

پایتخت دریایی ایران در مسیر توسعه

# عمران و توسعه زیرساخت



[www.cfzo.ir](http://www.cfzo.ir)



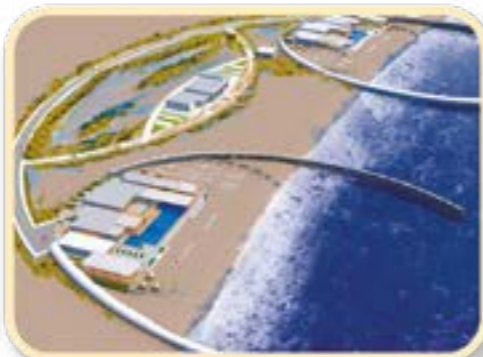
**منطقه آزاد چابهار**  
Chabahar Free Zone

پایتخت دریایی ایران در مسیر توسعه  
**عمران و توسعه زیر ساخت**

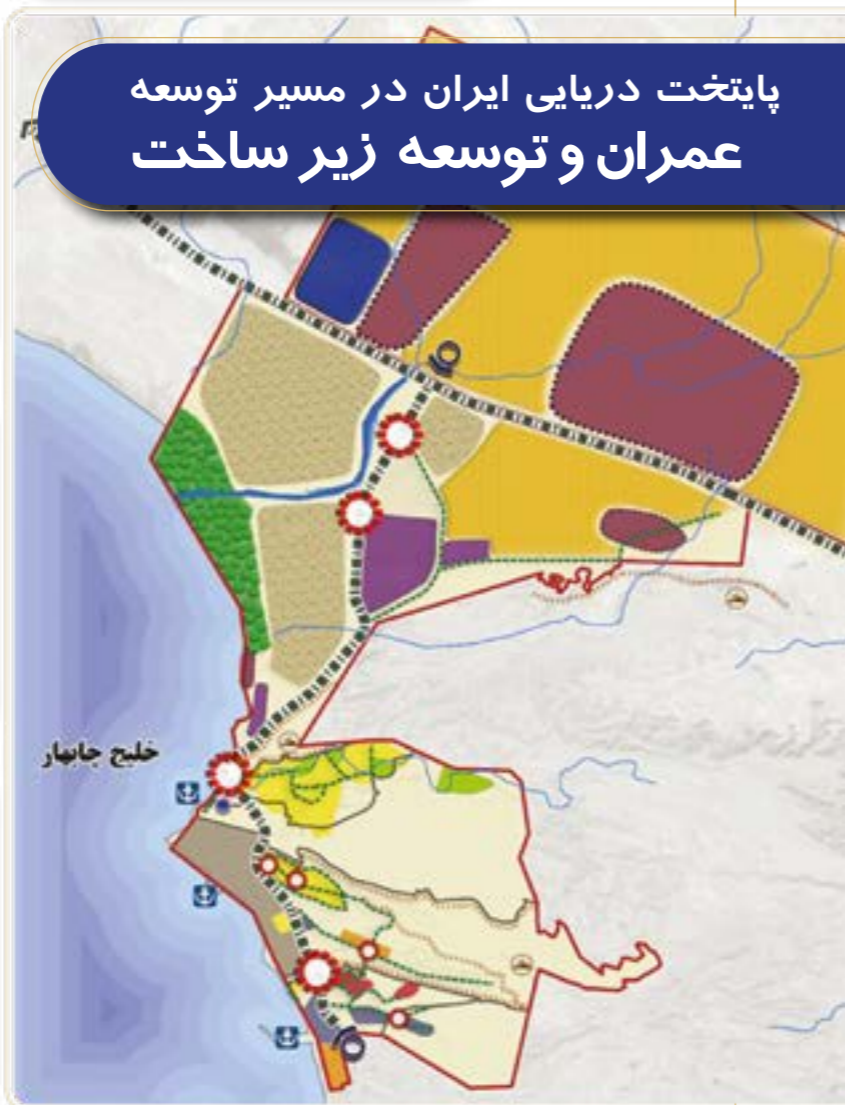
تیر ۱۳۹۵ - تیر ۱۴۰۰

[www.cfzo.ir](http://www.cfzo.ir)





## پایتخت دریایی ایران در مسیر توسعه عمران و توسعه زیر ساخت



منطقه آزاد چابهار  
Chabahar Free Zone

## پایتخت دریایی ایران در مسیر توسعه

عمران و توسعه زیر ساخت تیر ۱۳۹۵ - تیر ۱۴۰۰

زیر نظر: عبدالرحیم کردی رئیس هیات مدیره و مدیرعامل

• مدیر پروژه: حسام الدین یوسفی مدیر روابط عمومی و امور بین الملل

• پیگیری و هماهنگی: فاطمه جمشید زهی

با تشکر از: آقای ابوالقاسم اسدی معاون فنی و زیربنایی، مدیران، کارشناسان و کارکنان حوزه

معاونت فنی و زیر بنایی به جهت پیگیری و اجرای موضوعات عمران و توسعه زیرساخت منطقه،

آقای محمد امین سعیدی و خانم زهرا همت که در تهیه این گزارش همکاری نمودند.

• تصاویر: آرشیو روابط عمومی و امور بین الملل، اکبرعلی صادقی، نظیر رهبر، وحید هوت

• مجری طرح: مهرداد افسری

• ویراستاری، طراحی گرافیک: موسسه چاپ و گرافیک مهرگان [www.mehreganprint.ir](http://www.mehreganprint.ir)

## فهرست

- ۶ پایتخت دریای ایران در مسیر توسعه . . . . .
- ۱۴ مقایسه انجام مطالعات طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی . . . . .
- ۱۶ رشد ۵۰ برابری ارزش پروژه‌های عمرانی در حال اجرا. . . . .
- ۱۷ نیمه دوم دهه: نیمه شکوفایی. . . . .
- ۱۸ تحول در چابهار با ۲۰ پروژه در حال اجرا . . . . .

## مطالعات

- ۲۱ بازنگری طرح جامع محدوده ۱۴۰۰۰ هکتاری. . . . .
- ۲۸ تهیه طرح جامع محدوده جدید. . . . .
- ۳۰ طرح تفصیلی پیکره هفتم (منايع متوسط). . . . .
- ۳۱ طرح تفصیلی پیکره هشتم (منايع سنگين). . . . .
- ۳۲ طراحی پهنه تفریحی-گردشگری. . . . .
- ۳۳ طرح تفصیلی تراس بهشت. . . . .
- ۳۴ بازنگری طرح تفصیلی پیکره تجاری. . . . .
- ۳۴ انجام مطالعات طرح جامع و تفصیلی ویژه روستای تیس. . . . .
- ۳۵ مطالعات طرح مرحله اول جمع‌آوری و هدایت آبهای سطحی. . . . .
- ۳۶ تهیه طرح تفصیلی و آماده‌سازی مسکونی ۳۲۰ هکتاری. . . . .
- ۳۷ تهیه طرح تفصیلی و آماده‌سازی دهکده ورزشی پیلیند ۴۰ هکتاری. . . . .
- ۳۸ تهیه طرح پایانه صادراتی مرز ریمدان. . . . .
- ۳۹ تهیه طرح جامع برق. . . . .
- ۳۹ تهیه طرح منطقه ویژه علم و فناوری چابهار. . . . .
- ۴۰ تهیه عکس هوایی از محدوده توسعه یافته منطقه آزاد. . . . .
- ۴۲ تهیه مطالعات ارزیابی استراتژیک زیست محیطی. . . . .
- ۴۴ مطالعات امکان‌سنجی اتصال پیکره هشت به امکانات پتادر. . . . .
- ۴۵ مطالعات کاهش هدررفت آب. . . . .
- ۴۵ مطالعات کاهش اتلاف انرژی. . . . .
- ۴۶ طراحی مجموعه گردشگری لیپار. . . . .
- ۴۸ طراحی مجموعه گردشگری بلوچ. . . . .
- ۴۹ طراحی مسیر ارتباطی پیکره کارگاهی به تجاری. . . . .
- ۵۰ طراحی انبارهای سرپوشیده. . . . .
- ۵۱ طراحی پارک شهباز ۴۵ هکتار. . . . .
- ۵۲ طراحی ساختمان اداری مرکزی. . . . .
- ۵۴ طراحی خانه فرهنگ. . . . .
- ۵۵ طراحی شبکه انتقال و توزیع آب روستای تیس. . . . .
- ۵۶ طراحی شبکه انتقال و توزیع آب به ریمدان و ۱۴ روستای مسیر. . . . .
- ۵۷ طراحی نحوه ارتباط انبارهای گمرک به پارک لجستیک. . . . .
- ۵۸ طراحی شهر فرودگاهی چابهار. . . . .
- ۵۹ طراحی مراکز جامع سلامت. . . . .
- ۶۰ طراحی مجموعه شناگاه. . . . .
- ۶۱ طراحی اسکله میادی و گردشگری تیس. . . . .
- ۶۲ مطالعات اراضی نمک‌گیری. . . . .
- ۶۳ نقشه برداری اراضی ۱۴۰۰۰ هکتار. . . . .

- ۶۴ طراحی شبکه برق پیکره صنعتی و پیکره کارگاهی. . . . .
- ۶۴ طراحی هدایت و جمع‌آوری آبهای سطحی بلوار امام رضا. . . . .
- ۶۵ طراحی مجتمع آموزشی پیرسهراب. . . . .
- ۶۵ طراحی مجتمع آموزشی دبیرستان دانشگاه منطقه. . . . .
- ۶۶ طراحی پارک لجستیک. . . . .
- ۶۷ مطالعات بیم ساختمان اداری. . . . .
- ۶۷ تکمیل مطالعات آبیاری تحت فشار. . . . .

## اجرا

- ۷۰ پروژه‌های در حال اجرا . . . . .
- ۷۲ سالن ورزشی ورنه. . . . .
- ۷۳ مسجد پیامبر اعظم. . . . .
- ۷۴ احداث زیرساخت‌های شبکه آب و فاضلاب. . . . .
- ۷۵ احداث واحد تصفیه خانه فاضلاب. . . . .
- ۷۶ احداث فاز اول جمع‌آوری آبهای سطحی بلوار امام رضا. . . . .
- ۷۷ فاز اول بهسازی معابر و آسفالت روستای تیس. . . . .
- ۷۸ طرح آب‌رسانی به روستای تیس. . . . .
- ۸۰ انتقال آب به نقطه منفصل ریمدان و روستای مسیر. . . . .
- ۸۱ طراحی و احداث فاز اول نقطه منفصل ریمدان. . . . .
- ۸۲ آماده‌سازی ارضی. . . . .
- ۸۳ آماده‌سازی اراضی ۱۱ هکتار شهرک یاس. . . . .
- ۸۴ احداث زیرساخت‌های برق (فاز اول). . . . .
- ۸۵ احداث زیرساخت‌های برق (فاز دوم). . . . .
- ۸۶ احداث قطعه دوم بزرگراه چابهار-کنارک. . . . .
- ۸۷ احداث کمربندی شهید کلانتری. . . . .
- ۸۸ احداث مسیر ارتباطی پیکره کارگاهی به تجاری. . . . .
- ۸۹ احداث و توسعه اسکله میادی گردشگری تیس. . . . .
- ۹۰ احداث مجموعه گردشگری ساحلی پردیسان. . . . .
- ۹۱ احداث شناگاه آقایان و بانوان و مسیر دسترسی. . . . .
- ۹۲ احداث مجموعه گردشگری لیپار. . . . .
- ۹۳ احداث دهکده المپیک پیلیند. . . . .
- ۹۴ احداث ساختمان اورژانس و مراکز جامع سلامت. . . . .
- ۹۵ احداث ساختمان اداری مرکزی. . . . .
- ۹۶ احداث خانه فرهنگ. . . . .
- ۹۸ احداث مدارس. . . . .
- ۹۹ احداث ساختمان آموزشی دانشگاه بین‌المللی. . . . .
- ۱۰۰ بهسازی ترمینال فرودگاه کنارک. . . . .
- ۱۰۲ احداث فرودگاه جدید منطقه آزاد. . . . .
- ۱۰۴ احداث انبارهای سرپوشیده تراس A و C. . . . .
- ۱۰۵ احداث و بهسازی بخشی از معابر پیکره سوم مسکونی. . . . .
- ۱۰۶ بهسازی مجموعه اقامتی ۶۳ واحدی میاد. . . . .
- ۱۰۷ ساخت قطعات پیش‌ساخته بتنی. . . . .
- ۱۰۸ احداث یادمان شهدا. . . . .
- ۱۰۹ برنامه توسعه گذاری بخش خصوصی. . . . .
- ۱۱۶ اقدامات راهبردی در حوزه شهرسازی. . . . .







### پایتخت دریایی ایران در مسیر توسعه

تفکر تأسیس مناطق آزاد در ایران در سال ۱۳۷۲، برآمده از تجارب موفق جهانی، در پی ایجاد محدوده‌هایی است بر پایه بسترهای قانونی، مشوق‌های مقرراتی و زیرساخت‌های مناسب، به‌منظور جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی که هدف نهایی آن پیوند اقتصاد ملی با اقتصاد جهانی است. همچنین این مناطق با بهره‌گیری از دانش و تکنولوژی روز جهان برای ارتقاء کیفیت دانش در سرزمین اصلی، تقویت روابط تجاری و جذب فرصت‌های منطقه‌ای و بین‌المللی منجر به شکوفایی اقتصادی می‌شوند.

متأسفانه در اداره مناطق آزاد ایران، مهم‌ترین نکته در شکل‌گیری مناطق که تأمین منابع مالی برای زیرساخت‌های مناسب است به دست فراموشی سپرده شد و نسخه مناسبی برای آنها تجویز نشد. بنابراین، شیوه کار نه‌تنها در جهت مأموریت‌های اصلی آن نبود، بلکه مناطق را در خلاف جهت آن ریل‌گذاری کرد. این شیوه، مبتنی بر صدور مجوز واردات برای کسب درآمد و هزینه در زیرساخت‌ها بود تا امکان تأمین بستر فعالیت کارآفرینان و صناعی که قرار است منشأ صادرات باشند، فراهم شود. این آدرس غلط در کنار سیاسی شدن بیش‌ازحد مناطق در دولت‌های مختلف و به‌تبع آن ناپایداری مدیریتی (و البته در بسیاری از موارد مدیریت غیرتخصصی)، سبب شد تا برنامه صحیح و کارآمدی برای تحقق اهداف اولیه این مناطق تدوین نشود.

از مرداد ۹۴ که به‌عنوان عضو هیئت‌مدیره وارد منطقه آزاد چابهار شدم و در شهریورماه مسئولیت معاونت اقتصادی منطقه را پذیرفتم، در برخورد‌های اولیه با سرمایه‌گذاران، متوجه حجم بالای بلاتکلیفی و معطلی سرمایه‌گذاران (بعضاً بیش از ۳ سال) شده و در جست‌وجوی دلیل این تعلل و درصدد اصلاح مسیر طاقت‌فرسای سرمایه‌گذاری بودم. در کنار اشکالات اساسی فرایندی و ابهام در رویه‌ها، مشخص شد که نداشتن نقشه راه و طرح جامع، دلیل اصلی این‌کندی کار است، موضوع در هیئت‌مدیره مطرح و تلاش شد تا بستر مطالعاتی و تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی که خود نیازمند تعریف راهبردهای اساسی منطقه مبتنی بر نقشه راه کلان منطقه و اسناد بالادستی بود در دستور کار قرار گیرد. هراندازه بیشتر دلایل توسعه‌نیافتگی و عدم موفقیت منطقه آزاد چابهار بررسی گردید، نقش فقدان مطالعات و برنامه‌ریزی، بیشتر نمایان شد. مهم‌ترین پیامد این بی‌برنامگی، فقدان زیرساخت‌های اساسی از جمله آب، برق، شهرک‌های مناسب صنعتی و حتی بستر مناسب برای حضور متخصصین و کارآفرینان در چابهار بوده است.

### طراحی و تدوین نقشه راه توسعه

در طول ۲۲ سال ۱۳۷۲ تا ۱۳۹۴، فقط برای ۱۷۸۱ هکتار از اراضی منطقه، طرح تفصیلی

که مبنای جانمایی و بارگذاری پروژه‌هاست تهیه‌شده بود که تماماً در دهه اول عمر منطقه انجام‌شده و در دهه دوم این عدد، صفر مطلق بوده است. از مجموع این طرح‌های تفصیلی، ۱۰۶۹ هکتار در همان دهه تبدیل به طرح‌های آماده‌سازی شده بودند که ۸۶۹ هکتار در دهه اول و ۶۸ هکتار در دهه دوم اجراشده بودند و این در مقایسه با ۱۴ هزار هکتار اراضی مصوب منطقه، عدد ناچیزی است. عدم وجود طرح‌های راهنمای توسعه در مقیاس‌های متفاوت، ریشه بلاتکلیفی و ابهام و حتی عدم موفقیت بسیاری از پروژه‌های سرمایه‌گذاری بوده است.

