

تدوین طرح کسب و کار توسعه گردشگری در تالابها: مطالعه موردی تالاب بین‌المللی کانی‌برازان ایران

چکیده

توسعه گردشگری در تالابها با رعایت ضوابط محیط زیستی آن می‌تواند ضمن ایجاد وابستگی بیشتر جوامع محلی به تالاب، درآمدهای پایدار را برای مدیریت و حفاظت آن فراهم آورد. از این رو، هدف این مطالعه تهیه طرح کسب و کار توسعه پایدار تالاب و زمین‌های پیرامون آن با تأکید بر هم‌افزایی و زاینده‌گی متقابل بازدهی اقتصادی و پایداری محیطی می‌باشد. در این راستا، با بررسی جایگاه طرح در اسناد فرادست، شناسایی و تحلیل وضعیت موجود اراضی در زمینه‌های مختلف، شناسایی نقطه نظرات و انتظارات ذینفعان و استفاده از رویکرد ایده فضاهای رنگارنگ ترنر، به تدوین سند برنامه راهبردی (مأموریت، اهداف و راهبردها) و سند برنامه‌ریزی فضایی - فیزیکی (کارکردهای قابل‌استقرار و سطوح کارکردی) پرداخته می‌شود. مطالعه در طول سال ۱۳۹۹-۱۴۰۰ انجام شده است. سپس با کشف قیمت بازار و تحلیل عرضه و تقاضای کاربری‌های پیشنهادی و نظرسنجی از ذی‌نفعان کلیدی، به ارائه طرح پیشنهادی پروژه (طرح جامع) پرداخته شده است. در نهایت سناریوهای برنامه فیزیکی از دیدگاه مالی و در قالب تحلیل هزینه-فایده موردبررسی قرار گرفته و برای کاربری‌های مختلف، هزینه‌ها و درآمدها برآورد و بسته‌های سرمایه‌گذاری ارائه شده است. طرح پیشنهادی مجموعه‌ای گردشگری شامل پارک طبیعت، پارک ورزش، دهکده سلامت، ورزش‌های نشانه‌روی در طبیعت و بازارچه روستایی می‌باشد. همچنین نتایج نشان می‌دهد که پروژه کسب و کار توسعه گردشگری در تالاب کانی‌برازان در مجموع همه کاربری‌ها، از توجیه‌پذیری مالی برخوردار می‌باشد و با توجه به نرخ بازده داخلی محاسبه شده، جذابیت لازم برای سرمایه‌گذاری را دارد. بر اساس یافته‌های به دست آمده، ارزش فعلی خالص (NPV) کل طرح ۵/۴ میلیارد تومان، نرخ بازده داخلی (IRR) حدود ۳۵ درصد و نسبت فایده به هزینه (B/C) ۱/۱۲ و دوره بازگشت سرمایه (PBP) ۵ سال هست. لذا توصیه می‌شود با توجه به ظرفیت‌های اقتصادی و طبیعی منطقه و توجیه اقتصادی پروژه، طرح جهت اجرا موردتوجه دولت و مسئولین محلی قرار گیرد. **طبقه‌بندی JEL:** Q51، Q2، M2 و Q57.

کلید واژگان: تالاب کانی‌برازان، طرح کسب و کار، تحلیل ذینفعان، طرح توسعه.

مقدمه

امروزه اهمیت گردشگری (Tourism) در زندگی جوامع بشری و تأثیر آن بر مسائل نظیر اشتغال، درآمد ناخالص ملی، سرمایه‌گذاری، درآمد مالیاتی، تبادل کالا، بهبود وضعیت اجتماعی و اقتصادی مناطق گردشگری، ارتقاء سطح فرهنگی و غیره انکارناپذیر است. در سال‌های اخیر، ملاحظات زیست‌محیطی موجب شده است تا گردشگری طبیعی (Eco-Tourism) به عنوان سازگارترین نوع گردشگری بیش از سایر اشکال گردشگری موردتوجه قرار گیرد. تاریخچه گردشگری طبیعی به سال ۱۹۶۵ میلادی بازمی‌گردد. گردشگری طبیعی مزایایی را ارائه می‌دهد که در اجلاس جهانی طبیعت‌گردی سال ۲۰۰۲ کبک کانادا تعریف و تعیین شده است. بر اساس این تعریف، طبیعت‌گردی شامل اصول گردشگری پایدار در مورد اثرات اقتصادی، اجتماعی و محیطی است که بر اساس اصول و ویژگی‌های خاصی قابل تشخیص است. حفاظت و نگهداری از تالابها

مرتضی تهامی پور زرنیدی^{*۱}

امین مسعودی^۲

حسام حسن پور^۳

۱. استادیار اقتصاد، دانشکده اقتصاد و علوم سیاسی،

دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

۲. کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، شرکت

عمران شهرهای جدید، تهران، ایران.

۳. کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشکده اقتصاد و علوم

سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

* مسئول مکاتبات:

m_tahami@sbu.ac.ir

کد مقاله: ۱۴۰۱۰۹۷۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۰/۲۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

این مقاله پژوهشی و برگرفته از طرح پژوهشی است.

به‌عنوان یکی از منابع طبیعی باارزش جهت توسعه گردشگری طبیعی، امری ضروری است. تخریب تالاب‌ها و عدم سرمایه‌گذاری جهت حفظ و توسعه تالاب‌ها مهم‌ترین موانع توسعه گردشگری تالاب‌های داخلی است. این موضوع در مطالعات مختلفی مورد تأکید قرار گرفته است. ازجمله اینکه ترکمانی (۱۳۸۹) به بررسی مشکل زیست‌محیطی دریاچه ارومیه می‌پردازد و اذعان می‌کند که انجام پروژه‌های اقتصادی در بستر دریاچه ارومیه، مغایر با تعهد به استفاده معقول از دریاچه و سایر اصول و قواعد عام حقوق بین‌الملل محیط‌زیست است و توصیه می‌کند ایران بایستی در راستای بهبود وضعیت دریاچه ارومیه از ظرفیت‌های داخلی و بین‌المللی موجود استفاده نماید. طلایی و دیگران (۱۳۹۴) به بررسی چالش‌های تالاب انزلی و راهکارهای رفع آن می‌پردازند. آن‌ها مهم‌ترین چالش‌های این تالاب را ریختن فاضلاب‌های شهری، کشاورزی و صنعتی، نوسانات سطح آب دریای مازندران، وارد شدن گونه گیاهی غیربومی و هرز آرولا می‌دانند و راهکارهایی که ارائه می‌دهند عبارتند از: تحقق اصل توسعه پایدار، انجام ارزیابی‌های زیست‌محیطی، استفاده معقول از تالاب انزلی و اتخاذ رویکرد زیست‌بومی. این مقاله نتیجه می‌گیرد که برای حفاظت پایدار از تالاب انزلی، ضرورت دارد که این راهکارها به‌طور کامل به اجرا گذاشته شود. نیکویی و دیگران (۲۰۱۲) نیز به بررسی مشوق‌ها برای اتخاذ اقدامات صرفه‌جویانه در آبیاری برای حفظ تالاب‌ها می‌پردازند و پیشنهاد می‌کنند که می‌توان با تخصیص یارانه صرفه‌جویی آب، کشاورزی که در بستر تالاب‌ها به فعالیت کشاورزی مشغول‌اند، به مصرف کمتر آب تشویق شوند. Mauro و همکاران (۲۰۲۱) به بررسی اهمیت دانش و آگاهی مدیران در حفظ و نگهداری تالاب ساردینیا می‌پردازند و پیشنهاد می‌کنند، می‌بایست شکاف‌های اطلاعاتی که به‌منظور دانش ناکافی مدیران حاصل می‌شود، جهت حفظ تالاب‌ها از بین برود. Chongliang و همکاران (۲۰۲۱) به ارائه‌ی مدلی جهت بررسی ارزیابی اجتماعی تالاب ساحلی تیان‌وزینی در چین می‌پردازند. آن‌ها به این منظور از شاخص‌های متنوعی در سطوح اهمیتی متفاوت بهره می‌گیرند و نشان می‌دهند بیش‌ترین وزن متعلق به گردشگری و ارزش بازار تالاب است. در مطالعه‌ی دیگر توسط Yavari و همکاران (۲۰۲۱) به بررسی ارزش‌های غیرتجاری منابع زیست‌محیطی تالاب فریدونکنار در ایران پرداخته‌شده است. در این تحقیق نشان داده‌شده است حدود ۹۳ درصد مردم محلی تمایل به پرداخت جهت حفظ کرین سبیری را دارند و به‌نوعی حفاظت تالاب برای آن‌ها ارزشمند است.

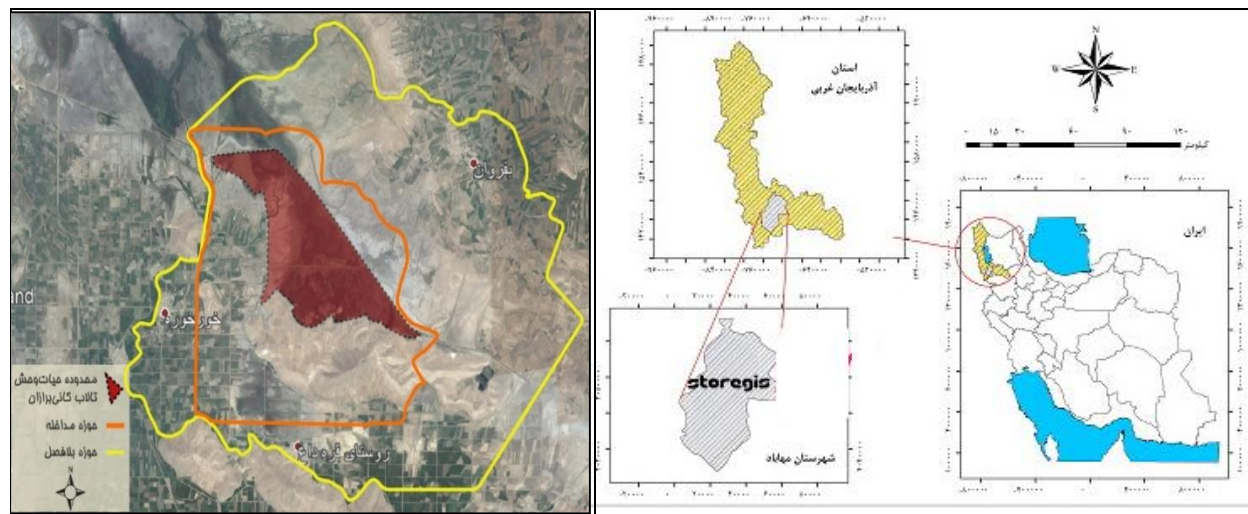
یکی از پیشنهادات مناسب دیگر در این زمینه تهیه طرح کسب و کار دوستدار محیط‌زیست برای تالاب‌ها است. در این راستا، Zungo- و دیگران (۲۰۱۶) به تجزیه و تحلیل زنجیره‌های ارزش تالاب، خدمات اکوسیستم و طرح تجاری برای منابع تالاب مبونگووان در آفریقای جنوبی پرداختند و نشان دادند که به دلیل صرفه‌های اقتصادی تولید و کشت ذرت، لوبیا خشک و کلم در این مناطق به‌صرفه است، همچنین به دلیل وجود گیاهان متنوع، استفاده از این گیاهان به‌منظور تولید صنایع‌دستی دارای ارزش اقتصادی است که می‌تواند اشتغال‌زا نیز باشد. پور اصغری (۲۰۱۸) به امکان‌سنجی توسعه اکو توریسم در تالاب انزلی با تأکید بر ایستگاه‌های پرندنگری پرداخته و تلاش نموده با شناسایی پتانسیل‌های اکوسیستمی تالاب انزلی به‌ویژه پتانسیل‌های گردشگری را موردبررسی قرار دهد و برای تحلیل فرضیه‌ها از مدل SWOT استفاده کرده است. زند مقدم (۲۰۱۹) نیز به امکان‌سنجی ایجاد دهکده‌های گردشگری ساحلی تالاب انزلی پرداخته و پتانسیل صنعت گردشگری را در زمینه‌ی اشتغال و اقتصاد پایدار بررسی کرده و به شناسایی و ارزیابی قابلیت‌ها از نظر نقاط ضعف، قوت، تهدید و فرصت پرداخته است.

