

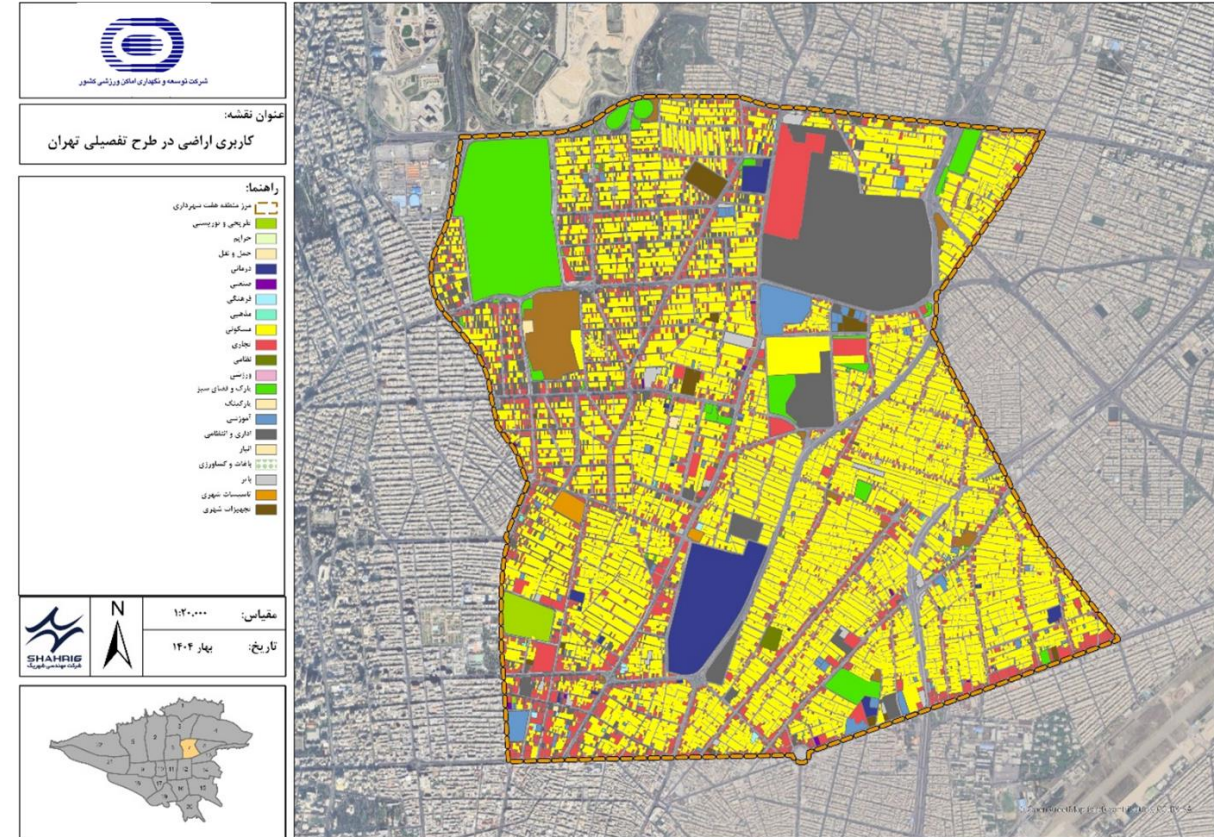


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

بهسازی، نوسازی و توسعه استخر تاجیکی مجموعه ورزشی شهید شیروودی

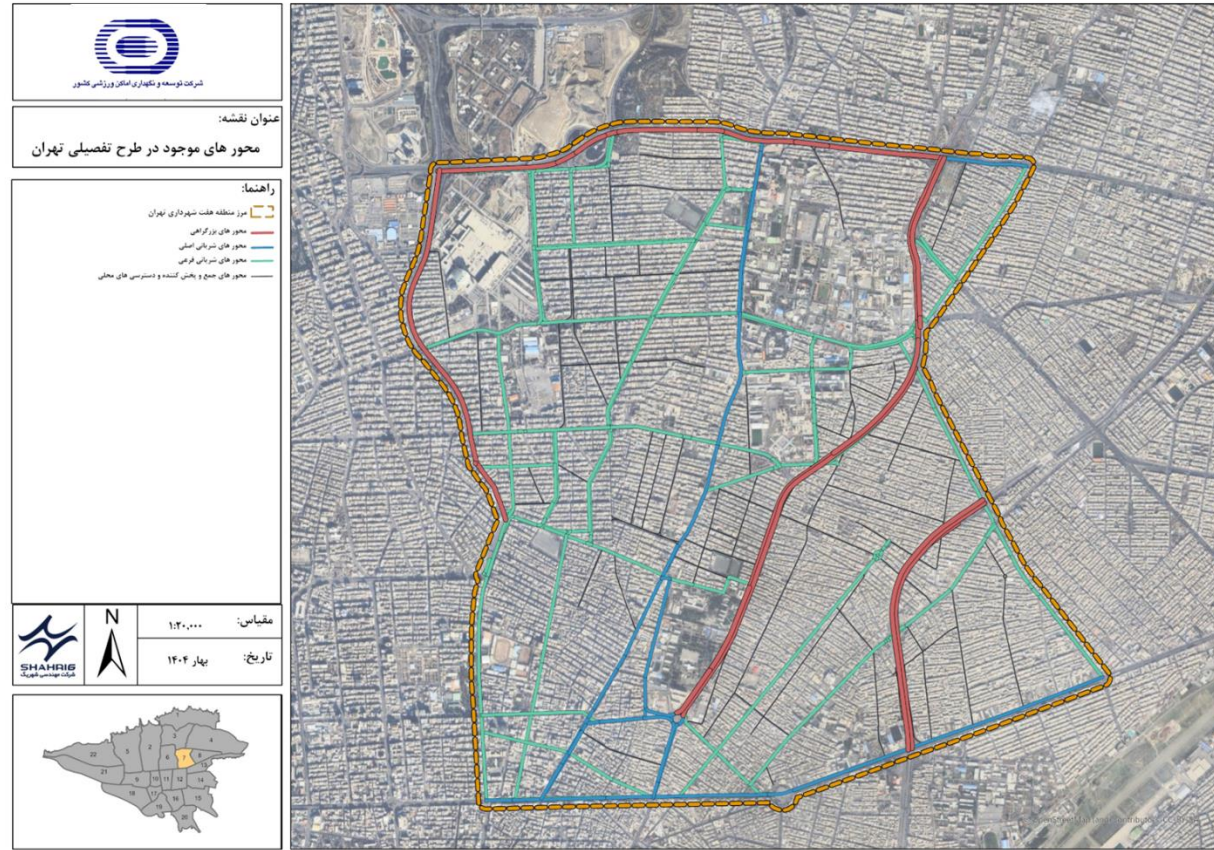


شرکت مهندسی شهریگ
Shahrig Engineering co

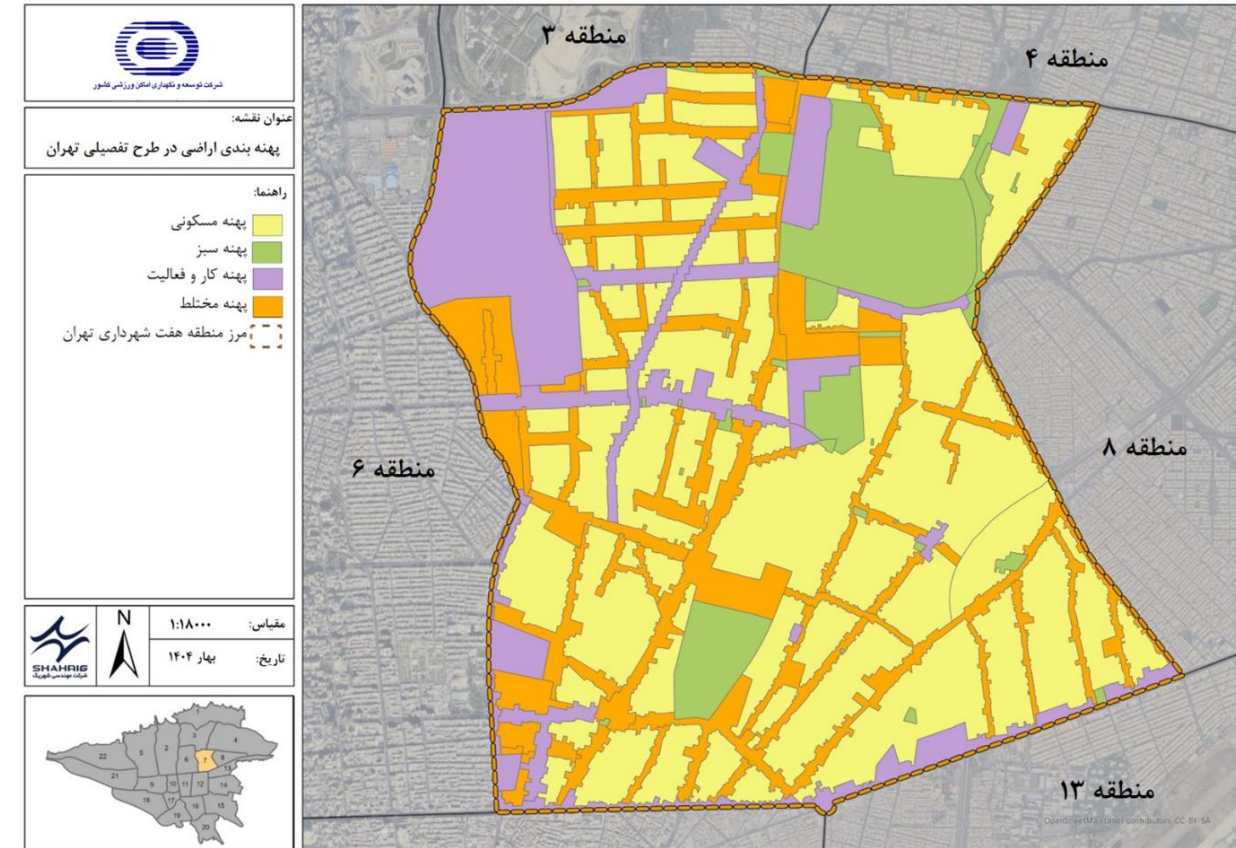


موقعیت مجموعه ورزشی شهید شیرودی در منطقه هفت تهران

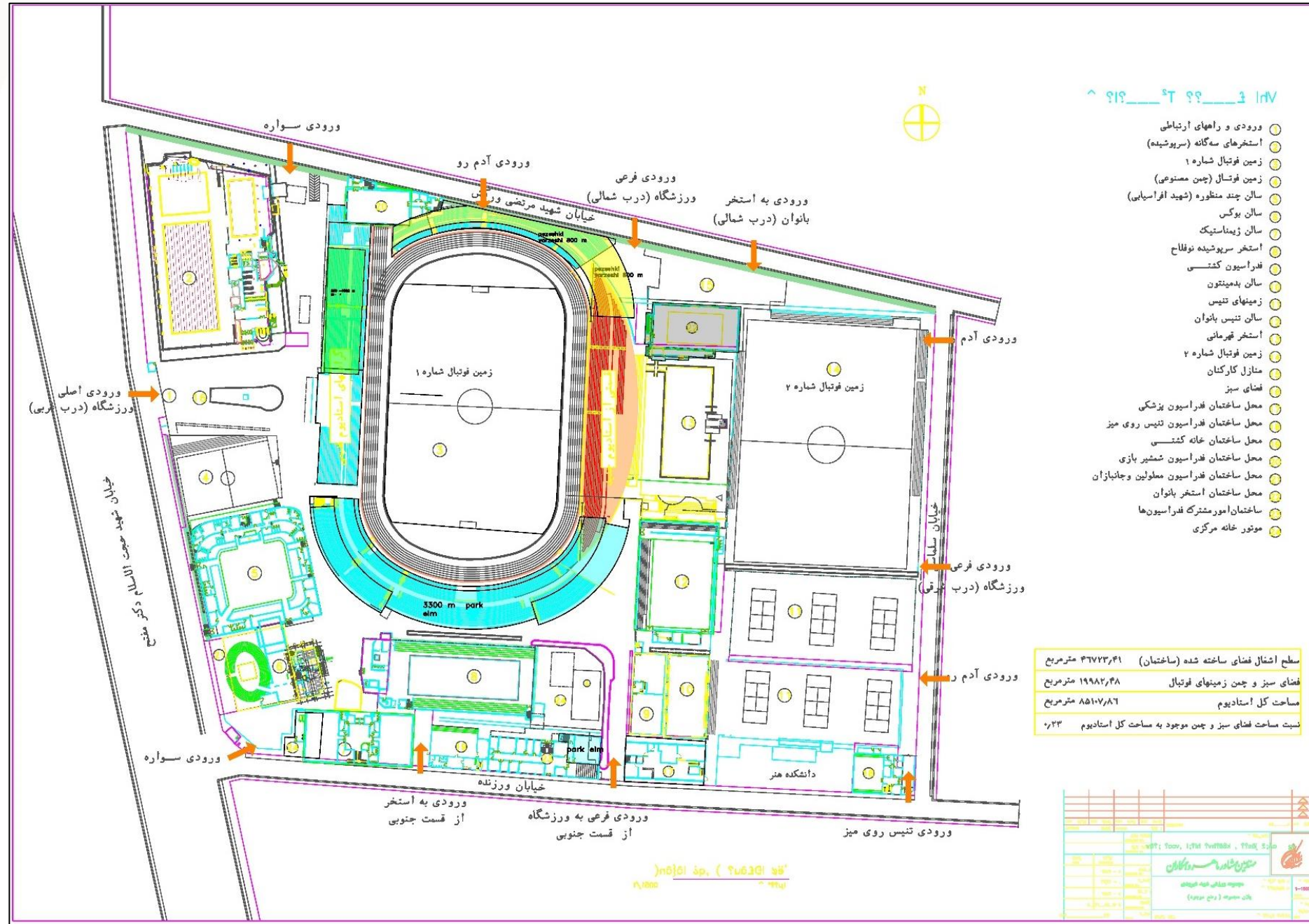
کاربری پیشنهادی اراضی منطقه هفت در طرح تفصیلی



سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی شیرودی



پهنه بندی پیشنهادی کاربریها در طرح تفصیلی شهر تهران



نقشه وضع موجود اماکن ورزشی و مستحدثات درون مجموعه ورزشی شهید شیرودی



معرفی مجموعه و موقعیت پروژه :

مجموعه ورزشی شهید شیروودی 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 مفتح جنوبی ، با فاصله کم نسبت به میدان هفتم تیر (در شمال) واقع شده است.

نوع پروژه:

این پروژه از نوع بهسازی و نوسازی بنای موجود بوده و مشتمل بر بهسازی و نوسازی بنا، فضاهای داخلی و پشتیبان و تجهیزات استخر است.