بسیار شگفت‌انگیزتر آن‌که حتی در ارتباط با مرزهای رسمی منطقه آزاد که جزء لاینفک و مبنای طرح‌ریزی هر منطقه است، اساساً چاره‌ای اندیشیده نشده بود. بنادر که فلسفه شکل‌گیری منطقه آزاد در همه مناطق آزاد دنیا بوده‌اند، در چابهار، خارج از منطقه آزاد قرار داشتند و درواقع، بنادر شهید بهشتی و کلانتری در مقایسه با بندرعباس نه‌تنها برای فعالین اقتصادی منطقه، مزیت چندانی نداشتند، بلکه بندرعباس به دلیل خطوط منظم کشتیرانی و زیرساخت‌های مناسب، بیشتر مورد استفاده بوده است. در ارتباط با مرز هوایی هم تلاش‌هایی صورت گرفته بود، اما به دلیل برخی محدودیت‌های فنی و نگاه‌های بخشی در فرودگاه نظامی کنارک و همین‌طور رقابت‌های منطقه‌ای، عملاً هیچ افق روشنی پیشرو نبود. زیبایی‌های طبیعی چابهار، پتانسیل گردشگری قابل توجهی را به نمایش گذاشته، اما فقدان طرح تفصیلی، بسته‌های سرمایه‌گذاری، زیرساخت‌های مناسب سفر و اقامت به‌رغم درخواست مکرر سرمایه‌گذاران، هم تلاش‌ها را در میانه راه به ناامیدی و رهایی تبدیل می‌کرد و این باور که قرار نیست در حوزه سرمایه‌گذاری چابهار اتفاق خاصی رخ دهد در قدم اول، همکاران سازمان و در ادامه، سرمایه‌گذاران محلی و بیرونی را ناامید کرده بود. نگرانی‌های زیست‌محیطی دو طرح فولاد و پتروشیمی که صرفاً بر پایه تکلیف ملی و بدون هیچ‌گونه مطالعه پایه‌ای و امکان‌سنجی در تنها فضای ممکن در محدوده منطقه آزاد جانمایی و شروع به عملیات اجرایی کرده بودند روزبه‌روز شدت می‌گرفت و پاسخ مناسبی برای فعالین زیست‌محیطی و جامعه محلی وجود نداشت. ظرفیت و میزان بارگذاری مجاز هر کدام از این صنایع حتی برای سازمان محیط‌زیست روشن نبود و طرح‌ها، صرفاً بر پایه قدرت چانه‌زنی ذینفعان در حال اجرا بودند. بسیاری از سرمایه‌گذاران، بنا به دلایل ذکرشده مسیرشان را در بهترین حالت به سایر مناطق آزاد و یا سرزمین اصلی و متأسفانه در برخی موارد به کشورهای همسایه تغییر دادند.

نبود افق روشن از زمان ماندگاری مدیران و تفکر بر جا گذاشتن اثر، به‌عنوان یک رویای مدیریتی در کنار عمر کوتاه مدیریت و نیافتن فرصت رسیدن به این مهم، باعث شد تا هیچ اقدام مؤثری برای برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی (که اساساً از نگاه‌های بیرونی هم نمود ندارد)، صورت نگیرد. بنا به روایت همکاران، چندین بار مسیر انتخاب مشاور طرح جامع طی شده و با تغییر مدیریتی، رها و مجدداً این مسیر طی شد. در این دوره، انتخاب مدیریت می‌توانست بر اساس ناپایداری مدیریتی و انجام اقدامات موقت و نمایشی کوتاه‌مدت و گذران دوره مدیریتی باشد و یا یک‌بار برای همیشه این مسیر را طراحی و نقشه راه توسعه را ترسیم نماید. بدون تردید بر اساس آموزه‌های توسعه‌ای و دانش حداقلی اقتصاد و یافته‌های یک‌ساله معاونت اقتصادی و عضویت هیئت‌مدیره و باور ترسیم نقشه راه و ریل‌گذاری صحیح برای این ثروت ملی و بین‌المللی تصمیم گرفته شد تا برای آیندگان بهترین میراث این دوره، یعنی طرح‌های کامل جامع و تفصیلی بر پایه استراتژی‌های توسعه برآمده از مطالعات بین‌المللی و ظرفیت‌ها

و پتانسیل‌های منطقه‌ای و همچنین نقش‌پذیری چابهار در اقتصاد ملی و منطقه‌ای به یادگار گذاشته شود. تردیدی نیست که مدیریت‌های آینده منطقه بر پایه این نقشه راه، زمان را از دست نخواهند داد و با پیگیری و در صورت نیاز ایجاد تغییرات اقتضایی در این نقشه راه، مسیر را برای توسعه منطقه هموارتر خواهند نمود.

با این تفکر، تهیه طرح و برنامه بر پایه مأموریت به‌عنوان استراتژی اول در دستور کار قرار گرفت، هم‌زمان با تهیه طرح‌ها تلاش شد تا پروژه‌های نیمه‌تمام و رهاشده، سازمان‌دهی گردند و پرونده‌های اختلافی با پیمانکاران جاری، تعیین تکلیف شوند. در یک سال اول، مسیر انتخاب مشاور بر اساس رویه‌های متعارف دنبال گردید، اما متأسفانه تا نیمه‌های سال ۹۵ انتخاب مشاور برای طرح جامع به نتیجه نرسید. طرح جامع منطقه آزاد در ابتدای تأسیس منطقه در دهه ۷۰ تهیه‌شده بود، اما هیچ‌وقت به تصویب نرسید و در دوره‌های مختلف که ناپایداری مدیریتی، مهم‌ترین ویژگی آنها بود، به فراموشی سپرده‌شده بود. در این مدت، اندک طرح‌های سرمایه‌گذاری که عملیاتی شدند، تماماً بر پایه نقشه‌های غیردقیق و بدون مبنای کارشناسی می‌باشند.

توسعه پایدار، تفکر غالب در تمام مطالعات انجام‌شده است. پرداختن به مسائل زیست‌محیطی و انجام توان‌سنجی اکولوژیک و برآورد میزان بار صنعتی منطقه و در کنار آن انجام مطالعات فرهنگی و اجتماعی و توجه عمیق به مزیت‌های رقابتی منطقه و توان و ویژگی‌ها و حرفه مردم محلی به‌عنوان پارامترهای اساسی در ترسیم نقشه راه و برنامه‌ریزی بر پایه توسعه درون‌زا، پایه‌های اصلی تمام این مطالعات بوده است. برای اینکه روند تکمیل زیرساخت‌ها و بسترسازی برای حضور سرمایه‌گذاران به تعویق نیفتد، تهیه طرح‌های موضوعی و موضعی با اولویت ظرفیت‌های در حال شکوفایی منطقه در دستور کار قرار گرفت و در هم بخش‌هایی که مزیت منطقه بودند و تعداد زیادی سرمایه‌گذار بلامتکلیف در آن حوزه‌ها وجود داشتند (از جمله گردشگری)، طرح‌های تفصیلی، آماده‌سازی و سایر طرح‌های موضعی و موضوعی تهیه گردید که مورد استقبال سرمایه‌گذاران قرار گرفت.

در بسیاری از پهنه‌ها، ضوابط غیر مصوب موجود، پاسخگوی نیاز سرمایه‌گذاران و گرایش‌های موجود نبوده‌اند و به همین دلیل در تراس بهشت، به‌عنوان یکی از پهنه‌های دارای پتانسیل منطقه در طرح‌های گردشگری اداری و تجاری، هیچ پروژه‌ای شروع نشده بود. این مهم با اولویت، موردبازنگری و بازطراحی قرار گرفت و تلاش شد تا پروژه‌های محرک برای رونق دادن به این پهن غنی از جمله دهکده ورزشی پیل‌بند و ساختمان اداری سازمان به‌سرعت طراحی و شروع به ساخت کنند که آثار آن در تقاضای سرمایه‌گذاری و پروژه‌های در حال اجرا مشهود است.

پهن گردشگری پیکر ششم که امروز در آن پروژه مهمی همانند شناگاه به‌عنوان بزرگ‌ترین دریاچه مصنوعی منطقه و بسیاری از طرح‌های گردشگری دیگر در حال اجرا است، حاصل مطالعات راهبردی این پیکره و شروع عملیات آماده‌سازی آن بوده است.

درنهایت، مطالعات مکان‌یابی فرودگاه بین‌المللی و در پی آن تهیه طرح جامع و نقشه‌های اجرایی پارک شهباز، بلوچ، لیپار، مجموعه ورزشی و فرهنگی، طرح‌های گردشگری، تهیه طرح‌های تفصیلی پیکره‌های صنعتی، طراحی پارک لجستیک، شهرک‌های صنعتی شیلات، مواد غذایی، شیمیایی، معدنی، دارویی و پزشکی و بسیاری طرح‌های دیگر که در این گزارش به‌اجمال اشاره

شده‌اند، حاصل تلاش همکاران حوزه معاونت فنی و کارشناسان زحمتکش این حوزه بوده است که با راهبری و هدایت اعضای هیئت‌مدیره به ثمر نشست است.

تمامی این مطالعات توسط مشاوران ذیصلاح که از مراجع مربوط، به‌ویژه سازمان برنامه‌و بودجه تعیین صلاحیت شده‌اند، انجام‌شده است. بر اساس قوانین منطقه آزاد، انتخاب مشاور در اختیار مدیرعامل سازمان منطقه است؛ اما برای بهره‌گیری از بهترین مشاوران و رسیدن به قیمت‌های بهینه، ابتدا دستورالعملی برای نحوه انتخاب مشاور، تدوین و به تصویب هیئت‌مدیره سازمان رسید و پس‌از آن با تشکیل کمیسیون انتخاب مشاور و بر اساس این دستورالعمل و با حضور مدیران و افراد متخصص، انتخاب مشاور به این کمیسیون تفویض گردید. در این دستورالعمل تلاش شده است کلیه ملاحظات فنی و اجرایی انتخاب مشاور که به تأیید سازمان برنامه‌و بودجه رسیده است، لحاظ گردد؛ به همین دلیل، از تعداد بسیار زیادی مشاور متخصص و عموماً باتجربه در کارهای مشابه استفاده شد. در میانه راه پس‌ازاینکه تعداد مشاوران و طرح‌های مطالعاتی در دست اجرا زیاد شد، برای حفظ کیفیت مطالعات و اطمینان از صحت آنها، مشاور تهیه‌کننده طرح جامع منطقه، به‌عنوان مشاور مادر و عامل چهارم، مسئول نظارت بر مطالعات و کنترل خروجی‌ها و تحویل‌گیری این مطالعات معرفی گردید تا ضعف توان فنی و دانش تخصصی که کمتر در این سال‌ها در سازمان موردتوجه قرار گرفته بود، پوشش داده شود، و یکپارچگی و هماهنگی بین طرح‌ها رعایت گردد.

#### تامین زیرساخت؛ الزام تحقق توسعه

نتایج مطالعه میدانی نشان داد تا سال ۱۳۹۵ با تمام تلاش‌هایی که در منطقه صورت گرفت، فقط ۳۱ درصد زیرساخت‌های موردنیاز صنعت فراهم شد. این در حالی است که تمامی مناطق آزاد رقیب در کشورهای همسایه، بعد از تکمیل زیرساخت‌ها و فراهم نمودن بستر مناسب برای سرمایه‌گذاران، تأسیس مناطق آزاد را اعلام نموده‌اند. در چنین شرایطی اگرچه رقابت بسیار دشوار است، اما بر پایه مزیت‌های رقابتی و پتانسیل‌های جغرافیایی منطقه، برنامه مناسب و تلاش مضاعف و بهره‌گیری از بازار، امکان رقابت منطقه‌ای همچنان فراهم است. روند اقدامات اجرایی و پروژه‌های زیربنایی در سال‌های قبل از ۹۵ تصویر امیدبخشی در خصوص تکمیل زیرساخت‌ها ارائه نمی‌داد. تقریباً کمتر از ۳۰ درصد از کل منابع درآمدی سازمان، صرف پروژه‌های عمرانی می‌شد و از طرفی کل بودجه سازمان در سال ۹۴ فقط ۱۲۰ میلیارد تومان بوده که قریب به ۳۰ میلیارد تومان آن صرف پروژه‌های عمرانی شده بود. تعداد زیادی پروژه در طی سنوات قبل، شروع و مشمول مرور زمان شدند و به دلایل زیادی، دچار چالش با پیمانکاران گردیدند به‌طوری‌که تقریباً از ۱۷ پروژه عمرانی جاری، تنها راه برون‌رفت ۹ پروژه از بحران، فسخ قراردادهای بود و در برخی موارد آنقدر عمر پروژه‌ها طولانی شد که در صورت تکمیل هم اثربخشی خود را نداشتند. منابع ناپایدار و اندک درآمدی، انگیزه شروع پروژه‌های زیرساختی را از بین برده بود. برای مثال، تنها شهرک مسکونی منطقه، تصفیه‌خانه فاضلاب مناسب ندارد و اکثر ساکنین از شرایط برق و آب و کیفیت نامناسب معابر ناراضی‌اند. اگرچه اقدامات زیادی بر اساس داشته‌های منطقه در دهه اول صورت گرفت و عموم خدمات و امکانات موجود، حاصل دهه اول عمر سازمان است، اما چنانچه روند فعلی ادامه یابد، سیمای آتی منطقه متناسب با برنامه‌های توسعه چابهار نخواهد بود.



در پایان سال ۹۵، قرارداد ۹ پروژه فسخ گردید. اسناد جدید، تهیه و به مناقصه رفت و تا پایان سال ۹۶ تقریباً همه این پروژه‌ها به بهره‌برداری رسیدند. تصویر سال ۹۵ سازمان، بیانگر گرفتار شدن در دور باطل ناتوانی در جذب سرمایه‌گذار به دلیل فقدان زیرساخت‌ها، و ضعف زیرساخت به دلیل کمبود منابع در اثر عدم تقاضای سرمایه‌گذاری بود. بنابراین، خروج از این دور باطل، سخت‌ترین کار این دوران مدیریت بوده است.

دو نکته اساسی در این مسیر وجود داشت: اول تأمین مالی برای اجرا، تا پروژه‌ها در زمان پیش‌بینی شده اجرا شوند و دوم توان اجرایی و فنی و بهره‌گیری از ظرفیت پیمانکاران قوی و نظارت و کنترل دقیق و به‌موقع آنها. ابتدا تلاش شد تا بر پایه رویه‌های متعارف درآمدی که اساساً باروح مناطق آزاد در تعارض بود، (اما در شرایط موجود تنها راه ممکن تلقی می‌شد) در کنار برنامه‌ریزی مطالعاتی و تعیین تکلیف پروژه‌های مسئله‌دار، کسب درآمد شود. تقویت تیم بازرگانی و استقرار آن در تهران برای یک دوره طولانی باعث شد تا درآمدهای سازمان از محل جذب کالای تجاری افزایش قابل توجهی پیدا کند. از طرفی چون پروژه عمرانی جدیدی شروع نشد، (درواقع، امکان شروع پروژه جدید، به دلیل نداشتن طرح و نقشه و اسناد برای اجرا به‌رغم وجود منابع وجود نداشت)، منابع درآمدی حاصل در سال ۹۶ و ۹۷ ذخیره شد و تصویر سازمان را در نگاه سرمایه‌گذاران، قدری متفاوت نمود.

اعتمادسازی نسبی در این مدت برای جذب سرمایه‌گذاران صورت گرفت و هم‌زمان کمیته درآمدهای پایدار برای تنوع‌بخشی به درآمدهای سازمان تشکیل شد. حاصل تصمیمات این کمیته، ایجاد ردیف‌های جدید درآمدی و همین‌طور ابداع روش‌های قراردادی برای ایجاد درآمدهای پایدار بود که از طریق آن افزایش درآمد از محل فروش اراضی و حضور حداکثری در پروژه‌های مشارکتی فراهم شد و حتی منجر به بهره‌گیری از روش‌های مشارکت عمومی و خصوصی در پروژه‌های عمرانی و زیربنایی گردید. جان گرفتن دوباره سازمان به لحاظ منابع مالی و آماده شدن طرح‌ها و نقشه راه توسعه، اعتماد سرمایه‌گذاران را به منطقه جذب نمود و با حضور سرمایه‌گذاران بزرگ، این اعتماد بیشتر و بیشتر شد و درآمدهای سازمان در پی آن افزایش یافت و از دور باطل رکود و رخوت تأمین زیرساخت‌ها رهایی یافت. تصویر امروز سازمان از هزینه کرد سالیانه حدود ۳۰ تا حداکثر ۴۰ میلیارد تومان در پروژه‌های عمرانی، به ماهیانه حدود یک‌صد میلیارد تومان در ۳ ماه اول سال ۱۴۰۰ رسیده است. تعریف پروژه‌های محرکی همانند ساختمان اداری و دهکده ورزشی پیل‌بند، قواره ترانس بهشت را تغییر داده و منجر به شروع چندین پروژه شد که عموماً مشارکتی بوده و درآمدهای سازمان از محل ارزش‌افزوده حاصل شده در سال‌های آینده را متحول خواهد نمود. همین‌طور پروژه‌های کلان سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف صنعت و گردشگری موجب رشد چشمگیر منابع درآمدی سازمان، هم در بخش زمین و دارایی و هم در بخش مجوزها و عوارض شده است.

تهیه طرح جامع منطقه آزاد و شروع پروژه‌های بزرگی همانند باند دوم جاده چابهار-کنارک، پروژه‌های نوار ساحلی، جاده کمربندی چابهار از میدان هیئت سه‌نفره به تقاطع شهید کلانتری، تصفیه‌خانه فاضلاب، آب‌رسانی به روستای تیس، آماده‌سازی اراضی مسکونی و صنعتی، پارک‌ها و فضای سبز، ساخت‌وسازهای مسکونی در اثر اصلاح مقررات ساخت‌وساز، چابهار را به کارگاه پروژه‌های زیربنایی تبدیل و این در نگاه سرمایه‌گذاران، معنی و مفهوم دیگری از چابهار ایجاد

نموده است. بدون تردید، سرعت اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری در اثر مشاهده این رونق و پویایی، منابع سازمان را تقویت خواهد نمود و تقویت منابع سازمان بر سرعت پروژه‌های عمرانی اثر خواهد گذاشت. نکته قابل‌توجه در انتخاب پروژه‌های عمرانی، تنوع پروژه‌هاست که در این گزارش به‌خوبی قابل‌مشاهده است. تنها به پروژه‌های محرک درآمد پرداخته نشده است، بلکه پروژه‌های عام‌المنفعه، همانند ساخت مدارس در روستاهای اطراف و هم‌جوار، خانه‌های بهداشت و مراکز جامع سلامت موردتوجه قرار گرفته است. از طرفی، تقویت زیرساخت‌های شهری و خدمات‌رسانی به جامعه محلی هم در کانون توجه برنامه‌ریزی‌های عمرانی بوده است. مسجد پیامبر اعظم از پروژه‌های بسیار زمان‌بر سازمان در منطقه بوده که به پایان رسید. خانه فرهنگ در کنار این مسجد ساخته شد و به بهره‌برداری رسید و در کنار آن مجموعه‌ای از پروژه‌های فرهنگی تعریف شد تا این بخش از منطقه را به کانون اجتماعی جذابی برای ساکنان و گردشگران تبدیل نماید. همچنین توسعه شهرک مسکونی و آماده‌سازی اجرایی آن به همراه طراحی شهری مناسب صورت گرفته، کیفیت زندگی در این منطقه را متحول خواهد نمود و از سوی دیگر، سازمان‌دهی روستای تیس، سبب پیشگیری از بروز بحران‌های اجتماعی، فرهنگی در آینده منطقه خواهد شد.