علاوه بر این، تعیین ارزش اقتصادی تالاب‌ها هم‌زمان با ایجاد طرح‌های توسعه پایدار تالاب و استراتژی‌های حفاظت اکولوژیکی مبتنی بر بازار ضروری است. تاکنون مطالعات متعددی در زمینه ارزش‌گذاری تالاب‌ها و توسعه پایدار تالاب‌ها انجام‌شده است. Ranjini و دیگران (۲۰۰۵) در مقاله‌ای با عنوان ارزش‌گذاری تالاب‌ها، به ارزش‌گذاری تالاب‌ها با سه روش مستقیم (مواد اولیه و محصولاتی که به‌طور مستقیم از تالاب‌ها استخراج می‌شود، غیرمستقیم مؤلفه‌های اکولوژیکی تالاب که طبیعت را حفظ و محافظت می‌کند و منافع موجود (ارزش ذاتی اکوسیستم‌های تالاب و اجزای آن‌ها) می‌پردازد. Baker (۲۰۰۸) بر اساس تحقیقی که در تالاب خلیج Sango در ناحیه راکای در اوگاندا انجام داده است، مزایای اجتماعی-اقتصادی شیوه‌های استفاده مصرفی از منابع تالاب، پتانسیل تفریحی و اکو توریسمی تالاب، پایداری آن و کمک به کاهش فقر را ارزیابی می‌کند و پیشنهاد به استفاده از پروژه‌های بوم گردی برای استفاده پایدار از منابع و کاهش فقر در مناطق تالابی می‌کند. ارزش اقتصادی منابع تالاب و سهم آن‌ها در امنیت غذایی در سه منطقه کشاورزی اوگاندا را تعیین کرده است. طبق برآوردها ارزش سرانه ماهی تقریباً ۰/۴۹ دلار آمریکا،

مراعات دام ۴/۲۴ میلیون دلار، مصرف آب خانگی ۳۴ میلیون دلار در سال و ارزش سالانه کنترل سیل حدوداً ۱/۷ میلیارد دلار آمریکا در هر هکتار است (Kakura and Moghish, 2013).

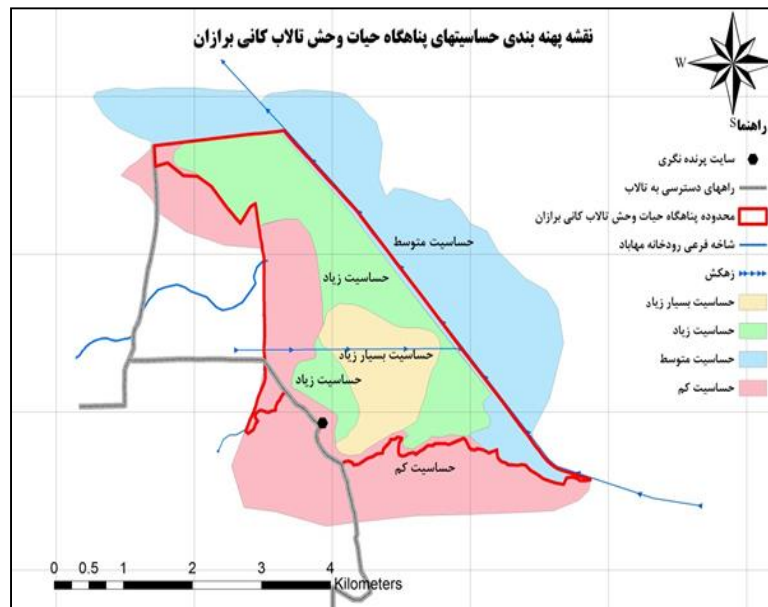
Chow و دیگران (۲۰۱۷) به بررسی هزینه-فایده ساخت سازه‌های ساحلی رایج، یعنی دیواره‌های دریایی زرهی سنگی شیب‌دار، دیواره‌های دریایی بلوک‌بندی عمودی و اسکله‌عرشه‌ای برای مقابله با خطرات ناشی از تغییرات هوا و وقوع سیل در کشور هنگ‌کنگ می‌پردازند؛ و طبق محاسبات ارزش خالص کنونی (NPV) این طرح ۴۴/۸ میلیون دلار می‌باشد. لذا اذعان می‌کنند که انجام این پروژه، دارای صرفه اقتصادی است. Springer (۲۰۲۰) ارزش سیستم حوضه آبخیز بگناس را با ارزیابی ارزش‌های اقتصادی خدمات اکوسیستم انتخابی آن مورد مطالعه قرار می‌دهد. در این مطالعه نشان داد که سود اقتصادی حاصل از این تالاب به ارزش ۳/۹ میلیون دلار در سال است. عظیمی (۲۰۲۰) به بررسی اثرات معیشتی تالاب‌ها بر معیشت مردم پرداخته است. منطقه مورد مطالعه تالاب زریوار در غرب ایران قرار دارد. بر اساس نتایج، تالاب در پنج بعد سرمایه معیشتی یعنی مالی، طبیعی، انسانی، فیزیکی و اجتماعی تأثیر بسزایی بر زندگی سکونتگاهی داشته است. در بین راهبردهای معیشتی از تالاب، استراتژی تنوع فعالیت‌های معیشتی و درآمدی برای خانوارهای محلی اهمیت بیشتری داشت. همچنین بین سرمایه‌های معیشتی ناشی از سطح معیشتی تالاب و خانوار رابطه مثبت و معناداری شناسایی شده است.

بنابراین، هدف مطالعه حاضر تهیه طرح کسب‌وکار برای یکی از مهم‌ترین تالاب‌های بین‌المللی و رامسر سایت‌های ایران بنام تالاب کانی برازان با تأکید بر رویکرد اکو توریسم و گردشگری مبتنی بر طبیعت می‌باشد. به دنبال پاسخ به این سال هستیم که آیا تعریف چنین طرحی می‌تواند سودآور باشد و ضمن جلب حمایت و اشتغال جوامع محلی و افزایش وابستگی آن‌ها به تالاب، زمینه حفاظت بیشتر تالاب را فراهم آورد یا خیر؟ تالاب کانی‌برازان در جنوب دریاچه ارومیه و شمال شهرستان مهاباد واقع شده است. این تالاب در فاصله ۱۱۰ کیلومتری از شهر ارومیه و ۲۱۰ کیلومتری از شهر تبریز به‌عنوان پتانسیل‌های جمعیتی اصلی منطقه شمال غربی کشور قرار دارد. تالاب کانی‌برازان و زمین‌های پیرامون آن که در فاصله بسیار نزدیک از روستاهای قره‌داغ، خورخوره، بفروان و قلعه حسن واقع شده دارای موقعیت منطقه‌ای و عملکردی خاصی است و با توجه به وجود تالاب و زیستگاه پرندگان، منظر بیرونی بسیار زیبا و آب‌وهوای بسیار مناسبی برای استفاده گردشگران ایجاد شده است (شکل ۱).



شکل ۱: معرفی حوزه مداخله و حوزه بلا فصل طرح.

یکی از اسناد فرادست بسیار مهم که روی تهیه طرح کسب و کار تالاب تأثیرگذار است، پهنه‌بندی (زون‌بندی) ارائه‌شده در برنامه مدیریت جامع تالاب کانی‌برازان برای تعیین محدوده‌های حساس محیط زیستی است که توسط سازمان حفاظت محیط زیست تهیه‌شده است. پهنه‌بندی پیشنهادی در شکل ۲ ارائه‌شده است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان غربی، ۱۳۸۶ و ۱۳۹۰).



شکل ۲: پهنه‌بندی حساسیت‌های پناهگاه حیات وحش کانی‌برازان.

فعالیت‌های مجاز در پهنه‌ها طبق شکل ۲ به این صورت است که در پهنه‌های با حساسیت بسیار زیاد فعالیت‌های پایش، تحقیقات، مطالعات و حفاظت مجاز است. در پهنه‌های با حساسیت زیاد فعالیت‌های بالا به‌علاوه پرندنگری و عکاسی مجاز است. در پهنه‌های با حساسیت متوسط: فعالیت‌های بالا به‌علاوه گردشگری گسترده، بهره‌برداری عرفی محدود مثل دامداری، برنامه‌های آموزشی مجاز است و در پهنه‌های با حساسیت کم: فعالیت‌های بالا به‌علاوه تفرج یا گردشگری متمرکز، ماهیگیری ورزشی، برگزاری برنامه‌های فرهنگی، آموزشی و علمی مجاز است (پژوهشکده دریاچه ارومیه، ۱۳۹۴).

بر اساس شناخت اسناد بالادستی و ظرفیت‌های محیطی و قابلیت‌ها و محدودیت‌های تالاب کانی‌برازان، فعالیت‌های گردشگری با محوریت گردشگری طبیعی در کنار مجموعه بازارچه روستایی محور اصلی برنامه‌ریزی فضایی - فیزیکی مجموعه گردشگری سبز تالاب کانی‌برازان به شمار می‌آیند. بر این اساس، با توجه دیدگاه و تمایل ساکنان روستاهای پیرامونی برای مشارکت و تمایل گردشگران برای مراجعه به این مجموعه، عملکردهای قابل‌استقرار در مجموعه و برنامه تأمین فضاها و میزان پارکینگ موردنیاز برای آن‌ها تعیین و محاسبه می‌شود. برای این منظور در ابتدا باید اصولی را که این پروژه و طرح موردتوجه قرار خواهد داد را تعیین و بیان کنیم. توجه و پاسداشت طبیعت و محیط زیست محدوده، احترام و تقویت هویت محدوده، ایجاد تنوع و سرزندگی در محدوده، توجه به فرهنگ و تاریخ زمینه و ساکنان محدوده و تأمین سلامت و رضایت استفاده‌کنندگان و گردشگران محدوده اصول اساسی است که در طراحی گزینه‌های پیشنهادی موردتوجه قرار خواهد گرفت.

برای بیان ایده اصلی طرح به بیان گرافیکی از ایدئوگرام استفاده می‌شود. برای ارائه ایدئوگرام این پروژه، از ایده فضاها رنگارنگ تام ترنر (Tom Turner) استفاده‌شده است. بر اساس این ایده، هرچند فضای سبز هم‌تا ندارد؛ نرم و آرامش‌بخش و موردعلاقه همه است، اما سبز تنها رنگ نیست. سایر چرده‌ها، احساسات و امکانات نیز قابل‌تصور و سپس برنامه‌ریزی هستند. قدرت تخیل و سازمان‌دهی تنها پیش‌نیاز است. در

مقابل، مردم نیز احساس‌های مختلف را تجربه می‌کنند. این حالات روانی را که می‌توان بارنگ، نمادین کرد، باید در محیط‌های عمومی جای داشته باشند؛ بنابراین به نقشه‌های رنگارنگ برای ایجاد فضاهای رنگارنگ، به‌منظور تناسب بازندگی رنگارنگ، به‌ویژه در حاشیه تالاب کانی‌برازان با تنوع زیستی گسترده آن، نیاز است؛ اما هر یک از رنگ‌ها چه معنایی دارد؟ در ادامه به معرفی هر یک از رنگ‌ها و معادل آن‌ها در برنامه‌ریزی فیزیکی این طرح خواهیم پرداخت و سپس ایدئوگرام پیشنهادی بر اساس توزیع رنگ‌ها نیز ارائه خواهد شد.

