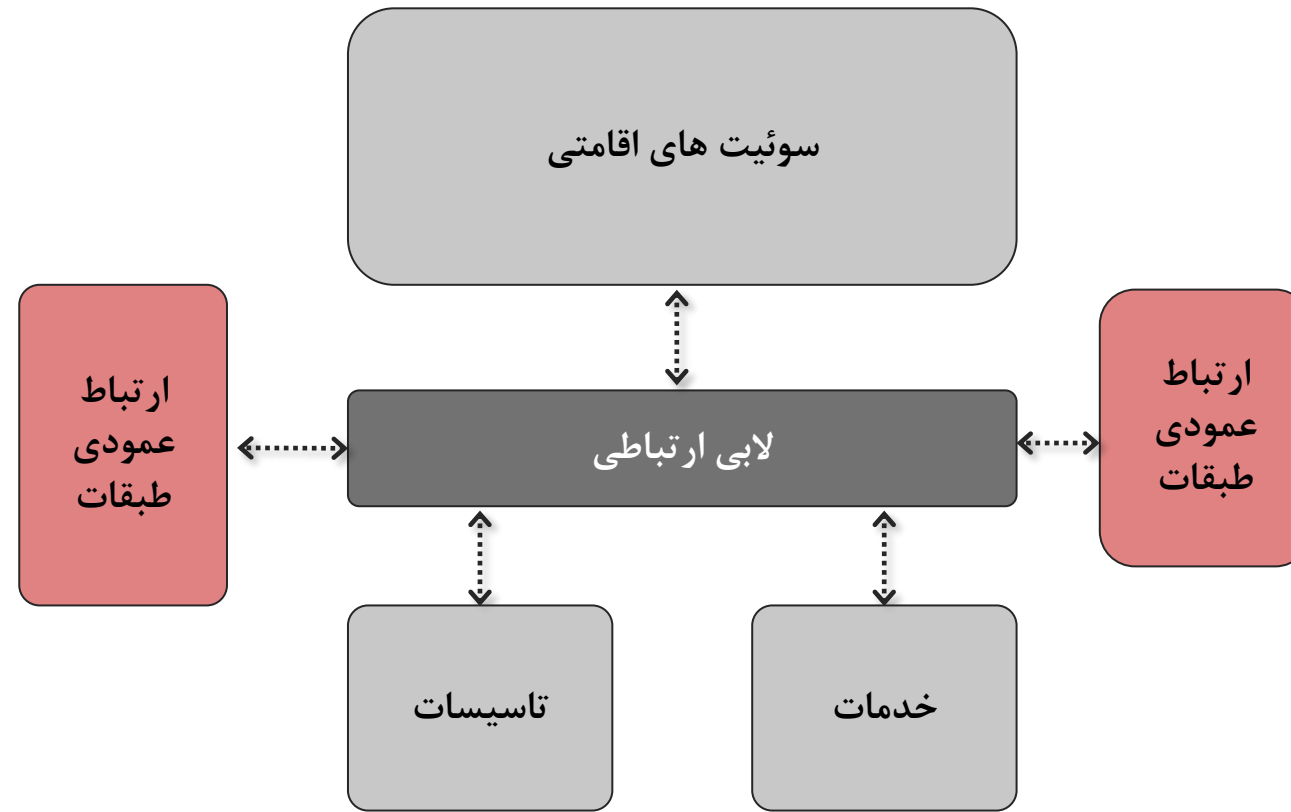
# توسعه هتل ورزشی



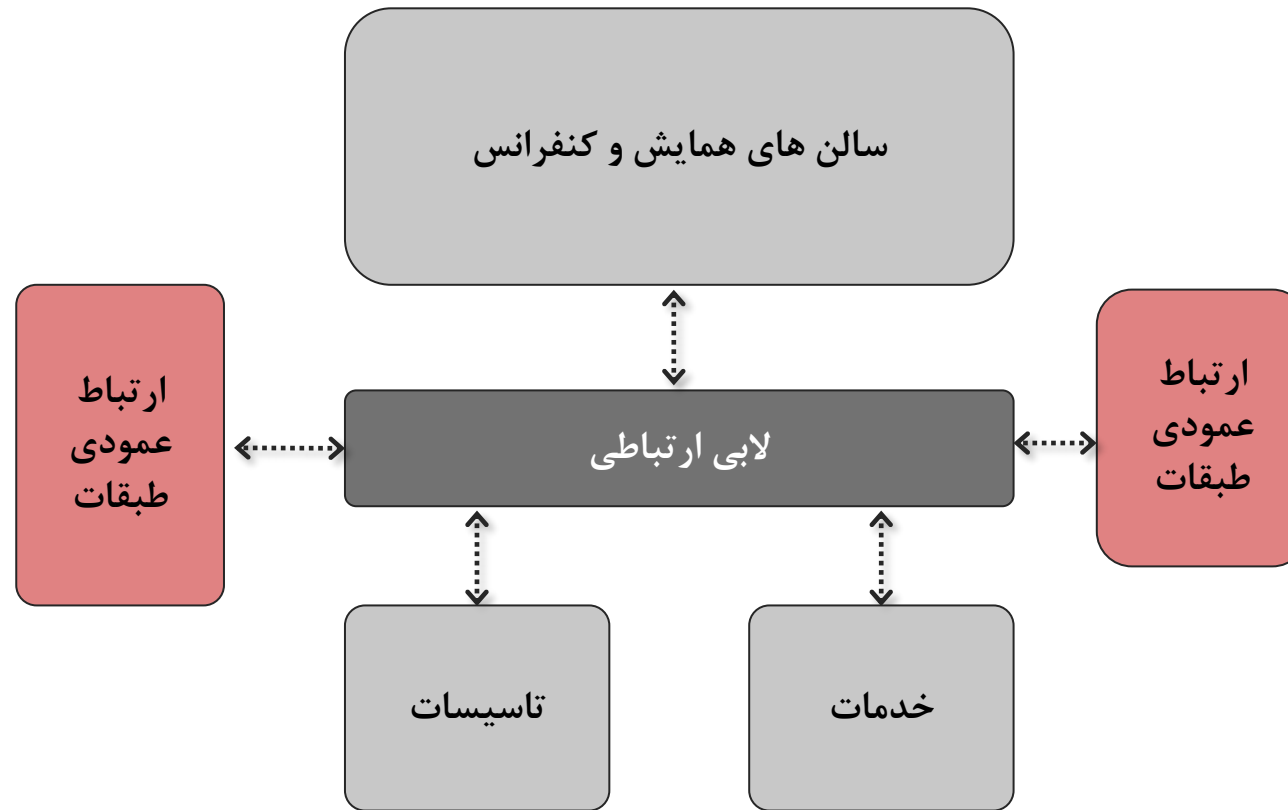




دیاگرام ارتباط فضایی طبقه زیرزمین



دیاگرام ارتباط فضایی تپ طبقات اول تا ششم



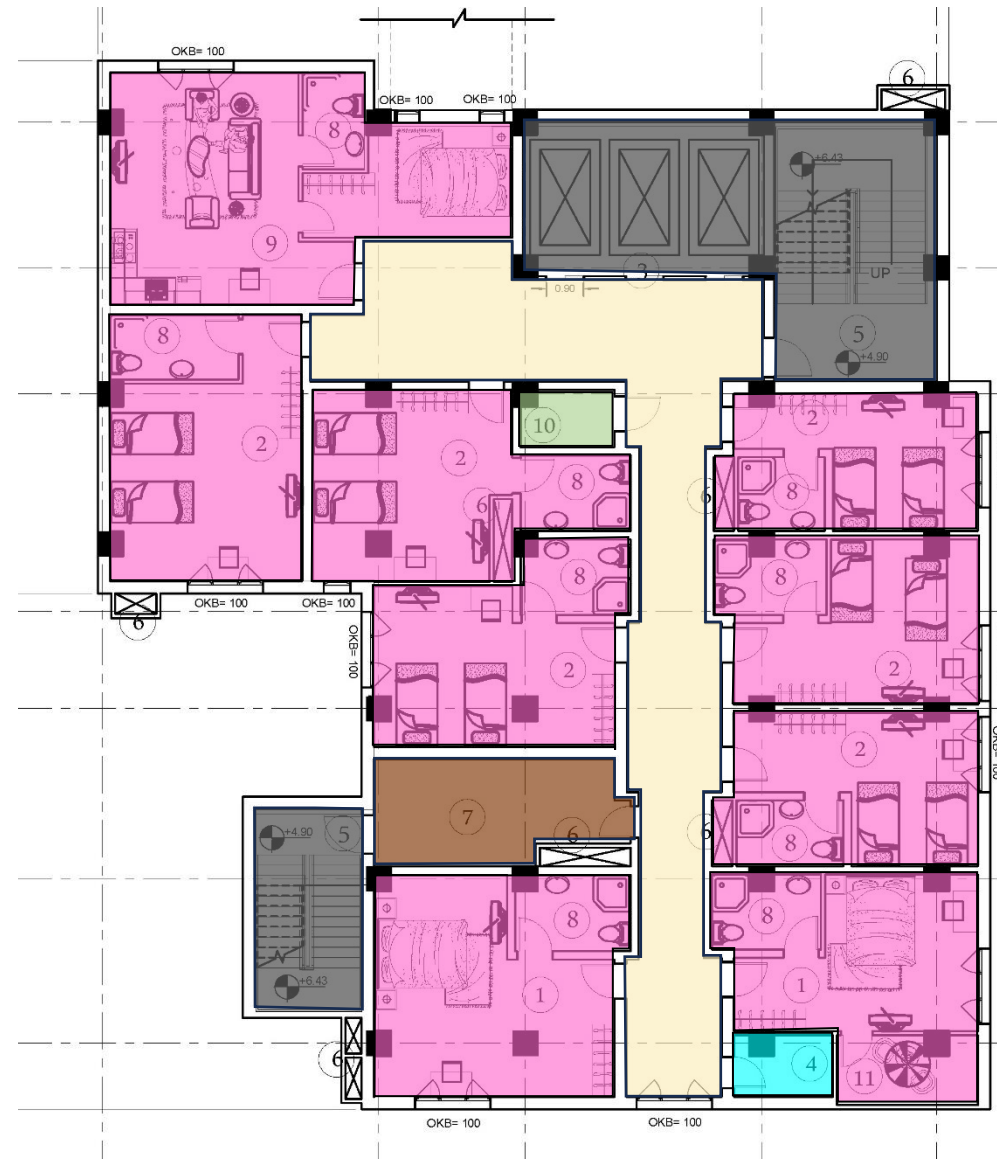
دیاگرام ارتباط فضایی طبقه هفتم

- آشپزخانه
- استراحت پرسنل
- رختشویخانه
- تاسیسات و موتورخانه
- رختکن
- سرایداری
- ارتباط عمودی طبقات
- انبار
- سرویس بهداشتی
- مشاعات و لابی ارتباطی