#### ریمدان؛ فراتر از مرزهای توسعه

نقطه منفصل ریمدان که در مرز ایران و پاکستان واقع شده و در سال ۹۸ به محدود منطقه افزوده شده است، در گام نخست، اقتصاد شهرستان دشتیاری و در ادامه چابهار را متحول خواهد نمود. این منطقه دروازه ورود به اقتصاد ۲۱۲ میلیون نفری پاکستان و پنجره جدیدی برای صادرات محصولات نفت و گاز خواهد بود. ریمدان، اقتصاد ایران را به کانون سرمایه‌گذاری چین در پاکستان یعنی گوادر متصل خواهد نمود. تهیه طرح جامع و تفصیلی این منطقه و شروع عملیات آماده‌سازی اراضی و تأمین زیرساخت‌ها به‌ویژه آب و برق، به‌زودی این منطقه را به یک مرکز بزرگ تجاری برای کشور تبدیل خواهد نمود. برای اتصال به این منطقه کانونی و شریان‌های ارتباطی آن، سه طرح مهم، طرح‌ریزی و موافقت‌های اولیه آنها اخذ گردید. ضروری است، باند دوم جاده ریمدان-چابهار، اتصال راه‌آهن چابهار به گوادر از طریق ریمدان و یک فرودگاه محلی برای تردد سرمایه‌گذاران به این منطقه، در اولویت برنامه‌های اجرایی آینده دیده شوند. در حال حاضر و در قار اول، ۱۶۰ هکتار از اراضی این منطقه در حال آماده‌سازی هستند و فضای اداری و مسکونی موردنیاز در حال ساخت می‌باشد. پیش‌بینی می‌شود بر اساس برنامه زمان‌بندی، قبل از پایان سال ۱۴۰۰ استقرار کامل در این منطقه صورت پذیرد و فعالیت‌های اولویت‌دار تجاری و سپس فعالیت‌های سرمایه‌گذاری صنعتی شروع شوند. برای تأمین زیرساخت‌های منطقه، تفاهم‌نامه‌ای با گروه صنایع و معادن شهر به ارزش ۵ هزار میلیارد تومان منعقد گردیده است که از افتخارات تأمین مالی در این منطقه خواهد بود.

#### پایتخت دریایی ایران در مدار توسعه

در حال حاضر تعداد ۳۶ پروژه به ارزش ۳۰۴۵ میلیارد تومان در حال اجراست و ظرف سه سال آینده به‌تناسب به بهره‌برداری خواهند رسید. با تکمیل این پروژه‌ها که در بخش‌های مختلف زیرساختی در جریان هستند، تحول بزرگی در شاخص‌های زیرساخت منطقه اتفاق خواهد افتاد. فضای تحریم بعد از سال ۹۷ و باندمی کرونا انتهای سال ۹۸ که همچنان ادامه

## یاد و خاطر مدیرانی که در توسعه و آبادانی منطقه آزاد چابهار نقش مهمی داشتند گرامی باد



مرحوم مهندس اکبر ترکان

دبیر اسبق شورای عالی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی



مرحوم مهندس سیاوش سمیعی

مدیرعامل اسبق سازمان منطقه آزاد چابهار



مرحوم مهندس حامد علی مبارکی

مدیرعامل اسبق سازمان منطقه آزاد چابهار

دارد، در روند اجرایی پروژه‌ها تأثیر قابل توجه و غیرقابل انکاری داشته است. در بسیاری از مقاطع به دلیل پیامدهای فراگیری این بیماری، برخی از کارگاه‌های پروژه‌های عمرانی به‌طور کامل تعطیل شدند، اما تلاش و پشتکار و تعهد و عشق به آبادانی وطن، هیچ‌وقت همکاران و مجریان پروژه‌ها را ناامید نکرد و با تمام توان در مسیر توسعه، حرکت نمودند. ادامه این مسیر با بهره‌گیری از تجارب اندوخته شده و آزمون روش‌های مختلف و بهره‌گیری از تمام ظرفیت‌های اجرایی کشور و در مواردی هم ظرفیت‌های بین‌المللی به‌ویژه در ساخت فرودگاه بین‌المللی چابهار، که در سال ۹۸ آغاز و متأسفانه به دلایل کاملاً غیر کارشناسی و نگرش‌های بخشی تعطیل گردید (علیرغم قرارداد اجرایی ۴۸۰ میلیون یورویی با شرکت Avic چین)، آینده چابهار را متحول و آهنگ توسعه این سرزمین و اثربخشی بر اقتصاد ملی را سرعت خواهد بخشید. بر پایه اعداد و ارقام و پروژه‌های در حال اجرا و پیش‌بینی توسعه صنعتی و اقتصادی در این منطقه، وقت آن فرارسیده که چابهار را به‌عنوان پایتخت دریایی ایران نام‌گذاری نموده و در ادامه مسیر، ضرورت دارد، برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری و مدیریت منطقه در قواره یک پایتخت در دستور کار قرار گیرد.

لازم به توضیح است که افزایش ظرفیت اجرایی تیم فنی در بخش عمران از طریق بهره‌گیری از توان مدیریتی طرح حادث شده است. از آنجاکه به دلیل محدودیت‌های جذب نیروی متخصص و از طرفی با اعتقاد به کوچک‌سازی سازمان در طی این سال‌ها افزایش نیرو در دستور کار سازمان نبود، تلاش شد که با استفاده از ظرفیت قانونی انتخاب و بهره‌گیری مدیر طرح برای پروژه‌های عمرانی، ضمن افزایش دقت نظارت و کنترل پروژه‌ها، نیروی متخصص کارآمد برای اجرا نیز تأمین گردد. در این مسیر همراهی و همکاری تیم فنی سازمان ستودنی بوده است. از همه همکاران این حوزه نهایت قدردانی و تشکر رادارم. همین‌طور لازم است از بدنه فنی و مدیریتی مشاورین و مدیریت طرح و دستگاه‌های نظارت در پروژه‌های مختلف قدردانی نمایم.

آنچه مسلم است، این اقدامات که مدیریت سازمان، زمان بسیار زیادی را صرف آن نموده است و همچنین بخش مطالعاتی آن که شاید کمتر در انظار عمومی قابل مشاهده باشد، پایه توسعه آتی و محرک رشد فزاینده این سرزمین خواهد بود. آثار اولیه مطالعات در سال ۹۹ و ۱۴۰۰ در پروژه‌های عمرانی و سرمایه‌گذاری که آغاز شده‌اند به‌روشنی قابل مشاهده است. بر اساس گزارش عملکرد سه ماه اول سال ۱۴۰۰، سازمان منطقه آزاد چابهار، در پروژه‌های در حال اجرا با اختلاف قابل توجهی از سایر مناطق آزاد کشور، پیشی گرفته است و این بهترین نمود و اثر زحمات همکاران حوزه معاونت فنی و سایر مدیران مرتبط در سازمان است که از صمیم قلب به همه آنان تبریک گفته و افتخار می‌کنم که در کنار این همکاران، مسیر توسعه چابهار را پایدار نموده و یادگار ارزشمندی را برای آیندگان به ارمغان گذاشته‌ایم. بدون تردید ایرادها و اشکالاتی در اولویت‌بندی، سیاست‌گذاری برنامه‌های مطالعاتی و پروژه‌های اجرایی وجود دارد که مسئولیت کامل آن متوجه شخص بنده بوده و از طرفی حتماً در طی زمان و قبل از اجرا، برخی از این طرح‌ها نیازمند بازنگری و تکمیل و یا اصلاح هستند که قطعاً آیندگان به این مهم توجه خواهند نمود.

عبدالرحیم کردی

مرداد ۱۴۰۰





### سال‌های ۷۵ تا ۸۵ در مسیر توسعه

منطقه آزاد چابهار طی سال‌های ۷۵ تا ۸۵ در مسیر توسعه قرار داشت و مقدمات طرح‌های عمرانی و زیرساختی را فراهم کرد. چنانکه طی این دهه یک هزار و ۷۸۱ هکتار طرح تفصیلی اراضی و یک هزار و ۶۹ هکتار طرح آماده‌سازی اراضی در چابهار آماده شد و در نهایت ۸۶۹ هکتار طرح آماده‌سازی اراضی اجرا شد.

### جهش به پشتوانه طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی

جهش عملکرد عمرانی در منطقه آزاد چابهار به یکباره و بدون پشتوانه محقق نشده است؛ چنانکه روند تهیه طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی اراضی نشان می‌دهد که تا سال ۸۵ در منطقه آزاد چابهار، روند مطلوبی داشت. طی یک دهه با وقفه و رکود مواجه شده و از سال ۹۵ بار دیگر از سر گرفته شد.

### سال‌های ۹۵ تا ۹۹ بازگشت به مسیر توسعه

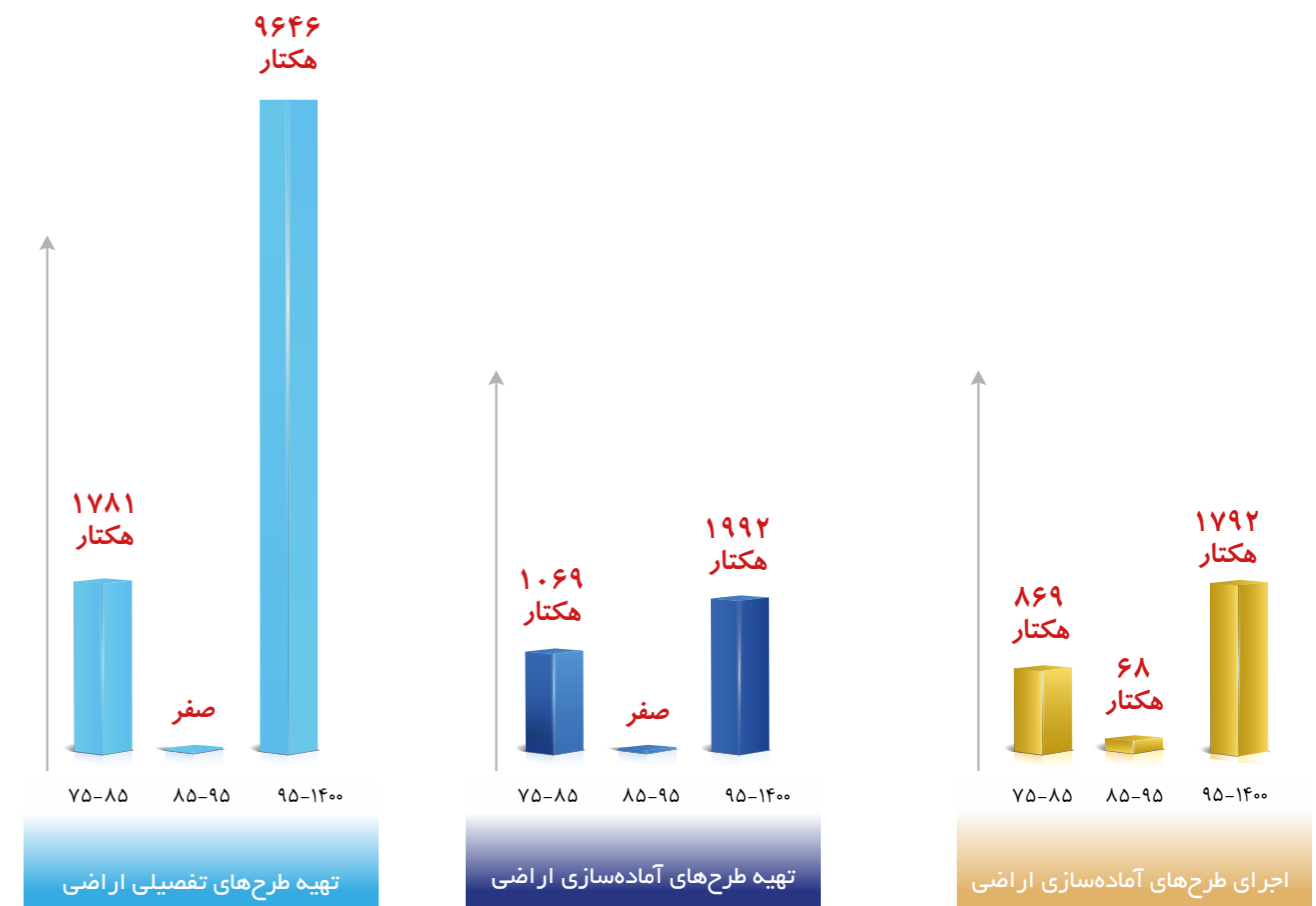
منطقه آزاد چابهار که وقفه‌ای طولانی را طی یک دهه در تهیه طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی و اجرای اراضی تجربه کرده بود، از سال ۹۵ تهیه و اجرای طرح‌ها را از سرگرفت و طی ۴ سال عملکردی فراتر از دو دهه گذشته بر جای گذاشت. چنانکه طی بازه زمانی ۹۵ تا ۹۸ میزان ۹ هزار و ۶۴۶ هکتار طرح تفصیلی اراضی و همچنین یک هزار و ۹۹۲ هکتار طرح آماده‌سازی اراضی در منطقه آزاد چابهار تهیه شد. در عین حال در بازه زمانی ۹۵ تا ۹۹ تعداد ۱۷۹۲ هکتار طرح آماده‌سازی اراضی در منطقه آزاد چابهار اجرا شد.

### سال‌های ۸۵ تا ۹۵ رکود کامل

تهیه طرح و برنامه‌های عمرانی در منطقه آزاد چابهار طی سال‌های ۸۵ تا ۹۵ تقریباً به خواب فرو رفت و با وقفه‌ای طولانی مواجه شد؛ چنانکه طی این یک دهه تهیه طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی اراضی به صفر رسید و تنها ۶۸ هکتار آماده‌سازی اراضی در دهه گذشته اجرایی شد.

## مقایسه انجام مطالعات طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی

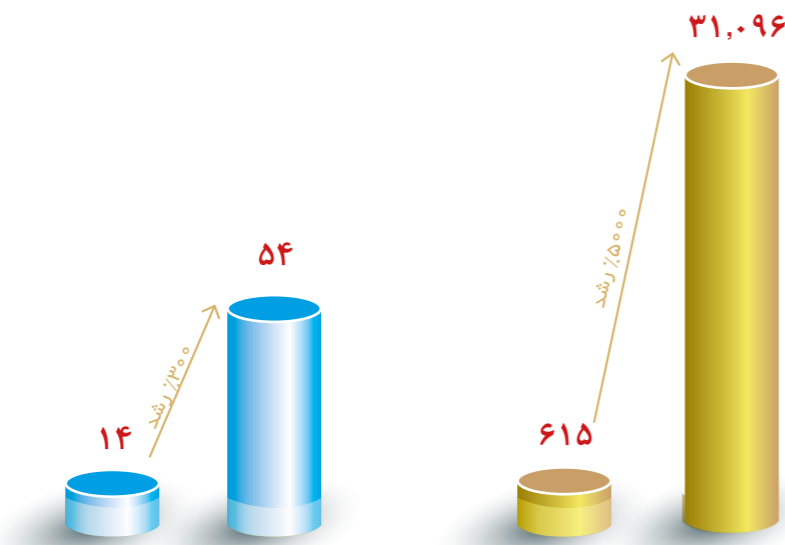
تهیه طرح جامع منطبق بر اسناد بالادستی و طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی برای کلیه پیکره‌ها از اولویت‌های سازمان در راستای ایجاد زیرساخت‌ها و جذب سرمایه‌گذاری در دولت دوازدهم بوده است.





### ■ نیمه دوم دهه: نیمه شکوفایی

اگر یک دهه گذشته را به دو بخش سال‌های ۹۰ تا ۹۴ و سال‌های ۹۵ تا ۱۴۰۰ تقسیم کرده و ارزش مطالعات و پروژه‌های عمرانی را در این دو بازه زمانی مقایسه کنیم، به خوبی روند جهش فعالیت‌های حوزه عمرانی منطقه آزاد چابهار عیان می‌شود.