معرفی مجموعه و موقعیت پروژه :

مجموعه ورزشی شهید شیروودی 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 مفتح جنوبی ، با فاصله کم نسبت به میدان هفتم تیر (در شمال) واقع شده است.

نوع پروژه:

این پروژه از نوع بهسازی و نوسازی بنای موجود بوده و مشتمل بر بهسازی و نوسازی بنا، فضاهای داخلی و پشتیبان و تجهیزات استخر است.



دسترسی ها و ورودی های پیرامون پروژه:

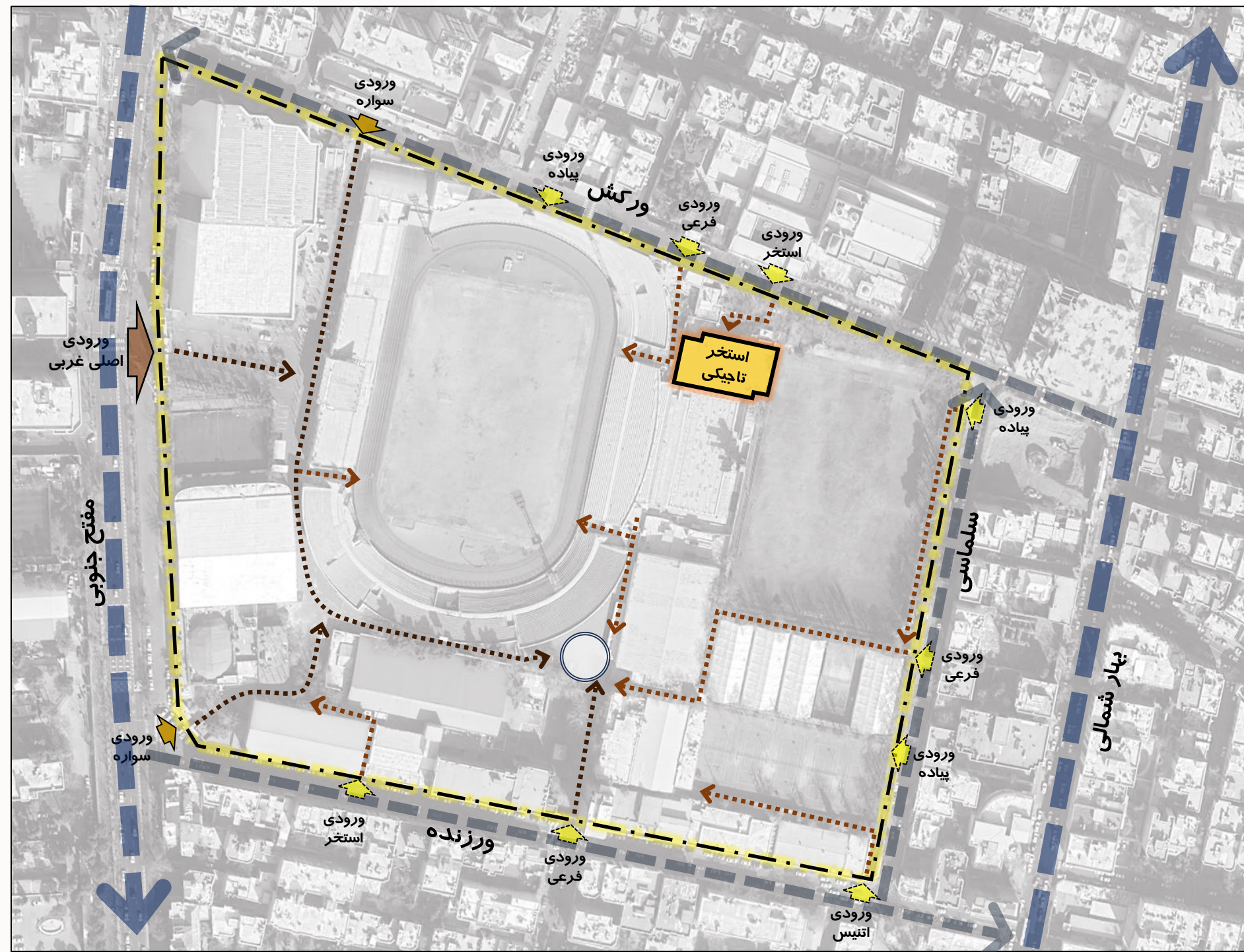
ورودی اصلی مجموعه ورزشی انقلاب از غرب و به خیابان مفتوح جنوبی باز میشود.

چهار محور محور مجموعه ورزشی شیروودی را احاطه میکنند. همه این محورها یکطرفه هستند. خیابان مفتوح 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 لبه شمالی مجموعه و در مجاورت خیابان ورکش است. استخر دارای ورودی اختصاصی از خیابان ورکش است.

مجموعه ورزشی شیروودی 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.

نحوه ارتباط فضایی ورودیها و دسترسیهای مجموعه در تصویر مقابل آورده شده است.