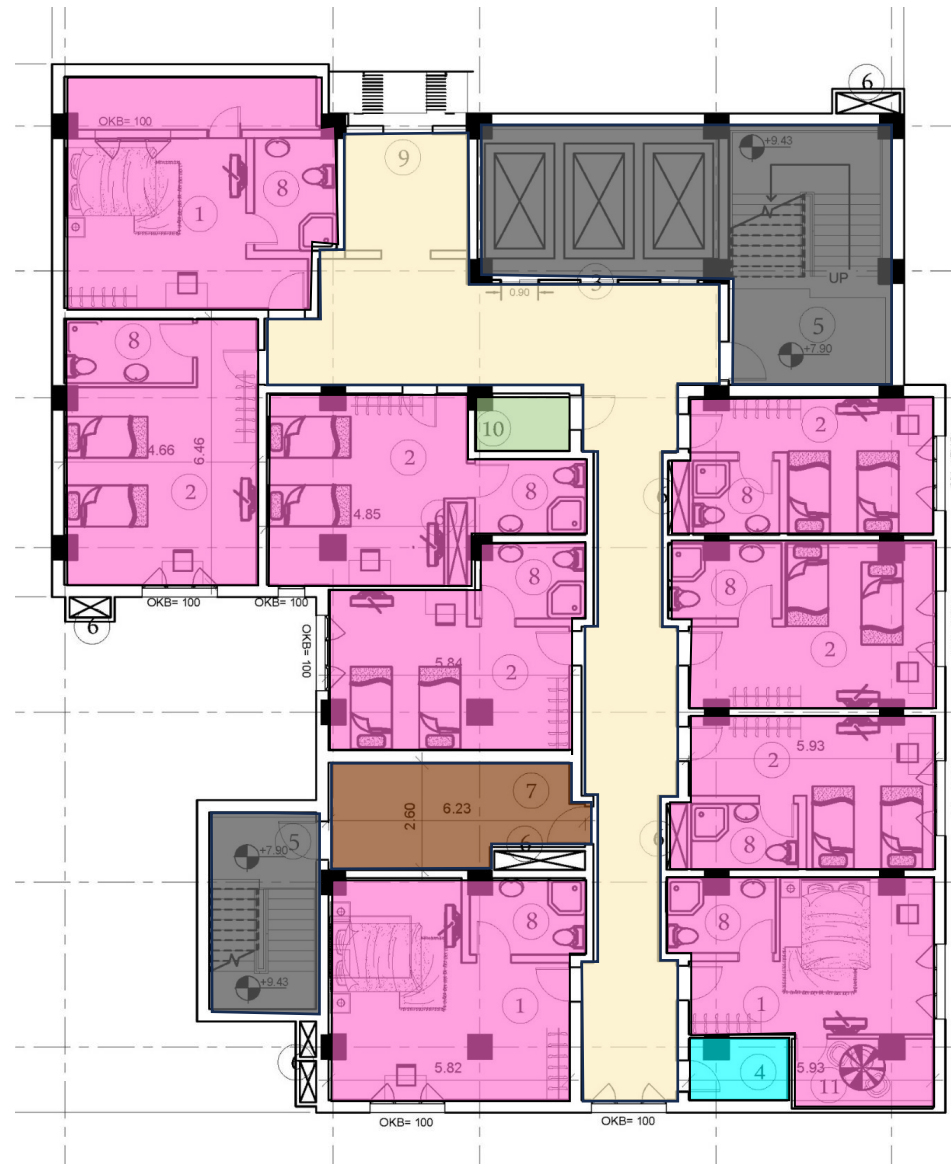
دیاگرام لکه گذاری طبقه زیرزمین ۱-

- سوئیت ها
- تاسیسات و موتورخانه
- ارتباط عمودی طبقات
- اتاق امن آتش نشانی
- مشاعات و لابی ارتباطی
- کاخداری



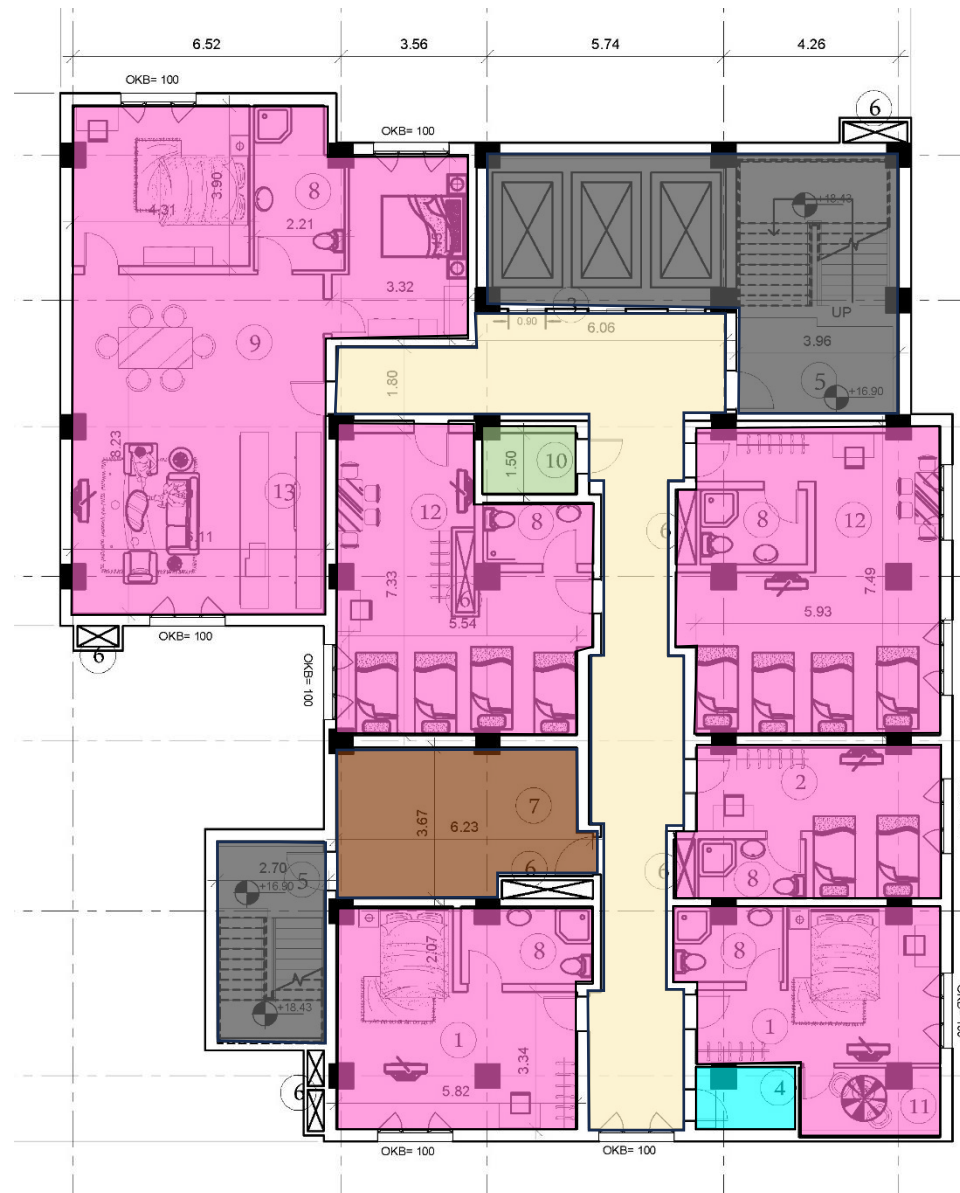
دیاگرام لکه گذاری تیپ طبقات اول-سوم-چهارم

- سوئیت ها
- تاسیسات و موتورخانه
- ارتباط عمودی طبقات
- اتاق امن آتش نشانی
- مشاعات و لابی ارتباطی
- کاخداری



دیاگرام لکه گذاری تیپ طبقه دوم

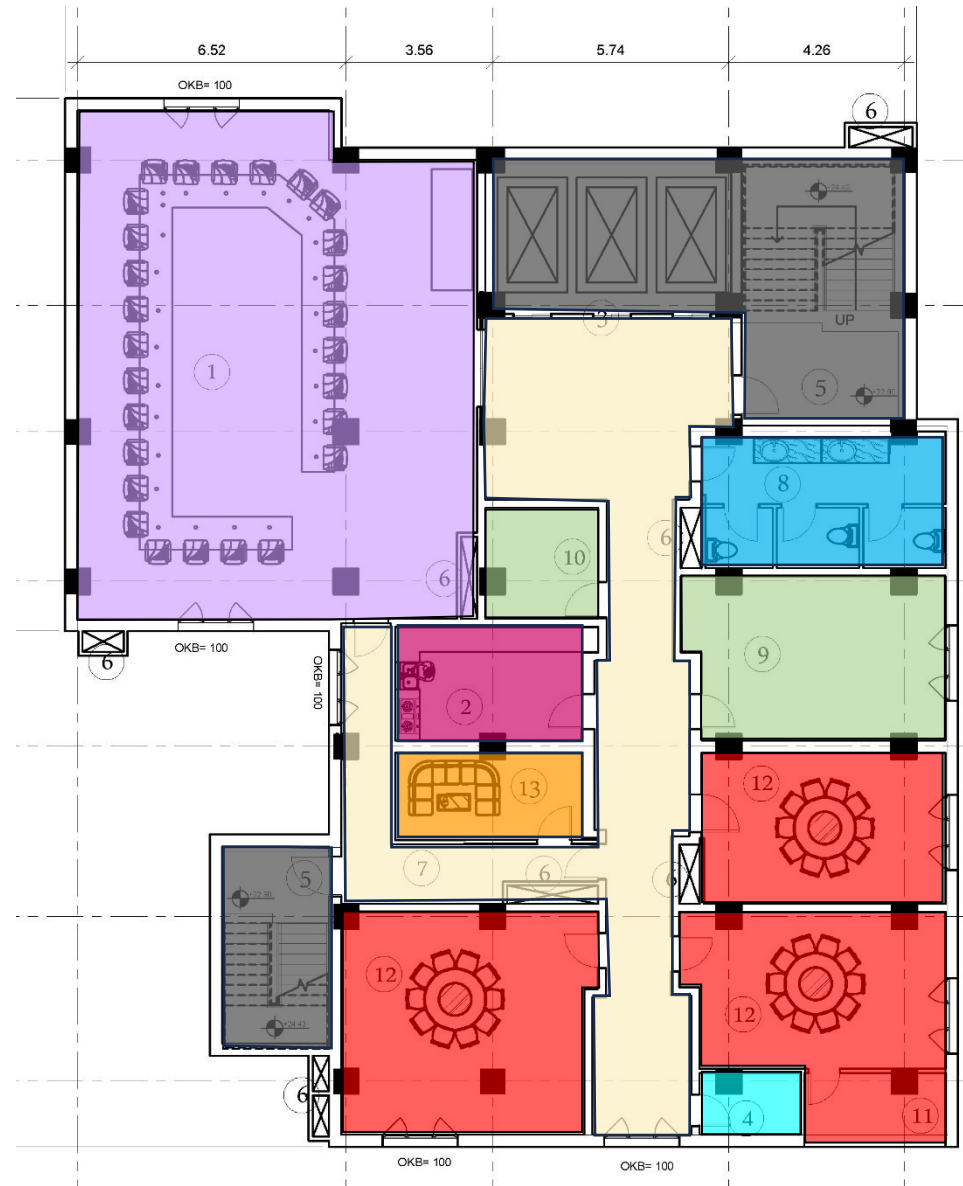
- سوئیت ها
- تاسیسات و موتورخانه
- ارتباط عمودی طبقات
- اتاق امن آتش نشانی
- مشاعات و لابی ارتباطی
- کاخداری