○ فضای سفید: فضای سفید برای انعکاس و جولانگاه روح فرد است. بر روی تپه‌ای یا سکویی بادید به تالاب و دشت، ذهن به اوج قدرت تخیل خود می‌رسد.

● فضای خاکستری: فضای خاکستری، موقر است. موزه‌ها، یادمان‌ها و فضاهای اداری و خدماتی اغلب خاکستری هستند.

● فضای قهوه‌ای: فضای قهوه‌ای باید کامل و سنگین باشد. جاذبه قدم زدن در زمین کشاورزی و باغ و بوی خاک و کاه‌گل و آجر از ویژگی‌های فضای قهوه‌ای است.

● فضای قرمز: فضای قرمز، فضایی هیجان‌آور است. فضاهای پرتحرک و جاندار، می‌توانند قرمز باشند.

● فضای آبی: فضای آبی باید متین، آرام و خنک باشد، به همراه آب.

● فضای بنفش: فضای بنفش باید مرموز، قدرتمند و کمیاب باشد، آرام اما توأم با انتظار وقوع خبری در سایه‌ها. بنفش از مجموع قرمز و آبی به دست می‌آید.

● فضای زرد: فضای زرد باید کنجکاوی فرد را تحریک کند و با فراوانی در همه‌چیزهایی که برای شنیدن، حس کردن، بویدن و لمس کردن مفیدند همراه باشد.

● فضای سبز: فضای سبز از آمیزش زرد با آبی به وجود می‌آید تا تنوع زرد و رفعت آبی را متعادل کند؛ بنابراین باید در هر حالتی، آرامش‌بخش باشد.

● فضای نارنجی: نارنجی از ترکیب زرد و قرمز ساخته می‌شود. فضای نارنجی باید همراه با حرکت، خنده و تفریح باشد.

در این مطالعه به بررسی توجیه‌پذیری یا تحلیل هزینه - فایده مالی پروژه گردشگری و طرح کسب‌وکار تالاب کانی‌برازان شهرستان مهاباد استان آذربایجان غربی پرداخته می‌شود. مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی مالی موردبررسی عبارت از ارزش خالص کنونی، نسبت فایده به هزینه، نرخ بازده داخلی و دوره برگشت سرمایه می‌باشند.

ارزش فعلی خالص (NPV): در این روش کل ارقام فایده خالص (جریان نقدی) به سال مبنا منتقل شده و سپس جمع جبری آن‌ها محاسبه می‌شود. رابطه ریاضی این روش به‌صورت زیر است (رابطه ۱) (اسکویی نژاد ۱۳۹۶):

$$\begin{aligned} NPV(i) &= PV_1 + PV_2 + \dots + PV_t \\ &= FV_1/(1+i) + FV_2/(1+i)^2 + \dots + FV_n/(1+i)^t \\ &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} \end{aligned} \quad \text{رابطه ۱:}$$

نرخ بازده داخلی (IRR): نرخ بازده داخلی، نرخ تنزیلی است که ارزش خالص کنونی را صفر می‌کند. به عبارت دیگر، نرخ بازده داخلی (IRR) معادل نرخ سودی است که سرمایه‌گذار می‌تواند با سرمایه‌گذاری در یک طرح به دست آورد. می‌توان رابطه ریاضی زیر را برای محاسبه نرخ بازده داخلی در نظر گرفت (رابطه ۲) (اسکویی نژاد ۱۳۹۶):

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)} = 0 \quad \text{رابطه ۲:}$$

نسبت فایده به هزینه (B/C): نسبت فایده به هزینه برابر با ارزش کنونی جریان فایده تقسیم بر ارزش کنونی جریان هزینه است. در صورتی که سال مبنا در نخستین سال دوره بررسی باشد، می‌توان رابطه ریاضی زیر را برای محاسبه آن در نظر گرفت (رابطه ۳) (اسکویی نژاد ۱۳۹۶):

$$B/C = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}} \quad \text{رابطه ۳:}$$

دوره بازگشت سرمایه (PBP): سود خالص سالیانه در طی دوران بهره‌برداری به شخص سرمایه‌گذار که در دوران احداث اقدام به سرمایه‌گذاری کرده، پرداخت می‌گردد. مقطع زمانی که در آن، سود خالص تجمعی طرح در طی سال‌های مختلف معادل رقم مربوط به سرمایه‌گذاری انجام شده در طول دوران احداث (و یا دوران بهره‌برداری) باشد، دوره بازگشت سرمایه نامیده می‌شود که واحد آن بر اساس سال است.

به‌منظور تحلیل هزینه - فایده مالی، سال ۱۳۹۹ به‌عنوان سال پایه در نظر گرفته شده و با فرض شروع اجرای طرح در سال ۱۳۹۹، طول دوره ساخت متناسب با پروژه‌های مختلف بین ۱ تا ۳ سال فرض گردیده است. در تحلیل‌های مالی عموماً دوره بررسی باید به‌اندازه‌ای باشد که برای سرمایه‌گذار منطقی بوده و آثار مالی طرح در طی آن دوره برای وی بااهمیت باشد. در بررسی حاضر طول دوره بهره‌برداری ۱۰ سال فرض شده است، نرخ تنزیل بر اساس روش میانگین موزون قیمت سرمایه WACC، معادل ۳۰ درصد لحاظ گردیده است که بر اساس متوسط وزنی نرخ بازدهی سازمان بورس و اوراق بهادار، نرخ بازدهی بانکی و نرخ بازدهی اوراق خزانه دولتی محاسبه شده است.

در این گزارش نرخ رشد (تورم) مطابق بررسی روند تورم در هزینه‌های ساخت (بر اساس فهرست‌بهای ابنیه و شرایط بازار) و قیمت فروش کاربری‌های مختلف (بر اساس اطلاعات ثبتی و شرایط بازار و نرخ‌های اعلام شده بانک مرکزی و با توجه به طول دوران بهره‌برداری)، برای هزینه‌ها و درآمدها در طول جریان زمانی طرح به‌طور متوسط معادل ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است. بر اساس مطالعات بازار و نظرات کارشناسان فنی، هزینه ساخت هر مترمربع زیربنای ناخالص کاربری‌های مختلف (موارد ذکر شده در جدول ۵)، ۱۸ میلیون ریال (با فرض سازه خیلی سبک) و هزینه تجهیز فضاها به ازای هر مترمربع زیربنای ناخالص، ۱۰ درصد هزینه ساخت محاسبه شده است. هزینه محوطه‌سازی به‌غیر از شبکه معابر و جاده سلامت، مترمربعی ۳۰۰ هزار تومان در نظر گرفته شده است. به میزان ۱۰ درصد از هزینه‌های ساخت به‌منظور انجام خدمات مهندسی پروژه لحاظ گردیده است. همچنین جهت تأمین انشعابات ۵ درصد از هزینه‌های ساخت لحاظ شده است. همچنین جهت برآورد هزینه‌های پیش‌بینی نشده احتمالی، ۳ درصد از هزینه ساخت بدین منظور لحاظ گردیده است.

قیمت و درآمد هر کاربری به قرارگیری و موقعیت آن در منطقه (در مقایسه با رقبا) و همچنین در پروژه (در مقایسه با سایر کاربری‌ها) وابستگی زیادی دارد. اجاره سالیانه هر مترمربع فضای تجاری نمایشگاهی به قیمت سال پایه ۱۳۹۹، ۱۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع پیش‌بینی شده است. تعرفه خالص هر بازدید یا خرید بوفه و کافی‌شاپ، رستوران و پارکینگ به قیمت سال پایه ۱۳۹۹، به ترتیب ۱۰۰، ۱۵۰ و ۴۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع پیش‌بینی شده است. به‌منظور نقل و انتقال فروش و بازاریابی ۲ درصد از درآمدهای فروش در نظر گرفته شده است. همچنین جهت برآورد هزینه‌های پیش‌بینی نشده احتمالی، ۳ درصد از هزینه دوره بهره‌برداری بدین منظور لحاظ گردیده است. ضریب هزینه سالانه آب، برق و هزینه سوخت مصرفی نیز ۲ درصد از هزینه ساختمان و تجهیزات فرض شده است. همچنین به ترتیب ۲، ۱ و ۵ درصد از هزینه اجرای ساختمان، هزینه محوطه‌سازی و هزینه تجهیزات به‌عنوان هزینه تعمیرات و نگهداری سالانه در نظر گرفته شده است.

با توجه به سرانه فضای کاربری‌ها و برآورد استاندارد تعداد شاغلین در فضاهای تفریحی و گردشگری، تعداد تقریبی شاغلین کل پروژه در مرحله رسیدن به ظرفیت کامل ۱۲۰ نفر پیش‌بینی شده است. همچنین فرض شده است که ۲۰ این شاغلین اداری و ۸۰ درصد غیر اداری هستند. متوسط حقوق سالانه شاغلین به تفکیک اداری و غیر اداری به ترتیب ۲۸۰ و ۱۶۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است که ۵۰ درصد بابت هزینه بالاسری سالانه به آن اضافه می‌شود و به ترتیب به ۳۵ و ۲۰ میلیون ریال در ماه می‌رسد. با توجه به بررسی شرایط بازار، مصاحبه‌های انجام شده

با افراد محلی و کارشناسان و بازدید میدانی صورت گرفته، ضریب اشغال فضاهای اقامتی و تفریحی ۷۰ درصد، فضاهای پذیرایی با توجه به تعداد آن‌ها در پروژه ۵۰ درصد و برای فضاهای پرهنه‌نگری ۸۰ درصد در نظر گرفته شده است.

تعداد بازدید از فضاهای کاربری‌های مختلف پروژه متناسب با نوع کاربری بین ۱ تا ۲ بازدید در روز در نظر گرفته شده است. البته برای صفحه‌های نظاره‌گری و عکاسی و سایت‌های پرهنه‌نگری این بازدید به ترتیب ۳ و ۴ بازدید فرض شده است. به عبارت دیگر فرض شده است که چنانچه ۸ ساعت در روز امکان بازدید از مجموعه باشد، فضای پرهنه‌نگری حداقل هر دو ساعت یک‌بار توسط بازدیدکنندگان مربوط به آن مورد بازدید قرار می‌گیرد. کل جمع بازدید روزانه از پروژه با لحاظ همپوشانی (بازدید یک فرد از ۵ مجموعه ۵ بار مدنظر قرار گرفته است) و با لحاظ تعداد دفعات بازدید (تعداد ۱-۴ بار مراجعه در روز افراد) در مجموع به‌طور متوسط ۲۷۴۶ بازدید می‌باشد. به عبارت دیگر به عنوان مثال میزان بازدید روزانه از کلبه‌های بوم گردی روزانه ۷۰ نفر و فضای پرهنه‌نگری ۱۶۰ نفر می‌باشد که البته این ارقام مربوط به تکمیل ظرفیت پروژه به‌صورت ۱۰۰ درصدی در گام‌های مختلف می‌باشد.

در برنامه فیزیکی پیشنهادی، کل برنامه در قالب ۸ پروژه کلی دسته‌بندی گردید که با لحاظ تفکیک زمان‌بندی اجرایی برخی از پروژه‌ها در گام‌های مختلف، این ۸ پروژه به ۱۲ زیر پروژه تفکیک می‌شوند.

