



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

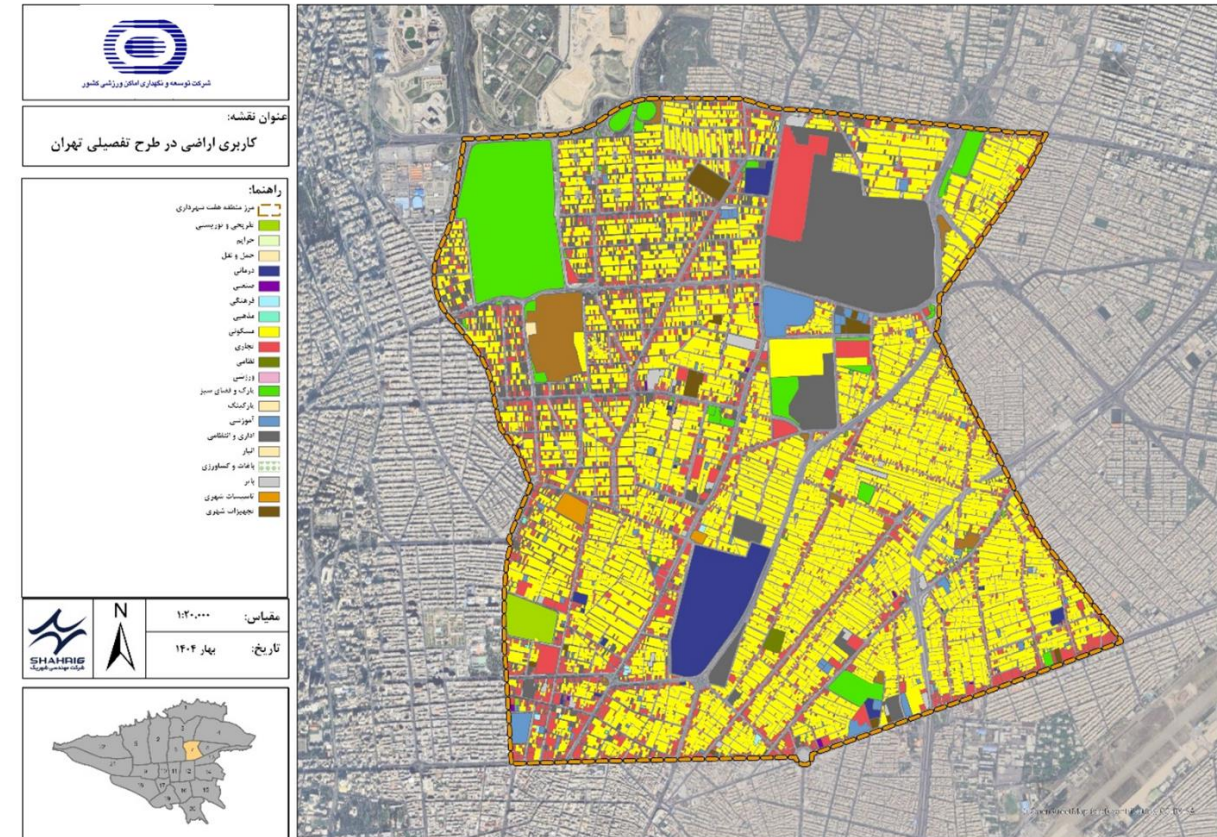
4

FIELD  
OF  
PLAY

# احداث موزه مجموعه ورزشی شیروودی

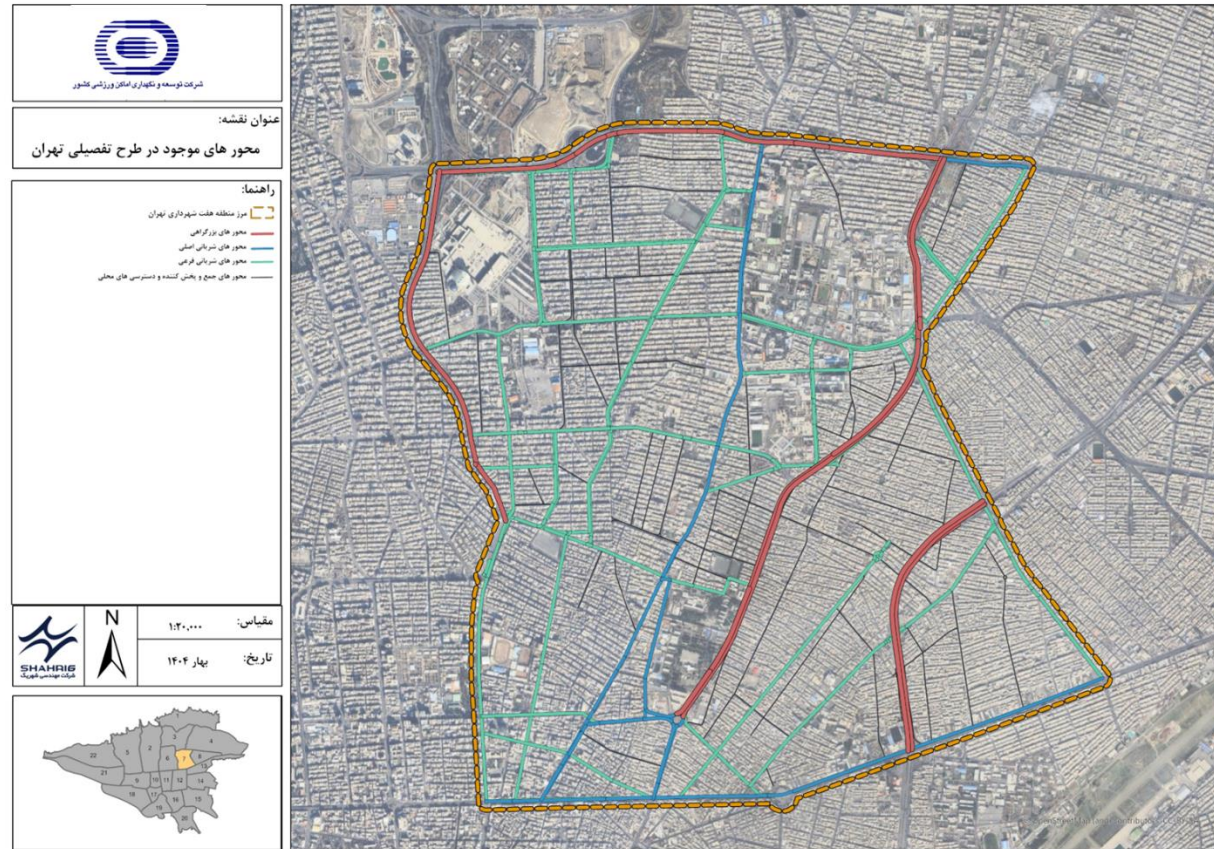


شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co

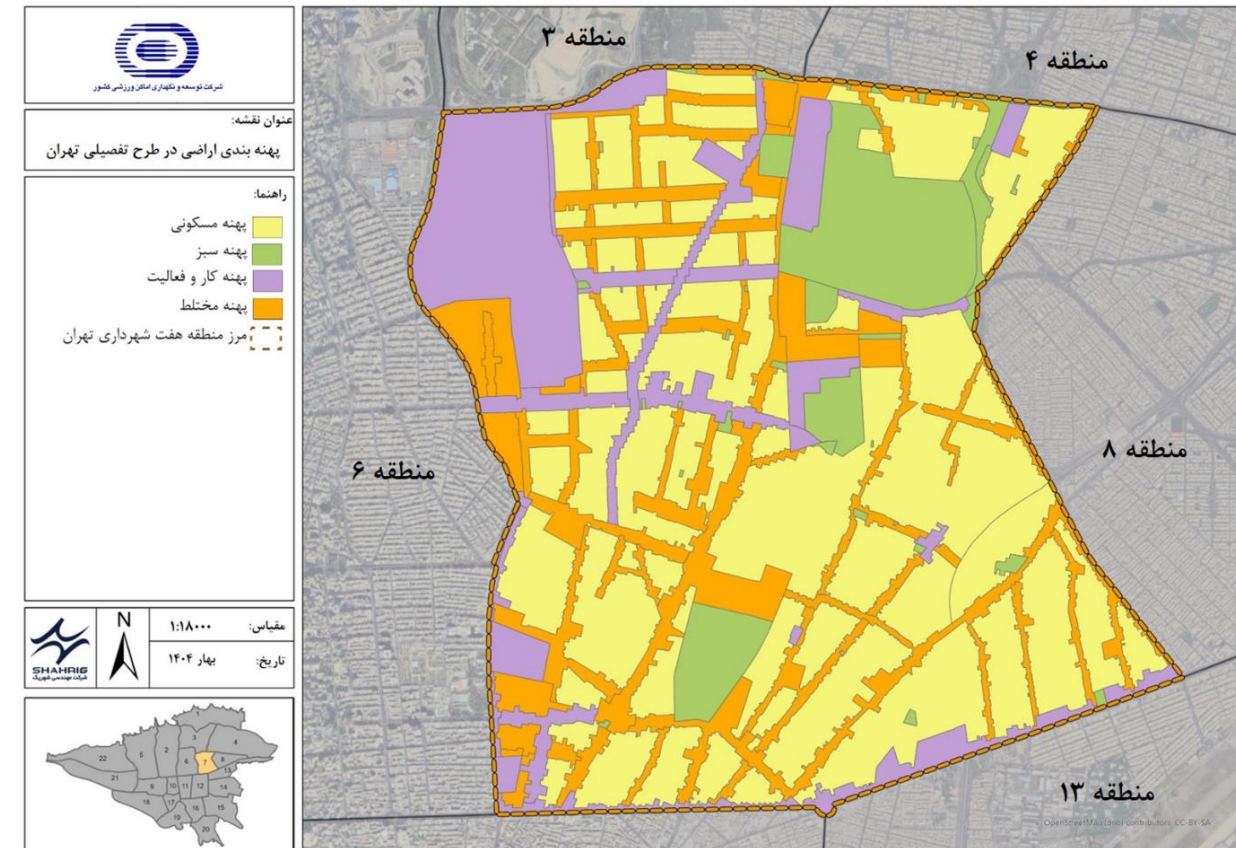


موقعیت مجموعه ورزشی شهید شیروودی در منطقه هفت تهران

کاربری پیشنهادی اراضی منطقه هفت در طرح تفصیلی



سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی شیروودی



پهنه بندی پیشنهادی کاربریها در طرح تفصیلی شهر تهران



## معرفی مجموعه و موقعیت پروژه:

مجموعه ورزشی شهید شیرودی واقع در مرز غربی منطقه ۷ شهرداری تهران است. مجموعه ورزشی شهید کبکانیان در غرب این مجموعه قرار گرفته است. کاربری های فرامنطقه ای فرهنگی نظیر بوستان هنرمندان و مجموعه فرهنگی ۱۳ آبان در حوزه پیرامونی مجموعه قرار دارند. بیمارستان ۵۰۲ ارتش نیز در جنوب شرق این مجموعه قرار دارد. این مجموعه ورزشی در ضلع شرقی خیابان مفتوح جنوبی، با فاصله کم نسبت به میدان هفتم تیر (در شمال) واقع شده است.

## نوع پروژه:

این پروژه از نوع احداث در بنای موجود است و شامل بهسازی و توسعه محل بدنسازی فعلی جهت کاربری موزه است.