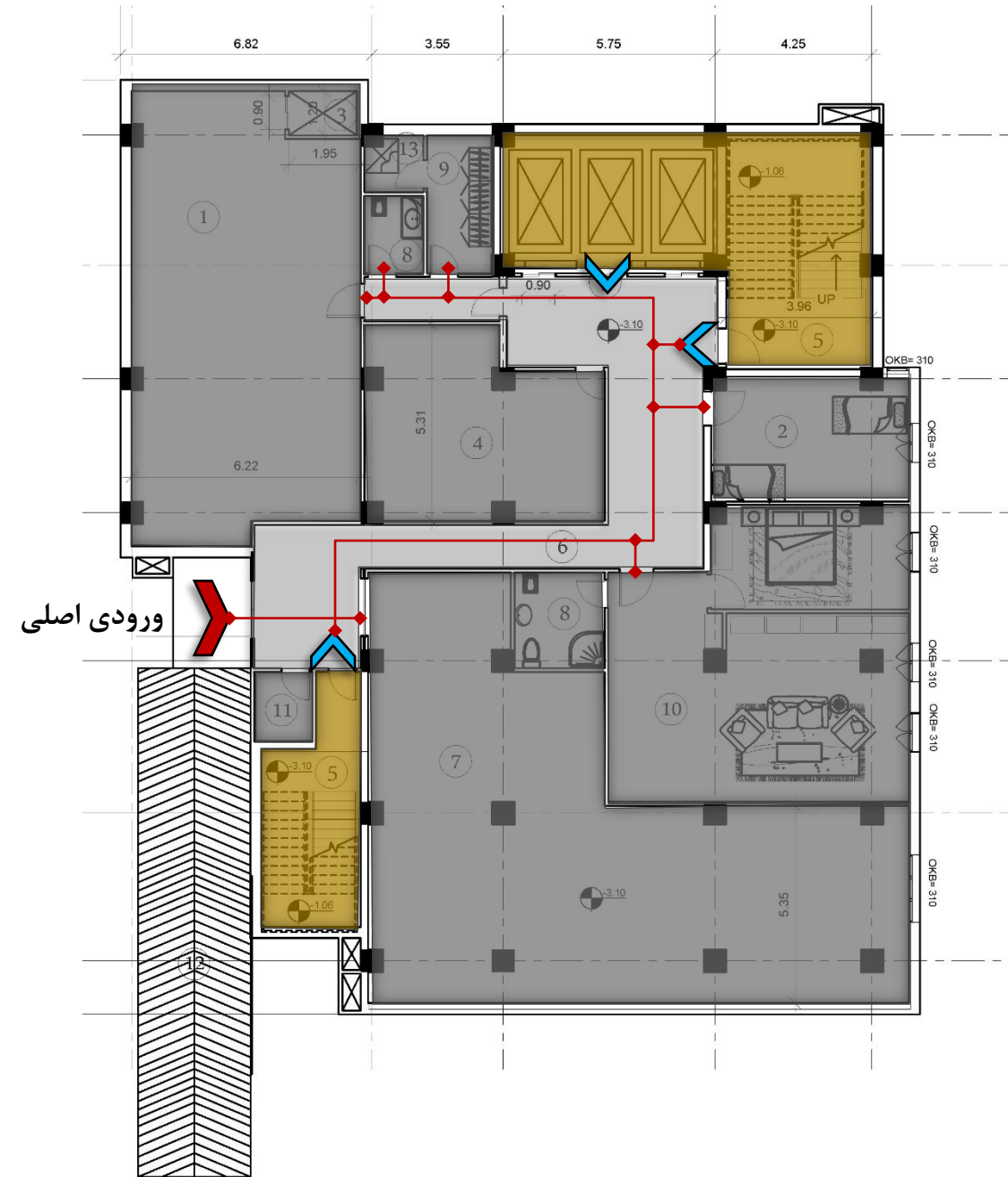
دیاگرام لکه گذاری تپ طبقات پنجم-ششم

# دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی توسعه ساختمان جدید هتل

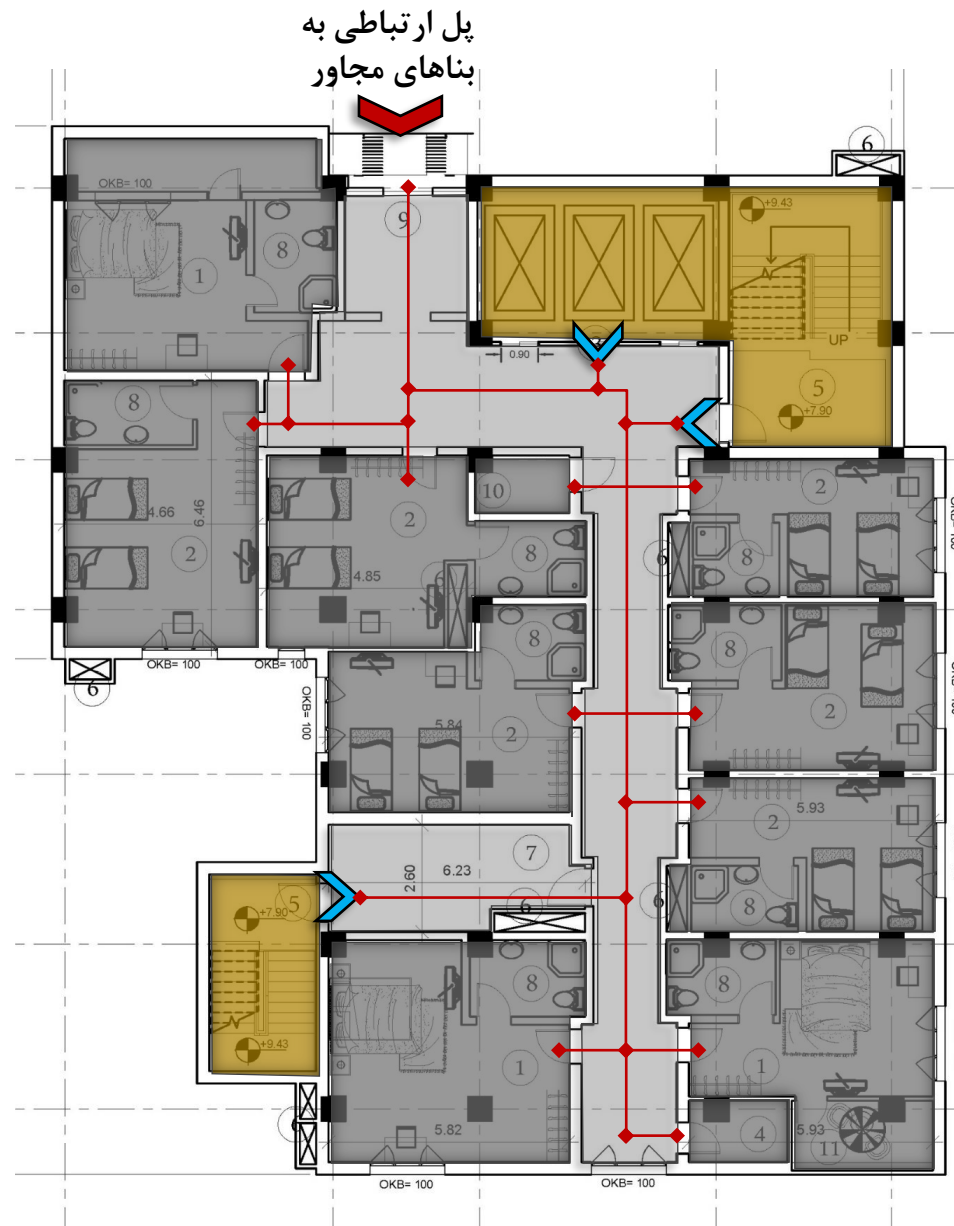
- سالن بزرگ همایش
- اتاق کنفرانس
- تاسیسات و موتورخانه
- ارتباط عمودی طبقات
- آبدارخانه
- مشاعات و لابی ارتباطی
- کاخداری
- سرویس بهداشتی
- اسموکینگ روم