نتایج

هزینه‌های ساخت و تجهیز فضای ناخالص هر یک از کاربری‌ها بر اساس طرح پیشنهادی و نیز هزینه‌های زمین، محوطه‌سازی، انشعابات و ... به تفکیک پروژه‌های مختلف محاسبه شده است. این هزینه‌ها که در مجموع هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه را که بر اساس استعلام از پیمانکاران و کارشناسان و مطالعات میدانی به‌دست آمده است را شامل می‌گردد و بر مبنای قیمت سال پایه ۱۳۹۹ در جدول ۱۰ ارائه شده است.

جدول ۱۰: جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌های پیشنهادی بدون لحاظ زیرساخت‌ها.

شرح	هزینه (میلیون ریال)	درصد
ساختمان	۱۷۴/۶۰۰	۶۷/۹٪
محوطه‌سازی	۲۷/۸۰۰	۱۰/۸٪
تجهیزات	۹/۲۷۰	۳/۶٪
هزینه زمین	۷/۵۰۰	۲/۹٪
هزینه خدمات مهندسی و نظارت	۲۰/۲۴۰	۷/۹٪
هزینه انشعابات و زیرساخت‌ها	۱۰/۱۲۰	۳/۹٪
بیش بینی نشده	۷/۴۸۶	۲/۹٪
مجموع	۲۵۷/۰۱۶	۱۰۰٪

نتایج جدول ۱۰، بیانگر آن است که جمع سرمایه‌گذاری زیر پروژه‌ها ۲۵۷ میلیارد ریال می‌باشد. همچنین هزینه‌های تصفیه‌خانه فاضلاب در هر پروژه ۲۵۰۰ میلیون ریال، هزینه سرمایه‌گذاری مربوط به جاده سلامت (دوچرخه‌سواری-پیاده‌روی) ۱۵۰۰ میلیون ریال و هزینه سرمایه‌گذاری مربوط به شبکه معابر ۱۵۰۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است. مجموع هزینه‌های سرمایه‌گذاری مربوط به زیرساخت‌های کل پروژه ۴۲۵۰۰ میلیون ریال می‌باشد. همچنین با توجه به روش‌شناسی ارائه شده و مفروضات محاسباتی، هزینه‌های بهره‌برداری و نگهداری سالانه پروژه در ساختمان‌های مختلف در جدول ۱۱ ارائه شده است. نتایج برآورد نشان می‌دهد که کل هزینه بهره‌برداری و نگهداری سالانه پروژه حدود ۴۴ میلیارد ریال می‌باشد.

جدول ۱۱: هزینه‌های بهره‌برداری و نگهداری کل طرح *

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)	درصد
حقوق و دستمزد	۳۲/۷۶۰	۰٪/۷۵
نگهداری و تعمیرات	۴/۲۳۴	۰٪/۷
آب، برق و هزینه سوخت مصرفی	۴/۲۳۴	۰٪/۷
هزینه‌های فروش و بازاریابی	۱/۲۰۶	۰٪/۸
پیش‌بینی نشده	۱/۲۷۳	۰٪/۹
جمع	۴۳/۷۰۶	۰٪/۱۰۰

لازم به ذکر است که حدود ۷۵ درصد از هزینه بهره‌برداری و نگهداری سالانه مربوط به حقوق و دستمزد می‌باشد. علاوه بر این، بر اساس مطالعات بازار و همچنین با توجه به برنامه فیزیکی طراحی شده، درآمدهای پروژه به قیمت سال پایه ۱۳۹۹ محاسبه و به تفکیک پروژه در جدول ۱۲ ارائه شده است.

جدول ۱۲: درآمدهای حاصل از کاربری‌های طرح پیشنهادی به تفکیک زیر پروژه‌ها.

پروژه	نوع درآمدها		جمع درآمدها
	درآمد اجاره (میلیون ریال)	درآمد بازدید (میلیون ریال)	
پروژه شماره ۱-۱	۱۹۲	۵/۹۹۰	۶/۱۸۲
پروژه شماره ۱-۲	۱۹۲	۹۰۰	۱/۰۹۲
پروژه شماره ۱-۳	۰	۰	۰
پروژه شماره ۲-۲	۱۹۲	۵/۹۴۰	۶/۱۳۲
پروژه شماره ۳-۲	۱۹۲	۱۴/۸۰۳	۱۴/۹۹۵
پروژه شماره ۳	۳۸۴	۸/۱۰۰	۸/۴۸۴
پروژه شماره ۴	۳۰/۷۲۰	۹/۴۷۲	۴۰/۱۹۲
پروژه شماره ۵	۰	۱۲/۶۰۰	۱۲/۶۰۰
پروژه شماره ۶	۰	۱۲/۶۰۰	۱۲/۶۰۰
پروژه شماره ۱-۷	۰	۳/۶۹۰	۳/۶۹۰
پروژه شماره ۲-۷	۰	۴/۵۹۰	۴/۵۹۰
پروژه شماره ۸	۰	۱/۰۸۰	۱/۰۸۰
مجموع	۳۱/۸۷۲	۸۸/۷۶۸	۱۲۰/۶۳۷

نتایج جدول ۱۲، بیانگر آن است که زیر پروژه ۱-۲ که مرکز نگهداری است، درآمدی ندارد. بقیه پروژه‌ها نیز متناسب با کاربری دارای درآمد از محل اجاره فضاهای تجاری و یا بازدید از مراکز تفریحی و گردشگری محیط زیستی و یا اقامت هستند. در مجموع کل پروژه درآمد سالانه‌ای حدود ۱۲۰ میلیارد ریال خواهد داشت. البته درآمد یادشده مربوط به اجرای کامل پروژه می‌باشد. با توجه به مفروضات، شاخص‌ها به شرح زیر است (جدول ۱۳):

جدول ۱۳: شاخص‌های ارزیابی مالی در کل طرح.

شاخص ارزیابی مالی	نماد	واحد	نتیجه محاسبه
ارزش فعلی خالص	NPV	میلیون ریال	۵۴/۱۰۶
نسبت فایده به هزینه	B/C	نسبت	۱/۱۲
نرخ بازده داخلی	IRR	درصد	۳۵/۱٪
دوره بازگشت سرمایه	PBP	سال از شروع دوره اجرا	۵

با توجه به جدول ۱۳، ارزش فعلی خالص (NPV) ۵/۴ میلیارد تومان است، نرخ بازده داخلی (IRR) پروژه حدود ۳۵ درصد خواهد بود، نسبت فایده به هزینه (B/C) ۱/۱۲ می‌باشد و دوره بازگشت سرمایه (PBP) ۵ سال است. در مجموع بر اساس شاخص‌های فوق‌الذکر، پروژه از توجیه‌پذیری مالی برخوردار می‌باشد و شاخص‌های بررسی‌شده نیز این مسئله را نشان می‌دهند و با توجه به نرخ بازده داخلی محاسبه‌شده، جذابیت لازم برای سرمایه‌گذاری را دارد.

هدف از تهیه بسته سرمایه‌گذاری، ترکیب کاربری‌های پروژه به نحوی است که ضمن پوشش دادن هزینه‌ها توسط درآمدها، جذابیت لازم را برای سرمایه‌گذاران داشته باشد. بسته سرمایه‌گذاری مجموعه‌ای شامل مستندات و مدارک و مطالعاتی برای شناسایی و ارزیابی چگونگی اجرای پروژه، بررسی اطلاعات فنی، اقتصادی و نحوه مشارکت است که به سرمایه‌داران در فرآیند تصمیم‌گیری کمک می‌کند. با توجه به مطالب ارائه‌شده در بخش‌های قبل، نتایج نشان داد که از بین ۸ پروژه تفکیک‌شده، پروژه شماره ۳ که عمدتاً پارک و فضاهای باز تفریحی و فراغت است و در موقعیت C قرار گرفته است و همچنین پروژه شماره ۸ که شامل جاده سلامت، شبکه معابر و زیرساخت‌های برق و آب است از توجیه‌پذیری مالی در حد هزینه فرصت سرمایه‌گذاری بازار برخوردار نیستند. از طرفی این دو پروژه به‌عنوان دو پروژه زیربنایی قلمداد می‌شود و حتماً باید در اولویت اجرا قرار گیرند؛ زیرا پروژه ۸ تأمین زیرساخت‌های اولیه و تأمین راه‌های دسترسی و آب و برق را فراهم می‌کند که زمینه‌ساز ورود سرمایه‌گذاران می‌باشد و پروژه شماره ۳ فضاهای فراغت و آلاچیق و محل استراحت و اسکان موقت را ایجاد می‌نماید که برای جذب گردشگران بسیار حائز اهمیت است. در کنار این پروژه‌ها، پروژه شماره ۱ به دلیل ایجاد پلازای ورودی و مرکز اطلاع‌رسانی و ایجاد گیت برای ورود به سایت تالابی و همچنین تأمین پارکینگ و پروژه شماره ۷ برای ایجاد و توسعه فضاهای پرندنگری که مهم‌ترین مزیت گردشگری تالاب قلمداد می‌شود، اهمیت زیادی دارند. علاوه بر این، نتایج ارزیابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری تفکیکی نشان داد که اقامت شبانه در قالب دو پروژه شماره ۵ و ۶ در حاشیه روستاهای قره داغ و خورخوره اتفاق خواهد افتاد. البته لازم به ذکر است که در صورت استقبال بازدیدکنندگان منازل روستایی داخل روستاها می‌تواند این موضوع را پشتیبانی نماید. بر اساس یافته‌های به‌دست‌آمده، پروژه‌های شماره ۵ و ۶ جذاب‌ترین پروژه‌ها به لحاظ سرمایه‌گذاری می‌باشند؛ بنابراین، برای اجرایی شدن پروژه و تأمین همه هزینه‌های اجرایی آن از محل درآمدهای پروژه لازم است پروژه‌های ۳ و ۸ با پروژه‌های ۵ و ۶ ترکیب شوند. سایر پروژه‌ها که جذابیت لازم برای سرمایه‌گذاری را دارند می‌تواند در اولویت‌های بعد به‌صورت جداگانه اجرا شوند. بر این اساس، بسته‌های سرمایه‌گذاری پیشنهادی و اولویت اجرایی آن‌ها به شرح جدول ۱۴ پیشنهاد می‌شود:

جدول ۱۴: بسته‌های سرمایه‌گذاری پیشنهادی و اولویت اجرایی آن‌ها.

شماره بسته سرمایه‌گذاری	شرح پروژه	اولویت اجرا	موقعیت در جانیابی	موقعیت در گام بندی اجرایی کل پروژه
بسته شماره ۱	پروژه شماره ۱	اول	موقعیت A	گام اول و دوم
بسته شماره ۲	ترکیب پروژه شماره ۳ و ۶	اول	موقعیت C و روستای خورخوره	گام اول
بسته شماره ۳	ترکیب پروژه شماره ۵ و ۸	اول	کل مجموعه و روستای قره داغ	گام اول
بسته شماره ۴	پروژه شماره ۷	اول	پیرامون حریم تالاب	گام اول و دوم

شماره بسته سرمایه‌گذاری	شرح پروژه	اولویت اجرا	موقعیت در جانیایی	موقعیت در گام بندی اجرایی کل پروژه
بسته شماره ۵	پروژه شماره ۲	دوم	موقعیت B	گام اول و دوم و سوم
بسته شماره ۶	پروژه شماره ۴	دوم	حداقل روستا و تپه قراه داغ	گام سوم

با توجه به جدول ۱۴، نکاتی در مورد تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر قابل ذکر است:

بسته‌های سرمایه‌گذاری در قالب دو اولویت اجرایی مدنظر قرار گرفته‌اند که ۴ بسته اول در اولویت اول (برای دو سال اول) و ۲ بسته دیگر پس از آن قابل اجرا هستند. به عبارت دیگر ۴ بسته اول نسبت به ۲ بسته دیگر در اولویت هستند.

