اقامتگاه

تپه‌های چای

خلیلان

شهرستان شفت · گیلان



میان جنگل و جلگه

اقامتگاهی کوچک بر دامنه‌ای از باغ‌های چای در گیلان طراحی شده است. هجده خانه خصوصی بر شیب زمین می‌نشیند و هر یک استخر یا جکوزی آب گرم اختصاصی دارد. پایین‌تر از آن‌ها، چای‌خانه، باغی با برکه و باغ‌های پلکانی چای قرار می‌گیرد.



کلبه‌های چای بر فراز شیب پوشیده از سرخس · تصویر مفهومی



فهرست

۰۶ مکان
۰۸ موقعیت
۱۰ زمین
۱۲ ایده
۱۴ طرح جانمایی
۱۶ اقامتگاه از آسمان
۱۸ ورود و چای‌خانه
۲۲ ویلاهای استخردار
۲۶ کلبه‌های چای
۳۰ باغ چای و برکه ماهی کوی
۳۲ تجربه‌ها
۳۴ اقامت سه‌شبه و فصل‌ها
۳۶ ورزش و دورهمی
۳۸ فاز ۲ و مصالح
۴۰ بازار
۴۲ سرمایه‌گذاری
۴۴ فازبندی، مجوزها و ریسک
۴۶ اجرا و شناسنامه طرح
۴۸ تماس و تذکر

طرح در یک نگاه

شش عدد، طرح را معرفی می‌کند. همه مبالغ به قیمت‌های ثابت آبان ۱۴۰۵ است و ارزش زمین را در بر نمی‌گیرد.

۲۷٬۰۰۰ متر مربع

زمین، یک قطعه

۱۸

واحد اقامتی: ۶ ویلای استخردار و ۱۲ کلبه چای

۸٫۱ %

سهم سطح زیر بناها از کل زمین، فاز ۱

۳۱۲٫۵

میلیارد تومان · کل هزینه طرح

حدود ۱٫۱۸ میلیون دلار

۲۵۰

میلیارد تومان · تسهیلات بانکی درخواستی

حدود ۹۴۳ هزار دلار

۳۵٫۱

میلیارد تومان · سود عملیاتی سال سوم

حدود ۱۳۲ هزار دلار، حاشیه سود ۳۸٪

سناریوی پایه طرح توجیهی مورخ ۲۱ آبان ۱۴۰۵. برآوردها مربوط به مرحله طرح مفهومی است.

گیلان،
شمالِ سبز

گیلان میان دریای خزر و رشته‌کوه البرز قرار دارد. اینجا سرزمین چای و برنج ایران است.

جنگل هیرکانی بر فراز زمین · نمای محل، با بهسازی دیجیتال؛ آسمان تغییر یافته است

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

جایی که سه چشم‌انداز به هم می‌رسند

سالانه حدود ۱٬۳۰۰ میلی‌متر باران در اینجا می‌بارد. زمستان‌ها ملایم است و زمین تقریباً در همه ماه‌های سال سبز می‌ماند. برنج در جلگه می‌روید و چای بر نخستین دامنه‌ها. بالاتر از آن‌ها جنگل پهن‌برگ هیرکانی آغاز می‌شود. شهرستان شفت در محل تلاقی این سه چشم‌انداز قرار دارد.

استخرهای پرورش ماهی و شالیزارهای جلگه
نمای محل، با بهسازی دیجیتال؛ آسمان تغییر یافته است



شانزده کیلومتر در جنوب رشت

زمین در محدوده روستاهای خلیلان و چماچا در شهرستان شفت قرار دارد و فاصله آن تا رشت، به خط مستقیم، حدود ۱۶ کیلومتر به سمت جنوب است. رشت نزدیک‌ترین شهر و خاستگاه مهمانان روزانه رستوران است. فومن، ماسوله، ساحل خزر و جنگل سراوان در فاصله یک گردش یک‌روزه قرار دارند.



فاصله مستقیم از محل طرح · کیلومتر

رشت	۱۶
فومن	۲۲
فرودگاه رشت	۲۳
بندر انزلی	۳۸
لاهیجان	۴۳
ماسوله	۴۸

نقشه شماتیک، بازترسیم‌شده. شمال رو به بالاست. خط ساحل تقریبی است. زمان سفر جاده‌ای اندازه‌گیری و افزوده خواهد شد.

محل طرح · ۳۷٫۱۳۲۳۹۲ شمالی، ۴۹٫۵۲۸۰۳۱ شرقی

محیط پیرامون

زمین در ضلع شمال غربی خود حدود ۶۱ متر بَر به جاده روستا دارد. باغ‌های چای، شالیزار و استخرهای پرورش ماهی پایین‌تر از آن گسترده‌اند و یک کارخانه چای قدیمی در حدود ۳۰۰ متری غرب آن قرار دارد. جنگل هیرکانی از زمین‌های مرتفع پشت آن آغاز می‌شود.



نمودار شماتیک است، نه نقشه‌برداری · شمال رو به بالاست · موقعیت عوارض بیرون از زمین تقریبی است



زمین در وضع امروز، از لبه بالایی آن، رو به شمال غرب. ساختمان‌ها و عملیات عمرانی همسایه دیده می‌شود. مرز قطعه روی این تصویر ترسیم نشده است. نمای محل، با بهسازی دیجیتال؛ آسمان تغییر یافته است



اقامتگاه بر همان زمین · تصویر مفهومی

یک قطعه زمین بر شیبی رو به شمال غرب

زمین یک قطعه یکپارچه به مساحت ۲۷٬۰۰۰ متر مربع است. جنگل پشت آن قرار دارد و دشت باز پیش روی آن. تپه‌ای جنگلی، تنها در میان جلگه ایستاده است، کوه‌های دوردست چشم‌انداز غرب را می‌بندند و یک کارخانه چای قدیمی در حدود ۳۰۰ متری غرب زمین قرار دارد.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

زمین به زبان اعداد

زمین در ضلع جنوب و جنوب شرق، جایی که جنگل هیرکانی آغاز می‌شود، بیشترین ارتفاع را دارد و حدود ۱۸ متر به سمت شمال غرب پایین می‌رود. چشم‌انداز به سوی شمال و شمال غرب باز می‌شود؛ بر استخرهای پرورش ماهی، شالیزارها و باغ‌های چای و جلگه گیلان. باغ‌های چای هم‌مرز زمین‌اند.

۲۷,۰۰۰ متر مربع
زمین، یک قطعه

۱۸ متر
اختلاف ارتفاع تقریبی زمین

۱۰ %
شیب متوسط تقریبی

چشم‌انداز	شمال و شمال غرب
لبه جنگل	جنوب و جنوب شرق
جاده	حدود ۶۱ متر بَر در شمال غرب

مرز زمین در سال ۱۴۰۲ با موقعیت‌یابی ماهواره‌ای (RTK) برداشت شده است: ۴۳ نقطه، ۲۷,۰۰۰ متر مربع، UTM زون ۳۹ شمالی. ترازها از نقاط ارتفاعی ماهواره‌ای برآورد شده است، زیرا هنوز برداشت ارتفاعی انجام نشده است.



چشم‌انداز رو به شمال غرب · نمای محل، با بهسازی دیجیتال؛ آسمان تغییر یافته است



تصویرسازی از یک کارخانه چای در گیلان، نه ساختمان واقعی


دو برگ و یک غنچه · تصویر مفهومی

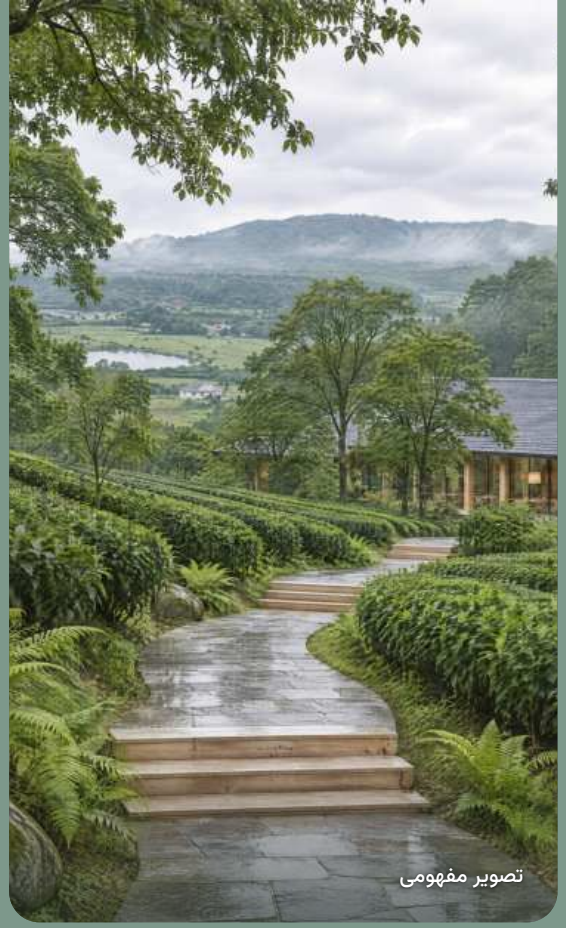

تصویر مفهومی

اقامتگاهی بر محور چای

گیلان منطقه چای ایران است و زمین در میان باغ‌های چای قرار دارد. طرح از همین واقعیت آغاز می‌شود.