تصاویری از مکان پروژه

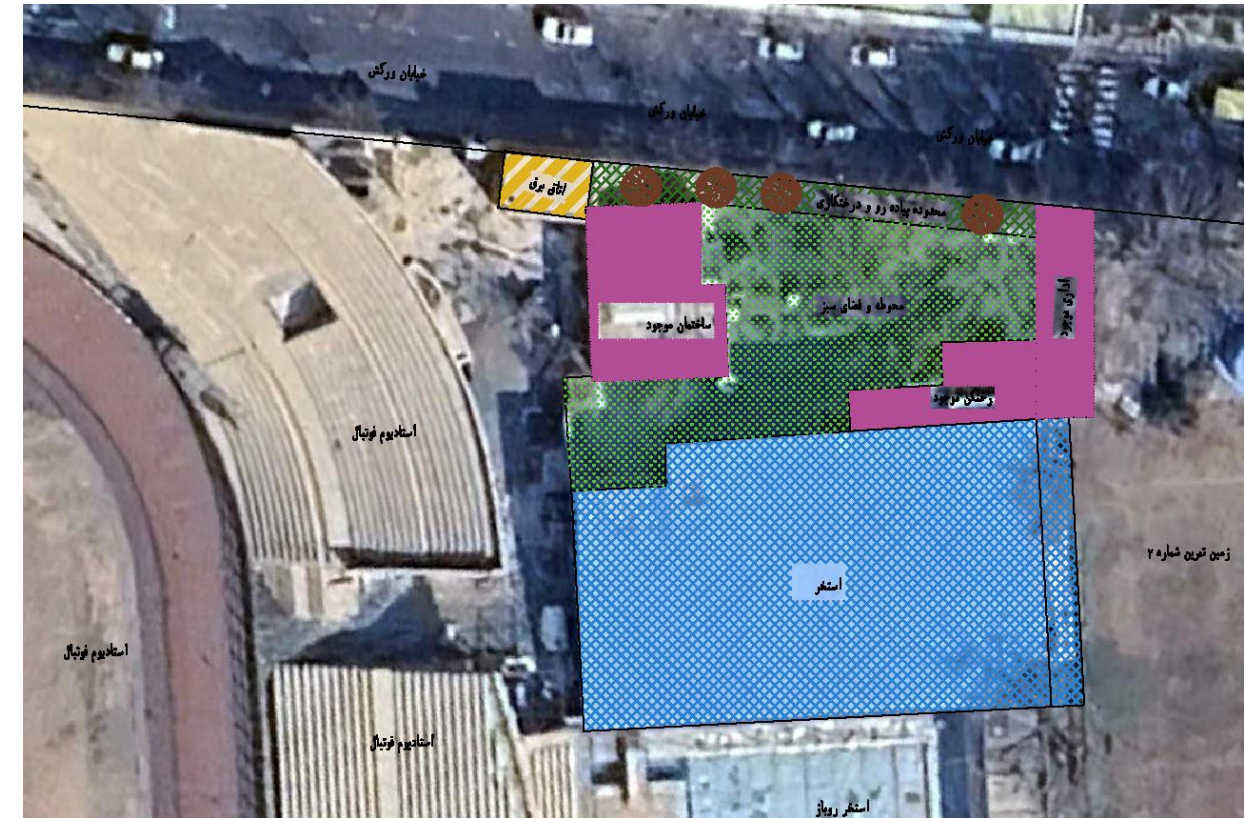
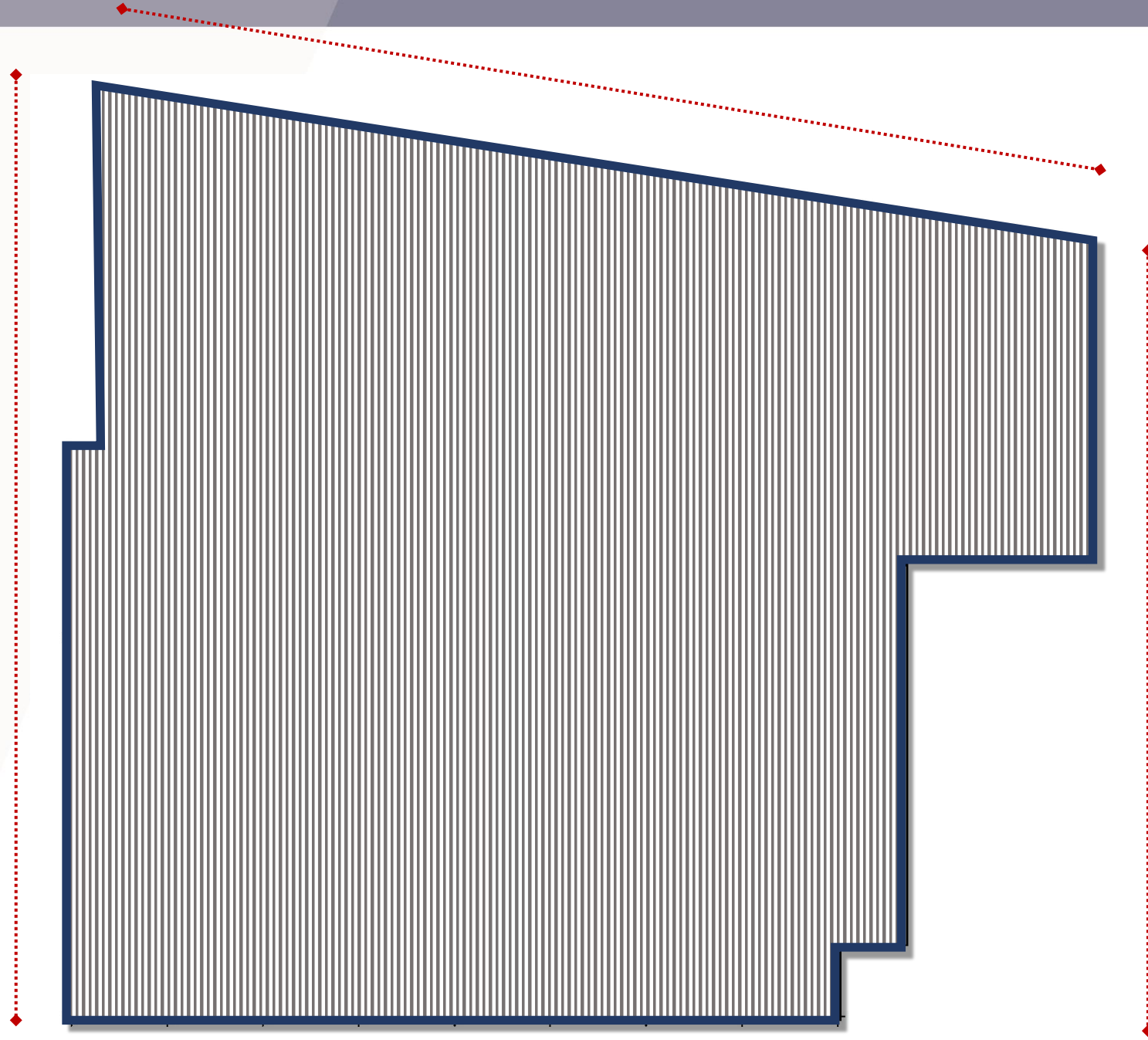




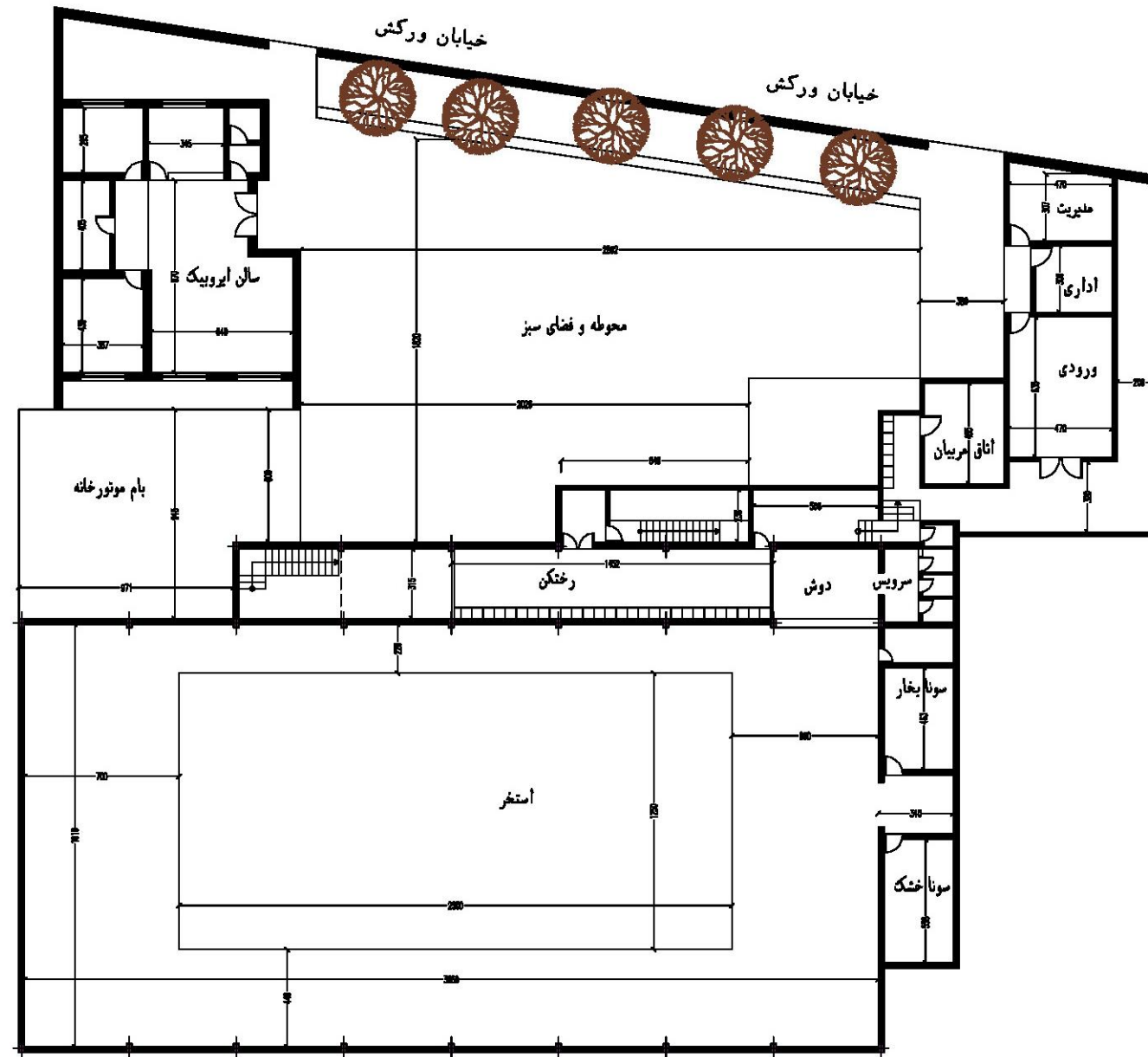
- جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در جهت نیل به اهداف اصل ۴۴ قانون اساسی کشور؛
- توسعه و تامین زیرساخت‌های ورزشی باید بر مبنای عدالت اجتماعی
- توسعه خدمات پشتیبان استاندارد ورزش قهرمانی در کشور
- فراهم نمودن زمینه‌های جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی
- درآمدزایی پایدار در عین توسعه اماکن
- توسعه و تامین خدمات رفاهی پشتیبان ورزش برای همه اقشار جامعه
- ساماندهی عملکردی و کارکردی مجموعه
- حفظ و ارتقای شهرت و محبوبیت مجموعه ورزشی شیروودی
- ساماندهی کیفیت‌های شهری و معماری و ساختار مجموعه
- کاهش سطح تمرکزگرایی، نابرابری فضایی و استفاده نامتناسب از منابع
- تنظیم تعاملات و پراکنش فعالیت‌های انسانی در فضا برای توسعه



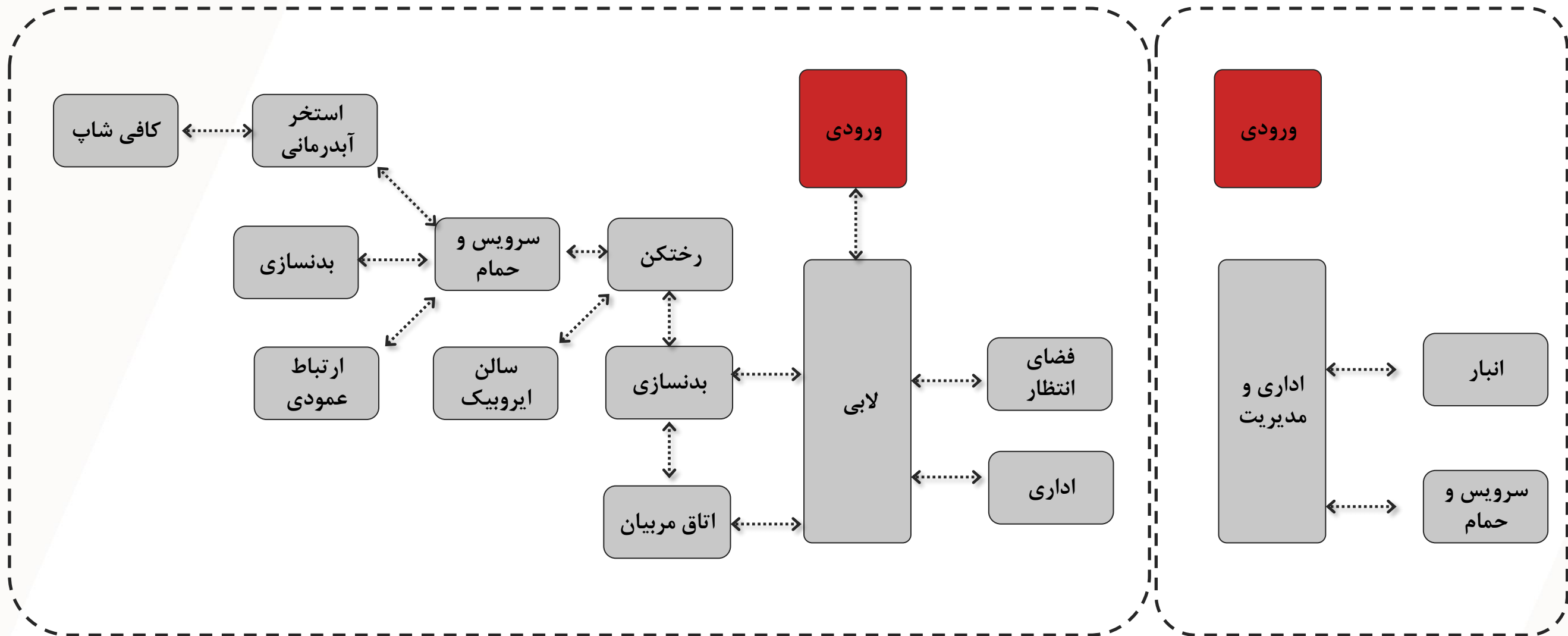
- بهسازی استخر موجود و ارتقای کیفی فضاها
- توسعه استخر
- تجهیز و بهسازی استخر و خدمات آبدرمانی و ایروبیک، استخر و خدمات آبدرمانی و ایروبیک
- تجهیز و بهسازی و توسعه خدمات پشتیبان
- کاهش هدررفت کارایی منابع و امکانات ورزشی موجود
- پراکنش مناسب خدمات پشتیبان فعالیتهای ورزشی در سطح مجموعه ورزشی شیرودی نظیر خدمات درمانی و فرهنگی - ورزشی
- استفاده از ظرفیتهای فیزیکی مجموعه های ورزشی جهت ارتقا و بهبود روند پاسخدهی به نیاز ورزشکاران