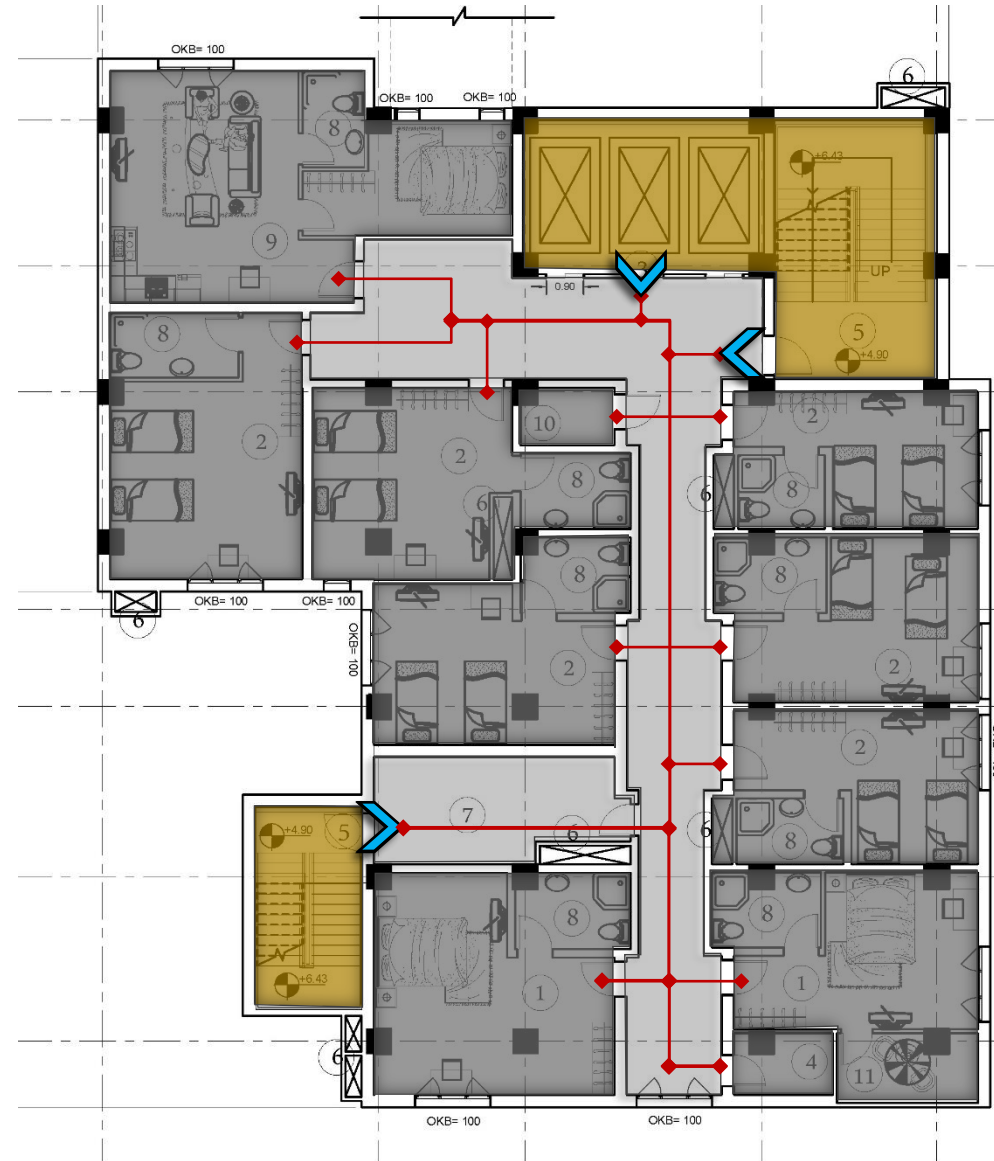
دیاگرام لکه گذاری تپ طبقه هفتم



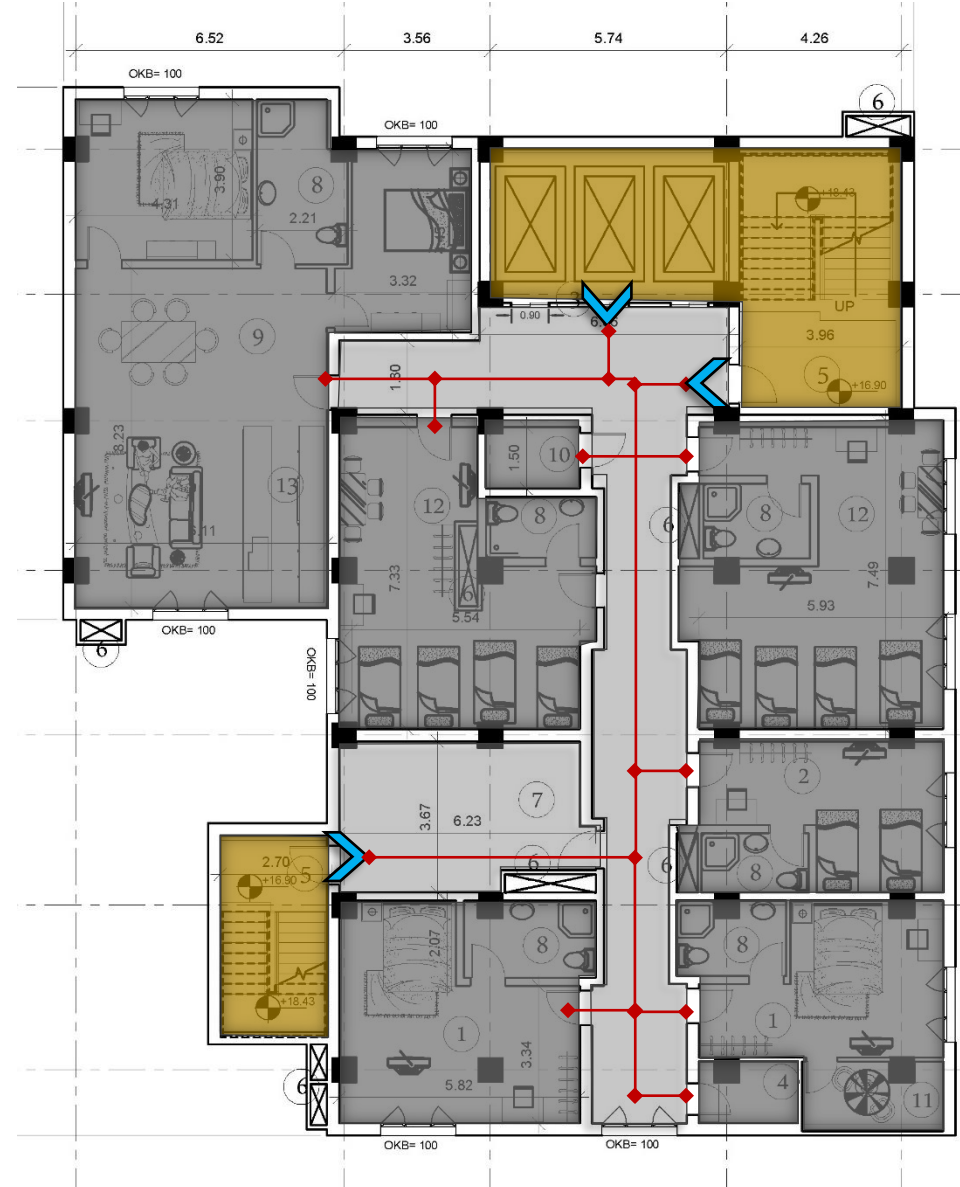
دیاگرام ارتباطی طبقه زیرزمین



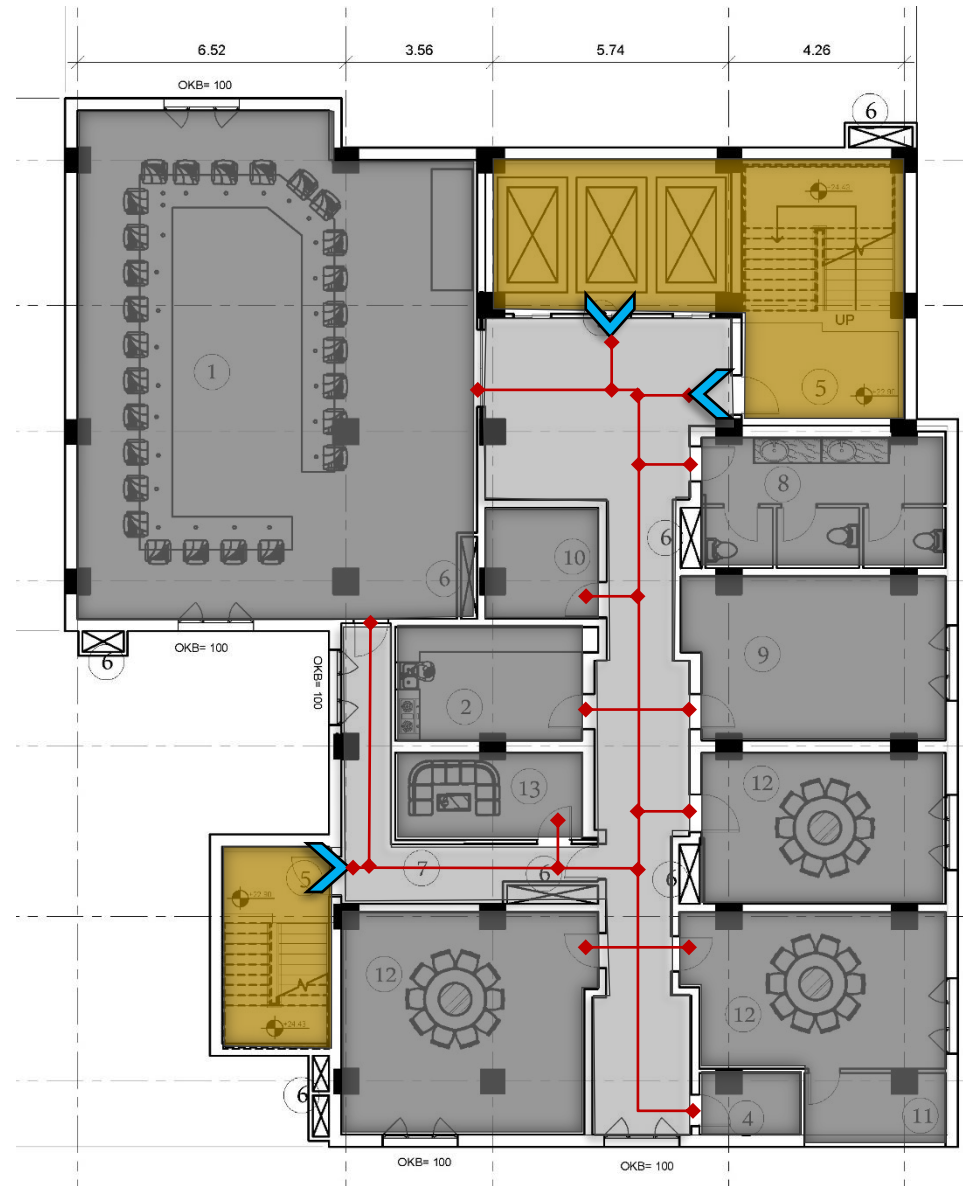
دیاگرام ارتباطی تیپ طبقه دوم



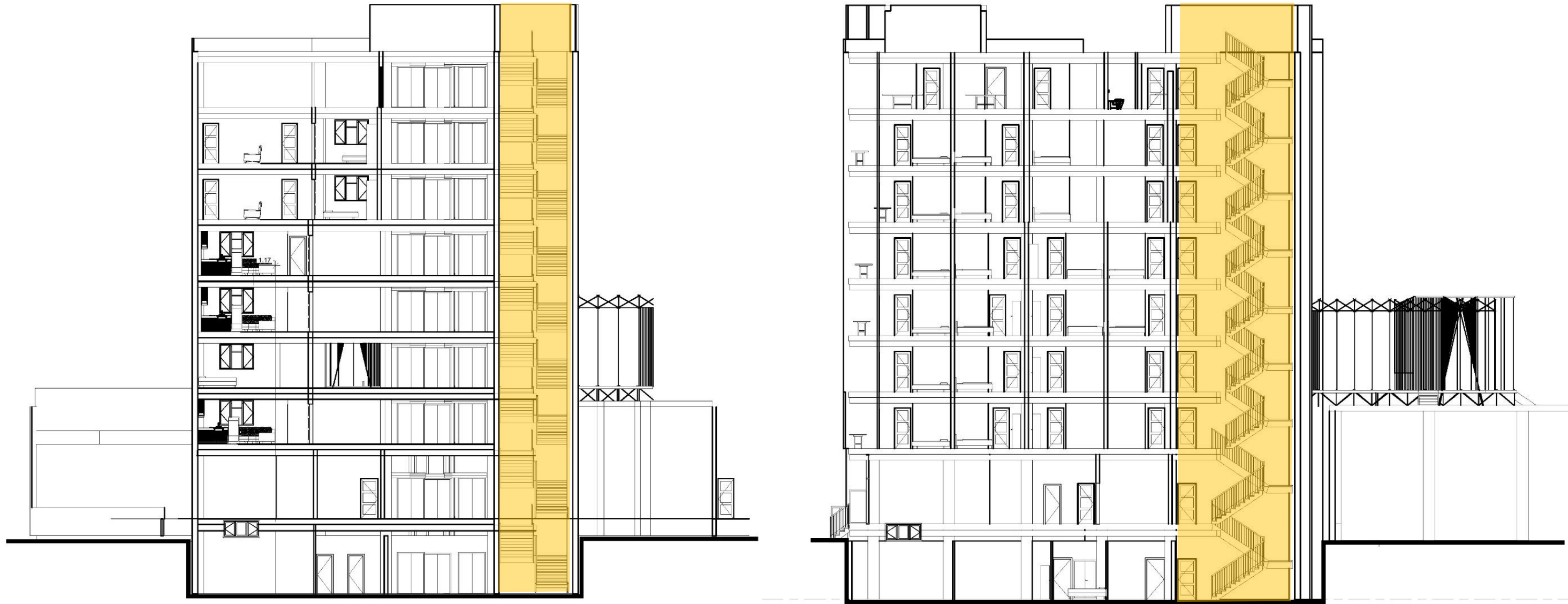
دیاگرام ارتباطی تیپ طبقات اول-سوم-چهارم



دیاگرام ارتباطی تیپ طبقات پنجم-ششم



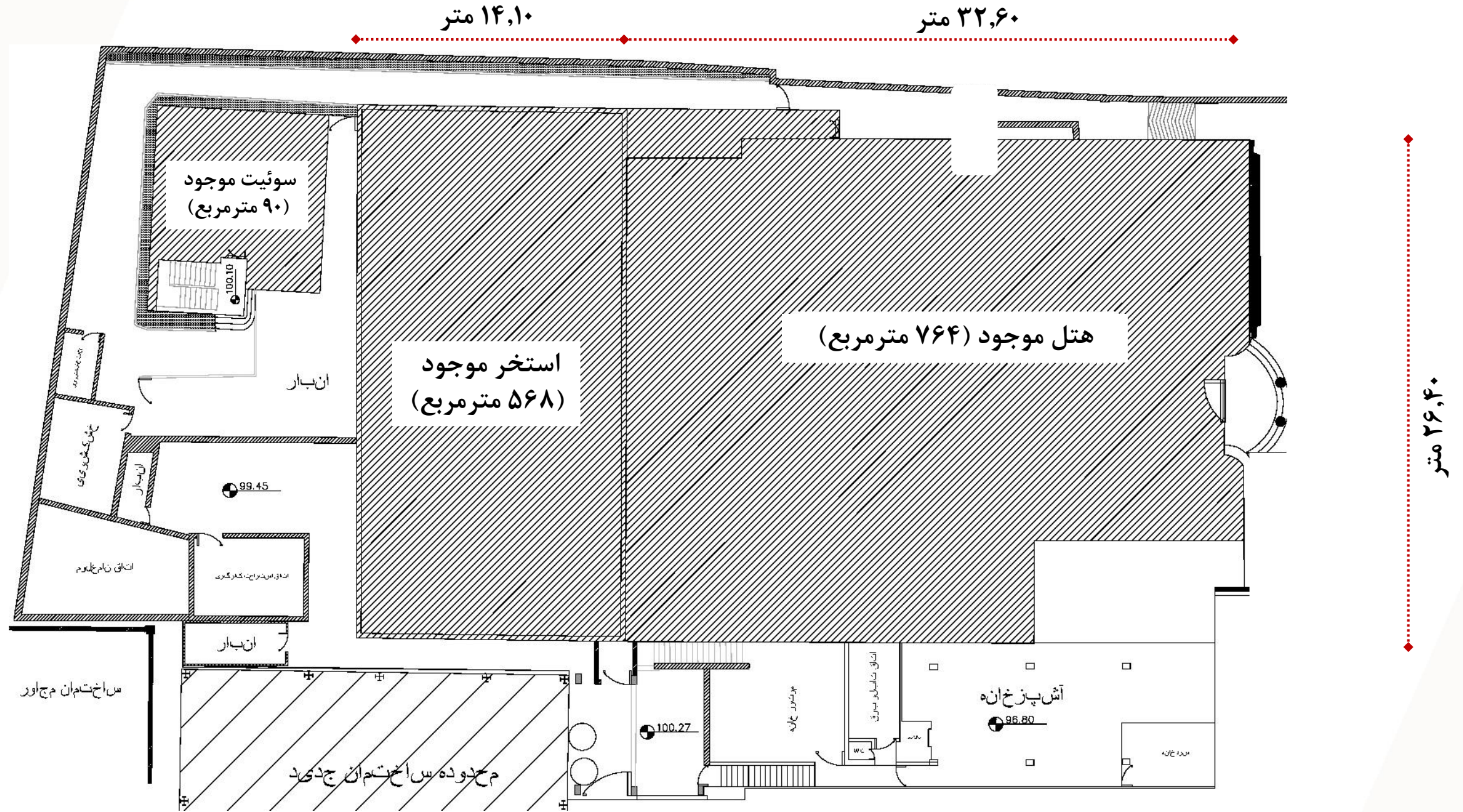
دیاگرام ارتباطی تیپ طبقه هفتم



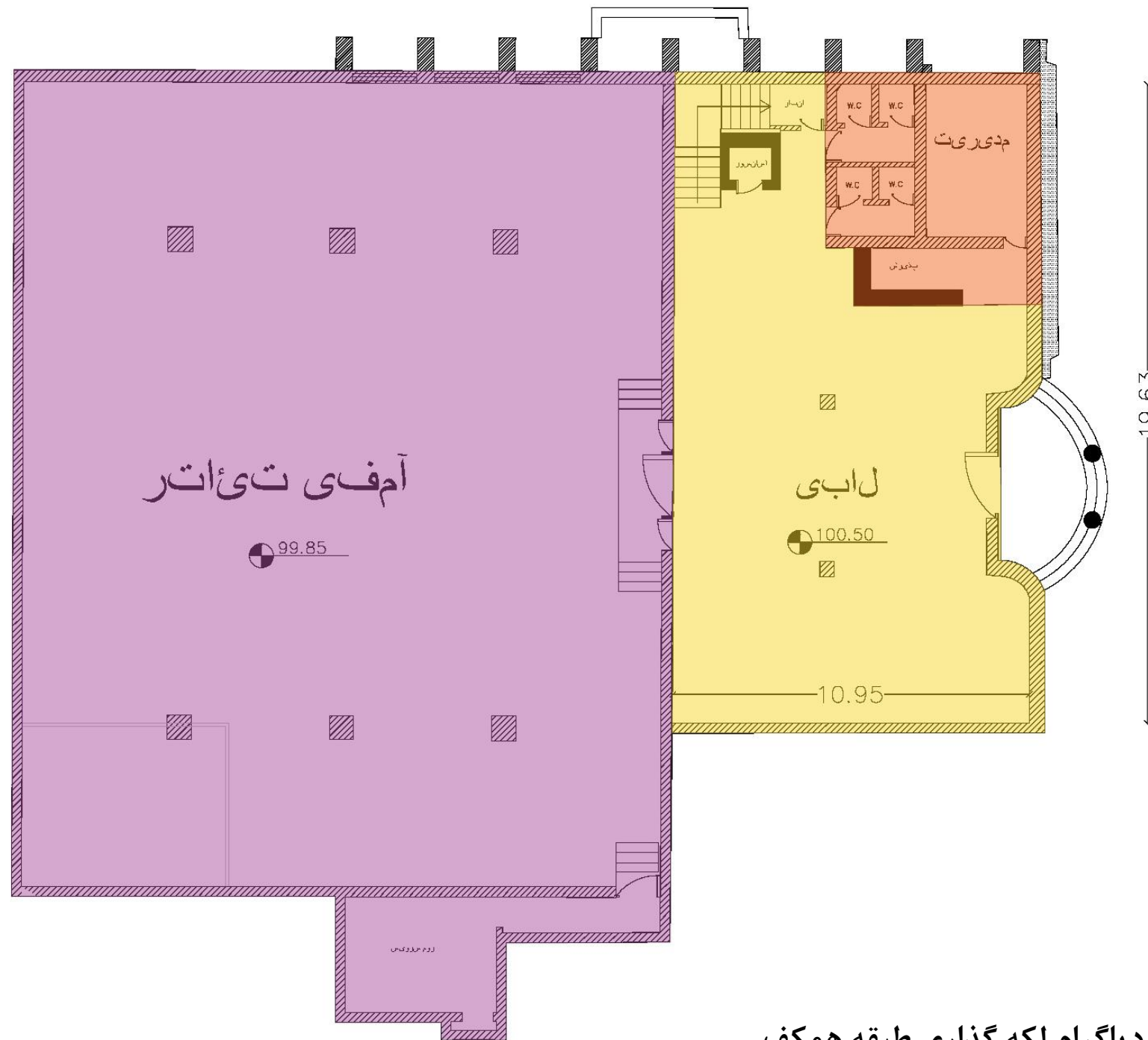
مقاطع عرضی

# نوسازی هتل ورزش

# دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی نوسازی بنای موجود هتل

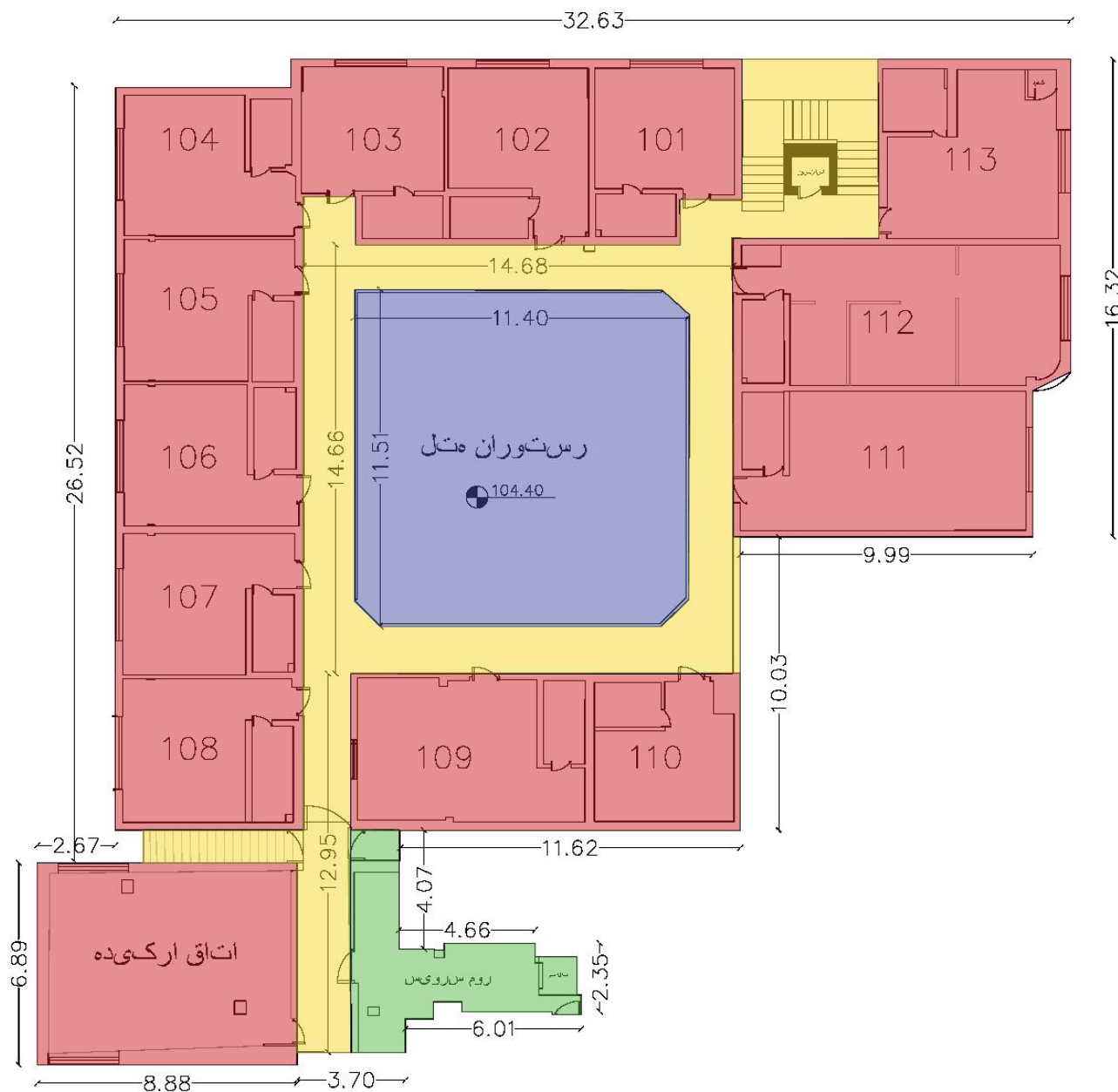


- آمفی تئاتر
- اداری و خدمات
- مشاعات و لابی ارتباطی



دیاگرام لکه گذاری طبقه همکف

- سوئیت های اقامتی
- خدمات جانبی
- رستوران
- مشاعات و لابی ارتباطی

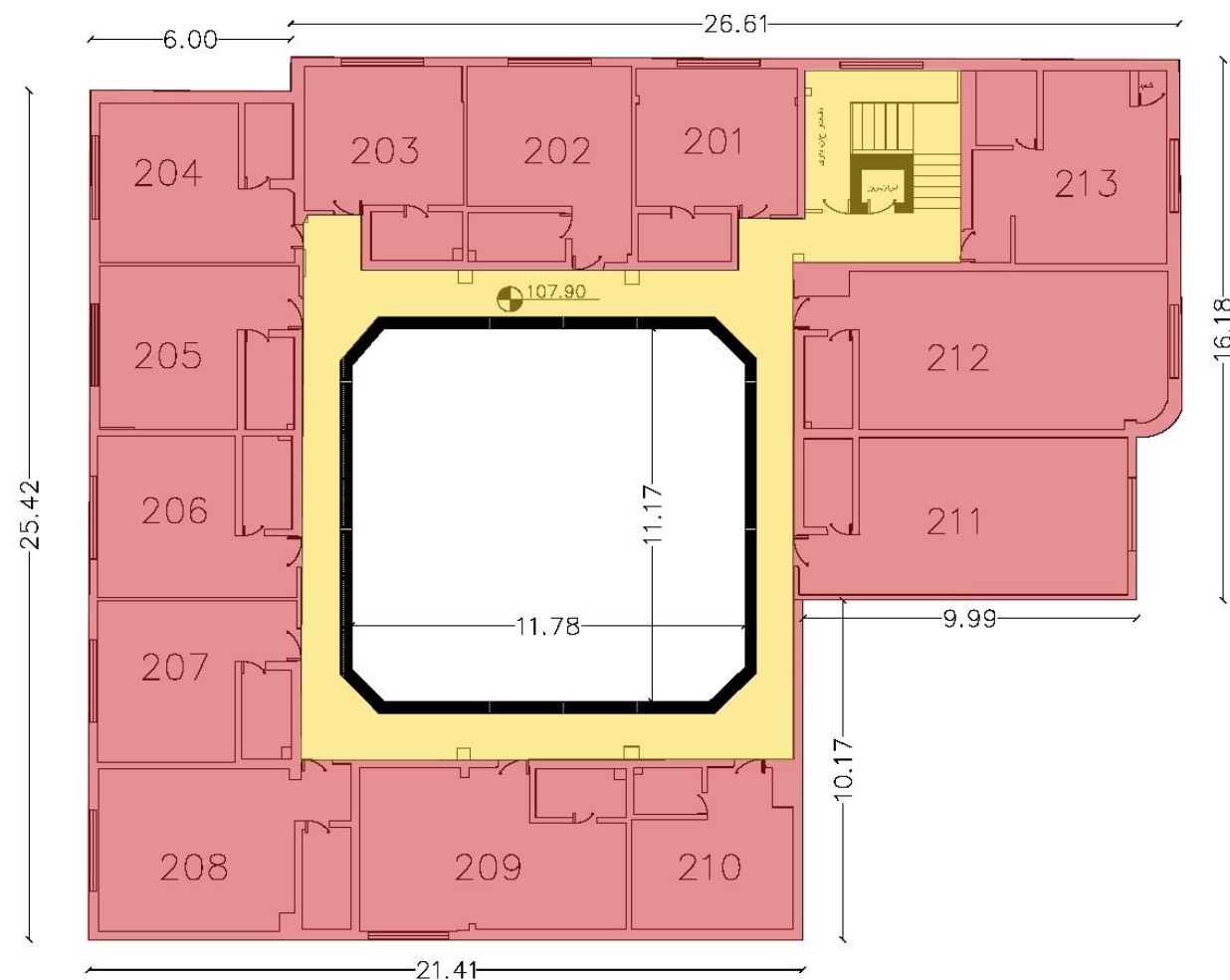


دیاگرام لکه گذاری طبقه اول

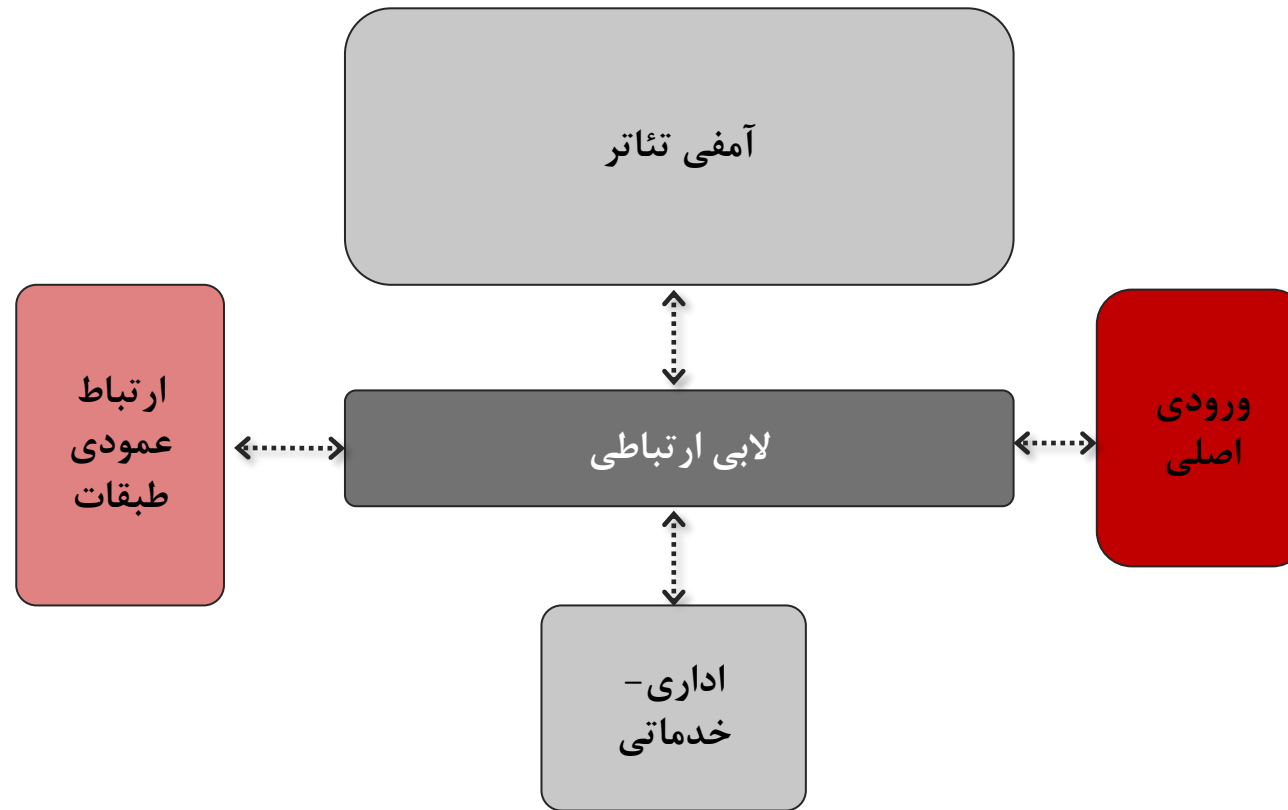
سوئیت های اقامتی



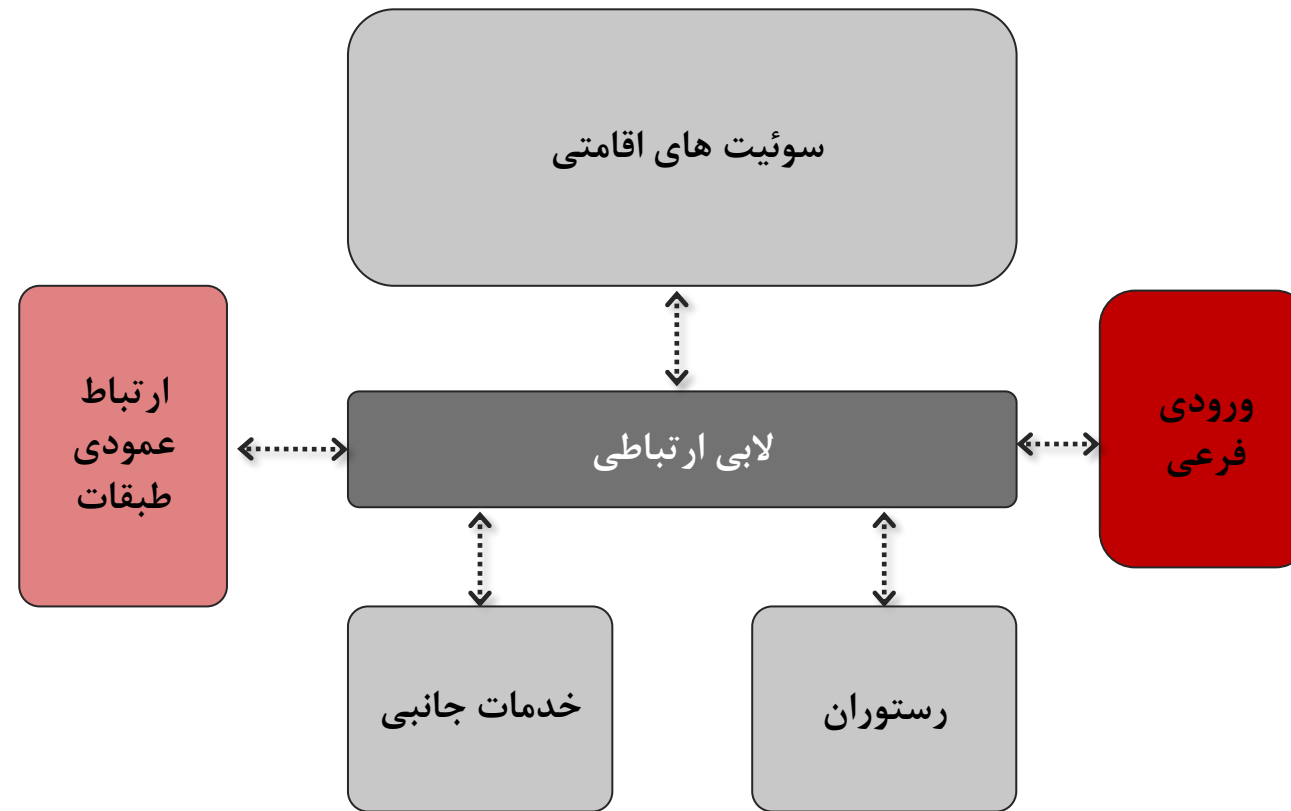
مشاعات و لابی ارتباطی



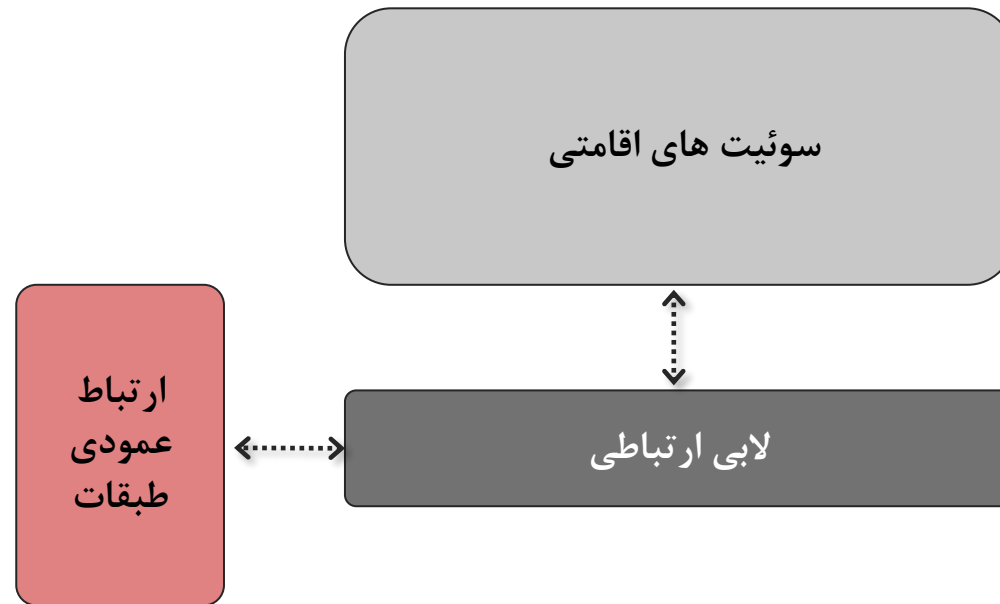
دیاگرام لکه گذاری طبقه دوم



دیاگرام ارتباط فضایی همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه اول



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه دوم

اقدام	سطح عرصه	سطح اعیان	تعداد طبقات روی زمین	تعداد طبقات زیر زمین	سطح اشغال بنا	زیربنای کل	زیربنای کل بدون زیرزمین	تراکم بنا
	متر مربع	متر مربع	تعداد	تعداد	درصد	متر مربع	متر مربع	درصد
ساخت بنای جدید	۶۰۰	۴۷۵	۷	۱	۷۹.۱۷	۴۲۷۵	۳۸۰۰	۶۳۳.۳۳
بازسازی هتل موجود	۲۴۶۹	۱۴۲۲	۳	۱	۵۷.۵۹	۳۲۴۵	۲۹۹۹	۱۲۱.۴۷

اقدام	طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
ساخت بنای جدید	همکف	بنای اداری، خدمات و پذیرایی	۴۷۵	پذیرش و اداری	۴۸	متر مربع
				آشپزخانه	۳۲	متر مربع
				کافی شاپ و سالن غذاخوری	۲۰۷	متر مربع
				خدمات جانبی	۲۷	متر مربع
				لابی و مشاعات	۱۵۶	متر مربع
				تاسیسات	۵	متر مربع
	زیرزمین	تاسیسات و خدمات	۴۷۵	آشپزخانه	۸۳	متر مربع