رشد ارزش مطالعات عمرانی

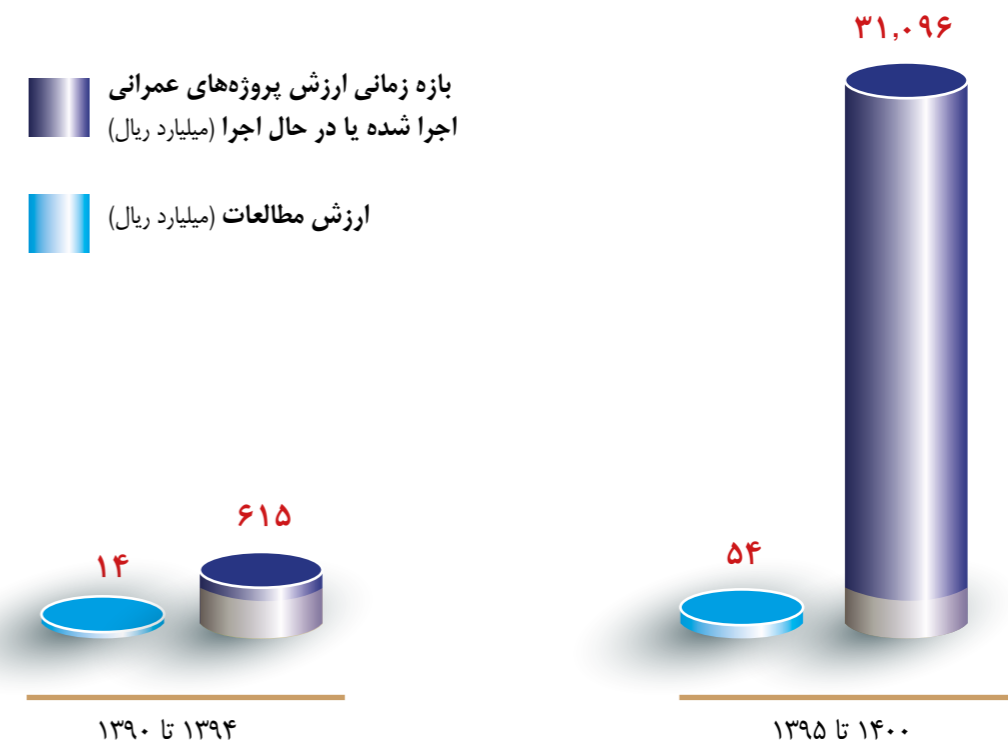
مطالعات عمرانی در در نیمه دوم دهه ۹۰ با رشد قریب به نسبت سال‌های ۹۰ تا ۹۴ از ۱۴ میلیارد ریال به میزان ۵۴ میلیارد انجام شده است

ارزش پروژه‌های عمرانی اجرا شده و در حال اجرا

ارزش پروژه‌های عمرانی اجرا شده و در حال اجرا در منطقه آزاد چابهار در نیمه دوم دهه ۹۰ با رشدی بالغ بر ۵ هزار درصد از ۶۱۵ میلیارد به ۳۱,۰۹۶ میلیارد ریال رسیده است.

### ■ رشد ۵۰ برابری ارزش پروژه‌های عمرانی در حال اجرا

مقایسه پروژه‌های عمرانی اجرا شده و در دست اجرا طی دو بازه زمانی سال‌های ۹۰ تا ۹۴ و سال‌های ۹۵ تا ۱۴۰۰ حاکی از رشد ۵۰ برابری ارزش پروژه‌های عمرانی در منطقه آزاد چابهار است؛ چنانکه ارزش پروژه‌های عمرانی اجرا شده و یا در حال اجرا طی سال‌های ۹۰ تا ۹۴ تنها ۶۱۵ میلیارد ریال بوده که طی سال‌های ۹۵ تا ۱۴۰۰ به ۳۱۰۹۶ میلیارد ریال بالغ شده است. همچنین مطالعات هم رشد قابل توجهی را در دو بازه زمانی مورد اشاره تجربه کرده‌اند.



بازه زمانی ارزش پروژه‌های عمرانی اجرا شده یا در حال اجرا (میلیارد ریال)

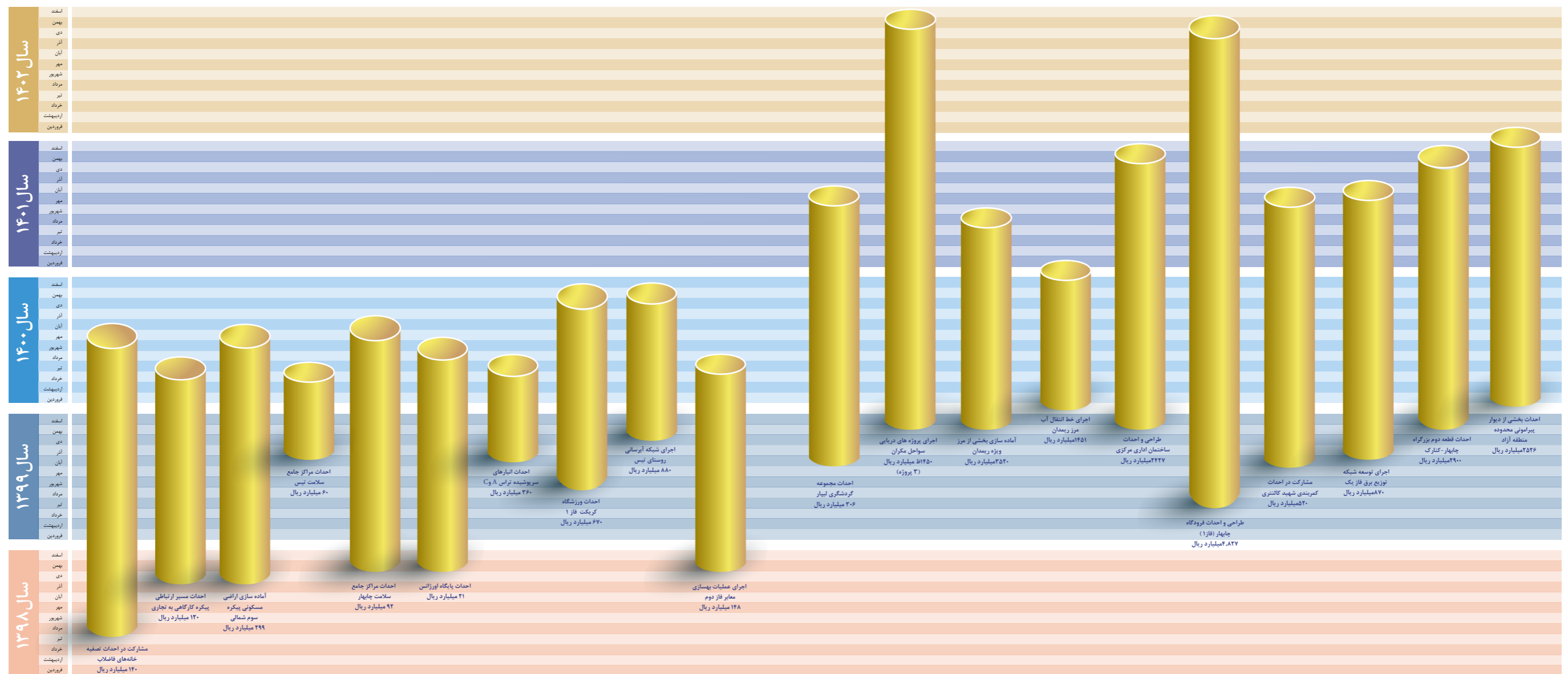
ارزش مطالعات (میلیارد ریال)





### تحول در چابهار با ۲۰ پروژه در حال اجرا

از مگاپروژه‌هایی چون فرودگاه و ورزشگاه و بزرگراه گرفته تا پروژه‌های عمرانی کوچکتر در حوزه سلامت و آموزش، همه به عنوان پروژه‌های عمرانی و زیرساختی چابهار در حال اجراست و با بهره‌برداری در سال جاری و سال‌های آتی، چهره چابهار را متحول خواهند کرد.



فصل اول

# مطالعات



منطقه آزاد چابهار  
Chabahar Free Zone

[www.cfzo.ir](http://www.cfzo.ir)



### مطالعات موضوعی

- طراحی مجموعه گردشگری لیپار
- طراحی مجموعه گردشگری بلوچ
- طراحی استادیوم کریکت
- طراحی مسیر ارتباطی پیکره کارگاهی به تجاری
- طراحی انبارهای ۸۰۰۰ متر مربعی
- طراحی پارک شهپاز ۴۵ هکتار
- طراحی ساختمان اداری
- طراحی خانه فرهنگ
- طراحی شبکه انتقال و توزیع آب روستای تیس
- طراحی شبکه انتقال و توزیع آب به ریمدان و ۱۴ روستای مسیر
- طراحی نحوه ارتباط انبارهای گمرک به پارک لجستیک
- طراحی شهر فرودگاهی چابهار
- طراحی مراکز جامع سلامت
- طراحی مجموعه شناگاه
- طراحی اسکله صیادی و گردشگری تیس
- طراحی مجموعه تیاب ها در پیکره سوم
- تهیه طرح تجمیع مجموعه های آب شیرین کن منطقه

### مطالعات موضوعی

- مطالعات اراضی نمک گیری
- نقشه برداری اراضی ۱۴۰۰۰ هکتار
- طراحی شبکه برق پیکره صنعتی و پیکره کارگاهی
- طراحی هدایت و جمع آوری آبهای سطحی بلوار امام رضا
- طراحی مجتمع آموزشی پیر سهراب
- طراحی مجتمع آموزشی دبیرستان دانشگاه منطقه
- طراحی پارک لجستیک
- مطالعات بیم ساختمان اداری
- تکمیل مطالعات آبیاری تحت فشار
- طراحی مجتمع اداری تجاری F2
- تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی دهکده ورزشی پیلند ۴۰ هکتاری
- طراحی بهسازی انبارهای سرپوشیده و طراحی سیستم اعلام و اطفای حریق
- مطالعات ارزیابی زیست محیطی احداث تصفیه خانه پیکره مسکونی
- طراحی پارک نیلوفر ۳ هکتار

### مطالعات شهرسازی

- تهیه طرح جامع محدوده قدیم ۱۴۰۰۰ هکتار
- تهیه طرح جامع محدوده جدید ۶۷۰۰۰ هکتار
- تهیه طرح تفصیلی پیکره هفتم (صنایع متوسط)
- تهیه طرح تفصیلی پیکره هشتم (صنایع سنگین)
- تهیه طرح راهبردی پیکره ششم (ساحلی - گردشگری)
- تهیه طرح تفصیلی پیکره سوم جنوبی (تراس بهشت)
- تهیه طرح ساماندهی و توسعه پیکره یکم (تجاری)
- تهیه طرح تفصیلی ویژه روستای تیس
- طرح مرحله اول جمع آوری و هدایت آبهای سطحی
- تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی مسکونی ۳۲۰ هکتاری
- تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی دهکده ورزشی پیلند ۴۰ هکتاری
- تهیه طرح پایانه صادراتی مرز ریمدان
- مطالعات مرحله اول مسیر ارتباطی پیکره تراس بهشت به پیکره های تیس و صنعتی

### مطالعات موضوعی

- تهیه طرح جامع آب
- تهیه طرح جامع برق
- تهیه سند مسئولیت اجتماعی
- تهیه طرح جامع فناوری دانشگاه
- تهیه عکس هوایی از محدوده ۸۲۰۰۰ هکتار
- تهیه مطالعات ارزیابی استراتژیک زیست محیطی
- مطالعات امکان سنجی اتصال پیکره هشت به امکانات بنادر
- مطالعات کاهش هدر رفت آب
- مطالعات کاهش تلفات انرژی
- سامانه زیما (تهیه پایگاه داده های مکانی منطقه)







## ■ بازنگری طرح جامع محدوده ۱۴۰۰۰ هکتار

طرح جامع منطقه آزاد چابهار در دهه ۷۰ تهیه شده بود و با توجه به گذشت بیش از دو دهه از زمان تهیه طرح و تغییرات صورت گرفته در سیاست ها و ویژگی های محدوده، بازنگری طرح جامع در سال ۱۳۹۵ در دستور کار سازمان منطقه آزاد قرار گرفت.

در این طرح با بررسی اسناد فرادست، تجربیات مشابه در مناطق آزاد داخلی و خارجی، بررسی های میدانی و شناخت تفصیلی ویژگی های منطقه آزاد چابهار و نظرسنجی از صاحب نظران (مدیران و کارشناسان سازمان منطقه آزاد، فعالین محلی در حوزه های مختلف) و نظرسنجی از ساکنین محلی (با استفاده از پرسشنامه)، محورهای راهبردی برای توسعه منطقه آزاد شناسایی و معرفی شد. این محورها، عبارت اند از فعالیت های مرتبط با لجستیک، ترانزیت و بازرگانی، فعالیت های مرتبط با صنایع سنگین و سبک، آبی پروری (صنایع تبدیلی) و گردشگری.

از مهم ترین اقدامات انجام شده در آغاز این طرح، تهیه بانک اطلاعات مکانی از منطقه آزاد چابهار است. اطلاعات متعدد در زمینه های مختلف مرتبط با منطقه آزاد چابهار در این طرح، در یک «بانک اطلاعات مکانی» گردآوری، طبقه بندی و ذخیره شده است. برای اولین بار، داده های سرشماری عمومی نفوس و مسکن مربوط به منطقه آزاد در این پایگاه قرار گرفت. اطلاعات مربوط با ویژگی های کالبدی، ترافیکی، طبیعی و... در این پایگاه داده قرار گرفته است و با کمک این بانک اطلاعات، می توان در حوزه های مختلف تصمیم سازی نمود.

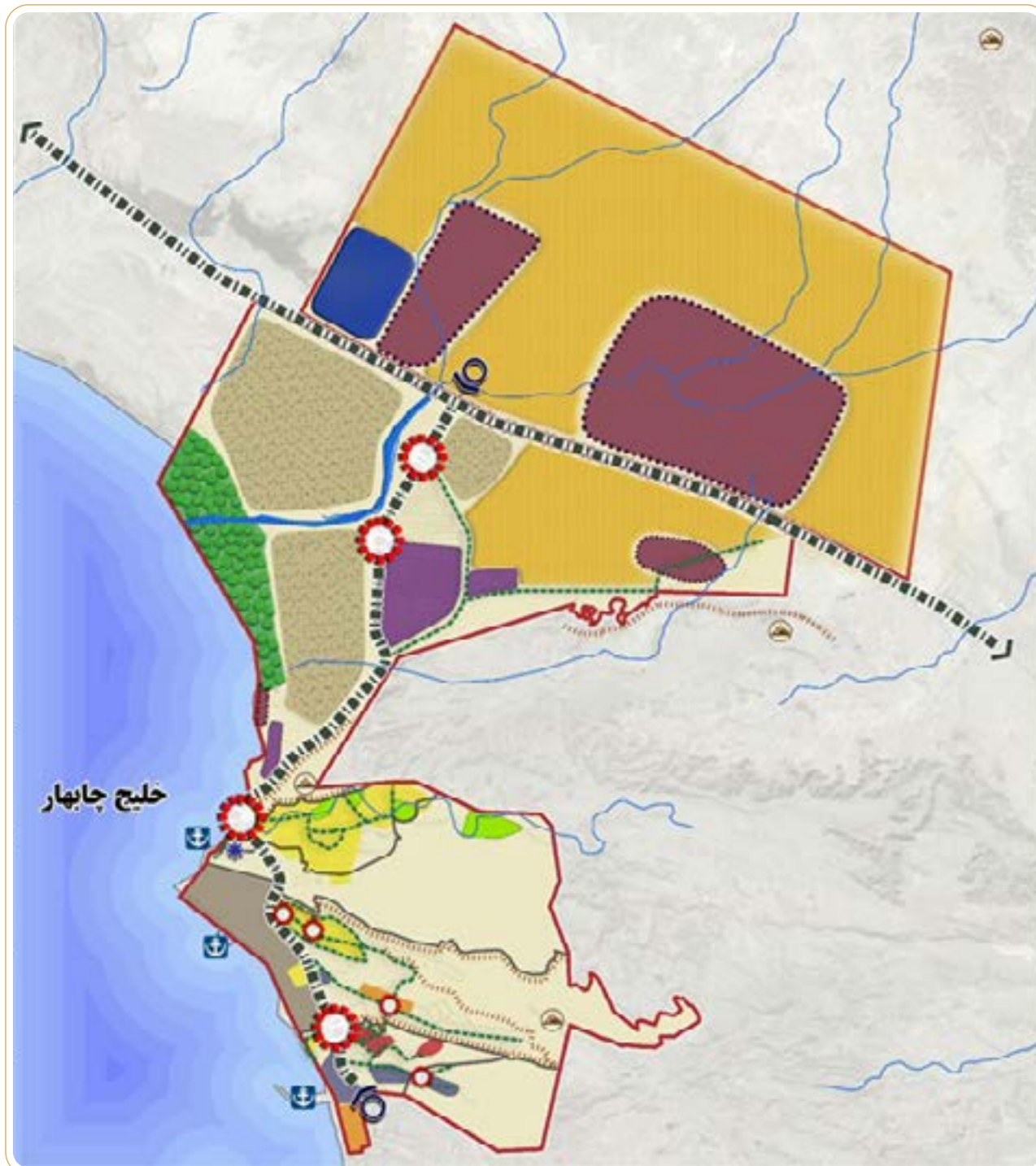
از دیگر ویژگی های طرح جامع جدید منطقه آزاد چابهار، تهیه یک مدل پویای مکان مینا به منظور بررسی کل سطح منطقه آزاد در استقرار انواع فعالیت ها است. بر اساس اطلاعات مکانی ذخیره شده در بانک اطلاعات مکانی، کل سطح منطقه برای استقرار کاربری ها ارزیابی شده است و مدل مورد استفاده در صورت احصای اطلاعات جدید، قابل اصلاح و به روزآوری است. این موضوع با توجه به عدم قطعیت های متعدد در نظام برنامه ریزی کشور و به خصوص مناطق آزاد از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

نتایج این سنجش، به صورت ارائه نقشه پهنه بندی اراضی منطقه آزاد در قالب ۴ پهنه کلی و ۲۰ ریزپهنه مشخص شده است. در این زیرپهنه ها، کاربری های مجاز، ممنوع و مشروط بر اساس ویژگی های کاربری ها و ویژگی های هر پهنه مشخص شده و ضوابط کلی احداث هر کاربری به عنوان خطوط راهنمای تهیه طرح های تفصیلی ارائه شده است.

ضوابط و مقررات کنترلی پیشنهادی طرح جامع به صورتی بسیط در تمام حوزه های مطالعاتی و شامل قوانین، ضوابط و مقررات موجود و یا لازم در دو صورت بندی عمده ضوابط و مقررات عام و ضوابط و مقررات ویژه و اختصاصی تدوین شده است که ضوابط اختصاصی خود به بخش های متعددی تقسیم می شود.