تصویر مفهومی


تصویر مفهومی


تصویر مفهومی


تصویر مفهومی

چهار ایده

۰۱ اقامت

مهمانان در خانه‌های خصوصی روی شیب اقامت می‌کنند.

۰۲ پیاده‌روی

آن‌ها از میان باغ‌های پلکانی چای پیاده پایین می‌روند و به چای‌خانه، باغ برکه و چمن می‌رسند.

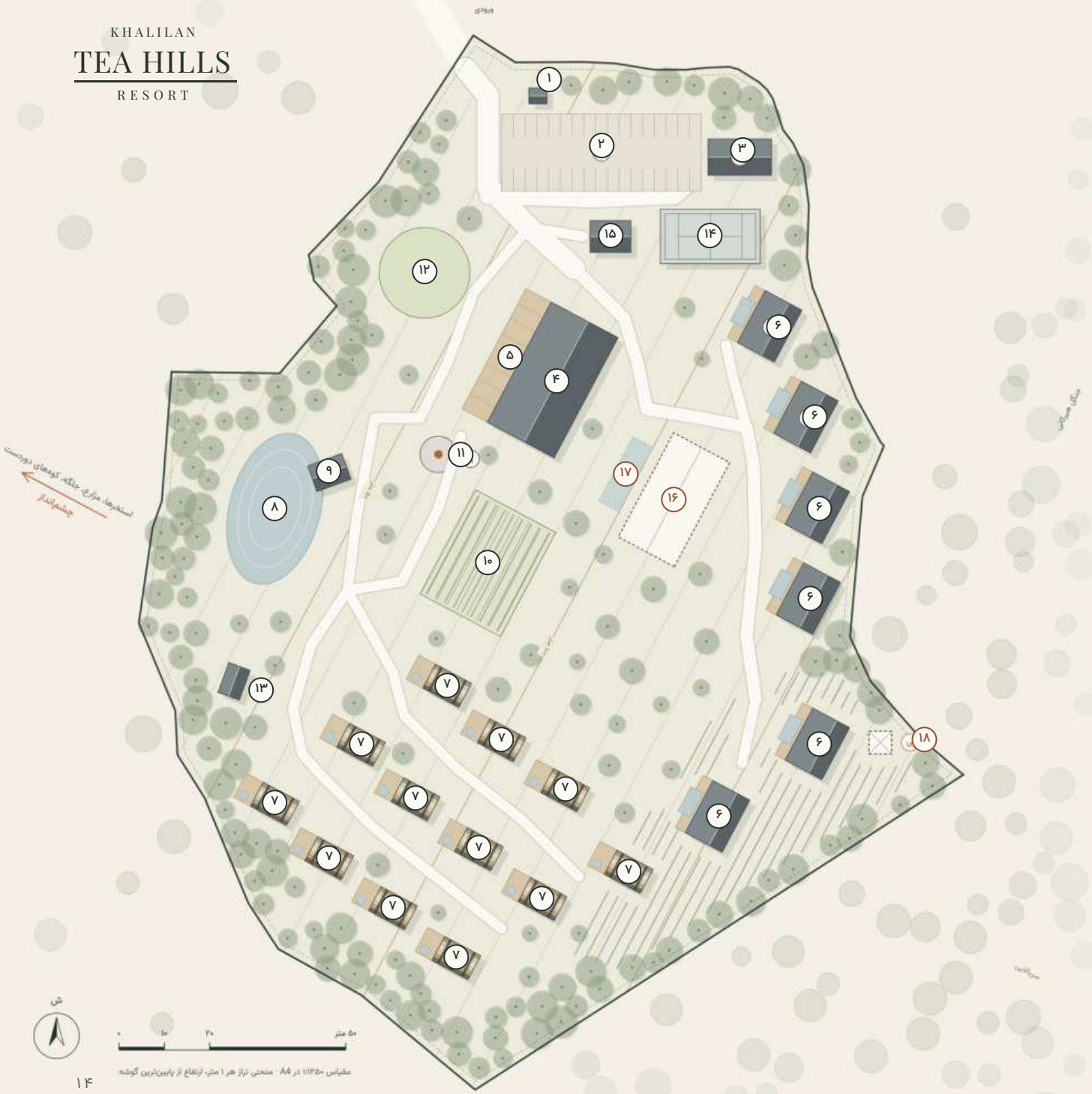
۰۳ بام‌ها

بام‌ها شیب‌دار و با پوشش سنگ اسلیت تیره خواهد بود، زیرا اینجا سرزمین باران است.

۰۴ آب

برای هر خانه استخر گرم یا جکوزی چوبی اختصاصی در نظر گرفته شده است تا آب‌تنی خصوصی بماند.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT



طرح جانمایی

ورود

۱ سردر و نگهبانی

۲ پارکینگ مهمانان، ۳۴ جای پارک

۳ حیاط خدمات: کارکنان، رختشوی‌خانه، تأسیسات

چای‌خانه

۴ پذیرش، رستوران، کافه ، ۴۲۰ متر مربع

۵ تراس رستوران ، ۲۴۰ متر مربع

ویلاها و کلبه‌ها

۶ شش ویلای استخردار · ۲ اتاق خواب، ۹۸ متر مربع، استخر کوچک گرم اختصاصی

۷ دوازده کلبه چای · ۱ اتاق خواب، ۴۸ متر مربع، جکوزی چوبی

باغ

۸ برکه ماهی کوی و حوضچه آب باران

۹ کوشک چای

۱۰ باغ‌های پلکانی چای و باغچه سبزیجات

۱۱ حلقه آتش

۱۲ چمن مراسم

۱۳ تصفیه‌خانه آب و مخزن آب باران

ورزش

۱۴ زمین پدل سرپوشیده

۱۵ ساختمان باشگاه با میز پینگ‌پنگ

فاز ۲، برنامه‌ریزی‌شده

۱۶ ساختمان اسپا و سالن بدنسازی ، ۳۶۴ متر مربع

۱۷ استخر لبه‌محوِ پوشیده از دید ، ۱۶ × ۵ متر

۱۸ برج دیدگاه

خطوط خط‌چین فاز ۲ را نشان می‌دهد. طرح مفهومی جانمایی، بر پایه مرز برداشت‌شده در سال ۱۴۰۲ (۴۳ نقطه). خطوط تراز برآوردی است. منوط به نقشه‌برداری و طراحی تفصیلی.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

طرح جانمایی

خودروها کنار سردر می‌مانند. مهمانان مسیر را پیاده یا با خودروی برقی ادامه می‌دهند. خانه‌ها بر بخش بالایی شیب قرار می‌گیرند و همگی رو به چشم‌انداز دارند. چای‌خانه، باغ و چمن در میانه زمین جای گرفته‌اند. فضاهای ورزشی و خدماتی نزدیک جاده پیش‌بینی شده است.

۷۸٪

سهم تقریبی فضای سبز و آب از زمین

مسیر ورود

۱ **سردر.** خودروها اینجا می‌مانند. ۳۴ جای پارک.

۲ **مسیر.** پیاده یا با خودروی برقی.

۳ **چای‌خانه.** پذیرش در ضلع کوتاه بنا بنا.

۴ **ویلاها و کلبه‌ها.** بر بخش بالایی شیب، رو به چشم‌انداز.



سردر و نگهبانی و یک خودروی برقی · تصویر مفهومی

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

تمامِ اقامتگاه

از سمت شمال غرب، طرح همچون دامنه‌ای سبز دیده می‌شود که چند بام سنگ اسلیت در میان آن نشسته است. شش ویلا و دوازده کلبه، پله‌پله بر شیب پایین می‌آیند. چای‌خانه و تراس آن رو به برکه خواهد بود. مجموع زیربنای پیش‌بینی‌شده در فاز ۱ برابر ۲٬۱۲۰ متر مربع است.





KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

نمای هوایی از شمال غرب، در نور ملایم روز پس از باران · تصویر مفهومی

ورود

مهمانان خودروی خود را کنار سردر می‌گذارند؛ در اینجا ۳۴ جای پارک پیش‌بینی شده است. خودروی برقی آن‌ها را از مسیر ورودی تا چای‌خانه می‌برد. پذیرش در ضلع کوتاه بنا بنا و در کنار فروشگاهی کوچک در نظر گرفته شده است. از آنجا تالار، تراس و چشم‌انداز در یک امتداد پیش چشم باز می‌شود.

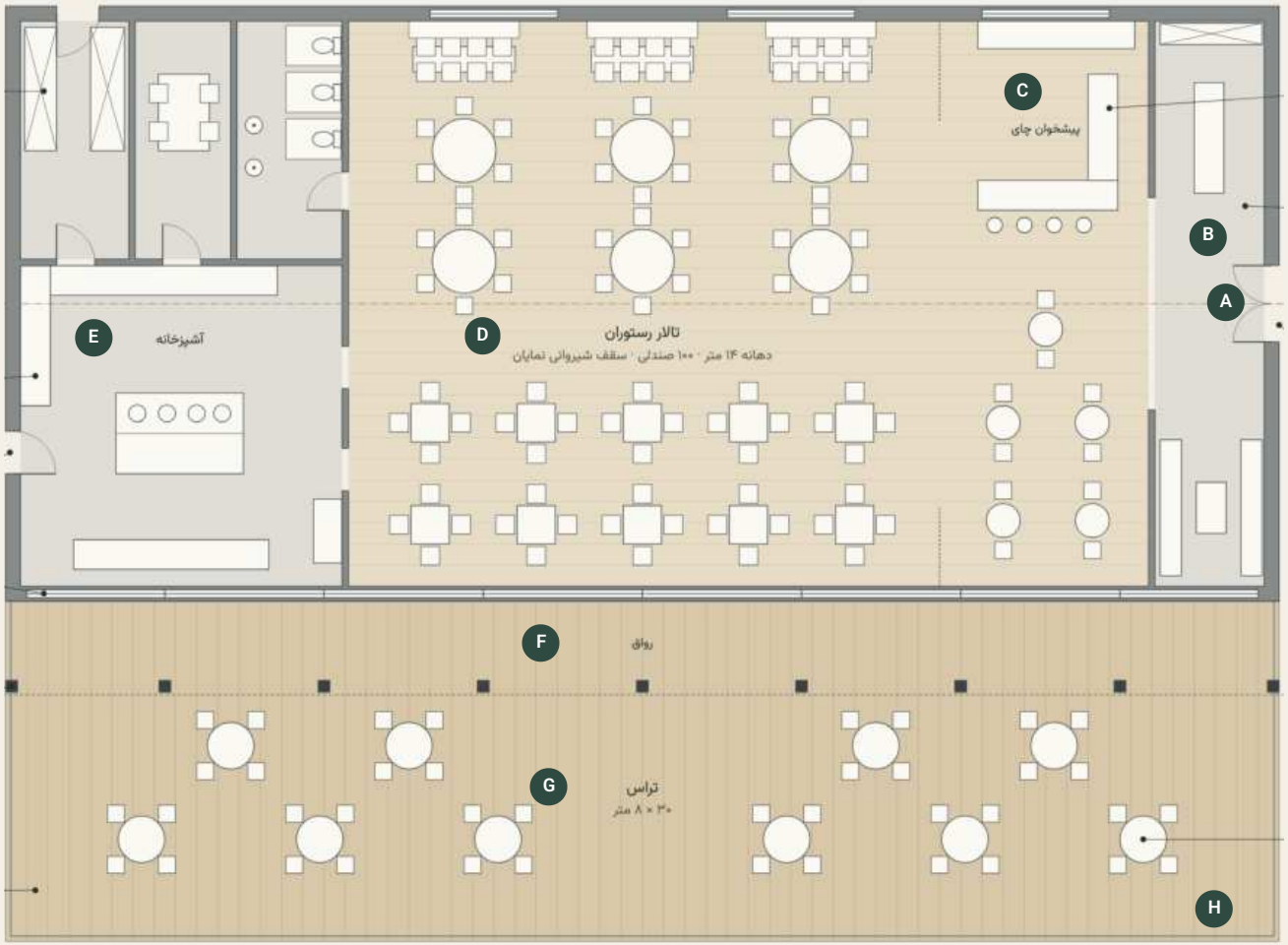


چای‌خانه از مسیر ورود · تصویر مفهومی

نقشه چای‌خانه

چای‌خانه به‌صورت یک بنای کشیده ۴۲۰ متر مربعی زیر بام شیب‌دار سنگ اسلیت طراحی شده و ضلع بلند آن رو به چشم‌انداز است.

- **A** ورودی در ضلع کوتاه بنا
- **B** پذیرش و فروشگاه، دهانه ۳ متری
- **C** کافه و پیشخوان چای، دهانه ۵ متری
- **D** تالار رستوران، ۱۴ متر، با سقف شیروانی نمایان، ۱۰۰ صندلی
- **E** آشپزخانه و خدمات، دهانه ۸ متری
- **F** رواقی با نُه ستون چوبی زیر پیش‌آمدگی ۲٫۲ متری بام
- **G** تراس، ۳۰ × ۸ متر، ۲۴۰ متر مربع، بر پایه‌هایی بالای شیب
- **H** نرده شیشه‌ای



نقشه مفهومی. سمت چشم‌انداز در پایین نقشه است. مبلمان و فضاهای خدماتی تقریبی است. منوط به طراحی تفصیلی.

ابعاد بنا	۳۰ × ۱۴ متر
زیربنا	۴۲۰ متر مربع
ارتفاع تیزه بام · لبه بام	۶٫۶ متر · ۳٫۷ متر



تراس، رو به شمال غرب · تصویر مفهومی


سفره گیلکی · تصویر مفهومی


پذیرش و فروشگاه · تصویر مفهومی

تراس و تالار

چای‌خانه تنها فضای مشترک اقامتگاه است. درِ آن به روی مهمانان روزانه نیز باز خواهد بود.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

تالاری با سقف بلند شیروانی

تالار رستوران با سقف شیروانی نمایان و ۱۰۰ صندلی طراحی شده است. درهای شیشه‌ای کشویی سراسر ضلع رو به چشم‌انداز را می‌پوشاند. بیرون از تالار، تراسی چوبی به مساحت ۲۴۰ متر مربع بر پایه‌هایی بالای شیب قرار می‌گیرد. کافه و پیشخوان چای در تمام روز چای گیلان عرضه می‌کند.

تالار رستوران، با سقف شیروانی نمایان
تصویر مفهومی



شش ویلای استخردار

هر ویلا با دو اتاق خواب، ۹۸ متر مربع زیربنا و یک استخر کوچک گرم اختصاصی طراحی شده است.

ویلا در یک طبقه و با سقفی بلند زیر بام شیب‌دار سنگ اسلیت طراحی شده است. بیشتر ضلع رو به چشم‌انداز شیشه خواهد بود. تراسی چوبی در تمام طول خانه امتداد می‌یابد و استخر کوچک گرم اختصاصی پس از آن قرار می‌گیرد. دیوارها با لت‌های چوبی عمودی پوشیده می‌شود و یک دهانه از سنگ اسلیت تیره خواهد بود.



ویلای استخردار در روز
تصویر مفهومی



ویلای استخردار در گرگ‌ومیش · تصویر مفهومی

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT



نشیمن، رو به تراس و استخر · تصویر مفهومی



اتاق خواب اصلی · تصویر مفهومی



حمام اختصاصی اتاق خواب اصلی · تصویر مفهومی

درون ویلا

نشیمن، میز غذاخوری و آشپزخانه در یک فضای مشترک قرار می‌گیرند؛ فضایی به عرض حدود ۴ متر و با سقف شیروانی نمایان. در هر سوی آن یک اتاق خواب پیش‌بینی شده است تا دو زوج یا یک خانواده، هر کدام سوی خود را در خانه داشته باشند. اتاق خواب اصلی حمام اختصاصی دارد.

نقشه ویلای استخردار

دو اتاق خواب، تا پنج مهمان. ارتفاع تیزه بام ۶٫۵ متر، لبه بام ۳٫۲ و ۳٫۶ متر، پیش‌آمدگی بام در ضلع رو به چشم‌انداز ۱٫۳ متر.