				استراحت پرسنل	۲۲	متر مربع
				رختشویخانه	۳۶	متر مربع
				رختکن	۱۲	متر مربع
				سرایداری	۴۷	متر مربع
				تاسیسات	۱۳۲	متر مربع
				انبار	۴	متر مربع
				سرویس بهداشتی	۴	متر مربع
				لابی و مشاعات	۱۳۵	متر مربع
				سوئیت های اقامتی (مجموعه ۵۱ واحد)	۱۹۶۸	متر مربع
	تیپ طبقات (اول تا ششم)	اقامتی	۲۸۵۰	خدمات جانبی	۳۰	متر مربع
				تاسیسات	۳۰	متر مربع
				لابی و مشاعات	۸۲۲	متر مربع
				سالن های همایش و کنفرانس	۲۳۳	متر مربع
طبقه هفتم	سالن همایش و خدمات	۴۷۵	تاسیسات و خدمات	۸۲	متر مربع	
			لابی و مشاعات	۱۶۰	متر مربع	
			محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۲۵	متر مربع	
محوطه	محوطه	محوطه	۱۲۵			

اقدام	سطح عرصه	سطح اعیان	تعداد طبقات روی زمین	تعداد طبقات زیر زمین	سطح اشغال بنا	زیربنای کل	زیربنای کل بدون زیرزمین	تراکم بنا
	متر مربع	متر مربع	تعداد	تعداد	درصد	متر مربع	متر مربع	درصد
ساخت بنای جدید	۶۰۰	۴۷۵	۷	۱	۷۹.۱۷	۴۲۷۵	۳۸۰۰	۶۳۳.۳۳
بازسازی هتل موجود	۲۴۶۹	۱۴۲۲	۳	۱	۵۷.۵۹	۳۲۴۵	۲۹۹۹	۱۲۱.۴۷

اقدام	طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	
بازسازی هتل موجود	همکف	اداری خدماتی، آمفی تئاتر، استخر	۱۴۲۲	آمفی تئاتر	۵۴۲	متر مربع	
				اداری و خدمات	۴۶	متر مربع	
				لابی و مشاعات	۱۷۶	متر مربع	
				مجموعه استخر	۵۶۸	متر مربع	
				سوئیت مجزا	۹۰	متر مربع	
	زیرزمین	خدماتی		۲۴۶	آشپزخانه	۱۲۴	متر مربع
					تاسیسات	۱۱۰	متر مربع
					لابی و مشاعات	۱۲	متر مربع
	طبقه اول	اقامتی-پذیرایی		۸۴۱	سوئیت های اقامتی (۱۴ واحد)	۵۳۶	متر مربع
					خدمات جانبی	۲۶	متر مربع
					رستوران	۱۳۰	متر مربع
					لابی و مشاعات	۱۴۹	متر مربع
طبقه دوم	اقامتی		۷۳۶	سوئیت های اقامتی (۱۴ واحد)	۴۸۷	متر مربع	
				لابی و مشاعات	۱۰۳	متر مربع	
				ووید	۱۴۶	متر مربع	
محوطه	محوطه	محوطه	۱۰۴۷	محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۰۴۷	متر مربع	



مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
سازه فلزی / بتنی مناسب بلند مرتبه سازی طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (آزمایشهای مورد نیاز در آزمایشگاههای معتبر مورد تایید انجام خواهد شد)