بخش‌هایی از بسته شماره ۱ و بسته شماره ۵ مربوط به گام اول اجرایی می‌باشند که در واقع مربوط به مرکز نگهداری و گیت ورودی است و در اجرای بسته‌ها باید مدنظر قرار گیرند.

بسته شماره ۲ به روستای خورخوره نزدیک می‌باشد و برای جذب سرمایه‌گذاری توسط انجمن گردشگری این روستا مناسب است.

بسته شماره ۳ به روستای قره داغ نزدیک بوده و برای جذب سرمایه‌گذاری توسط انجمن گردشگری این روستا مناسب است.

بسته سرمایه‌گذاری شماره ۴ مربوط به فضاهای پرندنگری است و با هزینه کمی که دارد می‌تواند به صورت مستقل و توسط یک گروه سرمایه‌گذاری اجرا شود.

بسته سرمایه‌گذاری شماره ۶ که شامل بازارچه روستایی است وابستگی زیادی به جذب جمعیت و بازدیدکننده اطراف تالاب دارد و بنابراین در اولویت آخر قرار دارد.

در ادامه جدول ۱۵، به تفکیک ۶ بسته سرمایه‌گذاری تعریف شده، شناسنامه اقتصادی پروژه‌ها تعریف شده است که ضمن تشریح وضعیت هزینه- درآمد پروژه، موقعیت و سیاست اجرایی را نیز نشان می‌دهد.

جدول ۱۵: معرفی بسته‌های سرمایه‌گذاری پیشنهادی.

معرفی پروژه						
بسته پیشنهادی	شماره یک	شماره دو	شماره سه	شماره چهار	شماره پنج	شماره شش
نام پروژه	مجموعه پلازای ورودی و پارکینگ	مجموعه بوم گردی خورخوره و پارک طبیعت	مجموعه بوم گردی قره داغ و جاده سلامت	سایت پرند نگری تالابی	مجموعه موزه، مرکز آموزش و آب‌درمانی	بازارچه روستایی
وضعیت بازار						
مشخصات کاربران (ماهیت متقاضیان)	تمام گردشگران بومی و غیربومی	تمام گردشگران بومی و غیربومی	تمام گردشگران بومی و غیربومی	تمام گردشگران بومی و غیربومی	تمام گردشگران بومی و غیربومی	تمام گردشگران بومی و غیربومی
برآورد میزان تقاضای سالانه کل خدمات پروژه (نفر بازدید)	۱۵۱۵۶۰	۱۷۶۴۰۰	۶۳۰۰۰	۱۴۰۴۰۰	۹۳۶۰۰	۳۲۳۶۴۰
محدودیت‌های عرضه خدمات	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه	تابع محدودیت‌های کلی مجموعه

وضعیت هزینه و درآمدهای پروژه

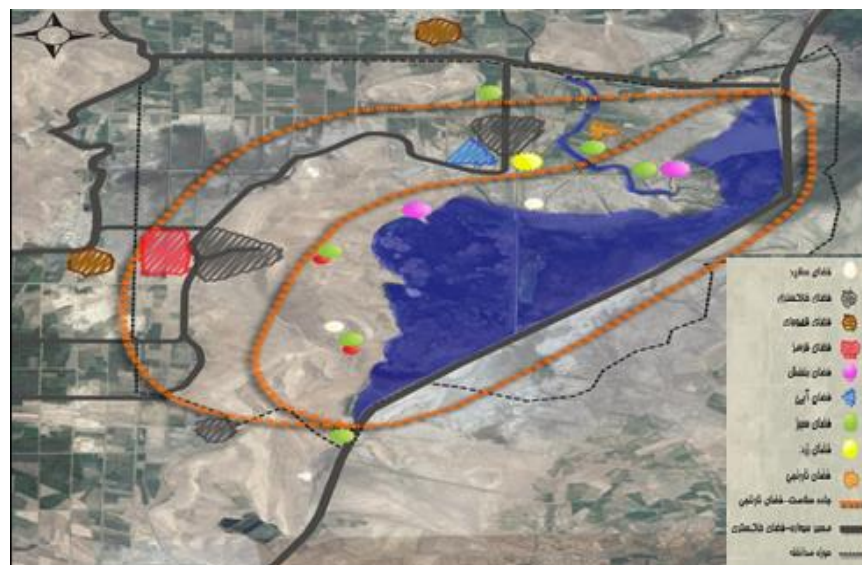
طول دوره ساخت (سال)	۲	۲	۲	۲	۲	۲
هزینه اجرایی اولیه دوره ساخت (میلیون ریال)	۱۲/۰۹۸	۴۴/۰۸۸	۶۹/۷۵۰	۱۵/۳۸۰	۴۸/۳۸۴	۱۰۹/۸۱۷
هزینه‌های سالانه دوره بهره‌برداری (میلیون ریال)	۴/۹۳۲	۷/۳۹۲	۵/۳۰۲	۴/۴۸۷	۹/۷۷۲	۱۱/۸۳۲
درآمدهای سالانه (میلیون ریال)	۷/۲۷۴	۲۱/۰۸۴	۲۲/۶۸۰	۸/۲۸۰	۲۱/۱۲۷	۴۰/۱۹۲
نرخ تنزیل	%۳۰	%۳۰	%۳۰	%۳۰	%۳۰	%۳۰
وضعیت هزینه و درآمدهای پروژه و مفروضات						
ارزش کنونی خالص (NPV)	۸۹۲	۱۸/۴۴۳	۹/۳۷۰	۱/۷۱۸	۱/۳۷۳	۲۳/۴۹۵
نسبت فایده به هزینه (B/C)	۱/۰۳	۱/۲۳	۱/۱	۱/۰۵	۱/۰۲	۱/۱۲
نرخ بازده داخلی (IRR)	%۳۱,۷۰	%۴۰,۸۰	%۳۲,۹۰	%۳۲,۵۰	%۳۰,۱۰	%۳۴,۱۰
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۴	۳	۴	۴	۶	۴
پیشنهاد تأمین مالی (الزامات تحقق پذیری)						
اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان	اجرای هم‌زمان
کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل	کاربری‌های داخل
بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری	بسته سرمایه‌گذاری
توسط بخش	توسط بخش	توسط بخش	توسط بخش	توسط بخش	توسط بخش	توسط بخش
خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل	خصوصی و با نظارت اداره کل
محیط‌زیست	محیط‌زیست	محیط‌زیست	محیط‌زیست	محیط‌زیست	محیط‌زیست	محیط‌زیست
روش پیشنهادی برای واگذاری به سرمایه‌گذار	قرارداد BOT	قرارداد BOT	قرارداد BOT	قرارداد BOT	روش BOT	روش BOT

طبق جدول ۱۵، بسته‌های شماره ۶ و ۳ به ترتیب بیش‌ترین هزینه را جهت اجرای پروژه نیازمند هستند و در مقابل بسته‌های ۱ و ۴ نیازمند کمترین هزینه جهت اجرای پروژه هستند. همچنین بسته‌های پیشنهادی ۶ و ۳ به ترتیب دارای بیش‌ترین ارزش کنونی خالص (سود کل پروژه) نیز هستند و بسته‌های ۱ و ۵ به ترتیب دارای کمترین ارزش کنونی خالص (سود کل پروژه) نیز هستند. در مجموع توجیه‌پذیری و سود کل پروژه در مقایسه با سایر مطالعات صورت گرفته دارای صرفه بالاتر اقتصادی می‌باشد به‌عنوان نمونه حیاتی و دیگران (۱۳۹۱) به مطالعه ارزش تفریحی تالاب قوری گل در استان آذربایجان شرقی پرداختند و برآورد کردند که ارزش تفریحی سالانه‌ی این تالاب حدود ۷۴۳ میلیون ریال است. دیور و دیگران (۱۳۹۴) به ارزش‌گذاری تفرجی تالاب بامدژ در استان خوزستان پرداختند و ارزش اقتصادی تفرجگاهی تالاب بامدژ را ۳۳۳ میلیون ریال

برآورد کردند. دلیری و دیگران (۱۳۹۹) نیز به ارزش‌گذاری خدمات تفریحی تالاب پیر سلمان پرداختند که طبق محاسبات صورت گرفته ارزش تفریحی سالانه تالاب برابر با ۶۲۶ میلیون ریال است.

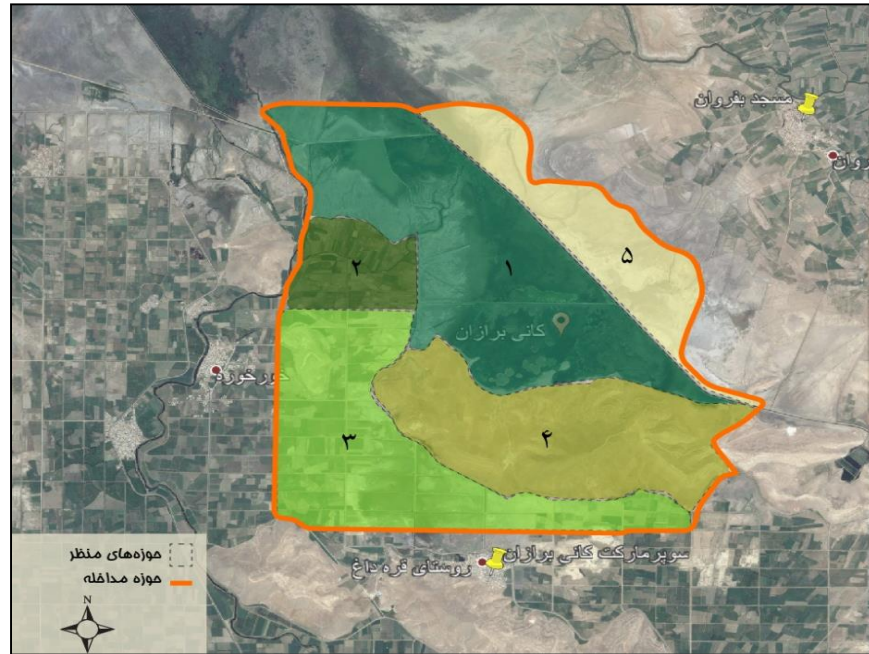
بحث و نتیجه‌گیری

تالاب‌ها نقش مهمی در حفظ اکوسیستم‌های روی زمین دارند، تالاب‌ها منابع آب را تنظیم می‌کنند، آب‌وهوای محلی را بهبود می‌بخشند و امکانات تفریحی برای انسان فراهم می‌کنند (Yajing et al., 2021). در این بخش ابتدا بر اساس خروجی الگوی ترنر به ارائه نتایج ساختار فضایی پیشنهادی پرداخته می‌شود. بر اساس ایدئوگرام پیشنهادی در شکل ۳، فضای سفید شامل صفحه‌های نظاره‌گری، عکاسی و نقاشی می‌باشد. فضای خاکستری برای مجموعه زیرساخت‌ها شامل مرکز نگهداری، مرکز بارگیری و دپوی زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب، پارکینگ عمومی و شبکه معابر در نظر گرفته شده است. فضای قهوه‌ای شامل دهکده اقامتی این مجموعه است که با استفاده از مصالح بومی و طبیعی ساخته می‌شود. بازارها، نمایشگاه‌های دائمی و موقتی، شهربازی‌ها و ... از انواع فضاهای قرمز هستند. در این پروژه، می‌توان بازارچه روستایی و غرفه‌های تجاری پراکنده در سطح مجموعه را جزو فضاهای قرمز در نظر گرفت که با خود هیجان و جنب‌وجوش را به همراه می‌آورند. فعالیتی که بارنگ آبی شناخته می‌شود، دهکده سلامت و مرکز آب‌درمانی، طب سنتی و ... است که آرام و متین و بر پایه آب و آرامش استوار است. این مجموعه در خود رستوران و غرفه تجاری نیز دارد اما چون ماهیت اصلی آن، آب است و آرامش، اجزای رنگی آن نشان داده نمی‌شود. سایت پرنده‌نگری پیشنهادی برای این پروژه، بنفش است. در این مجموعه، مرکز آموزش حیات‌وحش را می‌توان فضایی زرد در نظر گرفت. فضای سبز باید در هر حالتی، آرامش‌بخش باشد. گذشته از فضاهای سبزی که حاصل پوشش گیاهی تالاب و پیرامون آن است، فضاهای پذیرایی آرامش‌بخش مانند بوفه‌ها و رستوران‌ها نیز جزو فضاهای سبز محسوب می‌شوند. در نهایت اینکه، جاده سلامت و مسیر پیاده‌روی لبه تالاب را می‌توان در زمره فضاهای نارنجی در نظر گرفت. علاوه بر این، پارک و فضای باز تفریحی- فراغتی پیشنهادی که در شمال غرب تالاب جانمایی شده نیز جزو فضاهای نارنجی است (شکل ۳).