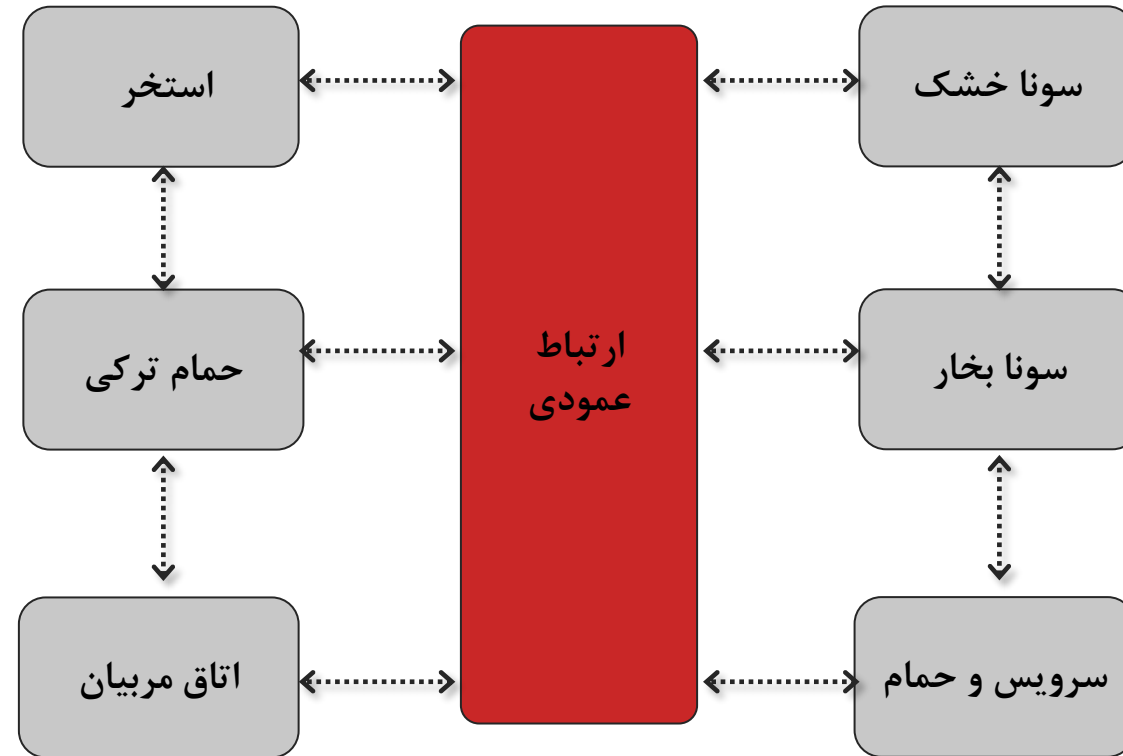
وضع موجود



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف

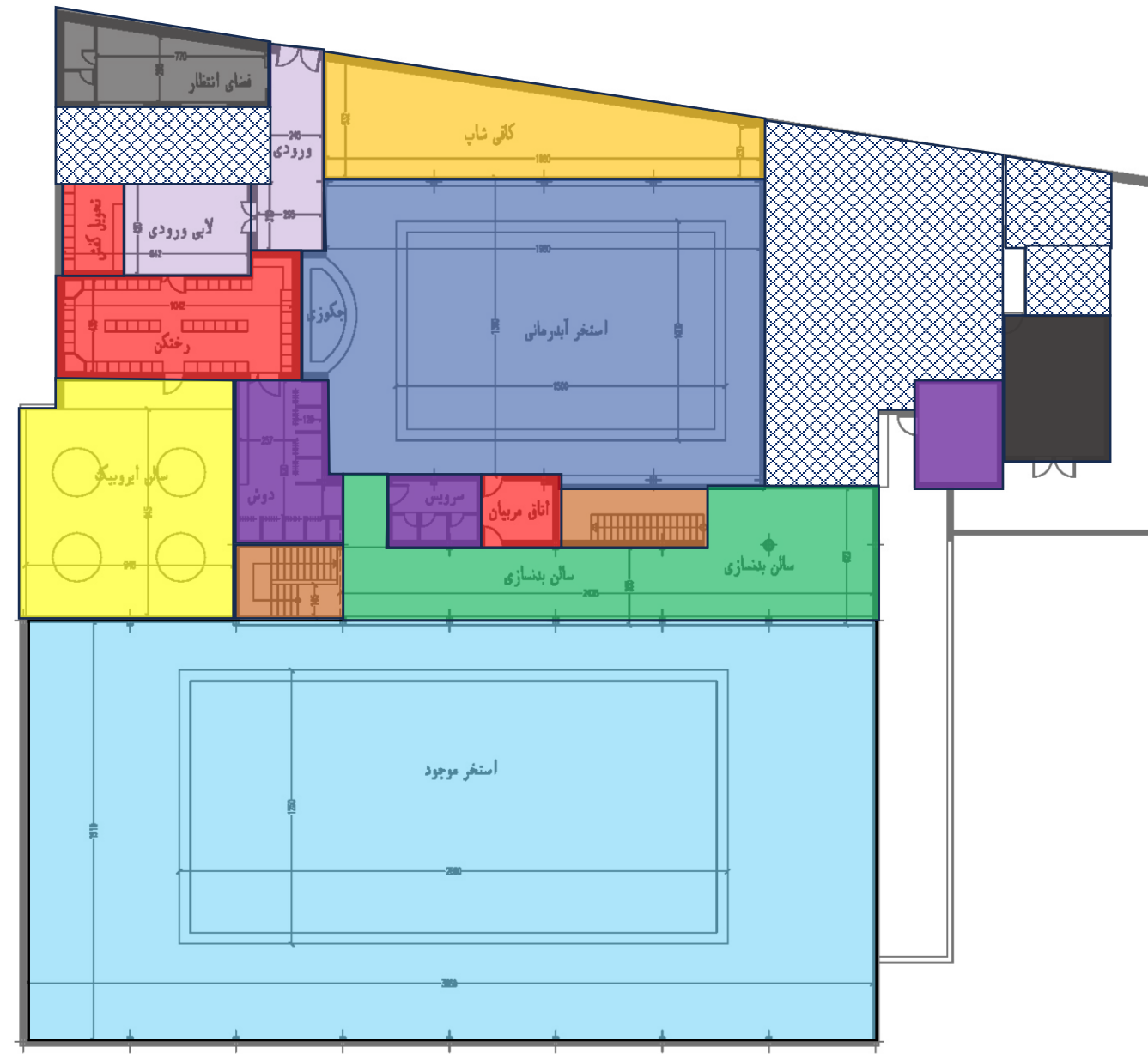


دیاگرام ارتباط فضایی طبقه زیرزمین



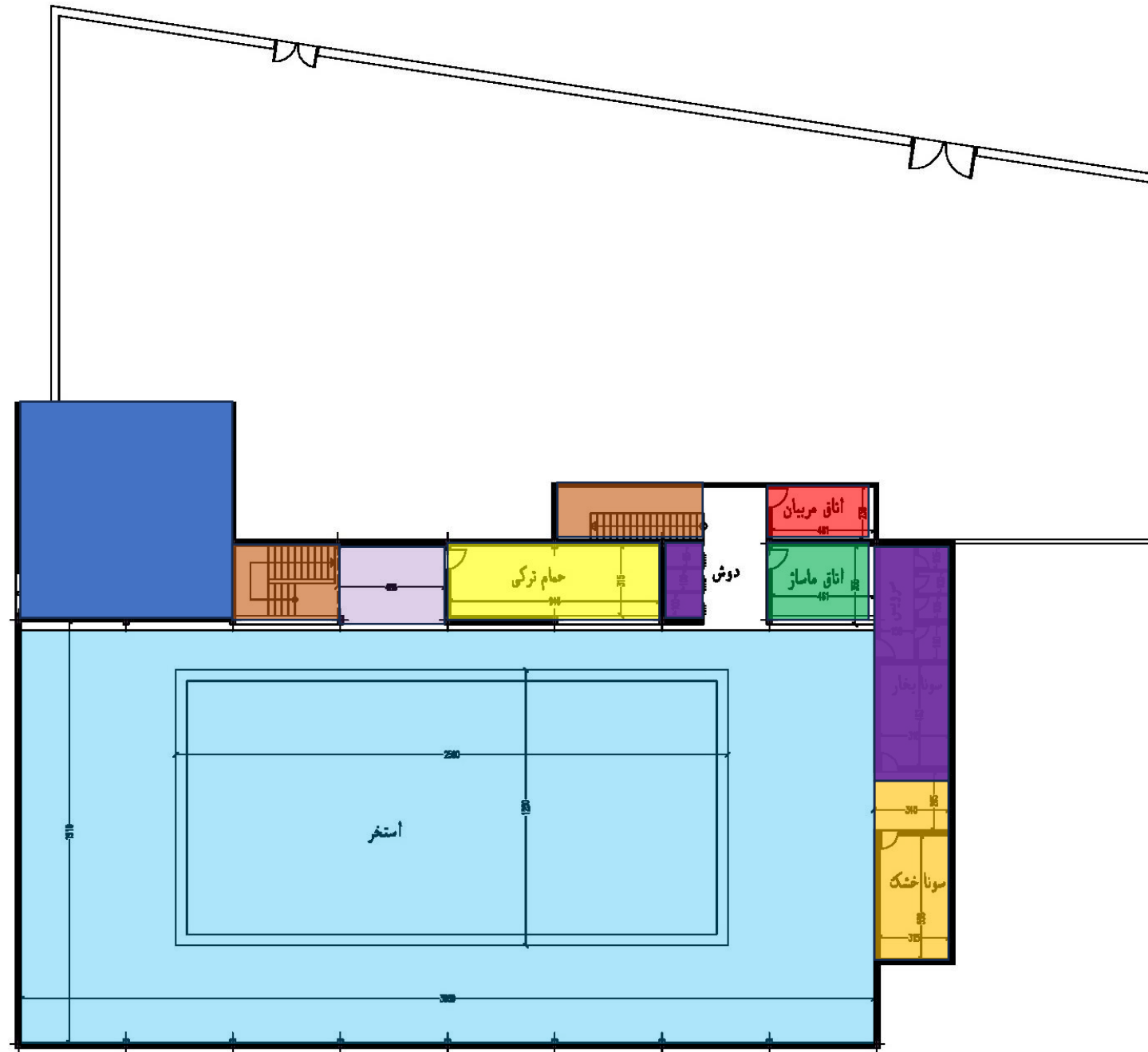
پلان همکف

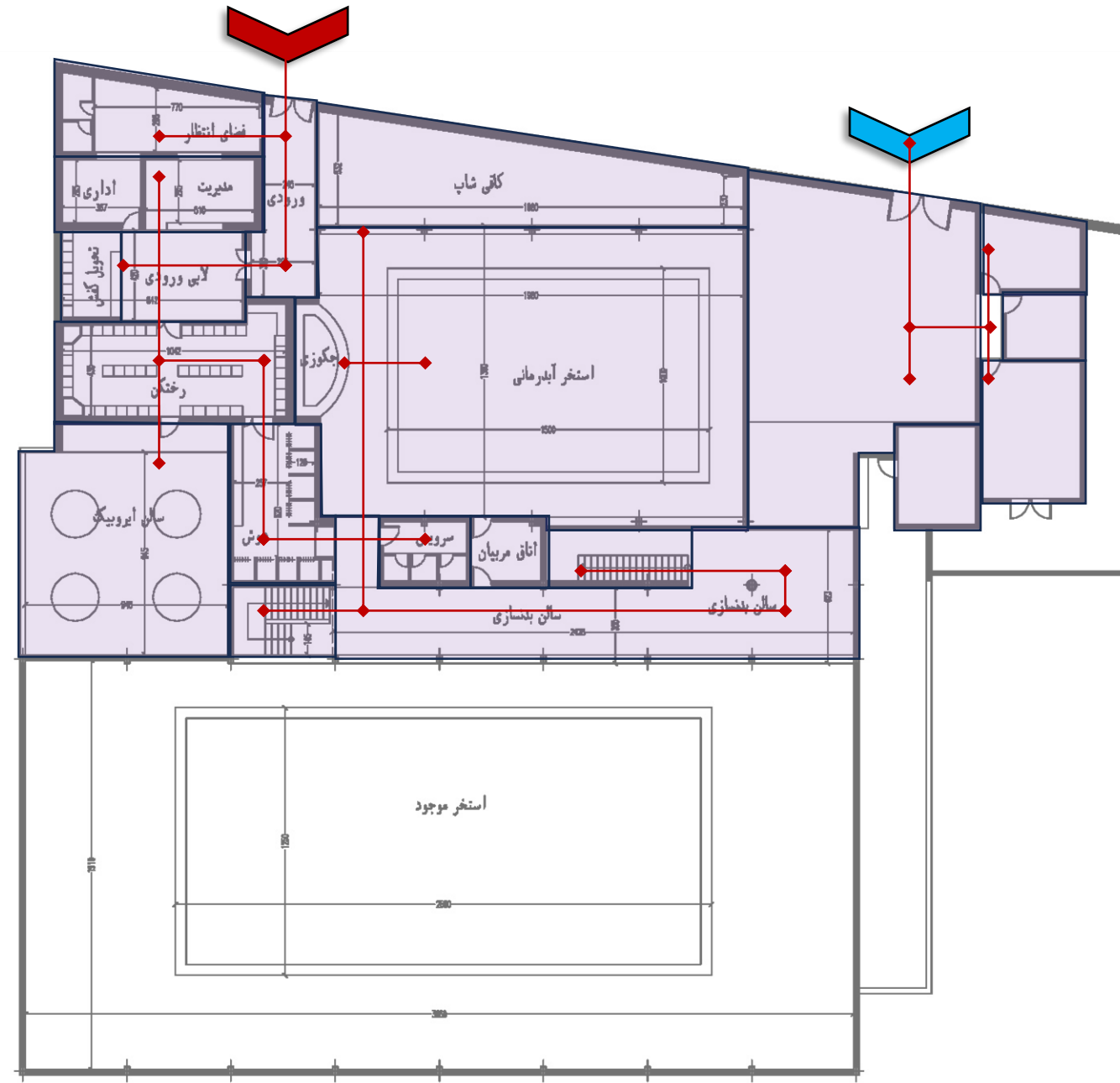
- استخر موجود (در تراز زیرزمین)