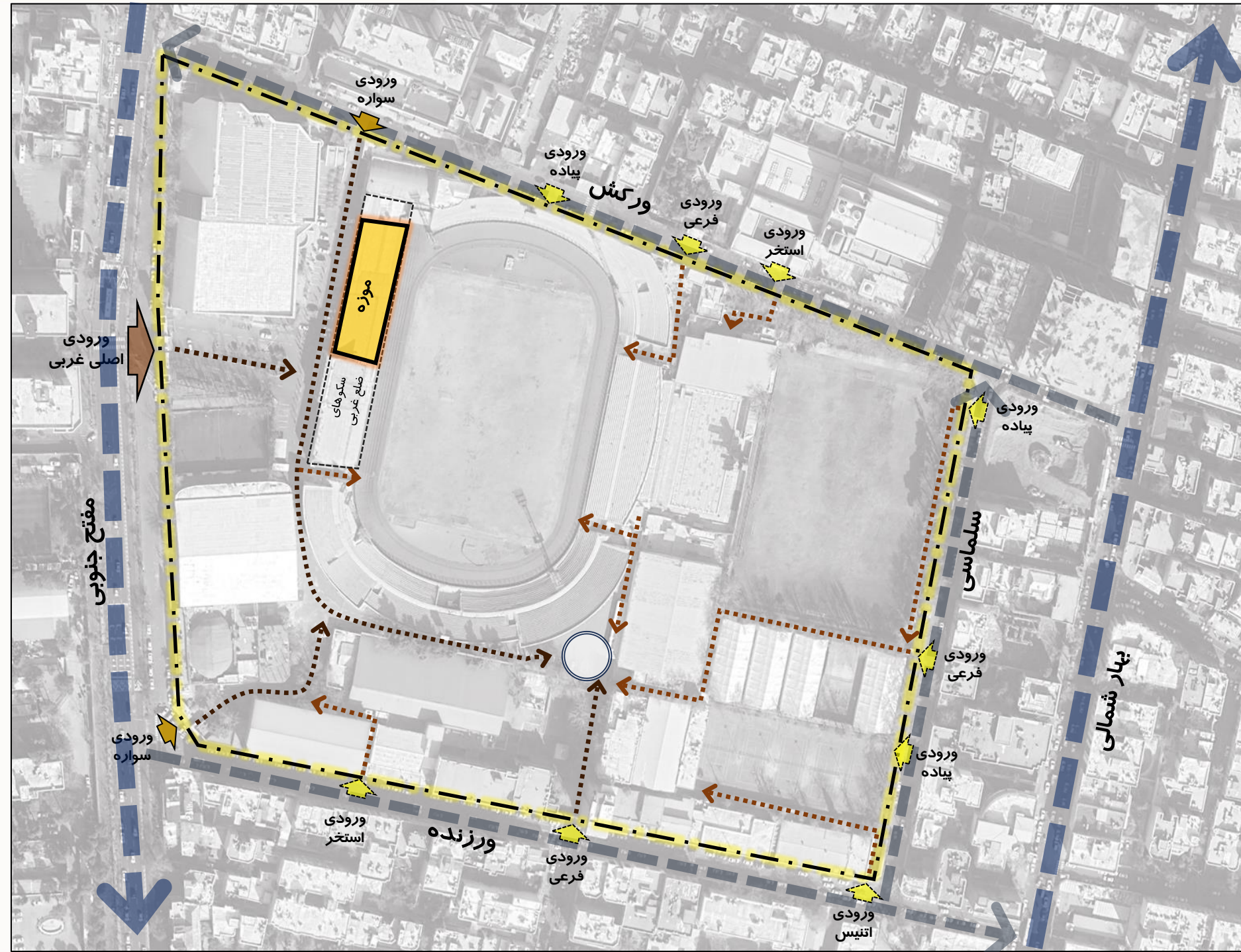
## دسترسی ها و ورودی های پیرامون پروژه:

ورودی اصلی مجموعه ورزشی انقلاب از غرب و به خیابان مفتاح جنوبی باز میشود.

چهار محور محور مجموعه ورزشی شیرودی را احاطه میکنند. همه این محورها یکطرفه هستند. خیابان مفتاح محور شریانی درجه دو شهری است که یکطرفه از شمال به جنوب است. محور ورکش یکطرفه از غرب به شرق در شمال؛ محور ورزشنده یکطرفه از شرق به غرب در جنوب، و محور سلماسی یکطرفه از جنوب به شمال، در غرب مجموعه، امتداد یافته اند.

موقعیت پروژه در جنوب مجموعه ورزشی است. این مجموعه در زیر فضای سکوهای ضلع جنوبی زمین فوتبال و ساختمان دو طبقه واقع در ضلع جنوب مجموعه در کنار ورودی فرعی جنوبی مجموعه از خیابان ورزشنده احداث خواهد شد.

مجموعه ورزشی شیرودی دارای ۱۲ ورودی اصلی و فرعی است. اغلب اماکن ورزشی دارای ورودی اختصاصی بوده و بصورت مجزا فعالیت میکنند. ورودیهای سواره در غرب، شمال غرب و جنوب غرب مجموعه قرار دارند.