شکل ۳: ایدئوگرام پیشنهادی.

همچنین به منظور ارزیابی کیفیت بصری منظر باید کلیه متغیرهای زیستی، غیر زیستی و فرهنگی در محدوده مورد بررسی قرار گیرد و چگونگی و کیفیت آن‌ها ارزش گذاری شود. برای این کار، نخست باید کل محدوده را به زیر حوزه‌های منظر تقسیم نمود. بر اساس ویژگی‌های بیان شده از کل محدوده، بخش‌هایی با ماهیت مشابه، در یک حوزه قرار می‌گیرند. (ازاین رو، کل محدوده مداخله به پنج حوزه تقسیم شده است (شکل ۴).



شکل ۴: حوزه‌بندی منظر در حوزه مداخله طرح.

با جمع ارزش‌های متغیرها و عوامل تأثیرگذار در کیفیت بصری منظر هر حوزه، که بر اساس موجودی منظر و صورت‌برداری اولیه تعیین می‌شوند، ارزش نهایی حوزه‌ها محاسبه می‌شود. پس از محاسبه امتیازها، ارزش‌گذاری مناظر با دسته‌بندی امتیازهای مناظر صورت می‌گیرد. کیفیت بصری منظر محدوده با قرار گرفتن در طبقه مشخصی از امتیازها و مقایسه با سیستم ارزش‌گذاری مورد استفاده در این روش تعیین خواهد شد (جدول ۱). قابل‌بیان است که امتیازدهی به هر یک از عوامل به‌منظور ارزیابی منظر بر اساس نظرات کارشناسی تیم تحقیق در محدوده اعداد ۵+ تا ۲- صورت گرفته است و بر این اساس محدوده می‌تواند امتیازی بین ۶- تا ۱۷+ داشته باشد.

جدول ۱: امتیازبندی متغیرهای زیستی و غیر زیستی بر اساس موجودی منظر محدوده تالاب.

پوشش گیاهی		سیماهای آبی		تأسیسات		راه (تکه تکه شدن منظر)		سطوح ساخته شده	
چگونگی	امتیاز	چگونگی	امتیاز	چگونگی	امتیاز	چگونگی	امتیاز	چگونگی	امتیاز
پوشش طبیعی و متنوع	۵	دارای دید به تالاب	۵	دارد	۲-	دارد	۲-	صنعتی و خدماتی	۲-
پوشش طبیعی و کم تنوع	۴	دارای دید به تالاب یا آببند	۴	ندارد	۲+	ندارد	۲+	مسکونی و اقامتی	۲-
پوشش دست کاشت	۳	دید محدود یا اندک به تالاب و آببند	۱-	-	-	-	-	حفاظتی-حراستی	۱-
بدون پوشش گیاهی	۲-	فاقد دید به تالاب و آببند	۲-	-	-	-	-	ندارد	۲

جدول ۲: ارزش‌گذاری مناظر برحسب امتیاز مناظر محدوده.

امتیاز منظر محدوده	کیفیت بصری
>۱۱	بسیار خوب
۱۱-۷	خوب
۳-۶	متوسط
<۳	بد

ارزش‌گذاری مناظر در حقیقت به درک کیفیت بصری یک منظر نسبت به مناظر دیگر کمک خواهد کرد و از ماهیتی نسبی برخوردار است. برای مثال وقتی که از یک منظر به عنوان منظر بسیار خوب نامبرده می‌شود منظور این نیست که زیباترین منظر موجود است، بلکه منظور این است که با توجه به دارایی‌ها و موجودی‌های فعلی، بهترین منظر در میان سایر مناظر محدوده است. جدول ۳ کیفیت بصری در هر یک از این ۵ حوزه را نشان می‌دهد.

جدول ۳: امتیازبندی متغیرهای زیستی و غیر زیستی بر اساس موجودی منظر درون محدوده‌ها.

حوزه	کیفیت بصری	پوشش گیاهی	سیماهای آبی	تأسیسات	راه (منظر تکه‌تکه)	سطوح ساخته‌شده	جمع
۱	بسیار خوب	۵	۵	۲	۲	-۱	۱۴
۲	بسیار خوب	۴	۴	۲	-۲	۲	۱۲
۳	متوسط	۳	-۱	۲	-۲	۲	۴
۴	متوسط	۵	۵	-۲	-۲	-۲	۴
۵	خوب	-۲	۵	۲	۲	۲	۹

بر اساس شناخت فوق و مطالعات اسناد و سوابق بالادستی و نظرات سازمان محیط‌زیست و مطالعات انجام‌شده و الگوی ترنر، به تدوین سند برنامه راهبردی تالاب پرداخته شد. سند برنامه راهبردی در طرح جامع توسعه گردشگری تالاب بین‌المللی کانی‌برازان را می‌توان مجموعه‌ای از عملکردها، اهداف و راهبردهایی دانست که طرح در فرآیند انجام مطالعات، برنامه‌ریزی و طراحی می‌باید به آن‌ها دست یابد. این الزامات، در فضای کنش‌گرایانه نیازها و انتظارات کارفرما، پیشنهادهای اسناد فرادست و تقاضای وجود محیط پیرامونی تعیین می‌شود.

بر اساس آنچه گفته شد، برای مجموعه گردشگری سبز تالاب کانی‌برازان، به دلیل مزیت وسعت، ابعاد، موقعیت منطقه‌ای و وجود چشم‌اندازهای بدیع، می‌توان گزینه؛ «مجموعه گردشگری سبز به همراه خدمات فراغتی - آسایشی - آموزشی - اقامتی پشتیبان گردشگری طبیعی شامل مراکز طبیعت‌گردی، مراکز فعالیتی مرتبط با حوزه تندرستی و پیشگیرانه، فعالیت‌های ورزشی آرام و دوستدار طبیعت، کلبه‌های برمگردی در الگوهای مکانی مختلف، مراکز غذایی و رستوران‌ها با غذاهای متنوع و سالم و بازارچه روستایی» را به عنوان نقش عملکردی با رویکرد گردشگری طبیعی در نظر گرفت. شایان‌ذکر است، عملکردهای ترکیبی در نظر گرفته‌شده برای زمین طرح، می‌توانند تأثیر مناسبی بر بهره‌وری سرمایه‌گذاری بگذارند. بر اساس سند برنامه راهبردی، نقش انتخابی برای زمین طرح، مجموعه‌ای گردشگری شامل پارک طبیعت (اکو موزه گیاه‌شناسی و جانورشناسی تالابی، مرکز آموزش حیات وحش اکوسیستم تالابی، سایت پرندنگری تالابی، صفحه‌های نظاره‌گری - عکاسی و نقاشی از طبیعت، فضاهای باز تفریحی و فراغتی، مراکز غذایی و رستوران‌ها با غذاهای متنوع و واحدهای تجاری خرد)، پارک ورزش (جاده سلامت (دوچرخه‌سواری - پیاده‌روی)، ورزش‌های نشانه‌رویی در طبیعت، اسکله و سکوی ماهیگیری ورزشی و رستوران‌ها با غذاهای متنوع)، دهکده سلامت (مرکز آب‌درمانی و طب سنتی - گیاهی، مرکز ورزش‌درمانی و طب فیزیکی، رستوران غذاهای سالم و گیاهی و اکو کافه نوشیدنی‌های طبیعی و گیاهی)، دهکده اقامتی

(کلبه‌های بوم‌گردی) و بازارچه روستایی (نمایشگاه و بازارچه محصولات کشاورزی، غذایی و صنایع‌دستی روستایی) است که در مقیاس منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای عمل می‌کند.

برنامه فضایی - کالبدی مجموعه گردشگری سبز تالاب کانی‌برازان با رویکرد اقامت گردشگران در اقامتگاه‌های بوم‌گردی روستایی در روستاهای اطراف تالاب همچون قره‌داغ و خورخوره به شرح زیر است (جدول‌های ۴ و ۵):

جدول ۴: برنامه کلان فضایی مجموعه گردشگری سبز تالاب کانی‌برازان - گزینه دو.

موضوع	مقدار
مساحت حوزه مداخله طرح (هکتار)	۳۳۲۸/۳
مساحت زمین‌های موردنیاز (هکتار)	۱۹/۸
مساحت فضاها و فضاهای طبیعی و کشاورزی و روستایی بینایی (هکتار)	۳۳۰۸/۵
سطح اشغال نسبت به زمین‌های موردنیاز (درصد)	۴/۹
تراکم ساختمانی نسبت به زمین‌های موردنیاز (درصد)	۴/۹
متوسط تعداد طبقات	۱
زیربنای ساختمانی (مترمربع)	۹۷۰۰

جدول ۵: سطوح کاربری‌های پیشنهادی در طرح گردشگری تالاب به تفکیک محل جانمایی.