- سالن ایروبیک
- استخر آبدرمانی
- کافی شاپ
- لابی
- مدیریت و اداری
- فضای انتظار
- رختکن
- سالن بدنسازی
- انبار
- سرویس و حمام
- ارتباط عمودی



پلان
زیرزمین

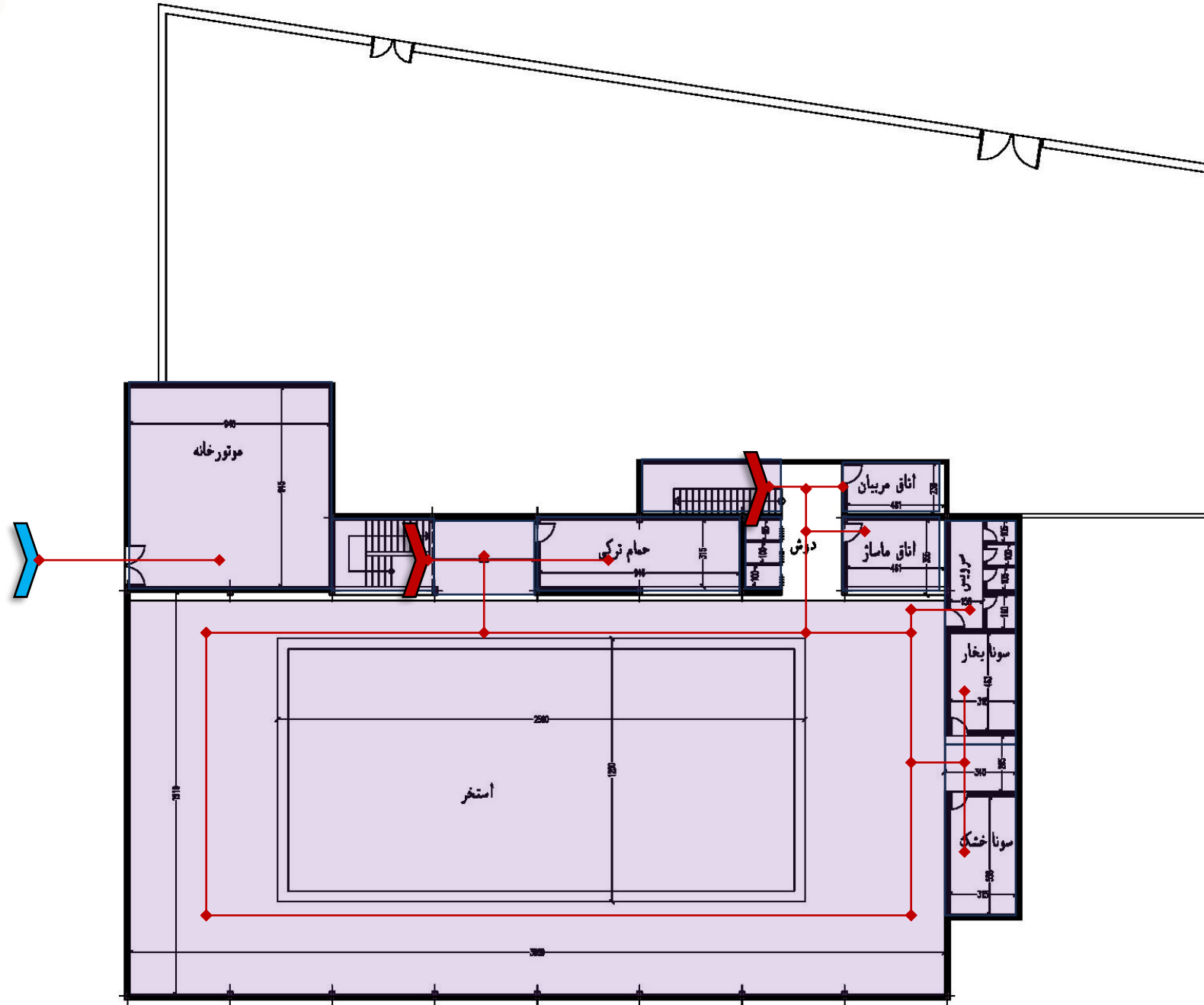
- استخر موجود
- حمام ترکی
- استخر آبدرمانی
- سونا خشک و بخار
- لابی
- رختکن
- اتاق ماساژ
- سرویس و حمام
- ارتباط عمودی