کلیه آئین نامه ها و استانداردهای مقررات ملی در خصوص زلزله و ... طبق نقشه و محاسبات مورد تایید در کلیه المان های سازه ای لحاظ گردد
<b>تاسیسات مکانیکی:</b>
سیستم تهویه مطبوع : موتورخانه مرکزی - هواساز
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
گاز رسانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آبهای باران و فاضلاب به خارج از بنا شامل انواع لوله ها، کانال ها، و تجهیزات
سیستم اطفاء و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر و UPS
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
<b>تاسیسات الکتریکی:</b>
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپها، چراغها و سیستمهای کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات و سانترال
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
تجهیزات کامل سردخانه و انبار
تجهیزات کامل سالن های جشن و مراسم
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری آمفی تئاتر
تابلوه های برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



## مشخصات فنی

سفت کاری :			
دیوارچینی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	وال پست مطابق مقررات ملی	مطابق مباحث مقررات ملی
شیب بندی مطابق استاندارد	عایق حرارتی	عایق رطوبتی	
نازک کاری:			
نام فضا	کف	سقف	دیوار
اداری	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی، پارتشین بندی MDF و شیشه دوجداره
مشاعات و خدمات	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی
لابی و ورودی	سنگ اسلب بوک مچ سوپر مرمریت درجه یک	منطبق با طراحی داخلی - چوب و شیشه و نورپردازی و لوستر آویز بلند	سنگ اسلب بوک مچ سوپر مرمریت درجه یک
کافی شاپ و رستوران	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کشسان - کناف - ترموود و متال پانچ منطبق با طرح داخلی	جام شیشه قدی دوجداره فریم لس - دیوار کوب - سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰ درجه یک ایرانی