فضا	ابعاد مفید داخلی
هال ورودی	۴٫۹ × ۳٫۲ متر
حمام	۳٫۷ × ۱٫۷ متر
اتاق خواب ۲	۳٫۷ × ۳٫۱ متر
نشیمن، غذاخوری، آشپزخانه	۶٫۹ × ۴٫۱ متر
اتاق خواب اصلی	۴٫۳ × ۳٫۳ متر
حمام اختصاصی اتاق خواب اصلی	۲٫۶ × ۳٫۳ متر
زیربنای ناخالص، ۱۳٫۰ × ۷٫۵ متر	**۹۸ متر مربع**
تراس چوبی، ۱۳٫۰ × ۳٫۸ متر	۴۹٫۴ متر مربع
استخر کوچک گرم اختصاصی، ۶٫۰ × ۳٫۰ متر	۱۸ متر مربع

ابعاد فضاها از نقشه مفهومی گرفته شده است و در طراحی تفصیلی تغییر خواهد کرد.



کلبه‌های چای در میان ردیف‌های چای · تصویر مفهومی



جکوزی چوبی چوبی اختصاصی · تصویر مفهومی

دوازده کلبه چای

هر کلبه برای دو مهمان طراحی شده است؛ با یک اتاق خواب، ۴۸ متر مربع و یک جکوزی چوبی چوبی اختصاصی. کلبه به‌صورت پوسته‌ای چوبی و خمیده طراحی شده است؛ به عرض ۶٫۰ متر و ارتفاع ۴٫۸ متر. ضلع پایین‌دست آن از کف تا بام شیشه خواهد بود.



کلبه‌های چای در گرگ‌ومیش، در ساعت آبی · تصویر مفهومی

درون کلبه

کلبه به‌صورت یک فضای یکپارچه در سه بخش طراحی شده است. نشیمن با بخاری هیزمی در ضلع شیشه‌ای قرار می‌گیرد. تخت پشت آن، روی سکویی بلندتر جای دارد و همچنان چشم‌انداز را خواهد داشت. حمام و ورودی در ضلع بالادست قرار گرفته‌اند.

سکوی تخت، رو به پایین شیب. تصویر مفهومی





نقشه کلبه چای

یک اتاق خواب برای دو مهمان. ورودی در ضلع بالادست، سپس حمام، سکوی تخت و نشیمن با بخاری هیزمی در ضلع شیشه‌ای.

زیربنا	۴۸ متر مربع مفید (پوسته ۶ × ۹ متر)
ارتفاع پوسته	۴٫۸ متر
ظرفیت	۱ اتاق خواب، ۲ مهمان
تراس چوبی	۴٫۲ × ۶٫۰ متر
قطر جکوزی چوبی	۲٫۱ متر

نقشه مفهومی. کلبه‌ها به‌صورت پوسته‌های پیش‌ساخته در نظر گرفته شده‌اند. منوط به طراحی تفصیلی.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

باغ چای
و برکه ماهی کوی

پایین‌تر از چای‌خانه، باغی پیرامون یک برکه طراحی شده است؛ به سنت باغ‌های گردشی ژاپنی. مسیری گرد آب می‌چرخد و به یک کوشک چای کوچک می‌رسد. در برکه ماهی کوی نگهداری می‌شود. برکه آب باران شیب را نیز می‌گیرد و همچون حوضچه مهار رواناب کار می‌کند.



کوشک چای بر برکه، پس از باران · تصویر مفهومی

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

باغ به اختصار

محوطه باغ، برکه و کوشک حدود ۲,۵۰۰ متر مربع را می‌پوشاند. باغ‌های پلکانی چای و فضای سبز عمومی حدود ۱۴,۵۰۰ متر مربع دیگر را در بر می‌گیرد.

- برکه ماهی کوی و حوضچه آب باران
- کوشک چای بر برکه
- مسیر گردش باغ و راه چمن مراسم
- باغ‌های پلکانی چای و باغچه سبزیجات
- تراس رستوران در بالادست
- ورود آب باران از شیب

پساب تصفیه‌شده برای آبیاری بازاستفاده خواهد شد. منوط به طراحی تفصیلی.



سنگ‌های گذر تا کوشک چای · تصویر مفهومی

دوازده تجربه

این برنامه از داشته‌های خود گیلان گرفته شده است: چای، جنگل، برنج و صنایع دستی.

۰۱ برگ‌چینی چین اول

مکان باغ‌های پلکانی چای در زمین اقامتگاه
فصل اردیبهشت تا خرداد. چین‌های بعدی تا مهر.

مهمانان صبح زود در تراس‌های خود اقامتگاه به چای‌چین‌ها می‌پیوندند و دو برگ و یک غنچه می‌چینند.



پلاس برگ چای · تصویر مفهومی

۰۲ چای دست‌ساز

مکان کوشک چای روی برکه
فصل اردیبهشت تا مهر با برگ تازه. چشیدن چای در تمام سال.

برگ چیده‌شده صبح پلاس می‌شود، با دست مالش داده می‌شود، می‌ماند تا تیره شود و با حرارت ملایم خشک می‌شود. مهمانان چایی را که خود ساخته‌اند به خانه می‌برند.

۰۳ کارخانه قدیمی چای†

مکان کارخانه قدیمی چای ادیب، حدود ۳۰۰ متر به سمت غرب
فصل تمام سال

کارخانه‌ای قدیمی در میان باغ‌های فعال چای قرار دارد. اقامتگاه بازدیدی کوتاه با راهنما از آنجا در نظر دارد تا داستان آمدن چای به گیلان بازگو شود.

۰۴ جنگل در سپیده‌دم†

مکان جنگل هیرکانی در لبه بالایی زمین
فصل تمام سال. بهار و پاییز مناسب‌ترین زمان است.

راهنمای محلی مهمانان را به پیاده‌روی آرام صبحگاهی زیر درختان پهن‌برگ می‌برد و گیاهان و جانوران آنجا را معرفی می‌کند.



راه جنگلی · تصویر مفهومی

۰۵ جنگل سراوان و موزه میراث روستایی†

مکان سراوان، در مسیر رشت
فصل تمام سال

خانه‌های قدیمی روستایی از سراسر استان، با بام گالی‌پوش و کف چوبی بالاتر از زمین، در میان درختان بازسازی شده‌اند.

۰۶ قلعه رودخان

مکان شهرستان فومن
فصل بهار تا پاییز. پله‌ها پس از باران لغزنده است.

قلعه رودخان دژی از آجر و سنگ بر یالی جنگلی است. راه آن پلکانی طولانی در دل جنگل و در کنار رودخانه است.

† منوط به میزبان محلی یا حق دسترسی است که هنوز هماهنگ نشده است.

برنج، غذا و صنایع دستی

در این برنامه چای، دمنوش گیاهی و شربت میوه سرو می‌شود.


شالیزار و استخر ماهی · تصویر مفهومی


بافت حصیر · تصویر مفهومی

۰۹ آشپزی خانگی گیلکی

مکان آشپزخانه چای‌خانه و باغچه سبزیجات
فصل تمام سال

آشپز محلی سه غذا از سفره گیلکی را آموزش می‌دهد: میرزاقاسمی، باقلاقاتوق و ترش‌تره.

۰۸ درو و برنج دودی†

مکان شالیزار یکی از همسایگان
فصل مرداد و شهریور

برنج در اواخر تابستان درو می‌شود. بخشی از آن روی آتش هیزم خشک می‌شود و برنج دودی معروف گیلان به دست می‌آید.

۰۷ نشاکاری برنج†

مکان شالیزار یکی از همسایگان
فصل اردیبهشت و اوایل خرداد

در بهار شالیزارها را آب می‌بندند و نشاها را با دست می‌کارند. مهمانان می‌توانند یک صبح را همراه خانواده میزبان در آب شالیزار بگذرانند.

۱۲ رشتی‌دوزی و بازار رشت†

مکان کارگاهی در رشت
فصل تمام سال

رشتی‌دوزی هنر قلاب‌دوزی رشت است. بازدید از کارگاه را می‌توان با گشتی در بازار رشت همراه کرد.

۱۱ سفالگری در جیرده†

مکان روستای جیرده، شهرستان شفت
فصل تمام سال

جیرده به سفالگرانش معروف است. مهمانان از یک کارگاه خانوادگی دیدن می‌کنند، ساخت و پخت ظرف‌ها را می‌بینند و خود پشت چرخ سفالگری می‌نشینند.

۱۰ حصیربافی†

مکان ساختمان باشگاه، با حضور یک حصیرباف مهمان
فصل تمام سال

حصیر بافته از نی مرداب، صنعت دستی دیرینه جلگه گیلان است. حصیرباف شیوه آماده‌سازی و بافت نی را نشان می‌دهد.