« شروع: ۱۳۹۶

« اتمام: ۱۳۹۸





## تهیه طرح جامع محدوده جدید

در ۲۳ بهمن ۱۳۹۸ قانون توسعه منطقه آزاد چابهار ابلاغ شد. بلافاصله مذاکره با شرکت مهندسين مشاور طرح و کاوش که تهیه کننده طرح جامع محدوده ۱۴۰۰۰ هکتاری بودند به واسطه تسلط و شناخت بر محدوده انجام شد و قرارداد مطالعات طرح جامع ۸۲ هزار هکتاری در اوایل تابستان سال ۱۳۹۹ ابلاغ شد.

با توجه به تجربیات پیشین در چابهار و سایر مناطق آزاد کشور و احساس نیازی که در منطقه آزاد چابهار وجود داشت، مطالعات راهبردی اقتصادی به شرح خدمات این طرح، اضافه شد. اقتصاد چابهار در مقیاس‌های بین‌المللی، ملی، منطقه‌ای و محلی بررسی شده است، بازارهای هدف اولیه چابهار شناخته شده، میزان واردات و صادرات به افغانستان، پاکستان، عمان، ازبکستان و قزاقستان و کشورهای آسیای میانه بررسی شد، حجم سرمایه‌گذاری‌های قابل پیش‌بینی شناسایی شده، بازارهای هدف واقعی شناسایی شد، زمینه‌هایی که قابلیت سرمایه‌گذاری دارند، در فولاد و پتروشیمی، در صنایع خودرو سازی و سایر صنایع شناسایی شده و همچنین رقبا و شرکای احتمالی شناسایی شدند. مناطق آزاد مجاور نظیر دقم، صحر و گوادر بررسی شدند. پیش‌بینی‌های مراجع بین‌المللی صاحب‌نظر همچون بانک جهانی و مجمع اقتصاد جهانی در خصوص تقاضا برای کالاهای تولیدی منطقه بررسی شده است، اثر پاندمی کرونا بر روی تولید و تقاضای انواع صنایع بررسی شده است و تمامی این مطالعات با رویکرد بازارمحور بوده است.

در نتیجه این مطالعات، بازارهای هدف شناسایی شده و سهم چابهار از این بازارها برآورد شده است، صنایع و فعالیت‌های متناظر (مشابه) شناسایی شده‌اند، میزان حجم سرمایه‌گذاری برآورد و پیش‌بینی شده است و براساس این حجم سرمایه‌گذاری میزان اشتغال پایه و تبعی شناسایی شده و مبنای برنامه‌ریزی و پیش‌بینی جمعیت برای مطالعات جامع قرار گرفته است.

پس از تهیه طرح راهبردی، شناسایی تفصیلی ویژگی‌های محدوده مورد مطالعه در دستور کار قرار گرفت، پس از استخراج احکام اسناد فرادست و مرتبط با محدوده طرح، شناخت تفصیلی محدوده در ۹ دیسپلین (گروه) مطالعاتی انجام شد

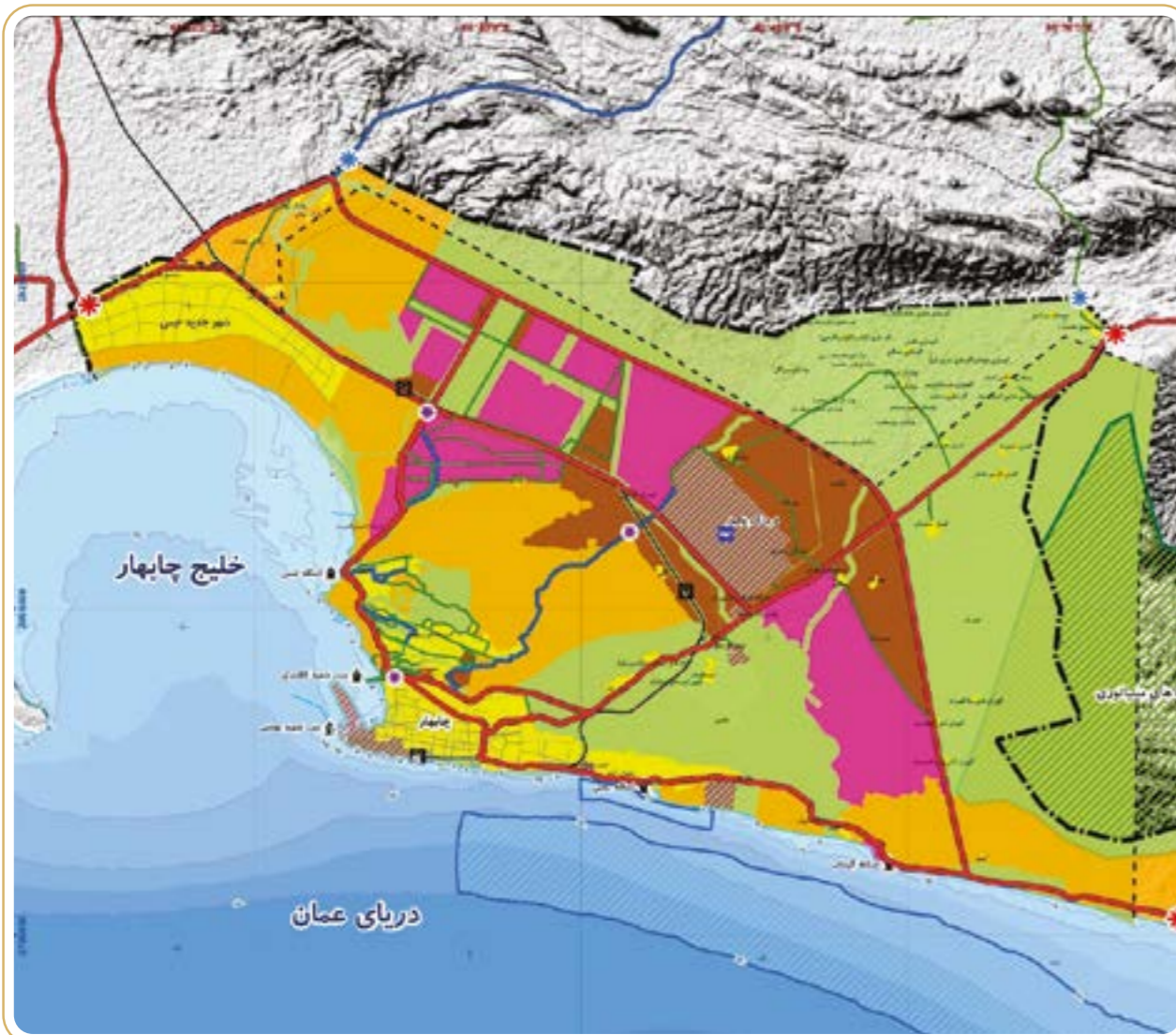
و مطالعات اقتصادی، مطالعات اجتماعی، گردشگری، تاسیسات و تجهیزات شهری، پدافند غیرعامل، محیط زیست، ترافیک و حمل و نقل چندوجهی، مدیریتی حقوقی و مطالعات کالبدی انجام شد. در محدوده مطالعاتی این طرح جامع ۸۲ گد آبادی وجود داشته، از این ۸۲ روستا ۶۵ روستا دارای سکنه هستند، با توجه به نقش سازمان منطقه آزاد در توسعه منطقه‌ای، مطالعات گسترده‌ای در خصوص کلیه روستاها انجام شد، طرح‌های هادی این روستاها از بنیاد مسکن استان اخذ شد و یک پیوست اجتماعی کامل با توجه به مسئولیت اجتماعی منطقه آزاد تهیه شد.

ویژگی‌های گردشگری منطقه نظیر ویژگی جاذبه‌ها، بررسی ویژگی‌های اقتصادی اجتماعی گردشگران، علت مراجعه به منطقه، میزان ماندگاری و موارد دیگر با استفاده از مطالعات میدانی و پرسشگری و آمار موجود شناسایی شد. با توجه به حساسیتی که منطقه به لحاظ مرزی بودن دارد مطالعات پدافند غیرعامل انجام شد، از نظر حمل و نقل لجستیک و وجود بنادر شهید بهشتی و کلانتری، راه آهن در دست احداث، مطالعات خاصی در حوزه حمل و نقل ترانزیت و لجستیک انجام شده است، این ۹ دیسپلین با هم ترکیب و چشم‌انداز توسعه چابهار در زمینه‌های مختلف به صورت یکپارچه و به طور متوازن تدوین شد.

یکی از سیاست‌های اصلی در پیش‌بینی جمعیت (که بر مبنای اشتغال بوده است)، جذب نیروهای بومی سه شهرستان چابهار، دشتیاری و گنارک در مشاغل جدید منطقه آزاد بوده است. براساس مطالعات انجام شده، ساختار فعلی تحصیلات و تخصص در منطقه امکان پاسخگویی مشاغل جدید ناشی از صنایع را ندارد بنابراین ایجاد مجموعه‌های فنی حرفه‌ای یا آموزش تخصص‌های مرتبط با صنایعی که ایجاد خواهند شد و آموزش ساکنان از محورهای اصلی پیشنهادی طرح بوده است.

در نهایت سعی شده است با نگاهی جامع و همه جانبه، قابلیت‌ها، پتانسیل‌ها و محدودیت‌های منطقه احصا شده و با توجه به جمیع جوانب، پیشنهادات طرح در حوزه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیرساختی، پدافندی و... ارائه شود. طرح جامع منطقه آزاد چابهار در تیرماه ۱۴۰۰ به تایید شورای پژوهشی دبیرخانه شورایی عالی رسیده و در انتظار رسیدگی در کارگروه شورایی عالی مناطق آزاد می‌باشد.

« شروع: ۱۳۹۹  
« اتمام: ۱۴۰۰





## طرح تفصیلی پیکره هشتم (منابع سنگین)

« ۱- تحقق نقش صنعتی منطقه آزاد با رویکرد صادرات محور در منابع رقابت پذیر در حوزه های پتروشیمی و فولاد.

« ۲- ایجاد تحرک در توسعه منطقه ای و ناحیه ای.

« ۳- توسعه اشتغال و ارتقاء کمی و کیفی بازار کار در جامعه محلی.

« طرح تفصیلی پیکره هشتم به منظور سازماندهی کالبدی و تأمین زیرساخت های پیکره مبتنی بر موازین و استانداردهای جاری کشور تهیه شده تا شرایط را برای ایفای نقش صنعتی منطقه آزاد چابهار فراهم نماید. این پیکره به مثابه یکی از بزرگترین سایت های صنعتی ایران ضمن اینکه به تثبیت جایگاه منطقه آزاد به عنوان منطقه پردازش صادرات نظر دارد با توجه به مقیاس کارکردی خود به عنوان محرک و موتور توسعه منطقه ای نیز عمل خواهد کرد لذا نتایج مثبت طرح را باید در تأثیرات اقتصادی و اجتماعی پیکره ۸ جستجو کرد. منابع فولاد، پتروشیمی، صنایع کانی غیر فلزی، صنایع فلزی و ماشین سازی، صنایع سلولزی، صنایع نساجی، مرکز لجستیک، صنایع شیمیایی، صنایع برق و الکترونیک، صنایع نفت و گاز و سایت خورشیدی، از جمله فعالیت عمده پیش بینی شده در این طرح می باشند.

« پیکره هشتم یکی از پیکره های نه گانه منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار است که با مساحت حدود ۶۲۰۰ هکتار در منتهی الیه شمال محدوده ۱۴۰۰۰ هکتاری منطقه آزاد واقع شده و تاکنون کارخانه پتروشیمی نگین مکران و کارخانه فولاد مکران موفق به اخذ مجوز از منطقه آزاد گردیده اند.

« یکی از مهمترین نقش های منطقه آزاد، نقش صنعتی آن است و پیکره هشتم انعکاس این نقش و تأمین کننده آن است. این پیکره به مثابه یکی از بزرگترین سایت های صنعتی ایران ضمن اینکه به تثبیت جایگاه منطقه آزاد به عنوان منطقه پردازش صادرات نظر دارد با توجه به مقیاس کارکردی خود به عنوان محرک و موتور توسعه منطقه ای نیز عمل خواهد نمود. پیکره ۸ در فازهای نهایی توسعه خود با جذب مستقیم چندین هزار نفر مدبر، متخصص و کارگر به بهبود ساختار اشتغال منطقه ای کمک شایان خواهد کرد و غیر مستقیم نیز هزاران شغل پدید خواهد آورد.

« اهداف اصلی طرح تفصیلی این پیکره عبارتند از:

« ۱- سازماندهی فضایی استقرار فعالیت ها متناسب با ظرفیت های زیست محیطی.

« ۲- ارایه نظام فضایی شبکه ها و زیرساخت های مورد نیاز.

« اهداف تبعی:

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## طرح تفصیلی پیکره هفتم (منابع متوسط)

سیاستگذاری ملی و منطقه ای، نهفته است، به همین دلیل مهمترین اهداف مطالعات، اجرا و عملیاتی شدن طرح پیکره هفتم به شرح زیر بوده است:

۱- اهداف اصلی

الف: اهداف اصلی در پیکره هفتم عبارت است از ایجاد حلقه مکمل توسعه اقتصادی بر پایه منابع متوسط و انبارها و مرتبط با پیکره هشتم

ب: تحقق بخشی به اهداف بنیادین و پایه ای منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار در جذب سرمایه در صنایع کوچک و متوسط

ج: ایجاد نقش مکمل، رابط و میانی بین فعالیت ها و صنایع کوچک و متوسط با طرح توسعه صنایع سنگین فولاد و پتروشیمی در ابعاد ملی و بین المللی

در تهیه این طرح، توجه به ابعاد اقتصادی استقرار فعالیت ها در پیکره هفت، برقراری ارتباط منطقی میان این پیکره با پیکره ۸ و سایر اندام های منطقه، رعایت ضوابط زیست محیطی، رعایت ضوابط شرکت شهرک های صنعتی ایران و . . . در دستور کار قرار داشته و سعی شده کلیه ضوابط لازم در خصوص استقرار و احداث صنایع در این پهنه مدنظر قرار گیرند.

در طرح جامع منطقه، ۱۷۰۰ هکتار از اراضی را به استقرار صنایع متوسط اختصاص یافته است که ۶۰۰ هکتار آن دارای طرح تفصیلی بوده و طرح آماده سازی آن در دهه های ۷۰ و ۸۰ اجرا شده است. در راستای امکان پاسخگویی به درخواست های استقرار صنایع جدید، تهیه طرح تفصیلی اراضی ۱۱۰۰ هکتاری در دستور کار سازمان قرار گرفت.

از آنجا که منطقه آزاد چابهار با یک منطقه بندی عملکردی فعالیتی در طرح ساختاری - راهبردی و به منظور دستیابی به یک چارچوب هدفمند در تعاملات اقتصادی در سطح بین المللی - ملی و منطقه ای هدفگذاری شده است، انجام مطالعات پیکره هفتم به عنوان یکی از پیکره ها یا مناطق مهم آن، ضروری و گریزناپذیر بود. از طرف دیگر، پیکره هفتم به عنوان فعالیت های مکمل و میان سطحی در ارتباط با خط مشی کلان و اصلی توسعه فعالیت در منطقه آزاد چابهار (تعیین شده در پیکره هشتم) پهنه صنایع سنگین (فولاد و پتروشیمی) تعیین شده بود، از این رو ضرورت تهیه مطالعات و برنامه ریزی برای فعالیت های صنعتی متوسط و کوچک را دو چندان کرده است.

بدون شک اهداف ایجاد و راه اندازی پیکره هفتم منطقه آزاد چابهار در ضرورت دستیابی به سند توسعه منطقه ای و

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸





## ■ طرح تفصیلی ترانس بهشت

ترانس بهشت در قسمت جنوبی پیکره مسکونی به وسعت ۲۶۸ هکتار تعریف شده است. کاربری‌های مهم این طرح مجموعه‌های اقامتی، اداری، آموزشی و فرهنگی می‌باشد.

### اهداف طرح:

- « توزیع متعادل کاربری‌ها و عملکرد اداری-خدماتی و تجاری
- « ارائه نقش مکمل توریستی-تفریحی ترانس بهشت در منطقه آزاد جهت جذب گردشگر
- « ایجاد ارتباط کارآمد میان قسمت‌های مختلف ترانس بهشت با یکدیگر و با پیکره‌های همجوار
- « خلق فضاهای شهری سرزنده

« شروع مطالعات: ۱۳۹۷

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## ■ طراحی پهنه تفریحی-گردشگری

گردشگری فرهنگی، فعالیت‌های تجاری، پذیرایی و ورزشی از جمله فعالیت‌های پیش‌بینی شده در این محدوده هستند.

این طرح به عنوان طرح برتر شهرسازی کشور در سال ۱۳۹۸ شناخته شد و مهندسین مشاور بافت شهر، جایزه سال شهرسازی را دریافت نمودند.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸

منطقه آزاد چابهار یکی از اهداف خود را بهره‌برداری از مزیت‌های نسبی جغرافیایی برای استفاده از ارزش‌های طبیعی و توسعه گردشگری پایدار قرار داده است. یکی از این موارد مطالعه اراضی ساحلی به مساحت حدود ۲۱۰۰ هکتار است که در چهارچوب اصول توسعه پایدار انجام شده است. پیکره ششم در محدوده‌ای به وسعت حدودی ۲۱۰۰ هکتار در ساحل شرقی خلیج چابهار از اسکله صیادی تیس تا حد شمالی محدوده اولیه منطقه آزاد چابهار قرار گرفته و از غرب به خلیج چابهار و از شرق به جاده ساحلی منطقه محدود می‌شود.

حضور دریا، حوضچه‌های نمک‌گیری و جنگل‌های حرا به عنوان زیستگاه‌های باارزش در اراضی طرح و روستای باستانی تیس و قلعه تاریخی تیس در همجواری اراضی از مهمترین امکانات و فرصت‌های موجود به شمار می‌آیند ولی از سوی دیگر، همجواری با اراضی پیکره هفت با کاربری صنعتی و استقرار فعالیت‌های کشتی‌سازی در اراضی طرح که ناسازگار با محیط زیست و عملکرد منطقه است در کنار خطرات ناشی از طوفان، آبگرفتگی و پهنه وسیع جزرومد و کم‌ارتفاعی اراضی از محدودیت‌ها و تهدیدهای مهم در این اراضی محسوب می‌شوند.