محل جانمایی	عنوان پروژه	فعالیت	فاز پیشنهادی توسعه کالبدی	ظرفیت/جمعیت	کل زمین (مترمربع)	کل زیربنا (مترمربع)
موقعیت A	پروژه شماره ۱-۱	پلازای ورودی و مرکز اطلاع‌رسانی	نخست	۱۰۰	۱۰۰	۵۰
موقعیت A		واحد تجاری	نخست	۲۵	۵۰	۲۵
موقعیت A		بوفه و کافی‌شاپ	نخست	۲۵	۱۰۰	۵۰
موقعیت A		پارکینگ عمومی	نخست	۶۵	۱۶۲۵	-
موقعیت A		تصفیه‌خانه فاضلاب	نخست	۱	۸۰۰	۸۰
موقعیت A	پروژه شماره ۱-۲	مرکز مدیریتی - خدماتی	دوم	۱۰	۱۰۰	۵۰
موقعیت A		واحد تجاری	دوم	۲۵	۵۰	۲۵
موقعیت A		بوفه و کافی‌شاپ	دوم	۵۰	۲۰۰	۱۰۰
موقعیت B	پروژه شماره ۲-۱	مرکز نگهداری	نخست	۵	۱۰۰	۵۰
موقعیت B	پروژه شماره ۲-۲	اکو موزه گیاه‌شناسی و جانورشناسی تالابی	دوم	۵۰	۵۰۰	۱۰۰
موقعیت B		مرکز آموزش حیات‌وحش اکوسیستم تالابی	دوم	۵۰	۵۰۰	۱۰۰
موقعیت B		اکو کافه نوشیدنی‌های طبیعی و گیاهی	دوم	۲۵	۱۰۰	۵۰
موقعیت B		واحد تجاری	دوم	۲۵	۵۰	۲۵
موقعیت B		تصفیه‌خانه فاضلاب	دوم	۱	۸۰۰	۸۰

محل جانمایی	عنوان پروژه	فعالیت	فاز پیشنهادی توسعه کالبدی	ظرفیت/جمعیت	کل زمین (مترمربع)	کل زیربنا (مترمربع)
موقعیت B	پروژه شماره ۲-۳	مرکز آب‌درمانی و طب سنتی - گیاهی، مرکز ورزش‌درمانی و طب فیزیکی	سوم	۵۰	۲۵۰۰	۱۲۵۰
موقعیت B		رستوران غذاهای سالم و گیاهی	سوم	۵۰	۴۰۰	۲۰۰
موقعیت B		اکو کافه نوشیدنی‌های طبیعی و گیاهی	سوم	۲۵	۱۰۰	۵۰
موقعیت B		واحد تجاری	سوم	۲۵	۵۰	۲۵
موقعیت B		پارکینگ عمومی	سوم	۲۰	۵۰۰	-
موقعیت C	پروژه شماره ۳	پارک و فضاهای باز تفریحی و فراغتی	نخست	۱۵۰	۱۵۰۰۰	-
موقعیت C		رستوران	نخست	۱۰۰	۸۰۰	۴۰۰
موقعیت C		بوفه و کافی‌شاپ	نخست	۷۵	۳۰۰	۱۵۰
موقعیت C		واحد تجاری	نخست	۵۰	۱۰۰	۵۰
موقعیت C		تصفیه‌خانه فاضلاب	نخست	۱	۸۰۰	۸۰
حداقل روستا و تپه قره‌داغ	پروژه شماره ۴	نمایشگاه و بازارچه محصولات روستایی (کشاورزی، غذایی، صنایع‌دستی و ...)	سوم	۴۰۰	۲۰۰۰۰	۴۰۰۰
حداقل روستا و تپه قره‌داغ		رستوران	سوم	۱۵۰	۱۲۰۰	۶۰۰
حداقل روستا و تپه قره‌داغ		بوفه و کافی‌شاپ	سوم	۷۵	۳۰۰	۱۵۰
حداقل روستا و تپه قره‌داغ		پارکینگ عمومی	سوم	۱۳۵	۳۳۷۵	-
روستاهای قره‌داغ		کلبه اقامتی بوم‌گردی قره‌داغ	نخست	۵۰	۱۲۵۰	۵۰۰
روستاهای قره‌داغ	۵	تصفیه‌خانه فاضلاب	نخست	۱	۸۰۰	۸۰
روستاهای خورخوره	پروژه شماره ۶	کلبه اقامتی بوم‌گردی خورخوره	نخست	۵۰	۱۲۵۰	۵۰۰
روستاهای خورخوره		تصفیه‌خانه فاضلاب	نخست	۱	۸۰۰	۸۰
پیرامون حریم تالاب	پروژه شماره ۷-۱	سایت پرندنگری تالابی	نخست	۲۵	۱۰۰	۵۰
پیرامون حریم تالاب		صفه نظاره‌گری، عکاسی و نقاشی از طبیعت	نخست	۲۵	۲۵۰	-
پیرامون حریم تالاب		رستوران	نخست	۵۰	۴۰۰	۲۰۰
پیرامون حریم تالاب		بوفه و کافی‌شاپ	نخست	۲۵	۱۰۰	۵۰
پیرامون حریم تالاب		سایت پرندنگری تالابی	دوم	۲۵	۱۰۰	۵۰
پیرامون حریم تالاب	پروژه شماره ۷-۲	صفه نظاره‌گری، عکاسی و نقاشی از طبیعت	دوم	۲۵	۲۵۰	-
پیرامون حریم تالاب		رستوران	دوم	۵۰	۴۰۰	۲۰۰
پیرامون حریم تالاب		بوفه و کافی‌شاپ	دوم	۵۰	۲۰۰	۱۰۰
کل مجموعه		جاده سلامت (دوچرخه‌سواری - پیاده‌روی)	مبتنی بر پروژه	۱۰۰	۴۰۰۰۰	-
ورودی شمالی تالاب	۸	مرکز نگهداری	نخست	۵	۱۰۰	۵۰

محل جانمایی	عنوان پروژه	فعالیت	فاز پیشنهادی توسعه کالبدی	ظرفیت/جمعیت	کل زمین (مترمربع)	کل زیربنا (مترمربع)
جنوب شرقی تالاب	مرکز بارگیری و دیوی اضطراری زباله	نخست		۲	۲۰۰	۱۰۰
کل مجموعه	شبکه معابر	مبتنی بر پروژه			۹۷۰۰۰	-
کل مجموعه	زیرساخت‌های برق و آب و ...	مبتنی بر پروژه				-
-	مجموع				۱۹۳۷۰۰	۹۷۰۰

در مورد برنامه فیزیکی لازم به ذکر است که مساحت زمین مدنظر برای مداخله پروژه ۱۹۳۷۰۰ مترمربع هست و سطح اشغال ۹۷۰۰ متری صرفاً ۵ درصد آن را پوشش می‌دهد. این در حالی است که مساحت کل تالاب ۹۳۰ هکتار می‌باشد.

با توجه به برنامه تفصیلی فضایی-فیزیکی مجموعه گردشگری سبز تالاب کانی برازان، حداکثر مجموع ظرفیت برای پارک طبیعت، ۱۵۰ نفر، حداکثر مجموع ظرفیت برای پارک ورزش ۱۰۰ نفر، حداکثر مجموع ظرفیت برای دهکده‌ای اقامتی ۱۰۰ نفر، حداکثر مجموع ظرفیت برای دهکده سلامت، ۵۰ نفر و حداکثر مجموع ظرفیت برای بازارچه‌ای روستایی ۴۰۰ نفر می‌باشد. با توجه به ارقام ذکر شده، ظرفیت محدوده‌ای اجرای طرح برای اقامت افراد، در مجموع ۳۰۰ نفر به ازای هر شبانه‌روز برآورد می‌شود. با در نظر گرفتن تعداد روزهای سال که ۳۶۵ روز می‌باشد؛ ظرفیت سالیانه‌ای محدوده‌ای اجرای طرح برای اقامت افراد، رقمی معادل ۱۰۹۵۰۰ نفر می‌باشد که ظرفیت عرضه را تشکیل می‌دهد.

به‌منظور ارزیابی میزان تقاضای کاربری‌ها برای مجموعه کانی برازان، دو حالت در نظر گرفته شده است: در حالت نخست، میزان تقاضا با مبنا قرار دادن جمعیت شهر مهاباد می‌باشد. از همین رو سناریوهای مختلفی اعمال شده است و درصدهای مختلفی از جمعیت این شهر به‌عنوان میزان تقاضای مجموعه کانی برازان در نظر گرفته شده‌اند. در حالت دوم، میزان تقاضا با مبنا قرار دادن تعداد گردشگران استان آذربایجان غربی می‌باشد. از همین رو سناریوهای مختلفی اعمال شده است و درصدهای مختلفی از تعداد افرادی که در قالب گردشگر به استان آذربایجان غربی وارد شده‌اند؛ به‌عنوان میزان تقاضای مجموعه کانی برازان در نظر گرفته شده‌اند. طبق اعلام نتایج آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ که توسط مرکز آمار ایران منتشر شده است؛ شهر مهاباد دارای جمعیتی بیش از ۱۶۸ هزار نفر می‌باشد. در نتیجه نتایج به‌دست آمده در حالت اول، به شرح زیر است (جدول ۶).

جدول ۶: میزان تقاضای سالانه تالاب کانی برازان بر اساس جمعیت شهرستان مهاباد.

سناریو	۱٪	۳٪	۵٪	۱۰٪	۳۰٪	۵۰٪
تعداد بازدیدکننده (نفر)	۱۶۸۰	۵۰۵۰	۸۴۲۰	۱۶۸۰۰	۵۰۵۰۰	۸۴۲۰۰

در مورد تعداد ورود گردشگران به استان آذربایجان غربی نیز از طریق مراجع آماری رسمی اقدام به برآورد این تعداد شده است. مرکز آمار ایران در گزارش‌های سالانه‌ی گردشگری خود، در زمینه‌ی تعداد گردشگران سفر کرده به این استان اقدام به انتشار اطلاعات می‌نماید. این مرکز تا سال ۱۳۹۳، تعداد گردشگران را برای دو فصل بهار و تابستان که عمده‌ی سفرها در این دو فصل است، در مجموع حدود سه و نیم میلیون نفر اعلام کرده است. پس از سال ۱۳۹۳، صرفاً اقدام به اعلام نتایج برای فصل بهار داشته است. همچنین معاون گردشگری اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان آذربایجان غربی نیز این میزان را برای سال ۱۳۹۷، سه و نیم میلیون نفر اعلام داشته است؛ بنابراین با توجه به ارقام اعلام شده، میزان متوسط ورود گردشگران به استان آذربایجان غربی، سه و نیم میلیون نفر در نظر گرفته شده است. در نتیجه نتایج به‌دست آمده در سناریوهای حالت دوم به شرح زیر است (جدول ۷).

جدول ۷: میزان تقاضای تالاب کانی‌برازان بر اساس تعداد گردشگران استان آذربایجان غربی.

سناریو	۱٪	۳٪	۵٪	۱۰٪	۳۰٪	۵۰٪
تعداد بازدیدکننده (نفر)	۳۵۰۰۰	۱۰۵۰۰۰	۱۷۵۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰

ملاحظه می‌گردد، چنانچه پنجاه درصد جمعیت شهر مهاباد فقط یک بار در سال به تالاب کانی‌برازان سفر کنند، رقمی حدود ۸۴۲۰۰ نفر خواهد شد این در حالی است که چنانچه فقط ۳ درصد گردشگران ورودی به استان آذربایجان غربی از تالاب بازدید نمایند، ۱۰۵۰۰۰ بازدیدکننده خواهیم داشت و این ارقام پتانسیل بالای تقاضای گردشگری این مجموعه را نشان می‌دهد.

میزان استقبال از مناظر طبیعی تالاب‌های ساحلی توسط گردشگران یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های موفقیت طرح توسعه پایدار منابع گردشگری تالاب‌ها می‌باشد. (Sumudu et al., 2021). با عنایت به آنچه به‌عنوان ظرفیت عرضه‌ی محدوده‌ی اجرای طرح برآورد شده است و آنچه به‌عنوان میزان تقاضای گردشگران برای محدوده‌ی اجرای طرح در نظر گرفته شده است؛ از طریق تفاوت عرضه و تقاضا میزان شکاف بین عرضه و تقاضا برآورد می‌شود. با توجه به آن که برای برآورد تقاضا، دو حالت کلی با شش سناریو برای هر حالت در نظر گرفته شده است؛ در نتیجه برای برآورد شکاف بین عرضه و تقاضا نیز دو حالت با شش سناریو وجود خواهد داشت که نتایج آن در جداول ۸ و ۹ ملاحظه می‌شود. ارقام موجود در جداول ۸ و ۹، از کم کردن مقدار تقاضا از مقدار عرضه به‌دست‌آمده است. به‌گونه‌ای که مثبت بودن این اعداد بیانگر وجود مازاد عرضه و منفی بودن آن‌ها بیانگر وجود کمبود عرضه (وجود مازاد تقاضا) می‌باشد.