† منوط به میزبان محلی یا حق دسترسی است که هنوز هماهنگ نشده است.



صبحانه روی تراس · تصویر مفهومی

اقامت سه‌شبه

نمونه‌ای از اقامت در اردیبهشت، هنگام چیدن چای و نشاکاری برنج. این برنامه نمونه است و مهمانان می‌توانند آن را تغییر دهند.

۱ ورود

بعدازظهر

انتقال با خودروی برقی از سردر تا ویلا یا کلبه. چای روی تراس چای‌خانه. قدم‌زدن دور برکه ماهی کوی.

شب

شام در تالار رستوران. استخر کوچک گرم اختصاصی یا جکوزی چوبی پس از تاریکی.

۲ چای

صبح

برگ‌چینی چین اول در تراس‌ها. صبحانه در کوشک چای.

بعدازظهر

چای دست‌ساز: پلاس، مالش و خشک‌کردن برگ صبح.

شب

شام گیلکی روی تراس. حلقه آتش.

۳ جنگل و برنج

صبح

حرکت صبح زود به قلعه رودخان، یا پیاده‌روی در جنگل پشت زمین.

بعدازظهر

نشاکاری برنج با خانواده میزبان†، یا یک ساعت پدل زیر سقف.

شب

کلاس آشپزی در آشپزخانه چای‌خانه و سپس شام از همان غذاها.

۴ بازگشت

صبح

صبحانه. آخرین قدم‌زدن در باغ‌های پلکانی چای. یک قوطی چای دست‌ساز برای بردن به خانه.

برنامه نمونه. فعالیت‌ها به فصل، هوا و میزبانان محلی بستگی دارد. † منوط به میزبان محلی یا حق دسترسی است که هنوز هماهنگ نشده است.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

چهار فصل و باران

گیلان سبز است چون باران می‌بارد. سالانه حدود ۱٬۳۰۰ میلی‌متر باران می‌بارد و بخشی از آن در هر فصل.

فصل	در زمین	برنامه مهمانان	توضیح صریح درباره هوا
بهار فروردین تا خرداد	برگ تازه بر بوته‌های چای. شالیزارها آب‌بسته و نشاشده. جنگل با سبزی تازه.	برگ‌چینی چین اول، نشاکاری برنج، پیاده‌روی در جنگل. نوروز شلوغ‌ترین دو هفته سال است.	رگبارها پرتکرار و کوتاه است. صبح‌ها اغلب مه‌آلود است.
تابستان تیر تا شهریور	چای دوباره چیده می‌شود. برنج می‌رسد و از مرداد درو می‌شود.	استخرهای کوچک گرم اختصاصی، شب‌نشینی روی تراس، بازدید از درو، گشت کوهستان و ساحل.	گرم و مرطوب. باران همچنان می‌بارد و اغلب رگبار تند است.
پاییز مهر تا آذر	رنگ پاییزی جنگل. آخرین چین چای در مهر. برنج دودی و سیر تازه در آشپزخانه.	پیاده‌روی در جنگل، آشپزی، صنایع دستی، بخاری هیزمی و جکوزی چوبی.	پرباران‌ترین فصل. چند روز ابری پیاپی عادی است.
زمستان دی تا اواخر اسفند	زمین سبز می‌ماند. بوته‌های چای در استراحت‌اند و هرس می‌شوند.	چشیدن چای، صنایع دستی، پدل سرپوشیده، اقامت آرام.	در مقایسه با دیگر نقاط ایران معتدل، اما خنک و مرطوب. در برخی روزها بارش برف ممکن است.

طرح برای همین اقلیم طراحی شده است. بام‌ها شیب تند دارند و روی تراس‌ها پیش می‌آیند. زمین پدل سقف دارد. آب مسیرها به برکه هدایت می‌شود. هر خانه استخر یا جکوزی روباز و جایی خشک برای نشستن و تماشای باران دارد. توضیحات فصلی برای کوهپایه‌های گیلان کلی است، چون زمین طرح هنوز آمار هواشناسی مستقل ندارد.





زمین پدل سرپوشیده و ساختمان باشگاه، اواخر بعدازظهر · تصویر مفهومی

پدل، باشگاه، چمن و آتش

چهار فضای کم‌هزینه امکان فعالیت جمعی مهمانان را فراهم می‌کند و در روزهای خلوت کاربری دومی به اقامتگاه می‌دهد.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

چهار فضا برای دورهمی

یک زمین پدل با دیواره‌های شیشه‌ای و سقفی از فولاد و پوشش غشایی برنامه‌ریزی شده است تا بازی در باران ادامه یابد. زمین را می‌توان در نوبت‌های جداگانه رزرو کرد. ساختمان باشگاه در کنار آن، میز پینگ‌پنگ و کمدهای رختکن دارد.

۰۱ پدل
یک زمین سرپوشیده. بازی در باران ادامه دارد.

۰۲ ساختمان باشگاه
پینگ‌پنگ و کمد رختکن.

۰۳ چمن مراسم
دورهمی‌های خانوادگی و برنامه‌های سازمانی.

۰۴ حلقه آتش
برای شب‌ها.

طرح توجیهی، زمین پدل را ابزار بازاریابی می‌داند. درآمد مستقیم آن ناچیز است.











فاز ۲ · برنامه‌ریزی‌شده · خارج از تسهیلات

ساختمان اسپا و استخر محصور. برنامه‌ریزی‌شده، فاز ۲ · تصویر مفهومی

اسپا و استخر لبه‌محو، در فاز ۲

فاز ۲ بخشی از تسهیلات بانکی نیست و پس از آغاز بهره‌برداری، از محل جریان نقدی اقامتگاه ساخته می‌شود. ساختمان اسپا و سالن بدنسازی به مساحت ۳۶۴ متر مربع، همراه با استخر لبه‌محوِ پوشیده از دید به ابعاد ۱۶ × ۵ متر و برج دیدگاه برنامه‌ریزی شده است. استخر از دید پوشیده است و در ساعت‌های جداگانه برای بانوان و آقایان کار می‌کند. هزینه فاز ۲ حدود ۶۰ میلیارد تومان (حدود ۲۲۶ هزار دلار) برآورد می‌شود.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

مصالح

در ساختمان‌ها از فهرست کوتاهی از مصالح استفاده می‌شود که در اقلیم مرطوب دوام خوبی دارند.

سنگ اسلیت تیره
بام‌ها و یک دهانه از دیوار هر ویلا

چوب روشن
به رنگ توسکا و صنوبر. لت‌ها، تخته‌ها، کف‌های چوبی، ستون‌ها

سنگ خاکستری محلی
کرسی‌چینی‌های کوتاه که پله‌پله با شیب پایین می‌آیند

اندود رسی و دوغاب آهک
دیوارهای چای‌خانه

فولاد زغالی‌رنگ
قاب‌های باریک پنجره و سقف زمین پدل

شیشه شفاف
شیشه تمام‌قد در همه جبهه‌های رو به چشم‌انداز

نمونه مصالح. انتخاب نهایی منوط به طراحی تفصیلی و تأمین محلی است.


سنگ اسلیت تیره


چوب روشن


سنگ خاکستری محلی

تقاضا و خلأ بازار

تقاضا در گیلان پابرجا مانده، در حالی که سفر در کشور کاهش یافته است. در شعاع ۶۰ کیلومتری، اقامتگاهی یافت نشد که ویلای استخردار اختصاصی را با خدمات هتلی همراه کند.

۹۸٪
ضریب اشغال هتل‌های گیلان، شهریور ۱۴۰۵

۸٫۵٪
رشد ورود مسافران نوروزی به گیلان

۳ تا ۶×
برابر شدن نرخ با استخر گرم اختصاصی

۵۰٪
ضریب اشغال مبنای طرح از سال سوم

شواهد

ضریب اشغال هتل‌های گیلان، شهریور ۱۴۰۵ آمار وزارت، همشهری، ۱۲ مهر ۱۴۰۵	۹۸٪ بالاترین در میان ۱۶ استان
ضریب اشغال هتل‌های گیلان، اردیبهشت ۱۴۰۵ همان منبع	۸۵٪
نوروز ۱۴۰۵، ۱۲ روز نخست، گیلان کجارو، ۹ فروردین ۱۴۰۵	۳٫۶۶ میلیون مسافر +۸٫۵٪؛ ۹۱٪ در اقامتگاه‌های غیررسمی
سفرهای جاده‌ای کشور، نوروز ۱۴۰۵ دنیای اقتصاد، ۱۵ فروردین ۱۴۰۵	۲۲٪ کاهش
میانگین سالانه ضریب اشغال هتل‌های کشور برآورد رایج چندساله	حدود ۴۰٪

بازار در حال دوپاره‌شدن است. بازار انبوه سفرهایش را کم می‌کند و بخش بالای بازار همچنان برای اقامت خصوصی باکیفیت هزینه می‌کند. از این رو در طرح، هر واحد اقامتی استخر یا جکوزی چوبی اختصاصی دارد.