## اماکن ورزشی پیرامون پروژه:

این مجموعه ورزشی مشتمل بر فضاهای زیر است:

- سالن کشتی جهانبخت توفیق
- تالار چند منظوره افراسیابی
- سالن بوکس
- ۱۰ زمین خاکی تنیس
- دو زمین چمن مصنوعی
- سالن های بدمینتون و پینگ پنگ
- تالار ژیمناستیک آذری
- سالن شمشیربازی
- پیست دو و میدانی
- استخر روباز قهرمانی
- استخر شنای «۹ دی»
- استخر تاجیکی (ویژه بانوان)
- استخر شهید حسن نوفلاح

موزه مجموعه ورزشی شیرودی در ضلع غربی زمین فوتبال شماره یک و در فضای زیر سکوهای تماشاگران احداث خواهد شد.





تصاویری از مکان پروژه





به طور کلی، موزه‌های ورزشی به عنوان بخشی از میراث فرهنگی و ورزشی یک کشور، نقش مهمی در حفظ و ترویج فرهنگ ورزشی و همچنین آشنایی عموم با تاریخ و دستاوردهای ورزشی ایفا می‌کنند. این مجموعه به منظور حفظ و نگهداری، آشنایی و ترویج و ... می‌باشد و دارای بخش‌هایی نظیر آثار و اشیاء، موضوعی، تالار مشاهیر و ورزشکاران پشگام و ... در محدوده‌ای به مساحت حدود ۱۰۰۰ متر مربع و زیر سکوهای ورزشگاه شیرودی و در محل فعلی بدنسازی ورزشگاه قرار دارد.