دیاگرام دسترسی طبقه همکف

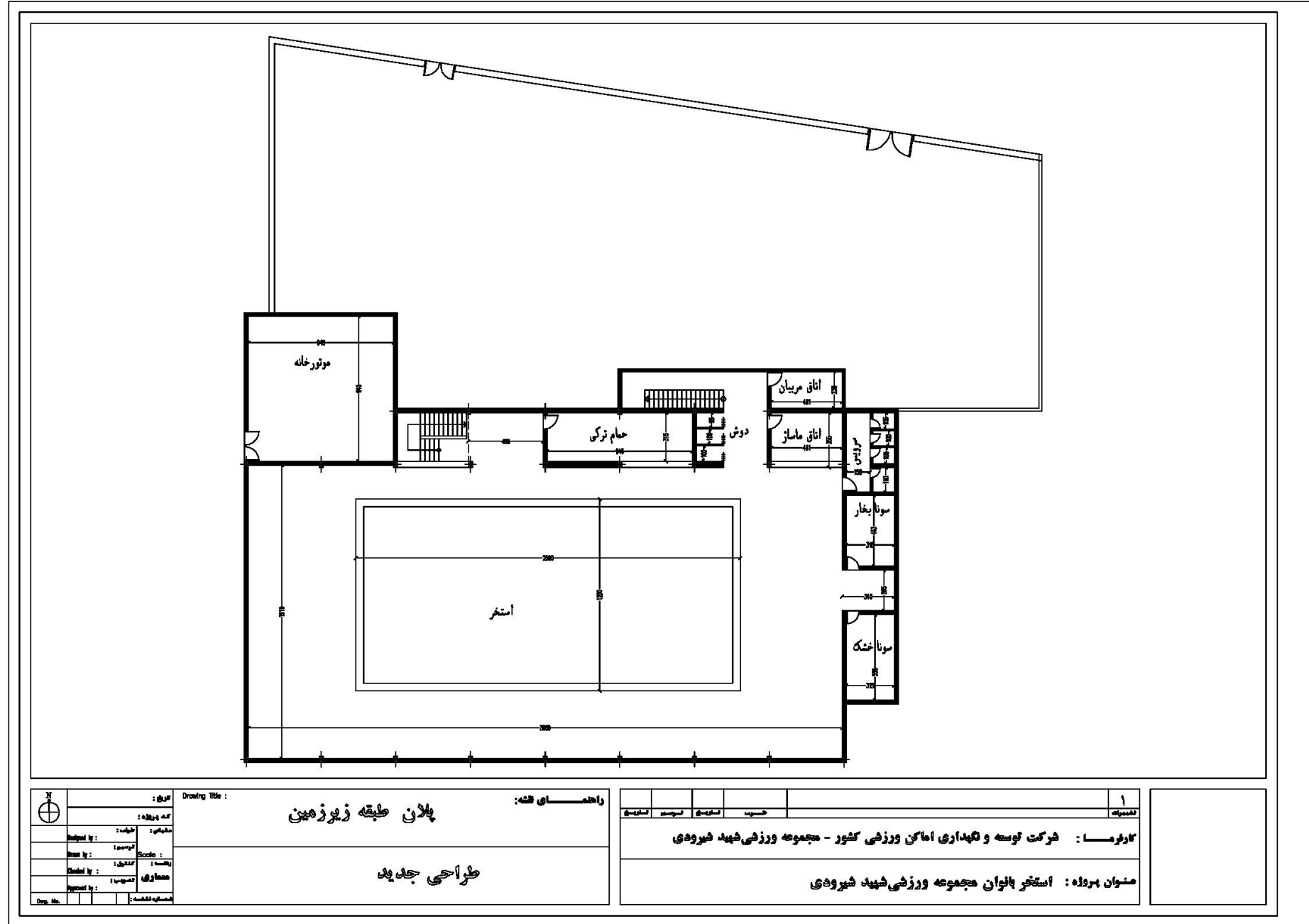
دیاگرام دسترسی زیرزمین





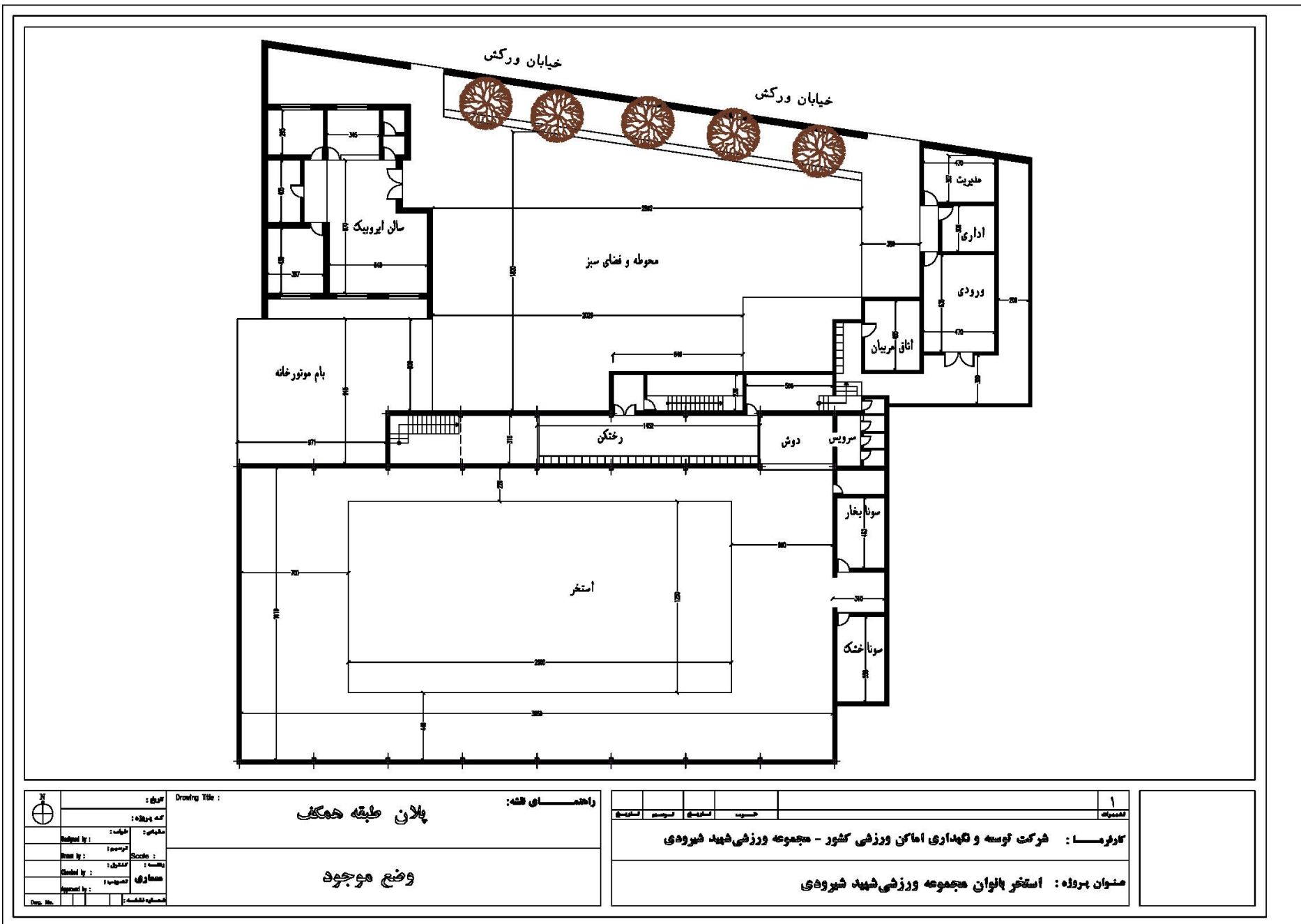
سطح عرصه	سطح اعیان	تعداد طبقات روی زمین	تعداد طبقات زیر زمین	سطح اشغال بنا	تراکم بنا	مساحت کل ساخت
متر مربع	متر مربع	تعداد	تعداد	درصد	درصد	متر مربع
۱۹۷۰	۱۸۲۸	۱	۱	۹۲,۸	۱۱۷,۰	۲۱۳۸

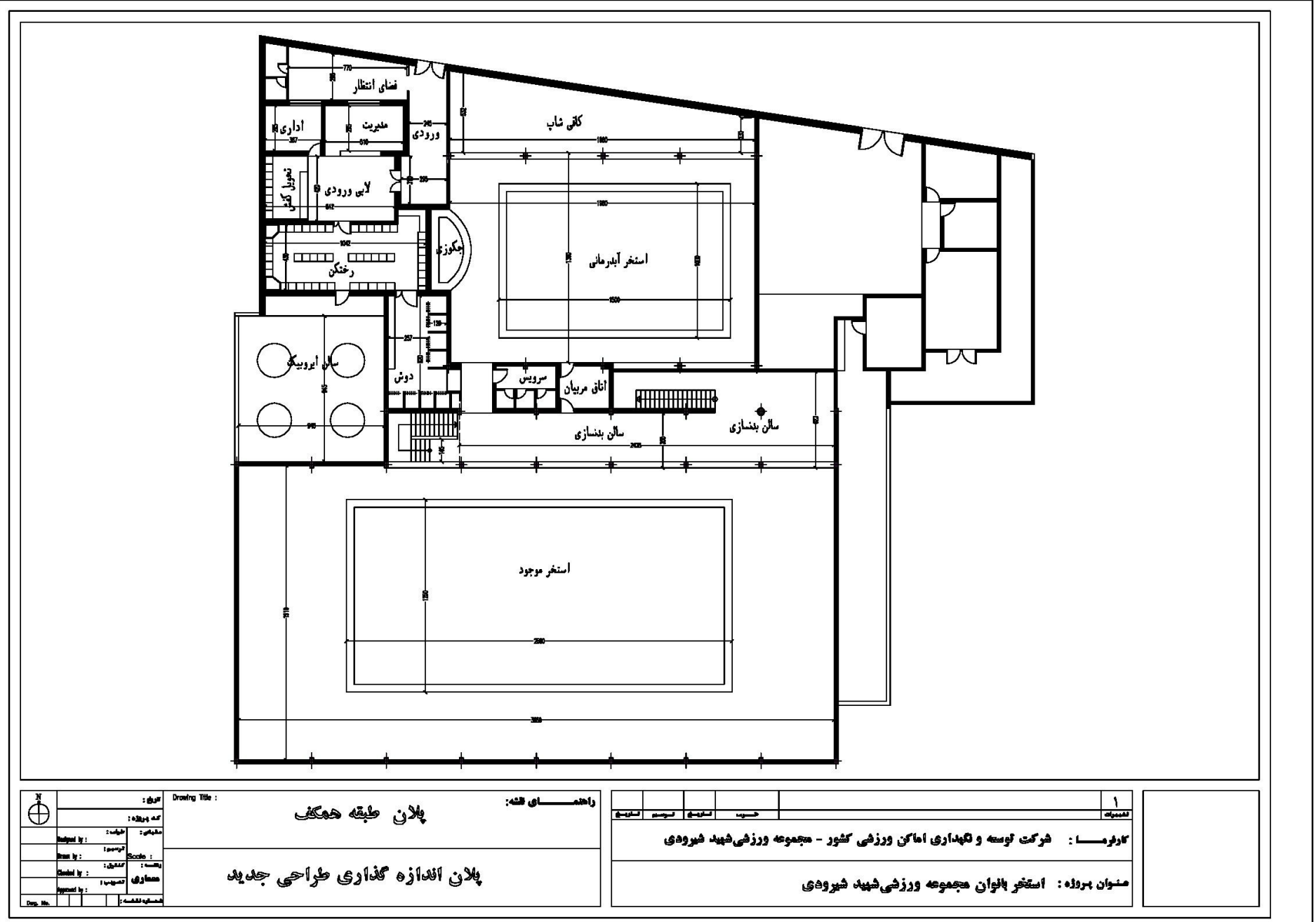
طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	استخر و خدمات آبدرمانی و ایروبیک	۱۹۷۰	سالن اصلی استخر	۷۴۰	متر مربع
			بدنسازی	۱۴۵	متر مربع
			ایروبیک	۱۱۰	متر مربع
			دوش و سرویس	۵۰	متر مربع
			رختکن	۵۰	متر مربع
			ورودی و لابی	۹۵	متر مربع
			اداری و مدیریت	۱۲۵	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع
			استخر آبدرمانی و جکوزی (نوسازی)	۳۱۰	متر مربع
			کافی شاپ	۷۸	متر مربع
			فضای باز	۱۴۲	متر مربع
زیرزمین	سونای و ماساژ و پشتیبان	۳۱۰	ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع
			سونای خشک و بخار	۴۷	متر مربع
			اتاق مربیان	۲۰	متر مربع
			اتاق ماساژ	۲۰	متر مربع
			دوش و سرویس	۲۷	متر مربع
			حمام ترکی	۳۶	متر مربع
			موتورخانه	۹۷	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۲۳	متر مربع



	نوع : _____	Drawing Title :	راهبردهای فنی :
	کد پروژه : _____	پلان طبقه زیرزمین	
	مقیاس : _____	طراحی جدید	
	تاریخ : _____		
معماری : _____	Scale : _____		
سازه : _____	تجهیزات : _____		
مکانیک : _____	تجهیزات : _____		
برق : _____	تجهیزات : _____		
آب و فاضلاب : _____	تجهیزات : _____		
گرمایش و تهویه مطبوع : _____	تجهیزات : _____		
سایر : _____	تجهیزات : _____		

ردیف	تاریخ	توضیحات	معماری	سازه	مکانیک	برق	آب و فاضلاب	گرمایش و تهویه مطبوع	سایر
۱									
کارفرما : شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شیروودی									
عنوان پروژه : استخر پالتوان مجموعه ورزشی شهید شیروودی									