عرضه رقبا

نرخ پایه («شروع از») در فصل کم‌سفر، آبان ۱۴۰۵، به میلیون تومان برای هر شب.

اقامتگاه	میلیون تومان	دلار	امکانات
ویلاباغ استخردار، رودپیش، فومن	۲۵٫۰	۹۵	۳ خواب، استخر گرم، جکوزی، سونا
ویلای استخردار دوبلکس، درودخان، شفت	۱۷٫۹	۶۸	۲ خواب، استخر گرم، جکوزی، سونا
ویلای استخردار، جاده قلعه رودخان	۱۶٫۰	۶۱	۲ خواب، استخر گرم، جکوزی
ویلای استخردار، جاده امامزاده ابراهیم، شفت	۹٫۹	۳۸	۱ خواب، ۷۸ متر مربع، استخر گرم، جکوزی
کلبه جکوزی‌دار، گیشم، شفت	۵٫۰	۱۹	جکوزی
هتل شبستان، رشت، ۴ ستاره	۱۳٫۴	۵۱	اتاق هتل، رستوران
هتل کادوس، رشت، ۵ ستاره	۸٫۹	۳۴	اتاق هتل، استخر روباز
ویلا یا کلبه معمولی، بدون استخر، فومن و شفت	۴٫۸–۱٫۳	۱۸–۵	۱٬۲۴۲ آگهی
ویلای استخردار خلیلان، میانگین پیش‌بینی‌شده	**۲۲٫۰**	**۸۳**	**۲ خواب، استخر کوچک گرم اختصاصی، خدمات هتلی، رستوران، محوطه**
کلبه چای خلیلان، میانگین پیش‌بینی‌شده	**۹٫۰**	**۳۴**	**۱ خواب، جکوزی چوبی، خدمات هتلی، رستوران، محوطه**

آگهی‌ها در جاجیگا، جاباما، اقامت۲۴ و اسنپ‌تریپ از ۱۷ تا ۲۱ آبان ۱۴۰۵ بررسی شد. نرخ آخر هفته و ایام اوج بالاتر است و قابل مشاهده نبود.

محدودیت شواهد: میانگین سالانه ضریب اشغال برای گیلان یافت نشد. طرح از سال سوم ۵۰٪ را مبنا می‌گیرد و ۴۰٪ را نیز می‌آزماید. رستوران ۴۳٪ فروش برنامه‌ریزی‌شده است و برای تعداد مشتریان بیرونی آن هنوز نظرسنجی انجام نشده است.

هزینه، تأمین مالی و بازده

درخواست، تسهیلاتی به مبلغ ۲۵۰ میلیارد تومان (حدود ۹۴۳ هزار دلار) است؛ یعنی ۸۰٪ از هزینه طرح به مبلغ ۳۱۲٫۵ میلیارد تومان (حدود ۱٫۱۸ میلیون دلار). زمین در این مبلغ منظور نشده است.

۳۱۲٫۵
میلیارد تومان · کل هزینه طرح
۱٫۱۸ میلیون دلار

۲۵۰
میلیارد تومان · تسهیلات درخواستی
۹۴۳ هزار دلار

۱۳۲٫۵
میلیارد تومان · آورده نقدی مالک، شامل ۷۰ میلیارد ذخیره
۵۰۰ هزار دلار

۹۳٫۱
میلیارد تومان · درآمد سال سوم
۳۵۱ هزار دلار

محل مصرف منابع

میلیارد تومان · هزار دلار

ساختمان‌ها و استخرها	۱۴۳٫۲	۵۴۰
محوطه‌سازی، تأسیسات زیربنایی، فضای سبز	۶۶٫۲	۲۵۰
مبلمان و تجهیزات	۴۳٫۵	۱۶۴
هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده (۱۰٪)	۲۵٫۳	۹۵
طراحی، مهندسی، نظارت (۵٪)	۱۲٫۶	۴۸
مجوزها، مطالعات، انشعابات (۵٪)	۱۲٫۶	۴۸
سرمایه در گردش	۵٫۰	۱۹
هزینه‌های پیش از بهره‌برداری	۴٫۰	۱۵
کل هزینه طرح، بدون زمین	**۳۱۲٫۵**	۱,۱۷۹

ارقام گرد شده‌اند.

تسهیلات و آورده مالک

میلیارد تومان



۲۵۰
تسهیلات بانکی درخواستی. ۸۰٪ هزینه طرح. ۹۴۳ هزار دلار

۶۲٫۵
آورده نقدی مالک. ۲۰٪ هزینه طرح. ۲۳۶ هزار دلار

۷۰
ذخیره تورم مالک، خارج از بودجه. ۲۶۴ هزار دلار

پیش‌بینی عملیاتی	سال ۱	سال ۲	سال ۳
ضریب اشغال	۳۵٪	۴۵٪	۵۰٪
کل درآمد	۶۰٫۵	۸۰٫۰	۹۳٫۱
کل هزینه عملیاتی	۴۵٫۴	۵۳٫۲	۵۸٫۰
سود عملیاتی · حاشیه	**۱۵٫۱ (۲۵٪)**	**۲۶٫۸ (۳۳٪)**	**۳۵٫۱ (۳۸٪)**

سناریوی پایه، به قیمت‌های ثابت آبان ۱۴۰۵، میلیارد تومان. ارزش زمین پس از ارزیابی رسمی به آورده غیرنقدی مالک افزوده می‌شود. سود عملیاتی پیش از هزینه مالی، مالیات و استهلاک است.

آنچه بانک باید بسنجد

طرح، نرخ ثابت ۱۵٪ در سال را در مدت ۸ سال فرض می‌کند که ۳ سال نخست آن از اولین برداشت، بدون بازپرداخت است. پس از آن پنج سال قسط مساوی پرداخت می‌شود. سود تسهیلات در سه سال تنفس به اصل تسهیلات افزوده می‌شود. مانده در زمان اولین بازپرداخت حدود ۳۵۰ میلیارد تومان و قسط سالانه حدود ۱۰۴ میلیارد تومان است. وثیقه، زمین و ساختمان‌هاست. شرایط خود بانک جایگزین این فرض‌ها خواهد شد.

۱٫۱۷
نسبت پوشش بدهی، سال اول بازپرداخت

۷٫۸٪
بازده واقعی طرح

۱۰٫۴
سال، دوره بازگشت سرمایه از افتتاح

سناریو	سود	بازده	بازگشت	پوشش
پایه	**۳۵٫۱**	**۷٫۸٪**	**۱۰٫۴**	**۱٫۱۷**
ضریب اشغال ۴۰٪ به جای ۵۰٪	۲۶٫۹	۴٫۹٪	۱۳٫۶	۰٫۸۹
ضریب اشغال ۶۰٪	۴۳٫۳	۱۰٫۴٪	۸٫۴	۱٫۴۴
کاهش ۲۰٪ نرخ اتاق	۲۸٫۴	۵٫۴٪	۱۲٫۹	۰٫۹۴
کاهش ۳۰٪ مهمانان بیرونی و مراسم	۲۸٫۹	۵٫۷٪	۱۲٫۶	۰٫۹۶
افزایش ۳۰٪ هزینه ساخت	۳۵٫۱	۴٫۹٪	۱۳٫۶	۱٫۱۷
ضریب اشغال ۴۰٪ و افزایش ۳۰٪ هزینه ساخت	۲۶٫۹	۲٫۲٪	بیش از ۱۵	۰٫۸۹

گزینه سود ثابت برای سرمایه‌گذار. مالک تأمین مالی از راه تسهیلات را ترجیح می‌دهد. در کنار تسهیلات بانکی، گزینه سود ثابت برای سرمایه‌گذاران خصوصی نیز فراهم است. شرایط در صورت درخواست ارائه می‌شود.

۱. نسبت پوشش بدهی در سال اول بازپرداخت در سناریوی پایه ۱٫۱۷ است. میانگین پنج‌ساله ۲٫۵۶ به سبب سال‌های پایانی بالا رفته است.