آشپزخانه	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف ضد رطوبت و حریق یا PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی
آمفی تئاتر	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی
سالن های مراسم	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی
استخر	سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمو وود	کناف - تزئینات چوبی - سقف کشسان آسمان مجازی و نورپردازی	سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰، نورپردازی، شیشه سکوریت و...
سرویس بهداشتی و دوش	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰
اتاق های هتل	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های MDF و دیوار کوب - رنگ آمیزی به همراه نورپردازی
محوطه سازی و فضای سبز	سنگ گرانیات بوشهمر - کیوبیک - تابل های بتنی - جدول و فضای سبز	آلاچیق های ترمو وود	



## مشخصات فنی

نما:

سنگ تراورتن - میکروسمنت - ترووود به همراه جام شیشه فریم لس دو جداره و باز شوها منطبق با ضوابط سیما ومنظر

سایر تجهیزات :

تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی

تجهیزات کامل کافی شاپ، میز و صندلی نشیمن، تجهیزات کافه و پذیرایی به همراه مبلمان دستگاه اسپرسوساز، آسیاب قهوه، دستگاه قهوه ساز، یخچال و فریزر، آبمیوه گیری، شیکر، مخلوط کن، وافل ساز، فر و توستر، تمپر، یخ ساز، قفسه بندی، کانتر، لوازم پاکسازی و نگهداری، مبلمان و دکور، سیستم صوتی مناسب، سیستم POS، تجهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم دکوراسیون، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود، میز کار، شلف بندی

ست تجهیزات سرویس بهداشتی شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، آئینه، باکس و ....

تجهیزات رستوران آماده سازی غذا صنعتی (مانند چرخ گوشت، سبزی خردکن، میکسر)، پخت و پز (مانند اجاق گاز صنعتی، فر، گریل، سرخ کن)، نگهداری غذا و مواد اولیه (مانند یخچال، فریزر، کانتر گرم، سردخانه)، و شست و شو (مانند ماشین ظرفشویی، سینک صنعتی)، ظروف سرو غذا، میز و صندلی، و تجهیزات نظافت مانند جاروبرقی، مبلمان نشیمن و میز و صندلی، شلف بندی و کابینت و ...

ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی

جهیزات استخر شامل تجهیزات اصلی برای تصفیه، گرمایش، ضد عفونی و گردش آب است، مانند پمپ تصفیه، فیلتر شنی، مبدل حرارتی، و کلرزن یا دوزینگ پمپ، همچنین تجهیزات نظافتی مانند جاروی استخر و تجهیزات جانبی و ایمنی مانند نردبان، چراغ استخری، روکش استخر، و اسکیمر و ...

تجهیزات ضروری سالن مراسم و جشن شامل وسایل پذیرایی مانند میز و صندلی، ظروف و لوازم سرو غذا و نوشیدنی، تجهیزات نورپردازی و صوتی مانند سیستم صوت حرفه ای، میکروفون و نورهای رنگی و رقص نور، تجهیزات تصویری مانند پروژکتور و ویدئو وال، و همچنین تجهیزات دکوراتیو شامل گل آرایی، پرده های تزئینی، و استیج عروس و داماد

تجهیزات اتاق ها (تخت، مبلمان، مینی بار، لوازم بهداشتی، تخت هتلی، تشک، بالش، مبل راحتی، میز کوچک، صندلی، میز و صندلی تحریر، میز چمدان، گاو صندوق هتلی، قفل کارتی برای درب اتاق، شوار، حوله، پرده حمام، سطل زباله، پرده پنجره، فرش، چوب لباسی)، تجهیزات پذیرش (صندوق، سیستم های امنیتی، مبلمان راحتی مانند مبل و صندلی، دکوراسیون زیبا شامل تابلو هنری، لوستر و گیاهان)، تجهیزات نظافتی (جاروبرقی صنعتی، ترولی نظافتی، مواد شوینده و بهداشتی مناسب، لباس فرم کارکنان نظافت)، تجهیزات آشپزخانه (جاق صنعتی، فر، هود، ظروف سرو غذا و نوشیدنی، ترولی حمل غذا و سینی)، تجهیزات لانداری (ماشین لباسشویی و خشک کن صنعتی، اتوپرس صنعتی)، تجهیزات اداری و مدیریتی (نرم افزار، کامپیوتر، سیستم کامپیوتری با نرم افزارهای مدیریت هتل (PMS) تلفن های داخلی و سیستم ارتباطات)، تجهیزات امنیتی و نظارتی (دوربین های مدار بسته، کارت های هوشمند برای ورود به اتاق، سیستم اعلام و اطفاء حریق) و همچنین امکانات رفاهی مانند تجهیزات کامل استخر و سالن ورزشی.

رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و ..... مجموعه



## نتایج مالی - اقتصادی

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:	
۳,۳۱۵,۹۱۸	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱,۳۵۰,۰۴۷	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۶۹۰,۵۷۷	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۲۴	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۷	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۶	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۸	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)
۲۹۸,۴۳۳	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۳۲۱,۰۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۰۴,۵۲۷	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

- ✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۳٪)، تجهیز کارگاه (۴٪)، نظارت (۲.۵٪)، مدیریت طرح (۰.۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۰.۶٪) است.
- ✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



## CAPEX

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)			
ردیف	شرح هزینه‌ها	سهم از کل (درصد)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	نظارت	۲.۵٪	۸۲,۸۹۸
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱۶,۵۸۰
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱۹۸,۹۵۵
	جمع کل	-	۲۹۸,۴۳۳

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۳,۰۱۷,۴۸۵
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲۹۸,۴۳۳
	جمع کل	۳,۳۱۵,۹۱۸



# CAPEX

جمع هزینه ساخت (ریال)	هزینه واحد ساخت (ریال)	واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات	اقدام
۲۳,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۴۸	پذیرش و اداری	۴۷۵	بنای اداری، خدمات و پذیرایی	همکف	ساخت بنای جدید
۱۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۲	آشپزخانه				
۹۹,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۰۷	کافی شاپ و سالن غذاخوری				
۱۲,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۷	خدمات جانبی				
۷۴,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۵۶	لابی و مشاعات				
۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۵	تاسیسات				
۳۹,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۸۳	آشپزخانه	۴۷۵	تاسیسات و خدمات	زیرزمین	
۱۰,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۲	استراحت پرسنل				
۱۷,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۶	رختشویخانه				
۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۲	رختکن				
۲۲,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۴۷	سرایداری				
۶۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۳۲	تاسیسات				
۱,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۴	انبار	۲۸۵۰	اقامتی	تیپ طبقات (اول تا ششم)	
۱,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۴	سرویس بهداشتی				
۶۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۳۵	لابی و مشاعات				
۹۴۴,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۹۶۸	اقامتی (مجموعاً ۱۰۴ واحد)				
۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۰	خدمات جانبی				
۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۰	تاسیسات				
۳۹۴,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۸۲۲	لابی و مشاعات	۴۷۵	سالن همایش و خدمات	طبقه هفتم	
۱۱۱,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۳۳	سالن های همایش و کنفرانس				
۳۹,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۸۲	تاسیسات و خدمات				
۷۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۶۰	لابی و مشاعات				
۴,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۱۲۵	محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۲۵	محوطه	محوطه	



# CAPEX

اقدام	طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع) واحد	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)	
بازسازی هتل موجود	همکف	اداری، خدماتی، آمفی تئاتر، استخر	۱۴۲۲	آمفی تئاتر	۵۴۲	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				اداری و خدمات	۴۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				لابی و مشاعات	۱۷۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				مجموعه استخر	۵۶۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۰,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				سوئیت مجزا	۹۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	زیرزمین	خدماتی	۲۴۶	آشپزخانه	۱۲۴	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				تاسیسات	۱۱۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				لابی و مشاعات	۱۲	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	طبقه اول	اقامتی - پذیرایی	۸۴۱	سوئیت های اقامتی ( ۱۴ واحد)	۵۳۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				خدمات جانبی	۲۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				رستوران	۱۳۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				لابی و مشاعات	۱۴۹	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	طبقه دوم	اقامتی	۷۳۶	سوئیت های اقامتی ( ۱۴ واحد)	۴۸۷	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				لابی و مشاعات	۱۰۳	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
				ووید	۱۴۶	متر مربع	۰	۰	
	محوطه	محوطه	۱۰۴۷	محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۰۴۷	متر مربع	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
	جمع کل هزینه های ساخت								۳,۰۱۷,۴۸۵,۰۰۰,۰۰۰



# OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۴۱۰,۴۰۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۶۳,۱۳۸
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۳۱,۵۶۹
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۶۳,۱۳۸
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱۸,۹۴۲
۶	هزینه پیش‌بینی نشده (۵٪ اقلام فوق)	۳۱,۵۶۹
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱۲,۶۲۸
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۳۲۱,۰۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۹۵۲,۳۸۵</b>

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱۰۰	۲۰۰	۴,۱۰۴	۴۱۰,۴۰۰
	جمع		
			۴۱۰,۴۰۰



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۰٪	۳۵٪	۴۰٪	۵۰٪	۵۰٪	۵۰٪



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش اقامتی					
ردیف	شرح درآمد	تعداد اتاق	نرخ اقامت (میلیون ریال)	روزهای فعال سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	اتاق‌های یک نفره	۴۲	۳۵	۳۳۰	۴۸۵,۱۰۰
۲	اتاق‌های دو نفره	۳۶	۵۰	۳۳۰	۵۹۴,۰۰۰
۴	سوئیت‌ها	۵۴	۶۵	۳۳۰	۱,۱۵۸,۳۰۰
درآمد کل					۲,۲۳۷,۴۰۰

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۴۰٪	۲۸,۵۲۷	۳۵	۹۹,۸۴۶
درآمد کافی شاپ	۶۰٪	۴۲,۷۹۱	۲	۸۵,۵۸۲
مجموع				۱۸۵,۴۲۸



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پذیرایی (رستوران، کافی شاپ و روف گاردن)		
ردیف	عنوان منابع و محل‌های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۹۹,۸۴۶
۲	درآمد کافی شاپ	۸۵,۵۸۲
۳	کسر مواد اولیه	۷۴,۱۷۱
	<b>جمع کل</b>	<b>۱۱۱,۲۵۷</b>

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد رویداد / مورد اجاره	هزینه هر رویداد / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	مجموعه استخر	۱	۴,۰۰۰	۴۸,۰۰۰
۲	کنفرانس، همایش و تئاتر	۳۶	۲,۰۰۰	۷۲,۰۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>۱۲۰,۰۰۰</b>



## جریان نقدینگی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۰	۱.۳۵۰.۰۴۷	۱.۹۲۸.۶۳۸	۳.۰۱۳.۴۹۷	۳.۷۶۶.۸۷۱	۴.۷۰۸.۵۸۹	۵.۸۸۵.۷۳۶	۷.۳۵۷.۱۷۰	۹.۱۹۶.۴۶۳
هزینه های سرمایه‌ای	۱.۳۲۶.۳۶۷	۲.۴۸۶.۹۳۸	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه‌های عملیاتی	۰	۰	۶۹۰.۵۷۷	۱.۲۳۳.۱۷۳	۱.۵۴۱.۴۶۶	۱.۹۲۶.۸۳۳	۲.۴۰۸.۵۴۱	۳.۰۱۰.۶۷۶	۳.۷۶۳.۳۴۶	۴.۷۰۴.۱۸۲
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر (L)	۰	۰	۳۰۰.۰۰۰	۳۷۵.۰۰۰	۴۶۸.۷۵۰	۵۸۵.۹۳۸	۷۳۲.۴۲۲	۹۱۵.۵۲۷	۱.۱۴۴.۴۰۹	۱.۴۳۰.۵۱۱
تامین هزینه‌های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۰	۲۱.۰۰۰	۲۶.۲۵۰	۳۲.۸۱۳	۴۱.۰۱۶	۵۱.۲۷۰	۶۴.۰۸۷	۸۰.۱۰۹	۱۰۰.۱۳۶
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۱.۳۲۶.۳۶۷	-۲.۴۸۶.۹۳۸	۳۳۸.۴۷۰	۲۹۴.۲۱۵	۹۷۰.۴۶۸	۱.۲۱۳.۰۸۵	۱.۵۱۶.۳۵۶	۱.۸۹۵.۴۴۶	۲.۳۶۹.۳۰۷	۲.۹۶۱.۶۳۴
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۱.۳۲۶.۳۶۷	(۳.۸۱۳.۳۰۵)	(۳.۴۷۴.۸۳۶)	(۳.۱۸۰.۶۲۱)	(۲.۲۱۰.۱۵۲)	(۹۹۷.۰۶۷)	۵۱۹.۲۸۹	۲.۴۱۴.۷۳۵	۴.۷۸۴.۰۴۲	۷.۷۴۵.۶۷۵
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۸۹.۵۴۵	۲۳۶.۹۳۱	۲۹۶.۱۶۳	۳۷۰.۲۰۴
سود خالص پس از کسر مالیات	-۱.۳۲۶.۳۶۷	-۲.۴۸۶.۹۳۸	۳۳۸.۴۷۰	۲۹۴.۲۱۵	۹۷۰.۴۶۸	۱.۲۱۳.۰۸۵	۱.۳۲۶.۸۱۲	۱.۶۵۸.۵۱۵	۲.۰۷۳.۱۴۴	۲.۵۹۱.۴۲۹



## تحلیل حساسیت