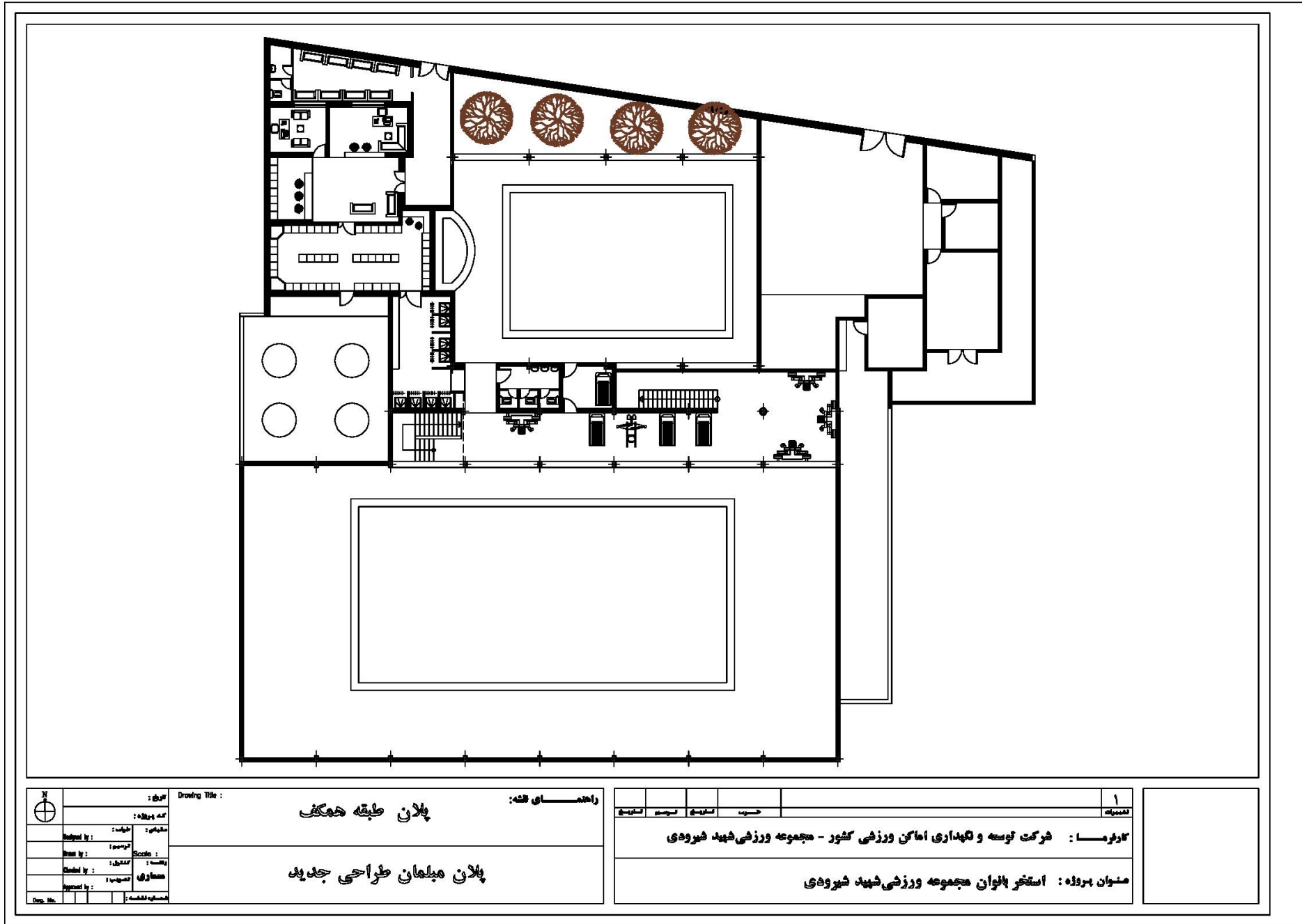




شماره نقشه:	1
نوع نقشه:	پلان
مقیاس:	1:100
تاریخ:	1395
محل:	تهران
معماری:	مهندس
سازه:	مهندس
مکانیک:	مهندس
برق:	مهندس
آب و هوا:	مهندس
سایر:	مهندس

راهنمای نقشه: **پلان طبقه همکف**
پلان اندازه گذاری طراحی جدید

ردیف	توضیحات
1	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شیروودی
2	معاون پروژه: استخر بانوان مجموعه ورزشی شهید شیروودی





مشخصات فنی
سازه :
بررسی و تقویت سازه وضع موجود در صورت نیاز منطبق با مشخصات تکمیلی 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
تاسیسات مکانیکی:
سیستم تهویه مطبوع : وضع موجود - احیا و نوسازی
سیستم فاضلاب
موتورخانه و سیستم مکانیکی کامل استخر و سونا
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 لولهها، کانالها، و تجهیزات
سیستم اطفا و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
تاسیسات الکتریکی:
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
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
تابلوهای برق، برق اضطراری و UPS
سیستم ارت (اتصال زمین)، همبندی
تجهیزات سبک کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	-	-	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
فازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
سرامیک اسلب ۲۴۰*۱۲۰، نورپردازی، شیشه سکوریت و...	کناف - تزئینات چوبی - سقف کشسان آسمان مجازی و نور پردازی	سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمو وود	مجموعه آب درمانی و استخر
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ یا مشابه	کناف ضد رطوبت - PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰ یا مشابه	سرویس ، حمام
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ گچ و خاک و رنگ	کناف ضد رطوبت - PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	لاکر و رختکن
رنگ آمیزی - کانتر و شیشه دو جداره	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	اداری
ترمووال، دیوار کوب و نقاشی منطبق با طرح داخلی	کناف ضد رطوبت - PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	مشاعات
-	-	ترمو وود و چمن - سنگ گرانیت بوشهر	محوطه
ترمو وود - لوورهای چوبی و گرین وال - شیشه سکوریت دو جداره منطبق با طراحی داخلی	کناف و نورپردازی - سقف شیشه ای و روف گاردن	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه
نما:			
میکروسمنت - سنگ تراورتن - ترمووودو ... منطبق با ضوابط سیما ومنظر			



مشخصات فنی
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
نوسازی ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آئینه، باکس، دوش و
نوسازی لاکر کوچک در اتاق ها، آینه ها، سیستم های قفل، تهویه مناسب، فضای تعویض لباس، میز وسایل، سشوار و تجهیزات بهداشتی
ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی
میز و صندلی و مبلمان نشیمن، کانتر ارائه و تجهیزات سبک کافه در فضای غذاخوری
تجهیزات ماساژ، تخت ماساژ، روغن و لوسیون ماساژ، حوله و ملحفه، سنگ ماساژ، و لوازم یکبار مصرف، ابزار چوبی، شمع های معطر، و دستگاه های گرم کننده حوله یا سنگ ماساژ ،
نوسازی تجهیزات ضروری جکوزی شامل پمپ تصفیه، فیلتر شنی، سیستم گرمایشی (هیتر)، نازل ها و جت های ماساژور، رینگ جکوزی، کلیدهای کنترلی، چراغ های ضد آب، و سیستم کفشور و زهکشی ، بدنه اصلی وان، لوله و اتصالات فشار قوی، و اسکیمر و ...
سونا خشک، به هیتر، سنگ هیتر، چوب مخصوص، سیستم تهویه، دماسنج، ساعت شنی و کنترل پنل دیجیتال نیا - یگ بخار، مولد بخار، صندلی و نشیمن چوبی مقاوم به رطوبت، ترموستات و چراغ های ضد آب و
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و مجموعه



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۷۷۷,۵۰۵	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۳۹۰,۷۵۸	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۸۲,۱۵۰	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۳	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۴	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۵,۶۰۰	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۸۵,۶۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۴۰,۱۳۲	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 (۰.۰۵٪) 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
۶۴۳,۸۳۰	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱
۶۳,۶۷۵	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲
۷۰,۰۰۰	اصلاح روشنایی معابر	۳
۷۷۷,۵۰۵	جمع کل	



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	استخر و خدمات آبدرمانی و ایروبیک	۱۹۷۰	سالن اصلی استخر	۷۴۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			بدنسازي	۱۴۵	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			ایروبیک	۱۱۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			دوش و سرویس	۵۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رختکن	۵۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ورودی و لابی	۹۵	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			اداری و مدیریت	۱۲۵	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			استخر آبدرمانی و جکوزی (نوسازی)	۳۱۰	متر مربع	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافی شاپ	۷۸	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			فضای باز	۱۴۲	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۸۵	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
زیرزمین	سونا و ماساژ و پشتیبان	۳۱۰	ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سونا خشک و بخار	۴۷	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق مربیان	۲۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق ماساژ	۲۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			دوش و سرویس	۲۷	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			حمام ترکی	۳۶	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			موتورخانه	۹۷	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۲۳	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			جمع کل هزینه های ساخت				



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱۴۶,۷۱۸
۲	هزینه مصرف انرژی	۳۳,۸۵۸
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۱,۲۸۶
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۱۳,۵۴۳
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۶,۷۷۲
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۱۱,۲۸۶
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۲,۲۵۷
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۸۵,۶۰۰
	جمع کل	۳۱۱,۳۲۰



OPEX

نیروی انسانی							
ردیف	عنوان	تعداد (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	عیدی، پاداش و مزایا	بیمه و سنوات	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۲	۴۰۰	۸۰۰	۲,۶۰۸	۸,۲۰۸	۱۶,۴۱۶
۲	اداری	۲	۲۰۰	۴۰۰	۱,۳۰۴	۴,۱۰۴	۸,۲۰۸
۳	منجی و سرمنجی غریق	۱۲	۲۰۰	۴۰۰	۱,۳۰۴	۴,۱۰۴	۴۹,۲۴۸
۴	پذیرش و صندوق دار	۴	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸	۱۲,۳۱۲
۵	مربی	۴	۲۵۰	۵۰۰	۱,۶۳۰	۵,۱۳۰	۲۰,۵۲۰
۶	خدمات	۶	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸	۱۸,۴۶۸
۷	کافی شاپ	۳	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸	۹,۲۳۴
۸	تاسیسات و مکانیک	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸	۶,۱۵۶
۹	انتظامات	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸	۶,۱۵۶
	جمع	۳۷					۱۴۶,۷۱۸



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۵٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی و تفریحی					
عنوان درآمد	ظرفیت پذیرش (نفر/ دوره)	قیمت بلیت / شهریه ثبت نام (میلیون ریال)	تعداد سانس / جلسه / دوره در روز / سال	تعداد روزهای فعال در سال	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
آموزش شنا گروهی	۱۸	۶۵	۱۰	۳۳۰	۳۸,۶۱۰
آموزش شنا نیمه خصوصی	۶	۸۰	۱۰	۳۳۰	۱۵,۸۴۰
آموزش شنا خصوصی	۳	۱۰۰	۱۰	۳۳۰	۹,۹۰۰
بدنسازی	۲۱	۵	۱	۳۳۰	۳۴,۶۵۰
آبدرمانی خصوصی	۶	۱۵	۱	۳۳۰	۲۹,۷۰۰
آبدرمانی نیمه خصوصی	۶	۵۰	۸	۳۳۰	۱۲,۳۷۵
آبدرمانی موارد خاص	۳	۱۵	۱	۳۳۰	۱۴,۸۵۰
آکوافیتنس نیمه خصوصی	۳	۳۵	۸	۳۳۰	۴,۳۳۱
آکوافیتنس خصوصی	۳	۱۵	۱	۳۳۰	۱۴,۸۵۰
حمام (ترکی، سنتی و ...)	۱۲	۶	۱	۳۳۰	۲۳,۷۶۰
ورودی تفریحی تک جلسه	۴۵	۵	۱	۳۳۰	۷۴,۲۵۰
ورودی تفریحی (پکیج عضویت ۱۰ جلسه ای)	۱۵۰	۴۰	۱۰	۳۳۰	۱۹۸,۰۰۰
تفریحی کودک	۱۲	۵	۱	۳۳۰	۱۹,۸۰۰
ماساژ	۱۲	۶	۱	۳۳۰	۲۳,۷۶۰
جمع کل (میلیون ریال)					۵۱۴,۶۷۶



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد کافی شاپ	۸۹,۴۹۸
۲	کسر مواد اولیه	۳۵,۷۹۹
جمع کل		۵۳,۶۹۹

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد کافی شاپ	۱۰۰٪	۴۴,۷۴۹	۲	۸۹,۴۹۸
مجموع				
				۸۹,۴۹۸

تخمین میزان مراجعه				
ماه های اوج سال	درصد اشغال	تعداد ماه	تعداد روز فعال در ماه	کل مراجعان در سال (نفر)
ماه های اوج سال	۸۰٪	۴	۲۸	۲۲,۹۳۸
ماه های با تقاضای متوسط	۶۰٪	۴	۲۵	۱۵,۳۶۰
ماه های با تقاضای ضعیف	۳۰٪	۴	۲۱	۶,۴۵۱
مجموع تقاضای پذیرایی				
				۴۴,۷۴۹



جریان نقدی پروژه (CF)