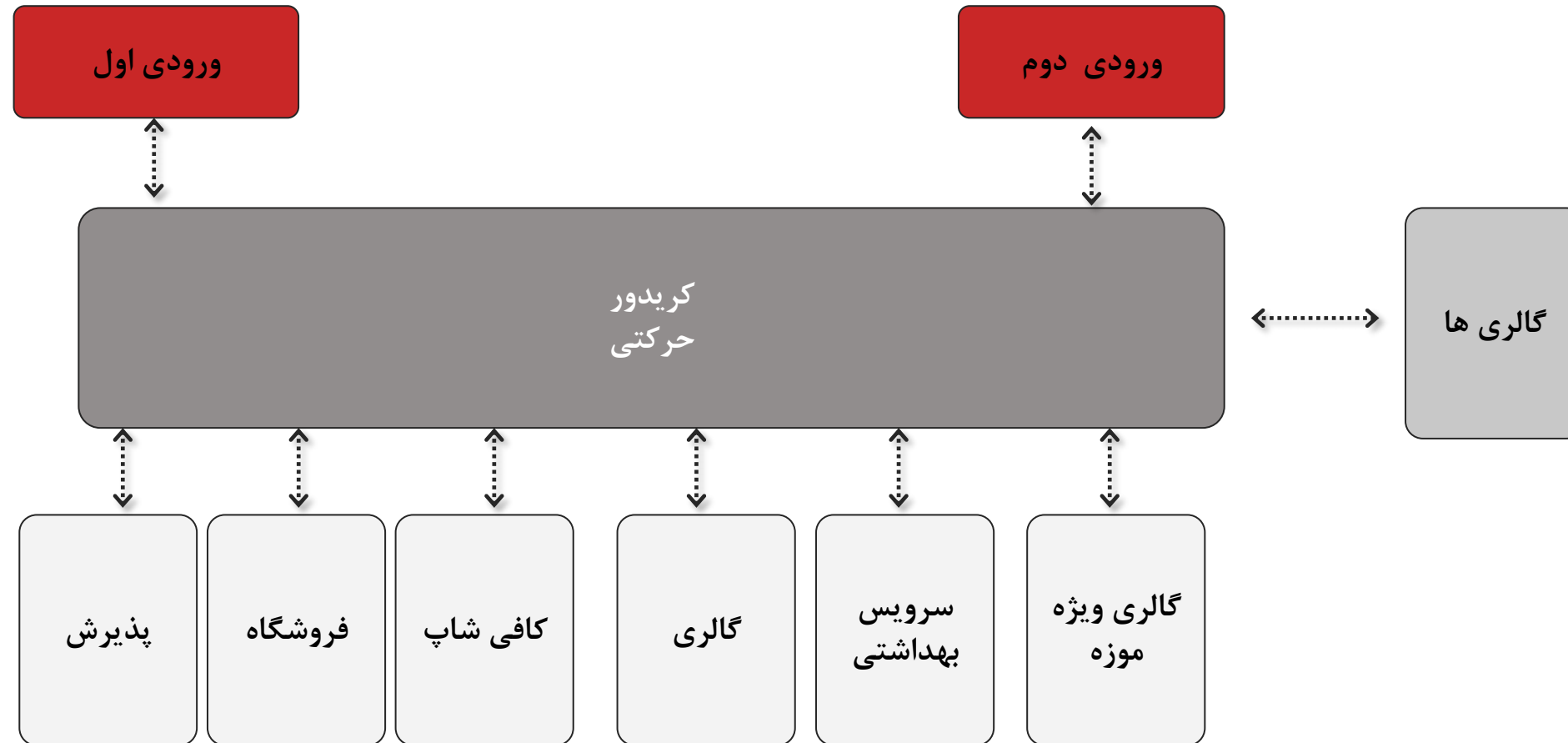


- حفظ و ترویج فرهنگ ورزشی
- آشنایی عموم با تاریخ و دستاوردهای ورزشی
- حفظ و نگهداری، آشنایی و ترویج
- آثار و اشیاء، موضوعی، تالار مشاهیر و ورزشکاران پشگام و ...
- گالری‌های موقت و دائم
- کافه و خدمات و فضاهای پشتیبان

۵۷ متر








۱۷ متر

مساحت: ۹۶۹ متر مربع



# احداث موزه مجموعه ورزشی شهید شیرودی



- |              |   |                           |   |
|--------------|---|---------------------------|---|
| پذیرش        |  | گالری                     |  |
| کریدور حرکتی |  | سرویس بهداشتی             |  |
| فروشگاه      |  | کافی شاپ                  |  |
|              |   | گالری ویژه موزه - فروشگاه |  |





مساحت کل ساخت	تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
متر مربع	درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۹۶۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۰	۱	۹۶۰	۹۶۰

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۳۵	رسشپشن واداری	۹۶۰	موزه شیروودی
متر مربع	۲۰	انبار		
متر مربع	۳۰	سرویس بهداشتی		
متر مربع	۶۷	کافی شاپ		
متر مربع	۲۴۰	گالری دائم		
متر مربع	۴۲۶	گالری موقت		
متر مربع	۶۲	فروشگاه		
متر مربع	۸۰	مشاعات و خدمات		





مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
مقاوم سازی سازه های موجود زیر سکوها 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 : هواساز - اسپلیت
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
گاز رسانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آب های 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 لامپ ها، چراغ ها و سیستم های کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب سالن
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
سیستم پخش و ضبط
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
تامین برق و تابلو هاو ترانس و اتاق برق و فرمان
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	لابی و رسپشن و انتظار
رنگ آمیزی	متال پانچ / کناف و نورپردازی - منطبق با طراحی داخلی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	گالری
سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی	نورپردازی، کناف، با تزئینات چوبی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	مشاعات و خدمات
دیوارکوب، رنگ، متال یا چوب، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه و رستوران
سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی	نورپردازی و کناف	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	اداری و دفتر مدیریت
پارتیشن بندی و کانترهای دوجداره شیشه و چوب	نورپردازی و کناف	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	فروشگاه
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	سقف های PVC یا دامپا	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس های بهداشتی
-	سقف منطبق با طرح سیما و منظر	بتنی - سنگ گرانیت بوشهر	محوطه سازی



مشخصات فنی
نما:
جام های شیشه دوجداره سکوریت، سنگ تراورتن و .... منطبق با ضوابط طرح جامع محدوده
سایر تجهیزات :
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی
تجهیزات رفاهی:صندلی و میز استاندارد، سیستم تهویه و گرمایشی و سرمایشی، آب آشامیدنی، سرویس بهداشتی.
ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، آینه، باکس و ....
تجهیزات کافه 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،، جهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود ، میز کار، شلف بندی
تجهیزات نگارخانه ای، ویتترین های خود ایستا، ویتترین ها ی دیواری، تابلوهای اطلاع رسانی، ویتترین های رومیزی و ...
نورپردازی منطبق با استانداردهای موزه
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و ..... مجموعه



## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۳۴۸,۱۳۲	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۶۳,۰۰۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۲,۰۹۸	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۷	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۸	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۳۱,۳۳۲	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۶,۴۲۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۴,۶۲۰	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