جدول ۸: شکاف بین عرضه و تقاضا با مبنا گرفتن جمعیت شهرستان مهاباد به‌عنوان میزان تقاضا.

سناریو	۱٪	۳٪	۵٪	۱۰٪	۳۰٪	۵۰٪
تعداد بازدیدکننده (نفر)	۱۶۸۰	۵۰۵۰	۸۴۲۰	۱۶۸۰۰	۵۰۵۰۰	۸۴۲۰۰
شکاف عرضه و تقاضا (نفر)	۱۰۷۸۰۰	۱۰۴۴۵۰	۱۰۱۰۸۰	۹۲۷۰۰	۵۹۰۰۰	۲۵۳۰۰

جدول ۹: شکاف بین عرضه و تقاضا با مبنا گرفتن تعداد گردشگران استان آذربایجان غربی به‌عنوان میزان تقاضا.

سناریو	۱٪	۳٪	۵٪	۱۰٪	۳۰٪	۵۰٪
تعداد بازدیدکننده (نفر)	۳۵۰۰۰	۱۰۵۰۰۰	۱۷۵۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰
شکاف عرضه و تقاضا (نفر)	۷۴۵۰۰	۴۵۰۰	-۶۵۰۰۰	-۲۴۰۵۰۰	-۹۴۰۵۰۰	-۱۶۴۰۵۰۰

با توجه به تحلیل صورت گرفته، نگرانی از جهت پوشش تقاضا برای کاربری‌های دیده‌شده در مجموعه وجود نخواهد داشت و با یک برنامه بازاریابی مناسب می‌توان جمعیت گردشگر را جذب فعالیت‌ها و کاربری‌های گردشگری تالاب نمود.

در این مطالعه از دیدگاه پژوهشی به بررسی شرایط محیطی و بازار و محیط کسب و کار و همچنین برنامه‌ریزی فضایی و کالبدی و پیشنهاد طرح جامع و همچنین تهیه مدل مالی کل طرح و استخراج بسته‌های سرمایه‌گذاری پرداخته شد. این خروجی مرحله اول از اجرا و توسعه گردشگری در تالاب کانی‌برازان می‌باشد و در ادامه لازم است مطالعات پژوهشی معماری و همچنین مطالعات جذب سرمایه‌گذاران تا مرحله انعقاد قرارداد و اجرا و تهیه الگوی بهره‌برداری انجام شود و لذا این موضوع پیشنهاد می‌شود تا در دستور کار سازمان حفاظت محیط‌زیست قرار گیرد.

شناسایی سایر فرصت‌های گردشگری در محدوده پروژه و تهیه یک طرح جامع گردشگری در سطح منطقه از پیشنهادهای دیگر این مطالعه است. درواقع می‌توان با شناسایی سایر جاذبه‌های گردشگری نزدیک به تالاب، یک طرح جامع گردشگری منطقه‌ای ایجاد کرد تا افراد بتوانند علاوه بر استفاده از مزیت‌های تالاب، از سایر جاذبه‌های گردشگری ناحیه استفاده کنند. در این راستا، استفاده از ظرفیت‌های استانی همچون

استانداری، شهرداری و... برای معرفی محدوده گردشگری در سطح رسانه‌ها منجر به شناسایی تالاب و جاذبه‌های گردشگری آن می‌شود که می‌تواند میزان تقاضا را طی زمان افزایش دهد.

از دیدگاه اجرایی چالش‌های محتوایی در این پروژه، وجود برخی مالکیت‌های خصوصی در محدوده مجموعه است که مشکلات اجتماعی و حقوقی را برای سازمان حفاظت محیط‌زیست به همراه خواهد داشت. در این زمینه پیشنهاد مطالعه حاضر، استفاده حداکثری از ظرفیت‌های جامعه بومی برای کاهش تنش‌ها و درگیر کردن آن‌ها در فرایند توسعه گردشگری است که در یک فرایند هم‌افزا، علاوه بر تکمیل محصولات گردشگری مجموعه با رویکردی بومی (احداث کلبه‌های بوم‌گردی روستایی و ایجاد بازارچه روستایی)، موجب کسب منفعت توسط ساکنان بومی و احساس رضایت ایشان نسبت به پروژه خواهد شد. این اقدام موجب کاهش هزینه‌های نگهداری و تأمین امنیت پروژه خواهد شد، زیرا با توجه به این که منافع افراد ساکن در این مناطق، با پیشرفت و توسعه پروژه پیوند می‌خورد، افراد محلی سعی می‌کنند تا فعالیت‌های مرتبط با پروژه را هموارسازند. به‌عنوان مثال از محصولات تولیدی ساکنین به‌عنوان مواد اولیه در رستوران‌ها، از خدمات نیروی کارشان به‌عنوان نیروی انسانی در بسته‌های پیشنهادی فوق‌الذکر استفاده نمود. همچنین با توجه به اینکه روستاییان دارای محصولات ارگانیک و صنایع‌دستی می‌باشند می‌توان از آن‌ها در بازارچه‌های روستایی بهره برد.

منابع

- اسکویی نژاد، م.، ۱۳۹۶. اقتصاد مهندسی ارزیابی اقتصادی پروژه‌های مهندسی، انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر. ۶۳۲ ص.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان غربی، ۱۳۸۶. طرح هادی روستای قره‌داغ شهرستان مهاباد. ۲۳۷ ص.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آذربایجان غربی، ۱۳۹۰. طرح هادی روستای خور خوره شهرستان مهاباد. ۱۸۴ ص.
- پژوهشکده دریاچه ارومیه، ۱۳۹۴. ارزیابی توان زیست‌محیطی و ظرفیت پناهگاه حیات‌وحش و تالاب بین‌المللی کانی‌برازان. ۱۱۴ ص.
- حیاتی، ب. و خادم، ط.، ۱۳۹۱. برآورد ارزش تفریحی و تعیین عوامل مؤثر بر تمایل به پرداخت بازدیدکنندگان در تالاب قوری گل، مجله اقتصاد کشاورزی و توسعه، دوره ۲۶ (۱): صفحات ۲۲-۳۰.
- دلیری، ا. و شهبازی، س.، ۱۳۹۹. تعیین ارزش خدمات تفریحی تالاب پیر سلمان شهرستان اسدآباد در استان همدان به‌منظور توسعه اکو توریسم. مجله علمی اکو بیولوژی تالاب، دوره ۴۶ (۴): صفحات ۴۲-۲۹.
- دیور، آ. و کریمی، ف.، ۱۳۹۸. ارزش‌گذاری اقتصادی-تفریحی تالاب بامدژ با استفاده از روش هزینه-سفر منطقه‌ای، مجله علمی اکو بیولوژی تالاب، دوره ۳۹ (۱): صفحات ۳۳-۴۴.
- سلیمی، ح.، ۱۳۹۰. بررسی مشکل زیست‌محیطی دریاچه ارومیه از منظر حقوق بین‌الملل محیط‌زیست، راهبرد، دوره ۲۰ (۵۸): صفحات ۲۰۰-۱۷۷.
- طرح حفاظت از تالاب‌های ایران، ۱۳۹۲. به‌کارگیری رویکرد زیست بومی در مدیریت جامع تالاب‌ها. ۲۵۸ ص.
- طلائی، ف. و دریادل، ا.، ۱۳۹۴. بررسی چالش‌های تالاب انزلی و راهکارهای رفع آن در چارچوب کنوانسیون رامسر، حقوقی بین‌المللی. دوره ۳۲ (۵۲): صفحات ۳۱۲-۲۷۷.

مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. جمعیت و نیروی کار، جداول آماری، جمعیت کشور به تفکیک شهر و روستا.

Arborea, S., Giacomo, G. and Bernardo, D., 2017. Cost-Benefit Analysis of Wastewater Reuse in Puglia, Bari: Department DiSAAT, 9 (3): 1-18.

Azimi, M. and Shanazi, K., 2020. Tourism wetlands and rural sustainable livelihood: The case from Iran. Journal of Outdoor Recreation and Tourism, 30(2020).

Baker, J., 2008. Sustainable wetland resource utilization of Sango BAY through eco-tourism development. African Journal of Environmental Science and Technology, 2(10): 326-335.

Brander, L., Ralph, L. and Philip, B., 2019. Cost-Benefit Analysis Of Ecosystem Based. IVM, 1-6.

Chow, A. and Terence, L., 2017. Benefit-Cost Analysis on Coastal Structures Design. Coastal Engineering Journal, 2(59): 1-25.

- Chongliang, Y. and Feihan, S., 2021.** Development of a social value evaluation model for coastal wetlands. *Ecological Informatics*, 65(2021): 1-5.
- Dicky Satria, D., Yan Abdi, R. and Atikarosa, S., 2018.** Net Present Value (NPV) analysis for projection of feasibility. *Department of Environmental Geography*, 76(2019): 1-6.
- Kakuru, W. and Mugisha, J., 2013.** Total economic value of wetlands products and services in Uganda. *The Scientific World Journal*, 2013. 13p.
- lars, d., Barbard, P. and Botzen, W., 2019.** An economic evaluation of adaption pathway in coastal mega cities: An illustration for Los Angeles. *Science of the Total Environment*, 678(2019): 647-659.
- Zungo, I. B. and Mccosh, J., 2016.** Analysis of wetland value chains, ecosystem services and business plan for Mbongolwane wetland resources. *Water Research Commission*, 2013: 1-13.
- Mojica, M., 2018.** policies in coastal wetlands: key challenges. *Environmental Science and Policy*, 88(2018): 72-82.
- Pourasghari, A., 2018.** feasibility of ecotourism development in Anzali wetland: An emphasis on Bird Watching Stations. *Journal of Tourism Hospitality Research*, 1(6): 59-77.
- Ranjini, V. and Ramachandra, T., 2005.** Economic Valuation of wetlands. *Journal of Environmental Biology*, 26(2): 439-447.
- Sodertqvist, T. and Tuner, R., 2000.** Ecological-economic analysis of wetlands: scientific integration for management and policy. *Ecological Economics*, 1(35): 7-23.
- Springer, Mahlatini, P. and Hove, A., 2020.** Using direct use values for economic valuation of wetland ecosystem services: a case of songro wetland. *Geo Journal*, 41-51.
- Sumudu, M. A., Priyan, P. B., Greg, D., Simpson, D. and David, N., 2021.** Nature-based tourism development in coastal wetlands of Sri Lanka: An Importance-Performance analysis at Maduganga Mangrove Estuary. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 33(2021): 1-12.
- Mauro, F., Alba, C. and Gianluigi, B., 2021.** Knowledge gaps and challenges for conservation of Mediterranean wetlands: Evidence from a comprehensive inventory and literature analysis for Sardinia. *Aquatic Conservation Marine and Freshwater Ecosystem*, 31(5): 2305-2672.
- Zandmoghdam, M. R., 2019.** feasibility of creating coastal tourist villages (case study: Anzali Wetland). *Journal of Tourism Hospitality Research*, 6(2): 49-68.
- Yajing, C., Jinsong, L. A., Panyue, Z., Qingyan, W., Yan, W. B., Yiran, D. A., Hongjie, W. C., Chuan, F. B. and Jiajun, S., 2021.** Review on strategies of close-to-natural wetland restoration and a brief case plan for a typical wetland in northern China. *Chemosphere*, 285: 1-13.
- Yavari, A., Moradi, B. and Khoramnezhadian, Sh., 2021.** Assessing the non-commercial values of environmental resources by using CVM; Case study: Siberian Crane, Fereydunkenar international wetland of Iran. *Central Asian Journal of Environmental Science and Technology Innovation*, 2(6): 227-237.