در طرح ساماندهی اراضی ساحل شرقی خلیج چابهار برای گردشگری پایدار، توسعه گردشگری ضمن رعایت معیارهای توسعه پایدار به عنوان هدف اصلی در نظر گرفته شده است. براساس این هدف، ضمن حفظ اراضی طبیعی به‌عنوان سرمایه نسل آینده، کاربری‌های گردشگری و فعالیت‌های مرتبط با آن با اولویت حفظ دریا از آلودگی‌های کنونی و آتی، پیشنهاد و به این ترتیب خلیج چابهار به عنوان یکی از مهمترین اماکن جذب گردشگر با الگویی مناسب، برای سایر نقاط جنوبی ایران در این زمینه مورد توجه قرار گرفته است. خروجی مطالعات این طرح در غالب نقشه راهبردی و بیش از ۷۰ پروژه سرمایه‌گذاری ارائه شده است. بخش عمده این پروژه‌ها توسط بخش خصوصی اجرا خواهند شد و برخی پروژه‌ها که غالباً توسعه زیرساخت‌ها هستند توسط سازمان منطقه آزاد اجرا خواهند شد. کاربری‌های اقامتی، خدمات





## ■ مطالعات مرحله اول جمع آوری و هدایت آب های سطحی

- استفاده از خصوصیات فیزیوگرافی در طراحی توسعه شهری به منظور هدایت و تخلیه ثقلی سیلاب در شهر.
- جلوگیری از تشدید وضعیت سیلگیری در مناطق پایین دست.
- کمینه کردن هزینه احداث سامانه جمع آوری آب های سطحی.
- بهره گیری از رواناب از طریق بررسی و امکانسنجی ذخیره بخشی از رواناب سطحی با استفاده از تأسیسات آبخیزداری، بندهای خاکی و یا بتنی جهت استفاده به منظور آبیاری فضای سبز و یا صنعت.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸

این مطالعات تحت عنوان «مطالعات مرحله اول جمع آوری و هدایت آب های سطحی چابهار» در سال ۱۳۹۶ از سوی سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار جهت ارائه طرحی برای ساماندهی روانابهای سطحی منطقه آزاد چابهار به شرکت مهندسی مشاور پارس جویاب واگذار گردید.

محدوده طرح شامل هفت پیکره با ۱۴ هزار هکتار مساحت در ۲۵ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شمالی و ۶۰ درجه و ۲۷ دقیقه طول شرقی واقع است. مطالعات جمع آوری و هدایت آب های سطحی شامل مطالعات هواشناسی و هیدرولوژی جهت تخمین سیلاب، بررسی سیلاب های مشرف به طرح و محل تخلیه آنها، بررسی خصوصیات سامانه موجود جمع آوری آب های سطحی در منطقه و طرح اولیه سامانه جمع آوری آب های سطحی برای منطقه ضمن برآورد هزینه ها می باشد.

این طرح به منظور انجام مطالعات لازم جهت طراحی مطلوب سامانه جمع آوری رواناب در منطقه آزاد تجاری صنعتی - چابهار انجام شده است. از مزایای طراحی مطلوب یک سامانه جهت جمع آوری رواناب در مناطق شهری می توان به موارد زیر اشاره کرد: - کاهش خطرهای جانی و مالی در اثر بروز سیلاب و آبگرفتگی در منطقه.

- کاهش وقفه و کندی در حمل و نقل شهری.

- کاهش مشکلات و ناخرسندی در اثر تجمع آب بارندگی در مناطق شهری.

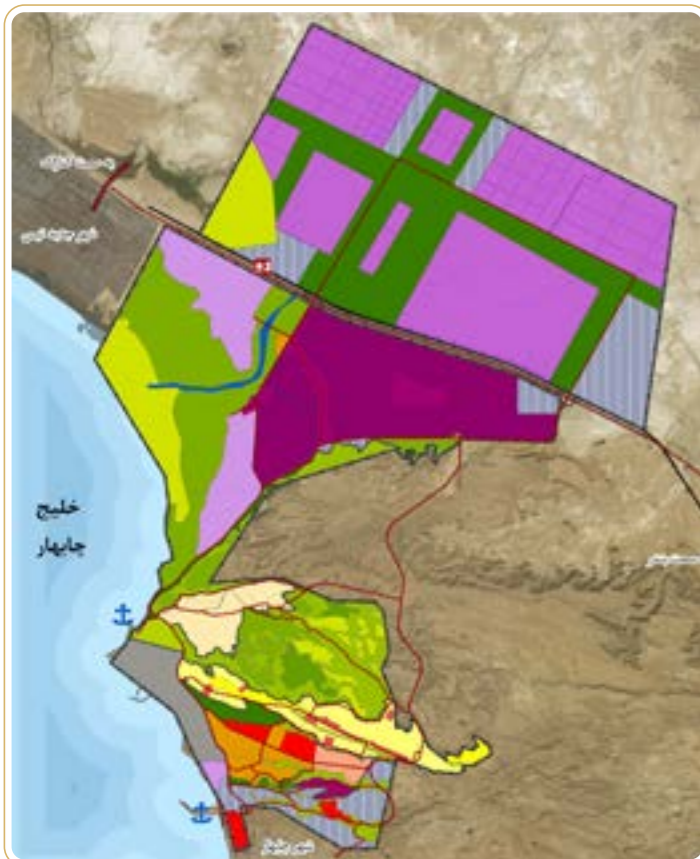
- کمینه کردن هزینه احداث سامانه با طراحی مناسب ضمن در نظر گرفتن استانداردها.

همچنین این بخش به منظور هدایت سایر مشاورین در خصوص برخورد با پدیده روان آب های سطحی و دفع ایمن آن برنامه ریزی شده است.

تاثیر این طرح جلوگیری از آبگرفتگی و ایجاد خسارت ناشی از بارندگی بوده و به طبع آن از هدررفت سرمایه جلوگیری می کند. از اهداف و کاربردهای این طرح می توان به موارد زیر اشاره کرد: - شناخت شرایط موجود و پیش بینی شرایط آتی هواشناسی، اقلیم شناسی و هیدرولوژیکی حاکم بر منطقه.

- طراحی تأسیسات هیدرولیکی در خارج از مرز پیکره های منطقه برای کاهش ورود سیلاب به منطقه.

- طراحی تأسیسات در داخل منطقه برای جلوگیری از خطر آبگرفتگی.

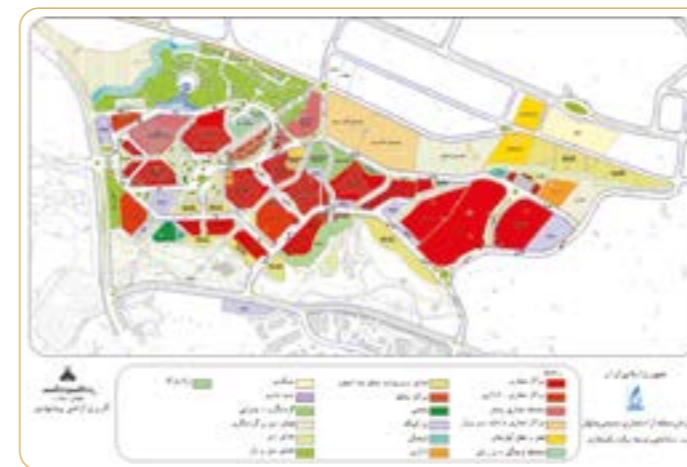


## ■ بازنگری طرح تفصیلی پیکره تجاری

بازنگری پیکره تجاری با رویکرد تثبیت کاربری های وضع موجود و توجه ویژه به گره های ترافیکی ناشی شده از عدم کفایت شبکه معابر و کمبود فضاهای توقف و پارکینگ بویژه در زمان هایی از سال شکل گرفته است. این ساماندهی در کنار نگاه توسعه ای همانند توسعه شبکه معابر و ایجاد پیوستگی در تمامی محدوده پیکره یکم تجاری و توسعه فضاهای اقامتی گردشگری و فضاهای سبز و باز در کنار تلفیق کاربری های مذکور با پارکینگ، از ایده های اصلی طرح می باشد. ایده دیگر، ساماندهی فضایی به لحاظ دید و منظر و اجرای پروژه های بلند مرتبه سازی در محدوده هایی که دید عمومی به سمت پارک های جنوبی پیکره و البته به سمت دریا می باشد را نیز می بایستی اشاره نمود.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸



## ■ انجام مطالعات طرح جامع و تفصیلی ویژه روستای تیس

با توجه به ویژگی های منحصر بفرد روستای تیس بنظر می رسد طرح های توسعه معمول کشور (هادی، جامع و تفصیلی) بدون در نظر گرفتن این ویژگی ها از کفایت لازم برای هدایت جریان توسعه در این روستای تاریخی برخوردار نیستند. لذا طرح ویژه برای روستای تیس تهیه گردید.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸





## تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی دهکده ورزشی پیل بند ۴ هکتاری

با توجه به کمبود فضاهای ورزشی در سطح منطقه و نبود زیرساخت‌های مناسب جهت برگزاری مسابقات کشوری و بین‌المللی و از طرفی توجه به وجود استعداد های فراوان ورزشکاران چابهار و قطبیت در رشته کریکت و حمایت از این رشته موجب شد تا زمین به مساحت ۴۰ هکتار شهر ورزشی چابهار طراحی گردد. این مجموعه زیبا علاوه بر مجموعه‌های ورزشی و رفاهی، مکانی ایده‌آل جهت سپری کردن اوقات فراغت نیز می‌باشد. کاربری‌های این مجموعه عبارتند از:

« استادیوم زیبای کریکت با ظرفیت ۴۰۰۰ نفر  
« استادیوم با شکوه فوتبال با ظرفیت ۱۲۰۰۰ نفر  
« سالن سرپوشیده ورزش های آبی-المپیک با زیربنای ۵۵۰۰ مترمربع  
« سالن چند منظوره ورزشهای رزمی-تشنگی با زیربنای ۵۵۰۰ مترمربع  
« هتل و فضای اداری و اقامتی این مجموعه با متراژ ۵۰۰۰ مترمربع و ۱۳۰ پارکینگ اختصاصی جهت اقامت و اسکان تیم‌های حاضر در مسابقات

« پیست کارتینگ  
« زمین‌های روباز ورزشی: این مجموعه شامل انواع زمین‌های روباز مانند زمین چمن تمرینی فوتبال با ابعاد ۹۶×۶۰، زمین‌های روباز والیبال، بسکتبال، تنیس، زمینهای ماسه‌ای جهت برگزاری مسابقات ساحلی، زمین روباز اسکواش، مینی گلف ... می‌باشد.  
« زمین ورزشی اسکیت تفریحی و دوچرخه BMX به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع  
« مسیر دوچرخه سواری و پیاده روی: این مسیر با طول ۲۵۰۰ متر در سرتاسر مجموعه امتداد دارد و از کنار تمامی استادیوم‌ها، سالنهای سرپوشیده، فضاهای ورزشی و روباز، تپه‌های سبز، کارتینگ، آلاچیق‌ها ... با کمترین تداخل عملکردی و حرکتی عبور خواهد کرد و از جاذبه‌های سایت خواهد بود.  
« پارکینگ مجموعه: شامل ۷۰۰ محل پارک خودرو سواری، ۶۰ محل پارک حاشیه ای و ۲۰ محل پارک اتوبوس می‌باشد.  
« شروع مطالعات: ۱۳۹۶  
« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## تهیه طرح تفصیلی و آماده سازی اراضی مسکونی ۳۲۰ هکتاری

پیکره سوم سطحی در حدود ۵۰۰ هکتار از اراضی منطقه آزاد را به خود اختصاص داده و بخشی از تقاضای اسکان و اقامت طیف‌های مختلف شاغلین منطقه را تامین می‌نماید. سیر تدریجی طراحی و اجرای محلات و نواحی مسکونی پیکره سوم از دهه ۷۰ آغاز و طی این سه دهه به تدریج آماده سازی شده و به متقاضیان واگذار گردیده است. بخش عمده فاز اول طرح با مساحت ۷۸ هکتار شکل گرفته و احداث گردیده است. فاز دوم طرح با مساحت ۶۳ هکتار نیز آماده سازی گردیده است. طرح حاضر در اراضی ۳۲۴ هکتاری که در منتهی الیه شرق این پیکره واقع شده، تعریف شده است. وجود تجارب فازهای قبلی، پشتوانه اجرا و تکمیل طرح پیکره سوم شمالی گردیده است. شناسایی متقاضیان بالقوه پهنه مذکور و نوع تقاضای آنان، تناسب قطعات و پلان های پیشنهادی با نیازهای متقاضیانی که روحیات شهری متنوع دارند و لحاظ اصول شبکه معابر، تأسیسات و تجهیزات شهری از مهمترین گام‌هایی است که چه در مرحله برنامه ریزی و چه در طراحی بازتاب یافته تا در نهایت امکان تحقق زندگی با استانداردهای بالا را برای ساکنان آتی محدوده فراهم آورد؛ آنچه که در واقع هدف اصلی طرح‌های آماده سازی است.

اهداف و کاربردهای مورد نظر در فاز سوم پیکره مسکونی به شرح زیر است:

- اجرای مجموعه در قالب مراحل توسعه پیشنهادی به نحوی که هر بخش از مجموعه همواره به لحاظ شکل‌گیری شبکه دسترسی، خدمات مورد نیاز و تأسیسات زیربنایی آن کامل باشد.
- با اجرای هر مرحله از توسعه، بخشی از محور خدمات شهری نیز اجرا گردد.
- تهیه طرح و اجرای هماهنگ مجموعه‌های همسایگی و فضاهای مربوطه و زیرمحل‌های و پرهیز از ساخت و ساز واحدهای منفرد و پراکنده.
- اولویت بخشیدن به احداث فضاهای سبز حفاظتی و سبز حاشیه معابر در جهت بهبود شرایط زیست محیطی محدوده طرح.
- ایجاد تمهیداتی جهت تسهیل آمد و شد ساکنین و پیش‌بینی نگهبانی و تامین امنیت ورود و خروج در مراحل اولیه شکل‌گیری مجموعه.
- ایجاد شرایطی برای تقویت ارتباط و مشارکت ساکنین در جهت حل مسائل مشترک و بهبود شرایط محلات و ارتقا کیفیت کالبدی محدوده‌های در دست اجرا.
- ارائه تسهیلات تشویقی برای مجموعه‌هایی که از انرژی خورشیدی و انرژی‌های نو استفاده می‌نمایند.



« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## تهیه طرح پایانه صادراتی مرز ریمدان

یکی از محدودیت های منطقه آزاد چابهار، عدم برخورداری از مرز زمینی بوده است که با تصویب قانون توسعه منطقه آزاد در سال ۱۳۹۸، با الحاق محدوده ۶۲۰۰ هکتاری مرز ریمدان، این نقص مرتفع شد. محدوده ۶۲۰۰ هکتاری ریمدان، در مجاورت پاکستان به عنوان محدوده منفصل به منطقه آزاد چابهار اضافه شد. مرز ریمدان یکی از اهدافی است که به طور جدی می تواند ارتباطات سیاسی، امنیتی و اقتصادی ما را با پاکستان گسترش دهد و همچنین یک توسعه پایدار را به همراه داشته باشد. همچنین ریمدان کوتاه ترین مسیر برای صادرات محصولات

« شروع مطالعات: ۱۳۹۹

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹



## تهیه طرح جامع برق

با توجه به توسعه منابع موجود و منابع داوطلب حضور در منطقه، پیش بینی احداث تاسیسات زیربنایی آب، برق، گاز، ... از مهمترین وظایف سازمان می باشد. هدف از این پروژه انجام مطالعات تهیه طرح جامع الکتریکی منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار جهت برآورد بار، تعیین مراکز ثقل و ارائه طرح های شبکه برق (خطوط، پست های انتقال، نیروگاهی) مورد نیاز در سال های افق توسعه منطقه و انجام مطالعات سیستم جهت ارتباط با شبکه سراسری می باشد. با توجه به طرح توسعه منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار در فازهای مختلف، نحوه تامین توان منطقه مجموعه بصورت تدریجی و با در نظر گرفتن مراحل توسعه فازها طی گزینه های مختلف تامین برق مورد بررسی قرار خواهد گرفت. پیش بینی بار برای بازه ۱۴۰۰ الی ۱۴۱۰، طرح توسعه تولید، طرح توسعه انتقال و فوق توزیع، ارزیابی فن آوری های جدید استفاده شده جهت ارتقاء شبکه برق سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار نیز مورد بررسی قرار گرفته اند.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۹

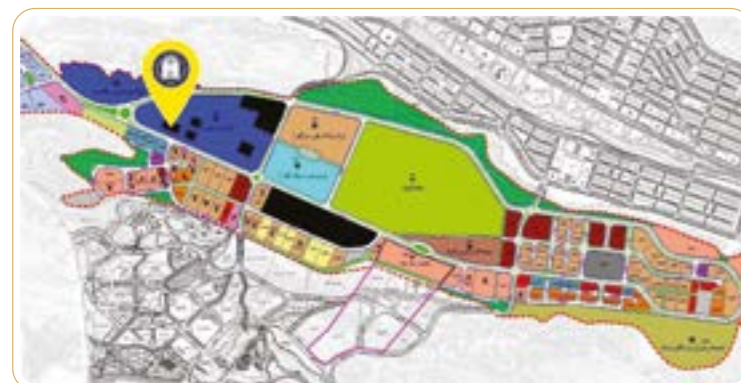
« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰

## تهیه طرح منطقه ویژه علم و فناوری چابهار

در این طرح به مقوله نوآوری در کنار آموزش توجه شده است و در واقع این مجموعه به عنوان محلی برای اجرای طرح های جدید به صورت پایلوت و تکنولوژی محور ایفای نقش خواهد کرد تا پروژه های جدید در مرحله نهایی با مشکل مواجه نشوند. منطقه ویژه علم و فناوری چابهار مورد حمایت معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و پارک های علم و فناوری ایران قرار خواهد گرفت.