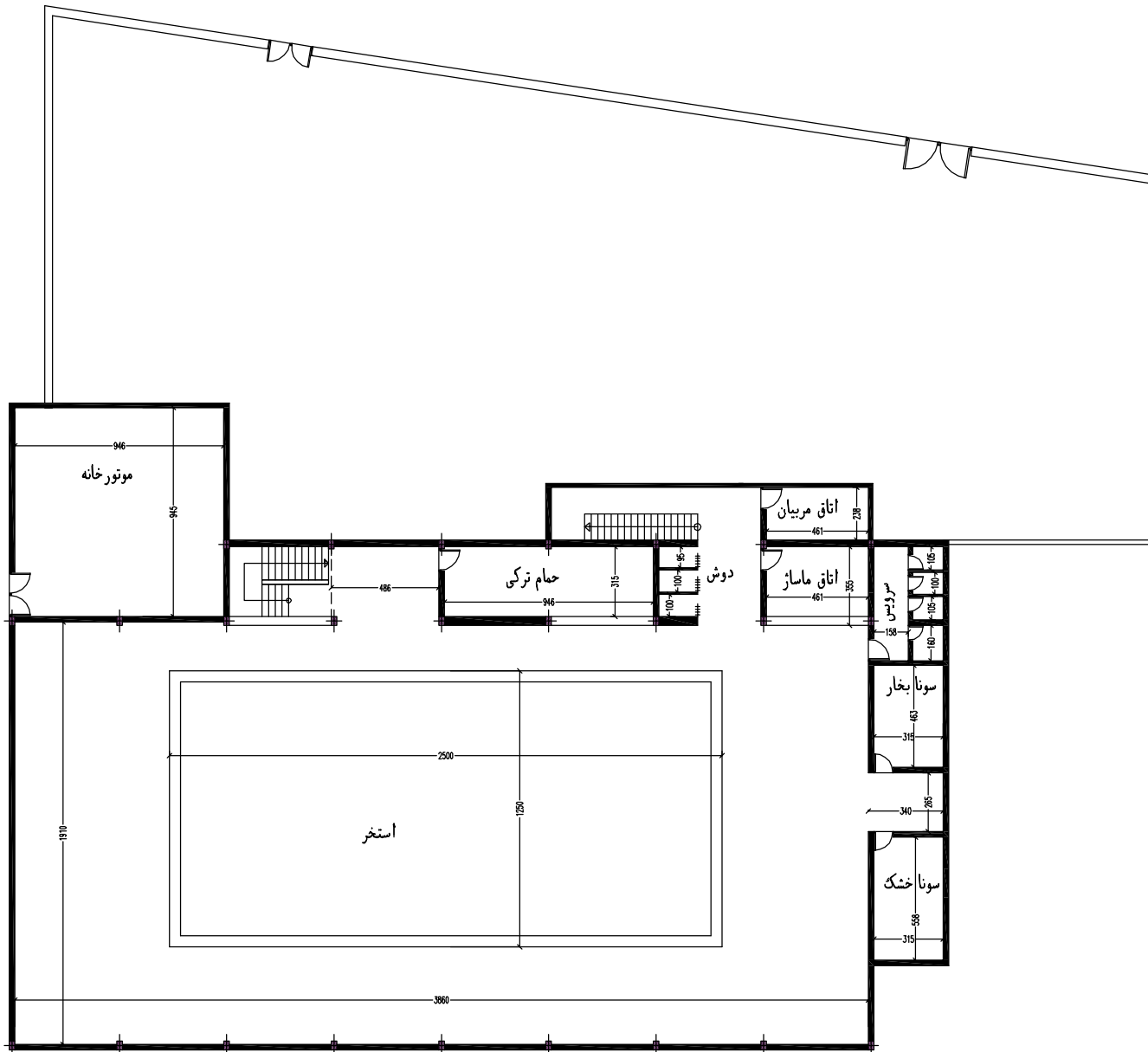
شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۳۹۰.۷۵۸	۵۳۲.۸۵۱	۷۲۱.۵۷۰	۹۷۱.۳۴۴	۱.۲۱۴.۱۸۰	۱.۵۱۷.۷۲۴	۱.۸۹۷.۱۵۶	۲.۳۷۱.۴۴۵	۲.۹۶۴.۳۰۶
هزینه های سرمایه ای	۷۷۷.۵۰۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۲۸۲.۱۵۰	۳۵۲.۶۸۸	۴۴۰.۸۵۹	۵۵۱.۰۷۴	۶۸۸.۸۴۳	۸۶۱.۰۵۳	۱.۰۷۶.۳۱۷	۱.۳۴۵.۳۹۶	۱.۶۸۱.۷۴۵
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر ((L	۰	۸۰.۰۰۰	۱۰۰.۰۰۰	۱۲۵.۰۰۰	۱۵۶.۲۵۰	۱۹۵.۳۱۳	۲۴۴.۱۴۱	۳۰۵.۱۷۶	۳۸۱.۴۷۰	۴۷۶.۸۳۷
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۵.۶۰۰	۷.۰۰۰	۸.۷۵۰	۱۰.۹۳۸	۱۳.۶۷۲	۱۷.۰۹۰	۲۱.۳۶۲	۲۶.۷۰۳	۳۳.۳۷۹
جریان نقدی آزاد پروژه	-۷۷۷.۵۰۵	۲۳.۰۰۸	۷۳.۱۶۴	۱۴۶.۹۶۰	۲۵۳.۰۸۲	۳۱۶.۳۵۲	۳۹۵.۴۴۱	۴۹۴.۳۰۱	۶۱۷.۸۷۶	۷۷۲.۳۴۵
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۷۷۷.۵۰۵	(۷۵۴.۴۹۸)	(۶۸۱.۳۳۴)	(۵۳۴.۳۷۴)	(۲۸۱.۲۹۲)	۳۵.۰۶۱	۴۳۰.۵۰۱	۹۲۴.۸۰۲	۱.۵۴۲.۶۷۸	۲.۳۱۵.۰۲۳



تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۵٪	۳٪	۲٪	۱٪	۰٪	-۱٪	-۲٪	-۳٪	-۵٪	درصد
۱۶٪	۱۸٪	۱۹٪	۲۰٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۶٪	-۵٪
۱۸٪	۲۰٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۸٪	-۳٪
۱۹٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۹٪	-۲٪
۲۰٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	-۱٪
۲۱٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۱٪	۰٪
۲۲٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۱٪
۲۳٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۳٪	۲٪
۲۴٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۴٪	۳٪
۲۶٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۵٪

تغییر در درآمدها



N	کاربر:	معماری:
	کد پروژه:	معماری:
Designed by:	طراح:	معماری:
	Scale:	معماری:
Drawn by:	معماری:	معماری:
	Checked by:	معماری:
Approved by:	معماری:	معماری:
	معماری:	معماری:
Dept. No.	معماری:	معماری:

Drawing Title : **پلان طبقه زیرزمین**
طراحی جدید
 راهنمای نقشه:

تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شيرودی							
عنوان پروژه: استخر بانوان مجموعه ورزشی شهید شيرودی							

شماره نقشه: _____

Untitled Map

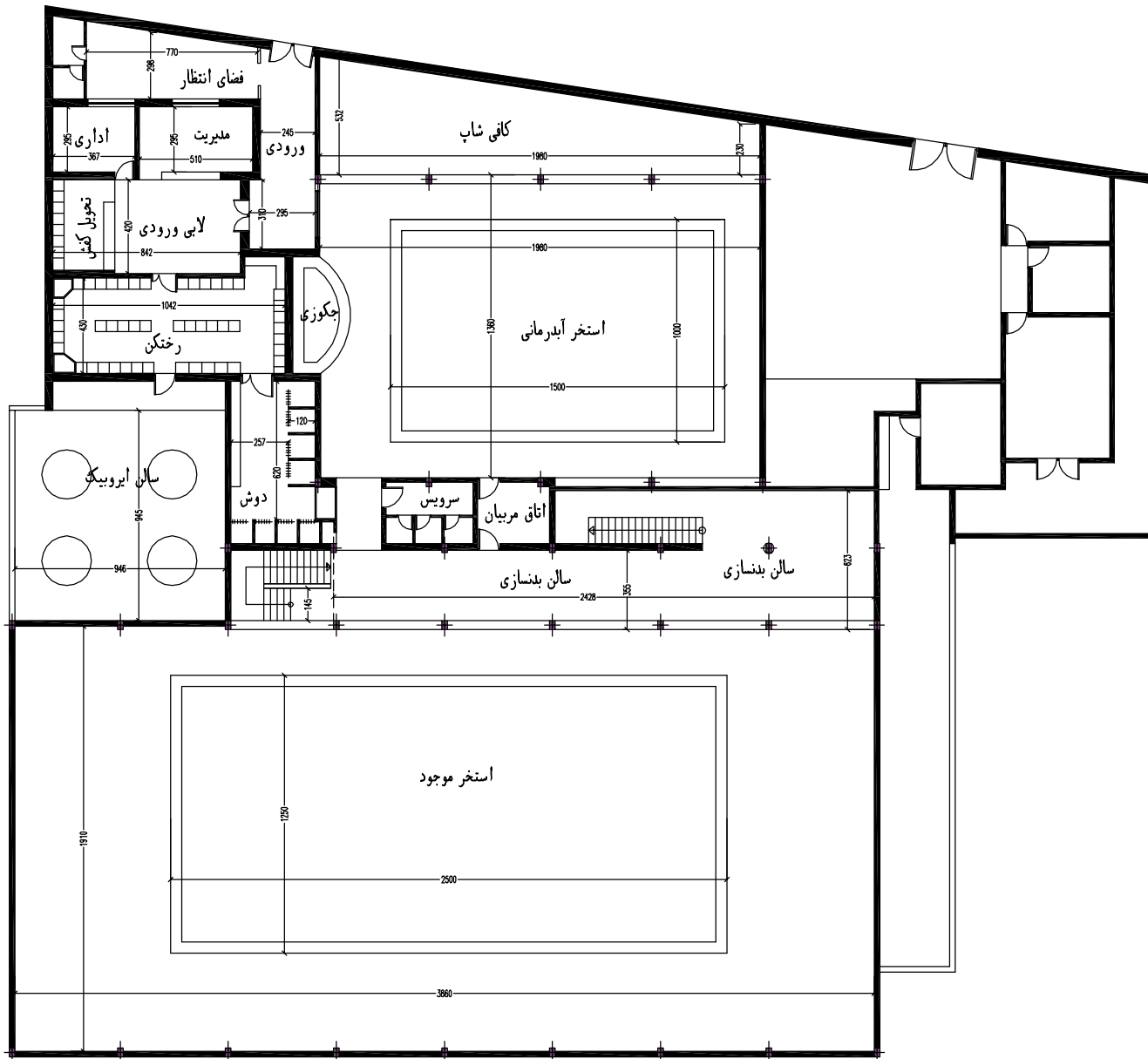
Write a description for your map.



	کاربر:	
	کد پروژه:	
	مقیاس:	
	طراحي:	
	Designed by:	
	Drawn by:	
Checked by:		
Approved by:		
شماره نقشه:		
Dept. No.		

راهنمای نقشه:	سایت پلان موجود
Drawing Title:	
Scale:	
رهنه:	
تصويب:	
شماره نقشه:	

تاريخ	نسخ	نسخ	نسخ	نسخ	۱
تاريخ	نسخ	نسخ	نسخ	نسخ	تعداد
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شيرودی					
عنوان پروژه: استخر بانوان مجموعه ورزشی شهید شيرودی					



پلان طبقه همکف

راهنمای نقشه:

Drawing Title :

تاریخ :

کد پروژه :

مقیاس :

طراح :

Designed by :

Drawn by :

Checked by :

Approved by :

Scale :

رنگه :

شماره نقشه :

شماره نقشه :

Dept. No.

تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه	تاریخ	نسخه
کارفرما : شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شيرودی							
عنوان پروژه : استخر بانوان مجموعه ورزشی شهید شيرودی							

پلان اندازه گذاری طراحی جدید