۲. بازپرداخت تسهیلات از آن رو ممکن است که نرخ آن ثابت و کمتر از تورم است. اگر تورم به ۲۵٪ کاهش یابد، پوشش سال اول ۰٫۷۷ می‌شود؛ در این حالت باید مدت تسهیلات تمدید شود یا مبلغ آن به حدود ۱۹۲ میلیارد تومان کاهش یابد.

۳. با نرخ تجاری ۲۳٪، سال اول بازپرداخت حتی با تورم ۴۰٪ پوشش داده نمی‌شود. نسبت پوشش ۰٫۸۳ است.

۴. تسهیلات ۲۲۵ میلیارد تومانی پوشش سال اول را به ۱٫۳۰ می‌رساند.

۵. مالک باید افزون بر زمین، حدود ۱۳۲٫۵ میلیارد تومان (حدود ۵۰۰ هزار دلار) نقد بیاورد. مدارک اثبات این آورده نقدی هنوز ارائه نشده است.

۶. اگر قیمت‌ها در دوره ساخت ۱۴ ماهه سالانه ۴۰٪ افزایش یابد، بودجه به قیمت‌های جاری به حدود ۳۸۲ میلیارد تومان می‌رسد. در این صورت تسهیلات حدود ۶۵٪ هزینه را پوشش می‌دهد، نه ۸۰٪. ذخیره ۷۰ میلیارد تومانی برای همین منظور نگه داشته شده است.

۷. بیشتر قیمت‌های واحد، برآورد یا قیمت‌های اینترنتی است، نه نتیجه مناقصه. پیش از ارائه طرح، برای هر قلم عمده سه استعلام قیمت لازم است.

۸. بازده واقعی طرح، ۷٫۸٪، با فرض ارزش پایانی معادل ۶ برابر سود عملیاتی پس از ۱۵ سال است. بدون ارزش پایانی، بازده ۴٫۵٪ است.

سود، سود عملیاتی سال سوم به میلیارد تومان و پیش از هزینه مالی، مالیات و استهلاک است. بازده، بازده واقعی طرح است. بازگشت به سال است. پوشش، کمترین نسبت پوشش بدهی به تومان اسمی با تورم ۴۰٪ و نرخ تسهیلات ۱۵٪ است.

دو فاز، یک افتتاح

هر ۱۸ واحد اقامتی در فاز ۱ ساخته می‌شود، چون درآمد از اتاق‌ها به دست می‌آید. اسپا به پس از آغاز بهره‌برداری موکول می‌شود.

	فاز ۱ · این تسهیلات	فاز ۲ · برنامه‌ریزی‌شده، از جریان نقدی
واحدهای اقامتی	۶ ویلای استخردار، ۱۲ کلبه چای	–
ساختمان‌های مشترک	چای‌خانه، کوشک چای، ساختمان باشگاه، زمین پدل سرپوشیده	ساختمان اسپا و سالن بدنسازی، ۳۶۴ متر مربع
آب	۶ استخر کوچک گرم اختصاصی، ۱۲ جکوزی چوبی اختصاصی، برکه ماهی کوی	استخر لبه‌محوِ پوشیده از دید، ۱۶ × ۵ متر
محوطه	باغ چای، باغ‌های پلکانی چای، باغچه سبزیجات، چمن مراسم، حلقه آتش	برج دیدگاه
خدمات پشتیبانی	پارکینگ ۳۴ خودرو، حیاط خدمات، چاه، تصفیه فاضلاب، ژنراتور	–
زیربنا	**۲٬۱۲۰ متر مربع**	**در مجموع ۲٬۵۰۹ متر مربع: فاز ۱: ۲٬۱۲۰ + اسپا و سالن بدنسازی: ۳۶۴ + برج دیدگاه: ۲۵**
سطح اشغال	**۸٫۱٪**	**۹٫۵٪**

هر دو حالت آزموده شد

ساخت هر ۱۸ واحد اقامتی در آغاز، سود عملیاتی سال سوم را از ۲۶٫۲ به ۳۵٫۱ میلیارد تومان و کمترین نسبت پوشش بدهی را از ۰٫۸۷ به ۱٫۱۷ می‌رساند و به نقدینگی کمتری نیاز دارد. برآورد می‌شود اسپا و استخر سالانه حدود ۲٫۶ میلیارد تومان سود مستقیم بیفزایند. نقش آن‌ها بیشتر پشتیبانی از نرخ اتاق‌هاست تا درآمدزایی.

بیست‌وهفت ماه، شش گام

هدف · افتتاح پیش از نوروز ۱۴۰۸



زمان‌بندی برگرفته از طرح توجیهی. هر گام به گام پیشین وابسته است. گام‌ها هم‌پوشانی دارند.

مجوزها و شیوه مدیریت ریسک

زمین، روستایی و خارج از محدوده شهر است. تأسیسات گردشگری به موافقت‌های زیر، به همین ترتیب، نیاز دارد. هنوز درخواستی ثبت نشده است.

ریسک	اثر	پاسخ طرح
ادعا درباره مالکیت یا ملی‌بودن زمین	نبود مجوز، نبود وثیقه	سند رسمی و سه استعلام کتبی پیش از هر هزینه. توقف در صورت ناموفق‌بودن هر یک.
رد مجوز تغییر کاربری یا اعمال عوارض ۸۰٪	تأخیر یا هزینه اضافی سنگین	یک قطعه گردشگری، سطح اشغال کم، معافیت سال ۱۴۰۴. مجوز گردشگری کشاورزی به‌عنوان راه جایگزین.
تورم ساخت‌وساز، حدود ۱۰۷٪ در سال منتهی به بهار ۱۴۰۵	قدرت خرید تسهیلات کم می‌شود	خرید زودهنگام، کلبه‌های پیش‌ساخته، ۱۰٪ هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده، ذخیره مالک، قراردادهای قیمت مقطوع.
کاهش تورم به کمتر از نرخ تسهیلات	نسبت پوشش بدهی کمتر از ۱٫۰ در سال‌های نخست	حساب ذخیره از سود سال‌های تنفس. فاز ۲ فقط از مازاد. امکان تمدید مدت تسهیلات.
شوک تقاضا	ضریب اشغال کمتر از ۴۰٪	هزینه عملیاتی با ۴۳٪ فروش برنامه‌ریزی‌شده پوشش داده می‌شود.
مهارت بهره‌بردار	نظرهای ضعیف مهمانان، نرخ پایین	معرفی شریک مدیریتی مشخص پیش از افتتاح. اسکان کارکنان در محل.
سیل و زمین‌لغزش در کوهپایه	خسارت، قطع دسترسی	نقشه‌برداری توپوگرافی و مطالعات خاک. حوضچه سیلاب و دوری ساختمان‌ها از مسیرهای زهکشی. بیمه.
زلزله	آسیب سازه‌ای	طراحی بر پایه استاندارد ۲۸۰۰. واحدهای سبک با اسکلت چوبی و فولادی.
همسایگان و حدود زمین	اختلاف، تأخیر	حدود زمین در سال ۱۴۰۲ با همسایگان و شورای روستا توافق شده است. نصب نشانه‌های مرزی پیش از حصارکشی.

گام و مرجع	وضعیت اطلاعات ما
۱. سه استعلام کتبی: مالکیت، وضعیت اراضی ملی، درجه زمین اداره ثبت اسناد و املاک؛ اداره منابع طبیعی؛ جهاد کشاورزی	گام نخست و الزامی. پرونده کاداستر موجود است. سند رسمی صادر نشده و استعلام‌ها انجام نشده است.
۲. موافقت اصولی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی	مسیر در کلیات تأیید شده است.
۳. مجوز تغییر کاربری کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱	در آیین‌نامه تأیید شده است. مهلت تصمیم‌گیری ۲ ماه است.
۴. معافیت از عوارض ۸۰٪ تغییر کاربری همان کمیسیون	برای اراضی درجه ۴ یا ضعیف‌تر تأیید شده است. به درجه زمین بستگی دارد.
۵. محیط زیست و آب اداره حفاظت محیط زیست؛ شرکت آب منطقه‌ای	تا حدی بررسی و تأیید شده است.
۶. پروانه ساختمان دهیاری یا بنیاد مسکن، یا کمیسیون	بررسی و تأیید نشده است.
۷. پروانه بهره‌برداری وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی	محتمل. ۶ ماه موقت، سپس ۳ ساله.