« شروع مطالعات: ۱۴۰۰

« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰





## تهیه عکس هوایی از محدوده توسعه یافته منطقه آزاد

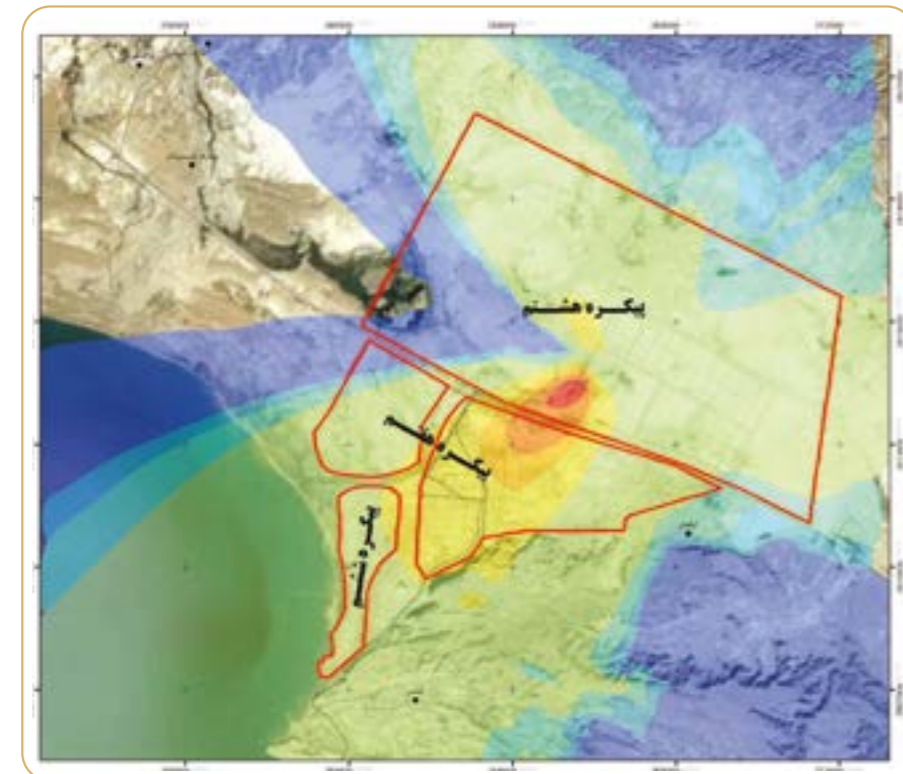
عکسبرداری هوایی رقومی از اراضی محدوده توسعه یافته منطقه با مقیاس یک هزارم به مساحت ۹۰۰۰۰ هکتار و همچنین از محدوده ریمدان به مساحت ۷۳۰۰ هکتار مطابق استانداردهای سازمان جغرافیایی که هدف آن ایجاد شبکه نقاط کنترل نقشه برداری و ایستگاه‌های نقشه برداری در منطقه و تهیه نقشه یک هزارم از تصویر رقومی با طبقه بندی های مختلف می باشد.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۹

« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰







## تهیه مطالعات ارزیابی استراتژیک زیست محیطی (EIA)

مطالعات ارزیابی زیست محیطی استراتژیک و برنامه مدیریت زیست محیطی منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار، به عنوان یک مدرک قابل اتکا از وضعیت فعلی و آتی منطقه و نظام توسعه صنعتی آن، پاسخی صریح و روشن به حساسیت‌ها و مسائل زیست محیطی این منطقه ارائه می‌نماید. اهداف اصلی این مطالعه، یافتن پاسخی برای موارد ذیل می‌باشد:

« الف) پتانسیل طبیعی و قابلیت اراضی منطقه چگونه است و آیا توسعه صنعتی متناسب با توان اکولوژیکی منطقه خواهد بود؟

« ب) چه حجم از بارگذاری‌های صنعتی در منطقه قابل اجرا خواهد بود و یا به عبارتی ظرفیت تحمل و حد پذیرش منطقه چگونه است؟

« پ) محدودیت‌های توسعه و شرایط ویژه زیستی در منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار شناخته و تعیین شوند.

« ت) ظرفیت‌های کلی و چهارچوب برنامه جامع مدیریت زیست محیطی صنایع منطقه آزاد چابهار تدوین شود و به عنوان یک خط مشی و سیاست کلی، مورد تبلیغ، آموزش، اجرا و نظارت قرار گیرد.

« ث) ساختار سازمانی لازم برای اجرای برنامه مدیریت و پایش محیط زیست در حوزه درون بخشی و فراسازمانی، تعیین و قانونمند شود

مطالعات مذکور، اولین مطالعات ارزیابی استراتژیک زیست محیطی در کل کشور می‌باشد.

شروع مطالعات: ۱۳۹۵

اتمام مطالعات: ۱۳۹۷

## مطالعات امکان سنجی اتصال پیکره هشت به امکانات بنادر

در چارچوب سیاست‌گذاری منطقه آزاد چابهار مبنی بر توسعه صنایع سنگین در منطقه، پیش بینی استقرار صنایع مذکور در اراضی پیکره شماره هشت منطقه آزاد چابهار مورد توجه قرار گرفته است. در حال حاضر تعدادی از سرمایه گذاران برای استقرار صنایع سنگین فولاد و پتروشیمی در پیکره هشتم اقدام نموده و سرمایه گذاران جدیدی نیز در حال بررسی و پیگیری استقرار صنایع مورد نظر می‌باشند.

تامین امکانات بندری متناسب با نیازمندی‌های صنایع، و چگونگی انتقال مواد اولیه مورد نیاز و صادرات محصولات تولیدی صنایع از مهمترین موضوعات مورد توجه در پیکره هشتم می باشد. موضوع محوری مطالعه فوق بررسی امکانات موجود و جانمایی بهترین گزینه برای اتصال صنایع پیکره هشت به امکانات موجود با توجه به شرایط فنی، اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی است.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۶



## مطالعات کاهش هدررفت آب

بحران آب در کشور و به ویژه در منطقه چابهار و ضرورت مدیریت صحیح آن ایجاب می کرد تا شناسایی عوامل اتلاف و جستجوی راه حل‌های مناسب با انجام مطالعات کارشناسی در دستور کار قرار گیرد. بر این اساس، در سال ۱۳۹۶ مطالعه هدررفت آب برای دامنه ای از منطقه به وسعت ۱۴۰۰۰ هکتار انجام پذیرفت.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## مطالعات کاهش اتلاف انرژی

این مطالعات با هدف شناخت مهم ترین عوامل اتلاف انرژی در بررسی تحلیل قبوض برق منطقه در مراحل مختلف به ویژه در فرایند توزیع و مصرف می باشد محورهای مهم این مطالعه شامل دریافت اطلاعات الکترونیکی قبوض برق، برآورد میزان اتلاف انرژی فنی و غیر فنی، تحلیل خرید برق از شرکت توزیع برق منطقه ای است. انتظار می رود یافته‌های مطالعه فوق بتواند در کاهش اتلاف انرژی در منطقه تاثیرگذار باشد.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷





## طراحی مجموعه گردشگری لیپار

محدوده پارک لیپار دارای مساحت تقریبی ۳۶ هکتار است. با توجه به وضع موجود کارکردها در درون و همجوار محدوده و حضور کارکردهای جذاب که در وضعیت کنونی از تمامی ظرفیت آن‌ها بهره برداری نمی‌شود و همچنین امکان توسعه آتی محدوده مورد نظر در پهنه ساحلی دریا، پارک لیپار را می‌توان تنها پارک ساحلی منطقه آزاد و شهر چابهار دانست که به جهت عوارض ویژه طبیعی، تبادل بصری قابل ملاحظه‌ای را با محیط پیرامون و به ویژه دریا دارد.

طراحی و اجرای فضاهای باز و عمومی در منطقه آزاد، تأثیر کیفی مستقیمی بر حضور مردم در بسترهای با ارزش و اقلیمی می‌گذارد و علاوه بر ارزش‌های کیفی مذکور فرصت مناسب را برای حفظ ارزش‌های طبیعی محیط از یک طرف و جذب سرمایه از بخش خصوصی از طرف دیگر خواهد گذاشت.

اهداف پیش روی طراحی عبارت است از:

- تعریف پارک عمومی - موضوعی منطقه آزاد چابهار، به عنوان اولین پارک ساحلی با این مضمون در کشور.

- استفاده از توپوگرافی و عوارض زمین جهت بهره‌برداری به عنوان منظرگاه مراجعین.

- استفاده از الگوی پهنه بندی (Zoning) برای تعریف رفتارهای محیطی در طراحی منظر پارک.

- تعریف پارک لیپار به عنوان یکی از نقاط جذاب گردشگری با مضامین برگرفته از الگوهای فرهنگی موجود منطقه.

- تعریف پارک «سبز» با در نظر گرفتن سیاست‌ها و راهبردهای مربوط به استفاده از وسایل نقلیه سبک بدون سوخت فسیلی و انرژی‌های تجدید شونده.

- تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری جهت جلب مشارکت بخش خصوصی در تسریع امر تحقق پذیری طرح.

اهداف و دیدگاه‌های حاکم بر طرح براساس مطالعات میدانی و مذاکرات به عمل آمده با متولیان طرح می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

تعریف درآیگاه‌ها (گره‌های ورودی خوانا) جهت ممانعت،

مدیریت و کنترل وسایل نقلیه شخصی. استفاده از بدنه شمالی محور سواره موجود برای تعریف ورودی هتل فانوس.

هدایت و جذب جمعیت منطقه به تنها پارک ساحلی و تعریف زندگی شبانه.

تدوین برنامه مطالعات و طراحی یکی از منحصر به فردترین پارک‌های پایدار در بستر ویژه حاشیه اقیانوس.

تداوم بخشی به عرصه‌های طبیعی با ارزش منطقه.

تعریف زمینه‌های مناسب برای جذب سرمایه بخش خصوصی. کارکرد پهنه‌ها به شرح زیر می‌باشد:

• کارکردهای تثبیتی: شامل ویلاهای VIP، هتل لیپار و مجموعه رستوران‌ها.

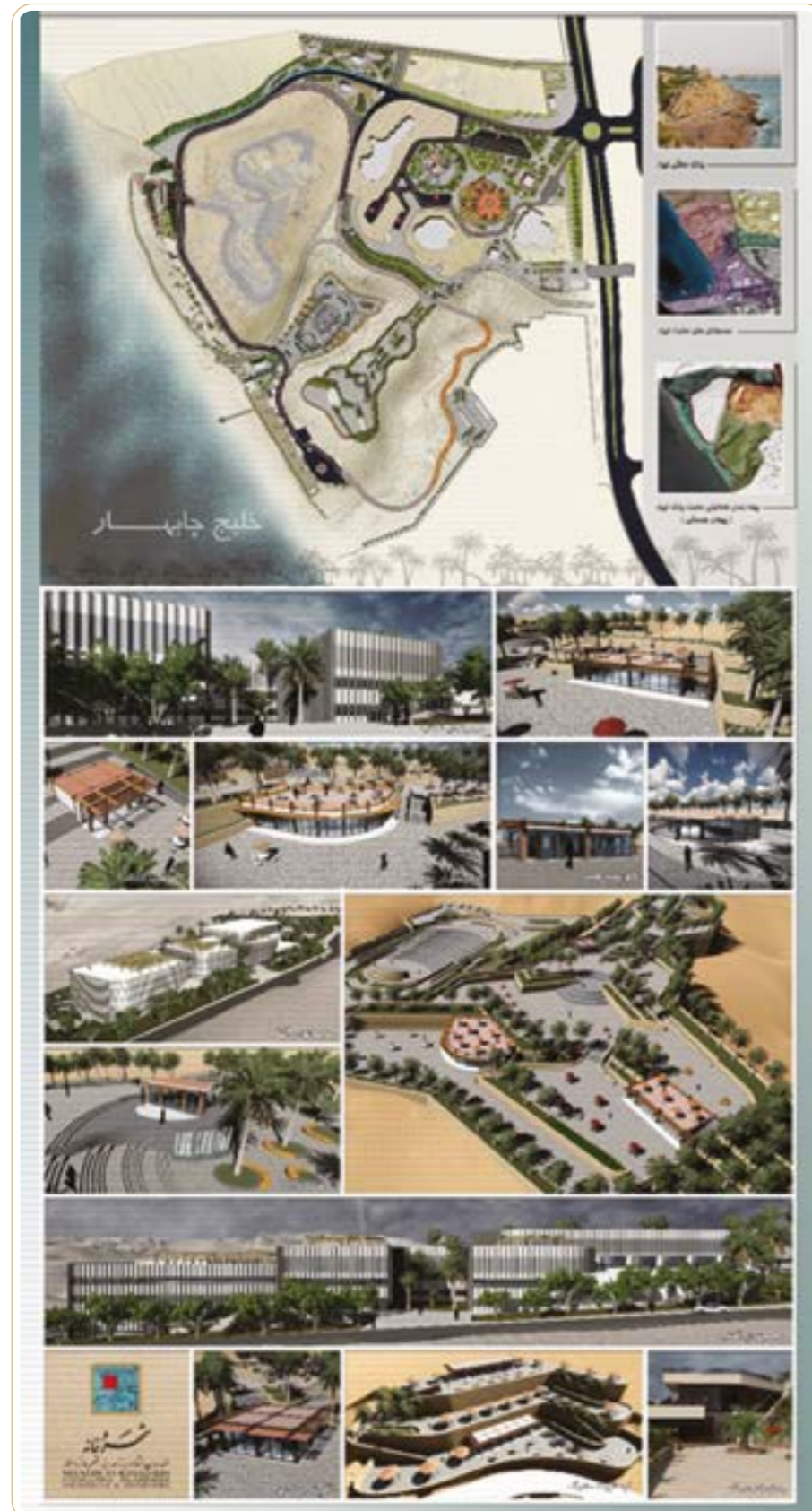
• کارکردهای تکمیلی: شامل ساختمان اجلاس، مجموعه تفریحات آبی کرانه و دروازه اقیانوس.

• کارکردهای تلفیقی: مجموعه پهنه‌های حاشیه دریا، صفا اقیانوس، هتل فانوس و فضاهای تفریحی دیگر.

• کارکردهای تجمعی: فضاهای جمعی و مشاعات در پارک. ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت بخش خصوصی در دستور کار قرار داشته و دارد و شامل پروژه‌های هتل فانوس، تپه گلابی، باغ مطبق، صفا اقیانوس، پارکینگ طبقاتی و لکه‌های تفریحی و تفرجگاهی می‌باشد.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶ »

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷ »





## ■ طراحی مسیر ارتباطی پیکره کارگاهی به تجاری

در محدوده بین پیکره کارگاهی و پیکره تجاری شبکه راه‌های طراحی شده فاقد انسجام کافی است و نیاز تکمیل شبکه در این محدوده کاملاً مشهود بود. با طرح این محور ارتباط بین دو پیکره در طول کمتر و دسترسی راحت تر امکان پذیر خواهد شد. پیکره شماره دو که بیشتر به بصورت انبار استفاده می شود و دارای وسعت قابل ملاحظه‌ای است از دیدگاه پدافند غیرعامل بایستی ترافیک توسط چندین محور هدایت شود.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶ »

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷ »



## ■ طراحی مجموعه گردشگری بلوچ

پارک بلوچ به وسعت ۹۰ هکتار در میانه پیکره ۳ شمالی و پیکره ۳ جنوبی واقع شده است که پیشنهاد طراحی آن در سال ۱۳۹۶ به مشاور داده شد. طرح کلی و ایده طراحی پارک، مبتنی بر اصول زیر می باشد:

- « ارتقاء سایت به یک محیط تفریحی-استراحتی با عملکرد در سطوح مختلف محلی تا منطقه ای
- « پیش بینی کمپ‌های اقامتی و استراحتی
- « پیش بینی واحد های تجاری در سطح مجموعه شامل رستوران، کافی شاپ
- « پیش بینی مسیرهای پیاده و دوچرخه
- « توسعه ظرفیت گردشگری شامل مجموعه متل ها، زیپ لاین، پرورش گاندو

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶ »

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸ »







## طراحی انبارهای سرپوشیده

« طراحی مسیره‌های جدید ارتباطی در انبار با توجه به ۳ هدف انجام پذیرفته است:

« ایجاد مسیره‌های جدید به منظور تسهیل جریان ترافیک در سایت انبارها.

« ایجاد دسترسی عملیاتی و اضطراری برای انبار سرپوشیده جدید با توجه به جانمایی ارائه شده.

« ایجاد دسترسی اضطراری برای انبارهای موجود.»

با توجه به وجود تقاضای استفاده از انبارها و ظرفیت کم انبارهای موجود، طراحی انبار با مساحت حدود ۸۰۰۰ مترمربع به فضاهای موجود در سایت در دستور کار سازمان قرار گرفت. به دلیل واقع شدن سایت انبارها در محدوده فنس گمرکی، این محوطه دارای مطلوبیت زیادی بوده، به طوری که این سایت دارای بیشترین تراکم زیر ساخت‌های انواع انبارها است. در همین راستا یک سردخانه ۴۱۰۰ تنی، حدود ۳٫۵ هکتار انبار سرپوشیده، حدود ۵ هکتار انبار روباز و ۶ هکتار محوطه کانتینری جانمایی شده است.