## نتایج مالی - اقتصادی

- ✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۰.۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۰.۳٪)، تجهیز کارگاه (۰.۴٪)، نظارت (۰.۲۵٪)، مدیریت طرح (۰.۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۰.۶٪) است.
- ✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۰.۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



## CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
مبلغ کل (میلیون ریال)	شرح	ردیف
۳۱۶,۸۰۰	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱
۳۱,۳۳۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲
۳۴۸,۱۳۲	جمع کل	



# CAPEX

جمع هزینه ساخت (ریال)	هزینه واحد ساخت (ریال)	واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
۱۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۵	رسشپشن واداری	۹۶۰	موزه شیروودی
۶,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۰	انبار		
۹,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۳۰	سرویس بهداشتی		
۲۲,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۶۷	کافی شاپ		
۷۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۲۴۰	گالری دائم		
۱۴۰,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۴۲۶	گالری موقت		
۲۰,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۶۲	فروشگاه		
۲۶,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	متر مربع	۸۰	مشاعات و خدمات		
۳۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل هزینه های ساخت					



# OPEX

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۴	۲۰۰	۴,۱۰۴	۱۶,۴۱۶
	جمع		۱۶,۴۱۶

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱۶,۴۱۶
۲	هزینه مصرف انرژی	۲,۵۲۶
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۱,۲۶۳
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۲,۵۲۶
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۷۵۸
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۱,۲۶۳
۷	بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۵۰۵
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۶,۰۰۰
	جمع کل	۳۱,۲۵۵



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۷۰٪	۸۰٪	۸۵٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش موزه						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه بازدید (ریال)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	گالری دائم	نفر در روز	۱۵۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۵۴,۰۰۰
۲	گالری موقت (۱۰ گالری در سال)	نفر در سال	۴,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	-	۶,۰۰۰
	درآمد کل					۶۰,۰۰۰



## درآمد

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
ردیف	عنوان درآمد	مورد اجاره	هزینه اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	کافی شاپ	۱	۶۰۰	۷,۲۰۰
۲	فروشگاه	۱	۴۰۰	۴,۸۰۰
	جمع کل	-	-	۱۲,۰۰۰



## جریان نقدی پروژه (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۶۳,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۱۱۹,۵۳۱	۱۵۸,۲۰۳	۱۹۷,۷۵۴	۲۴۷,۱۹۲	۳۰۸,۹۹۰	۳۸۶,۲۳۸	۴۸۲,۷۹۸
هزینه های سرمایه‌ای	۳۴۸,۱۳۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه‌های عملیاتی	۰	۲۲,۰۹۸	۳۹,۴۶۲	۴۹,۳۲۷	۶۱,۶۵۹	۷۷,۰۷۳	۹۶,۳۴۲	۱۲۰,۴۲۷	۱۵۰,۵۳۴	۱۸۸,۱۶۷
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر ((L))	۰	۶,۰۰۰	۷,۵۰۰	۹,۳۷۵	۱۱,۷۱۹	۱۴,۶۴۸	۱۸,۳۱۱	۲۲,۸۸۸	۲۸,۶۱۰	۳۵,۷۶۳
تامین هزینه‌ی فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۴۲۰	۵۲۵	۶۵۶	۸۲۰	۱,۰۲۵	۱,۲۸۲	۱,۶۰۲	۲,۰۰۳	۲,۵۰۳
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۳۴۸,۱۳۲	۳۴,۴۸۲	۴۲,۵۱۳	۶۰,۱۷۳	۸۴,۰۰۵	۱۰۵,۰۰۷	۱۳۱,۲۵۸	۱۶۴,۰۷۳	۲۰۵,۰۹۱	۲۵۶,۳۶۴
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۳۴۸,۱۳۲	(۳۱۳,۶۵۰)	(۲۷۱,۱۳۷)	(۲۱۰,۹۶۴)	(۱۲۶,۹۵۸)	(۲۱,۹۵۲)	۱۰۹,۳۰۷	۲۷۳,۳۸۰	۴۷۸,۴۷۱	۷۳۴,۸۳۵
سود خالص پس از کسر مالیات	-۳۴۸,۱۳۲	۳۴,۴۸۲	۴۲,۵۱۳	۶۰,۱۷۳	۸۴,۰۰۵	۱۰۵,۰۰۷	۱۳۱,۲۵۸	۱۶۴,۰۷۳	۲۰۵,۰۹۱	۲۵۶,۳۶۴



## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۱۴٪	۱۶٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	-۲۰٪
۱۷٪	۱۹٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	-۱۵٪
۱۹٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	-۱۰٪
۲۲٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	-۵٪
۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۸٪	۰٪
۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۷٪	۴۰٪	۵٪
۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۱٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۱٪	۴۳٪	۱۵٪
۳۰٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۲٪	۴۵٪	۲۰٪

تغییر در درآمدها

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

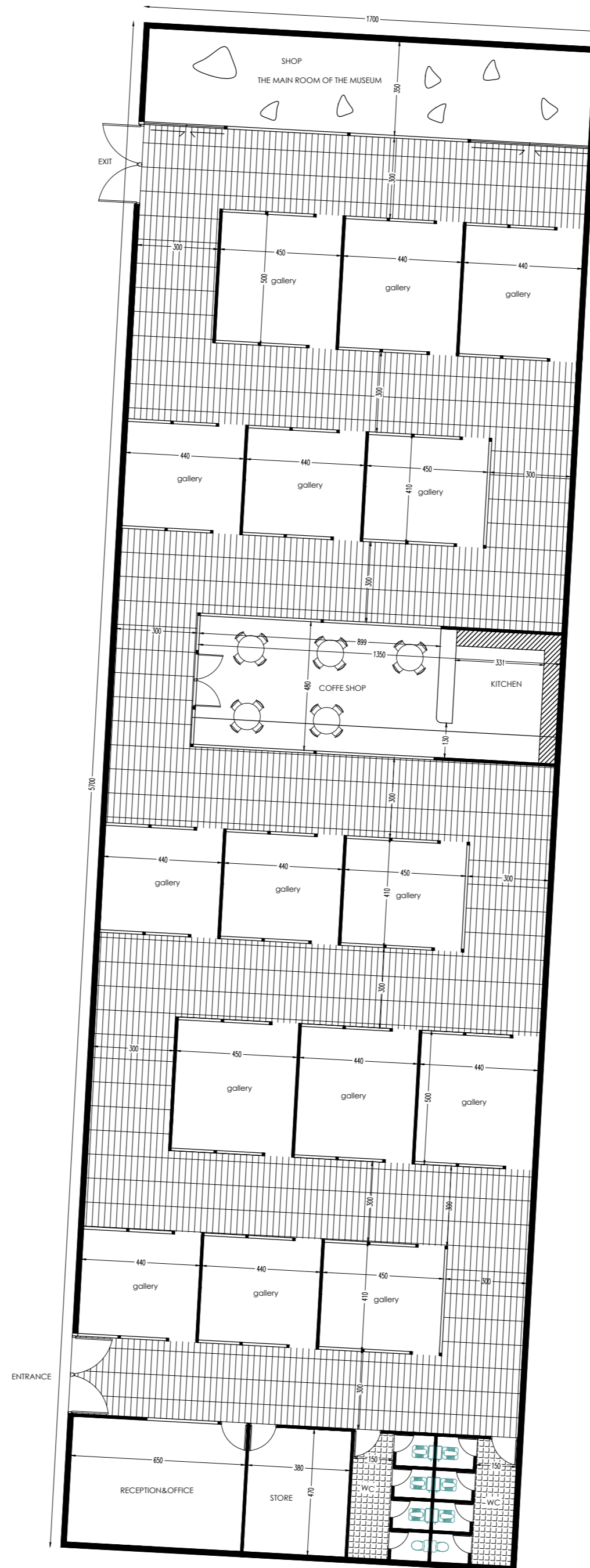
عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

موزه مجموعه ورزشی شیروودی

شماره نقشه :

DATE	امضاء	SIGNATURE
تاریخ	طراح	DESIGNED BY:
مهر و امضای مهندسین مشاور	ترسیم	DRAWN BY:
مقیاس :	کنترل	CHECKED BY:
SCALE:	نمونه	APPROVED BY:
واحد :	شرح	FIELD
متریک		
نوع نقشه :		
A2	DESCRIPTION	



GROUND FLOOR