زمین به‌صورت یک قطعه، با یک بهره‌بردار و بدون فروش قطعه یا واحد نگه داشته می‌شود و حصارکشی، راه‌سازی و پی‌سازی تا صدور مجوز تغییر کاربری انجام نمی‌شود. پیش از نخستین قسط، معادل اقساط یک سال تسهیلات در حساب ذخیره نگهداری می‌شود. محدودیت‌های تعداد اتاق، سطح اشغال و ارتفاع برای رده گردشگری هنوز باید از دستورالعمل جاری وزارتخانه استخراج شود. طرح اولیه داخلی پیشین که زمین را به قطعات تقسیم می‌کرد، کنار گذاشته شده است. این قطعه در کاداستر روستایی با پرونده شماره ۵۱۲۴۸۷۸۴۴۲۲ ثبت است و حدود بازترسیم‌شده آن در مرداد ۱۴۰۲ پذیرفته شده است. زمین بر پایه قولنامه عادی در اختیار است و بنابراین سند رسمی هنوز باید گرفته شود. در قولنامه حدود ۳۰٬۰۰۰ متر مربع ذکر شده و نقشه‌برداری ۲۷٬۰۰۰ متر مربع را نشان می‌دهد.

طرح چگونه اجرا می‌شود

طرح در مرحله طرح مفهومی است و تیم اجرایی هنوز تعیین نشده است. این صفحه نشان می‌دهد چه کسانی حضور دارند و مالک در هر شریک چه ویژگی‌هایی را می‌جوید.

مالک

خانواده یزدان‌مهر

زمین بر پایه قولنامه عادی در اختیار خانم نصرت ساکت‌پور یزدی است و در پرونده کاداستر هر شش دانگ به نام ایشان ثبت شده است. گرفتن سند رسمی نخستین گام است. خانواده، زمین، آورده نقدی مالک و تصمیم‌گیری را تأمین می‌کند.

معمار

تعیین خواهد شد

مالک در پی دفتر معماری ثبت‌شده در ایران است که کارهای ساخته‌شده با چوب و در زمین‌های شیب‌دار و مرطوب منطقه خزر داشته باشد. این دفتر باید بتواند طرح مفهومی را تا نقشه‌های مجوز پیش ببرد.

پیمانکار

تعیین خواهد شد

مالک در پی پیمانکاری معتبر است که طرح‌های تکمیل‌شده اقامتی یا ویلایی در گیلان و صورت‌های مالی حسابرسی‌شده داشته باشد. پیمانکار باید قراردادهای قیمت مقطوع و برنامه ۱۴ ماهه را بپذیرد.

بهره‌بردار هتل

تعیین خواهد شد

مالک در پی شریک مدیریتی است که در اقامتگاه‌های کوچک با نرخ بالا سابقه داشته باشد و کارکنان آموزش‌دیده و مجاری رزرو خود را داشته باشد. بهره‌بردار پیش از افتتاح معرفی می‌شود.

بانک خواهد پرسید چه کسی اقامتگاه را می‌سازد و چه کسی آن را اداره می‌کند. گام بعدی مالک، گرفتن نامه قصد همکاری از یک پیمانکار و یک بهره‌بردار است. قرار است معمار و مشاور گردشگری در سه ماه نخست تعیین شوند.

گزینه سود ثابت برای سرمایه‌گذار؛ شرایط در صورت درخواست.
تا تاریخ این بروشور، هیچ‌یک از این انتخاب‌ها انجام نشده است.



تصویر مفهومی

شناسنامه طرح

ارقام طرح	
زیربنا، فاز ۱	۲٬۱۲۰ متر مربع
سطح اشغال، فاز ۱	۸٫۱٪
فاز ۲، برنامه‌ریزی‌شده	ساختمان اسپا و سالن بدنسازی، ۳۶۴ متر مربع · استخر لبه‌محوِ پوشیده از دید، ۱۶ × ۵ متر · برج دیدگاه
کل هزینه طرح	۳۱۲٫۵ میلیارد تومان (حدود ۱٫۱۸ میلیون دلار)، بدون زمین
تسهیلات درخواستی	۲۵۰ میلیارد تومان (حدود ۹۴۳ هزار دلار)
آورده نقدی مالک	۱۳۲٫۵ میلیارد تومان (حدود ۵۰۰ هزار دلار)، شامل ۷۰ میلیارد تومان ذخیره
درآمد سال سوم	۹۳٫۱ میلیارد تومان (حدود ۳۵۱ هزار دلار)، با ضریب اشغال ۵۰٪
سود عملیاتی سال سوم	۳۵٫۱ میلیارد تومان (حدود ۱۳۲ هزار دلار)، حاشیه ۳۸٪
نسبت پوشش بدهی، سال اول بازپرداخت	۱٫۱۷
بازده واقعی طرح	۷٫۸٪
دوره بازگشت سرمایه	۱۰٫۴ سال از افتتاح
کارکنان	۲۸
مدت ساخت	۱۴ ماه
هدف افتتاح	پیش از نوروز ۱۴۰۸
مبنای قیمت	آبان ۱۴۰۵ · هر دلار ۲۶۵٬۰۰۰ تومان

مکان	
نام	اقامتگاه تپه‌های چای خلیلان (عنوان موقت)
وضعیت	مرحله طرح مفهومی
محل	روستای خلیلان / چماچا، شهرستان شفت، استان گیلان، ایران
مختصات	۳۷٫۱۳۲۳۹۲ شمالی، ۴۹٫۵۲۸۰۳۱ شرقی (نقطه مرکزی کاداستر)
فاصله	حدود ۱۶ کیلومتر جنوب رشت، خط مستقیم
زمین	۲۷٬۰۰۰ متر مربع، یک قطعه، نقشه‌برداری ۱۴۰۲
شیب	حدود ۱۸ متر افت به سمت شمال غرب، حدود ۱۰٪
اقلیم	خزری مرطوب، حدود ۱٬۳۰۰ میلی‌متر باران در سال

اقامتگاه، فاز ۱	
واحدهای اقامتی	۱۸ واحد اقامتی، ۲۴ اتاق خواب
ویلاهای استخردار	۶ ویلا، هر یک ۲ خواب، ۹۸ متر مربع، استخر آب گرم اختصاصی
کلبه‌های چای	۱۲ کلبه، هر یک ۱ خواب، ۴۸ متر مربع، جکوزی چوبی اختصاصی
چای‌خانه	۴۲۰ متر مربع · پذیرش، رستوران ۱۰۰ نفره، کافه · تراس ۲۴۰ متر مربعی
محوطه	باغ چای با برکه ماهی کوی و کوشک چای · باغ‌های پلکانی چای · باغچه سبزیجات · چمن مراسم · حلقه آتش
ورزش	یک زمین پدل سرپوشیده · ساختمان باشگاه با پینگ‌پنگ
پارکینگ	۳۴ جای پارک

سناریوی پایه طرح توجیهی مورخ ۲۱ آبان ۱۴۰۵.

KHALILAN
TEA HILLS
RESORT

تماس

مالک از پرسش‌های بانک‌ها و سرمایه‌گذاران استقبال می‌کند و می‌تواند طرح توجیهی کامل و مدل مالی را در اختیار بگذارد.

تماس

احمد یزدان‌مهر

+۹۸ ۹۱۲ ۸۱۸ ۹۸۲۸

تماس

مهدی یزدان‌مهر

+۹۸ ۹۱۲ ۵۶۵ ۸۳۸۶

ایمیل

ayazdanmhr@gmail.com

محل

خلیلان، شهرستان شفت، استان گیلان، ایران

تذکر مهم

مرحله طرح مفهومی. اقامتگاهی که در این بروشور معرفی شده، در مرحله برنامه‌ریزی است. هنوز ساخته نشده و هیچ مجوزی برای آن صادر نشده است. **تصاویر مفهومی.** همه تصاویر ساختمان‌ها، باغ‌ها و فضاهای داخلی تصویر مفهومی است. اقامتگاه ساخته‌شده ممکن است متفاوت باشد. **برآوردها.** همه ارقام، برآورد به قیمت‌های آبان ۱۴۰۵ و با نرخ هر دلار ۲۶۵٬۰۰۰ تومان است. این ارقام پیش‌بینی تضمین‌شده از سوی هیچ شخصی نیست. **شرایط.** طرح منوط به تأیید مالکیت، دریافت مجوزها و طراحی تفصیلی است. هر یک از این‌ها ممکن است طرح را تغییر دهد. **صرفاً برای اطلاع.** این بروشور پیشنهاد فروش اوراق بهادار یا دعوت به سرمایه‌گذاری نیست.

اقامتگاه تپه‌های چای خلیلان · عنوان موقت · آبان ۱۴۰۵.