به منظور تعیین محدوده احداث (مکانیابی) انبار جدید، پارامترهای ذیل مورد توجه قرار گرفته‌اند:

- « ایجاد حداکثر فضای انبار
- « وجود معابر دسترسی مناسب
- « وجود فضای دسترسی اضطراری
- « شیب زمین
- « وجود حداقل عوارض و سازه‌های مزاحم
- « امکان تامین تاسیسات

« شروع مطالعات: ۱۳۹۷  
« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## طراحی پارک شهباز

مجموعه گردشگری شهباز به مساحت ۴۵ هکتار از ارتفاعات کوه‌های شهباز تیس و حاشیه پیکره ششم گردشگری و شامل پروژه‌های سرمایه‌گذاری:

- نظرگاه (سازه چادری روی کوه با امکان دید و منظر وسیع خلیج چابهار)
- جزیره تفریحی
- پل طبیعت
- کایت سواری
- ساختمان و محوطه ماجراجویی پینت بال
- فضای تجاری
- نمایشگاه فصلی
- کلبه‌های اقامتی
- بوفه - کافه تریا
- باغ رستوران زیتون
- رصد خانه
- اجاره دوچرخه
- فضای اسکیت کودکان
- آماده‌سازی فضا برای حضور گردشگران در دو بخش فعالیت روزانه و شبانه (زیست شبانه) به صورتی است که گردشگر بتواند برنامه کامل و مفرحی را در روز و شب تجربه کند.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۷  
« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸







## ■ طراحی ساختمان اداری مرکزی

مطالعات و طرح ساختمان مرکزی اداری سازمان منطقه آزاد چابهار در سال ۱۳۹۶ تهیه و تدوین گردیده است. این ساختمان به عنوان ساختمان مرکزی اداری سازمان در منطقه آزاد چابهار که در همجواری مهمترین منطقه جمعیتی در ساحل دریای عمان قرار گرفته است؛ به عنوان یکی از پرکارترین و پرترددترین مراکز اداری در انجام امور سرمایه‌گذاران و توسعه این منطقه اقتصادی نقشی بسیار مهم ایفا خواهد کرد. ساختمان اداری مرکزی جدید که در امتداد محور توسعه پذیر پیکره ۳ جنوبی منطقه آزاد چابهار قرار گرفته است به صورت متمرکز جایگزین ساختمان‌های چندگانه ستادی و عملیاتی فعلی سازمان در پهنه منطقه آزاد خواهد گردید و باعث سرعت و کیفیت بخشی به انجام امور اداری و سرمایه‌گذاری‌های مرتبط با فعالیت‌های این سازمان و منطقه در آینده خواهد شد.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷





## طراحی خانه فرهنگ

خانه فرهنگ در مجاورت ساختمان مسجد مرکزی قرار گرفته است. محل بنای خانه فرهنگ زمینی در فضای واسط بین مجموعه های تجاری، مسیرهای پیاده پیش بینی شده است. مطابق با برنامه ریزی صورت گرفته، ساماندهی فضاها در دو طبقه در نظر گرفته شده که در هر طبقه کاربری های فرهنگی مطابق با نیاز جامعه محلی جانمایی گردیده اند.

اهداف مجموعه فرهنگی:

« اهداف آموزشی

« اهداف اطلاع رسانی

« اهداف فرهنگی تجاری

« اهداف فرهنگی فراغتی

« پرورش و فراهم سازی زمینه های رشد استعداد های فرهنگی و هنری

« ایجاد فضای مناسب برای حضور خانواده ها در خانه فرهنگ

« احیا ترویج و غنی سازی هنر و فرهنگ ایرانی و بومی منطقه

« برنامه ریزی برای گذراندن اوقات فراغت جوانان و نوجوانان

« آموزش های هنری و تقویت روحیه خودباوری

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۶



## طراحی شبکه انتقال و توزیع آب روستای تیس

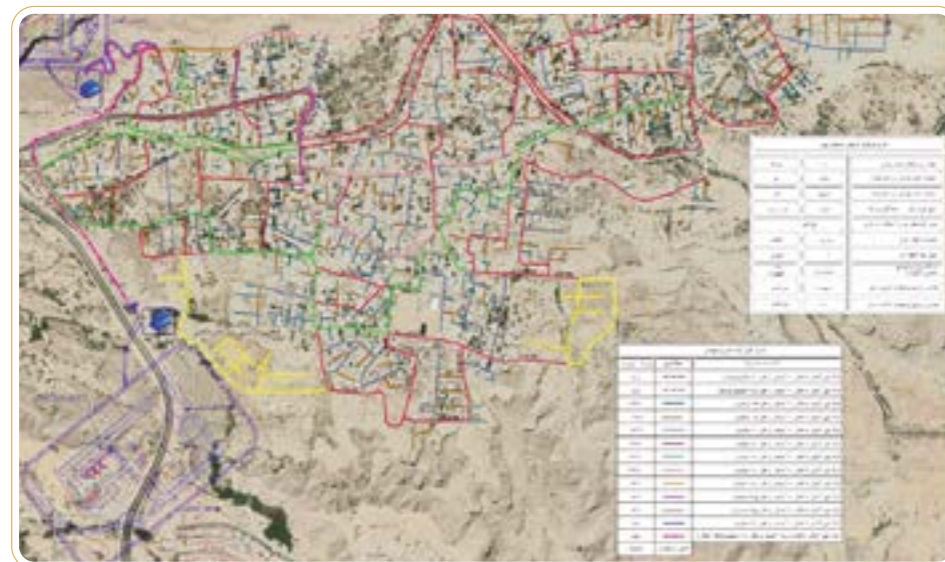
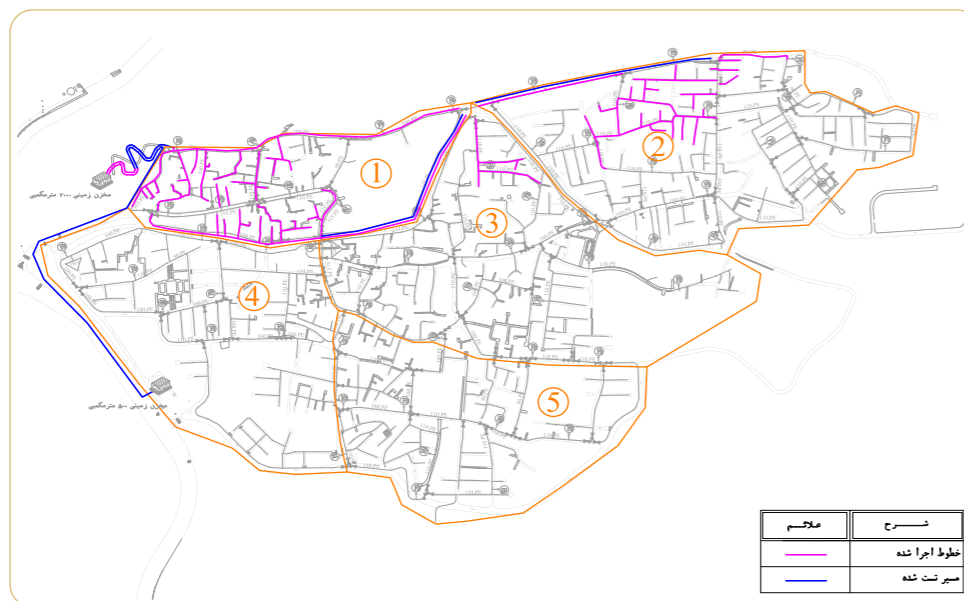
« طراحی خط انتقال به طول ۲ کیلومتر

« طراحی یک ایستگاه پمپاژ

« طراحی شبکه توزیع آب به طول ۶ کیلومتر

« شروع مطالعات: ۱۳۹۷

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸



## طراحی نحوه ارتباط انبارهای گمرک به پارک لجستیک

موضوع اصلی این مطالعات تعیین مناسب ترین راه ارتباطی بین سایت انبارهای موجود گمرک واقع در ضلع غربی بلوار اصلی منطقه آزاد به زمین پیش بینی شده در ضلع شرقی بلوار و نیز نحوه ترانس بندی زمین مورد نظر برای توسعه انبارها می باشد.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹

## طراحی شبکه انتقال و توزیع آب به ریمدان و ۱۴ روستای مسیر

« طراحی خطوط انتقال به طول ۵۷ کیلومتر  
« طراحی مخزن ۲۰۰۰ متر مکعبی سنگان  
« طراحی مخزن ۵۰۰ متر مکعبی ریمدان کمال  
« طراحی مخزن ۵۰۰ متر مکعبی بازارچه مرزی ریمدان  
« طراحی شبکه توزیع آب  
« طراحی جاده دسترسی به سایت مخزن ۲۰۰۰ متر مکعبی

« شروع مطالعات: ۱۳۹۹

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹





## طراحی مراکز جامع سلامت

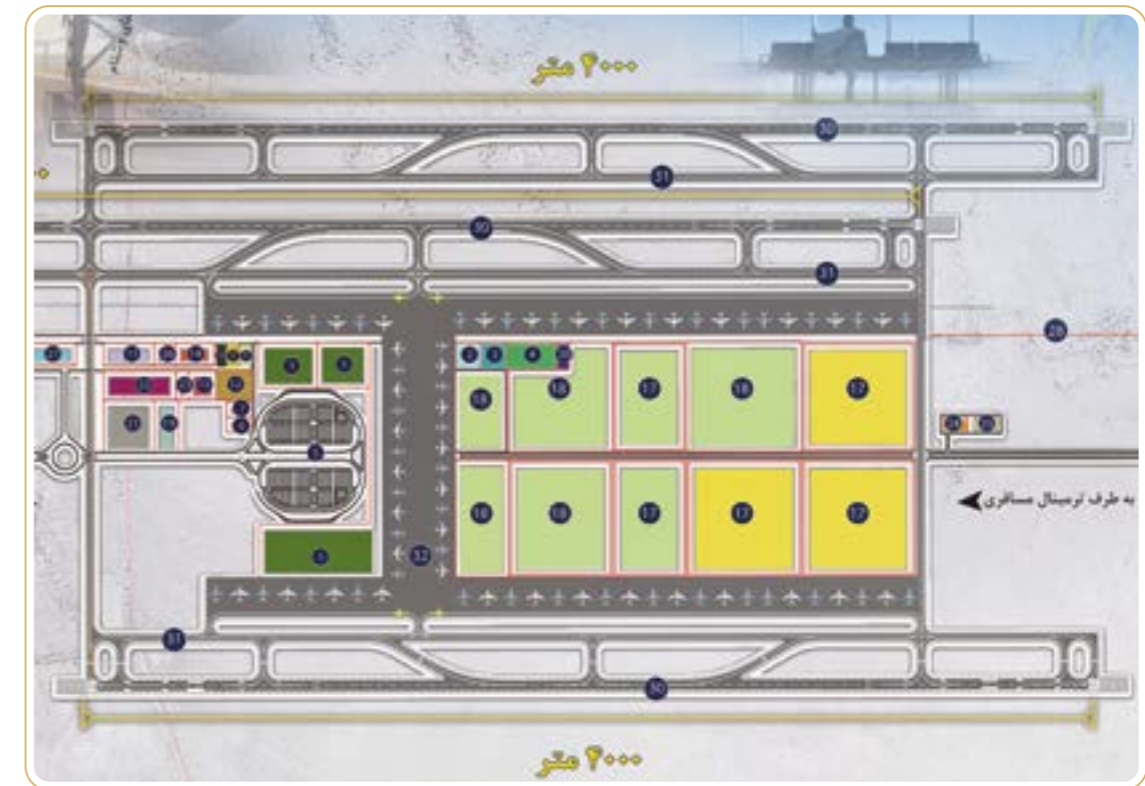
- « شروع مطالعات: ۱۳۹۷ »
- « اتمام مطالعات: ۱۳۹۷ »
- نظربه ضرورت رعایت استانداردهای بهداشت و ارتقای کیفی
- سطح سلامت ساکنین منطقه آزاد چابهار و روستای تیس در سال ۹۷ نسبت به طراحی مراکز جامع سلامت اقدام گردید.
- « طراحی مرکز سلامت شهرک مسکونی با زیربنای ۱۷۰۰ مترمربع
- « طراحی مرکز سلامت روستای تیس با زیربنای ۱۲۰۰ مترمربع
- « طراحی ساختمان اورژانس با زیربنای ۲۰۰ مترمربع
- « و طراحی ساختمان پانسیون پزشکان، ساختمان سرایداری و ساختمان نگهبانی



## طراحی شهر فرودگاهی چابهار

- مطالعات سایت‌یابی باند پروازی، امکان‌سنجی فنی عملیاتی، توجیه فنی اقتصادی طرح، مطالعات ارزیابی زیست محیطی و پدافند غیرعامل
- احداث عوامل پروازی فرودگاه چابهار تهیه گردید.
- « مساحت محدوده: ۲۵۰۰ هکتار

- « شروع مطالعات: ۱۳۹۸ »
- « اتمام مطالعات: ۱۳۹۸ »



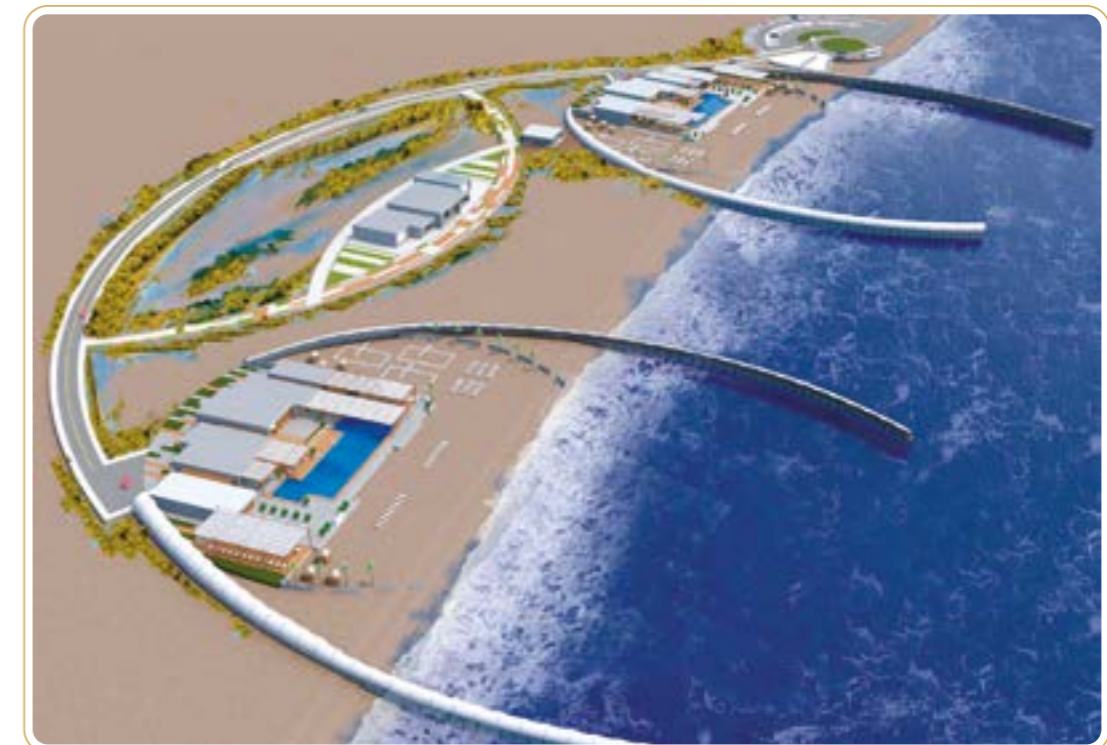


## طراحی مجموعه شناگاه

مجموعه شناگاه متشکل از ۲ بخش مستقل آقایان و بانوان با فضاهای اختصاصی و حصارهای پیرامونی آن برای آقایان و بانوان، رستوران، فودکورت، سالن‌های ماساژ و جانبندی، شناگاه تفریحی خردسالان  
« محدوده شناگاه: ۷ هکتار  
« جاده دسترسی به شناگاه: ۲ کیلومتر

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹



## طراحی اسکله میادی و گردشگری تیس

« ایجاد تاسیسات مناسب رفاهی- توریستی و ورزشی چابهار همزمان با اجرای طرح‌های توسعه صنعتی و طرح‌های توسعه بنادر

« شروع مطالعات: ۱۳۹۴

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۸

هدف از طرح بهسازی و ترمیم بندر تیس و احداث اسکله، ایجاد یک بندرگاه با کاربری میادی و گردشگری می‌باشد. با توجه به موقعیت بسیار مناسب بندر تیس در ورودی خلیج چابهار، وجود اراضی مناسب در بالا دست آن و وجود آثار باستانی و قدمت تاریخی روستای تیس، انجام مطالعات را توجیه‌پذیر می‌سازد.

اهداف طرح:

« حل مشکلات موجود بندر تیس از دیدگاه رسوبگذاری و عدم سرویس دهی به لنج‌های میادی  
« حل معضلات موجود در بندرگاه تیس از نظر تاسیسات و امکانات خشکی  
« ارائه طرح توسعه بندر تیس در قالب طرح جامع بنادر شیلاتی ایران و افزایش قابلیت‌های سازه‌ها و زیرساخت‌های دریایی  
« استفاده هر چه بیشتر از پتانسیل‌های گردشگری تیس  
« افزایش رشد اقتصادی، اشتغال و افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در چابهار با ایجاد منطقه گردشگری در تیس





## مطالعات اراضی نمک گیری

استخراج نمک به شیوه سنتی در سواحل شهرستان چابهار قدمتی هفتصد ساله دارد. احداث حوضچه و تبخیر آب دریا از این حوضچه ها باعث تولید نمک از آب دریا می شود. نمک به دست آمده در صنایع غذایی و پزشکی و در قدیم برای نمک سود کردن ماهی ها استفاده می شد. فعالیت های مستقر در این مطالعات بدین شرح تعریف شده اند:

- « فضاهای ورزشی و آرامش با نمک ( یوگا، مدیتیشن و ... )
- « فضاهای درمانی (حوضچه های نمک درمانی و لجن درمانی)
- « فروش وسایل و صنایع دستی مربوطه،
- « فضاهای خدماتی پشتیبانی

« شروع مطالعات: ۱۴۰۰

« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰

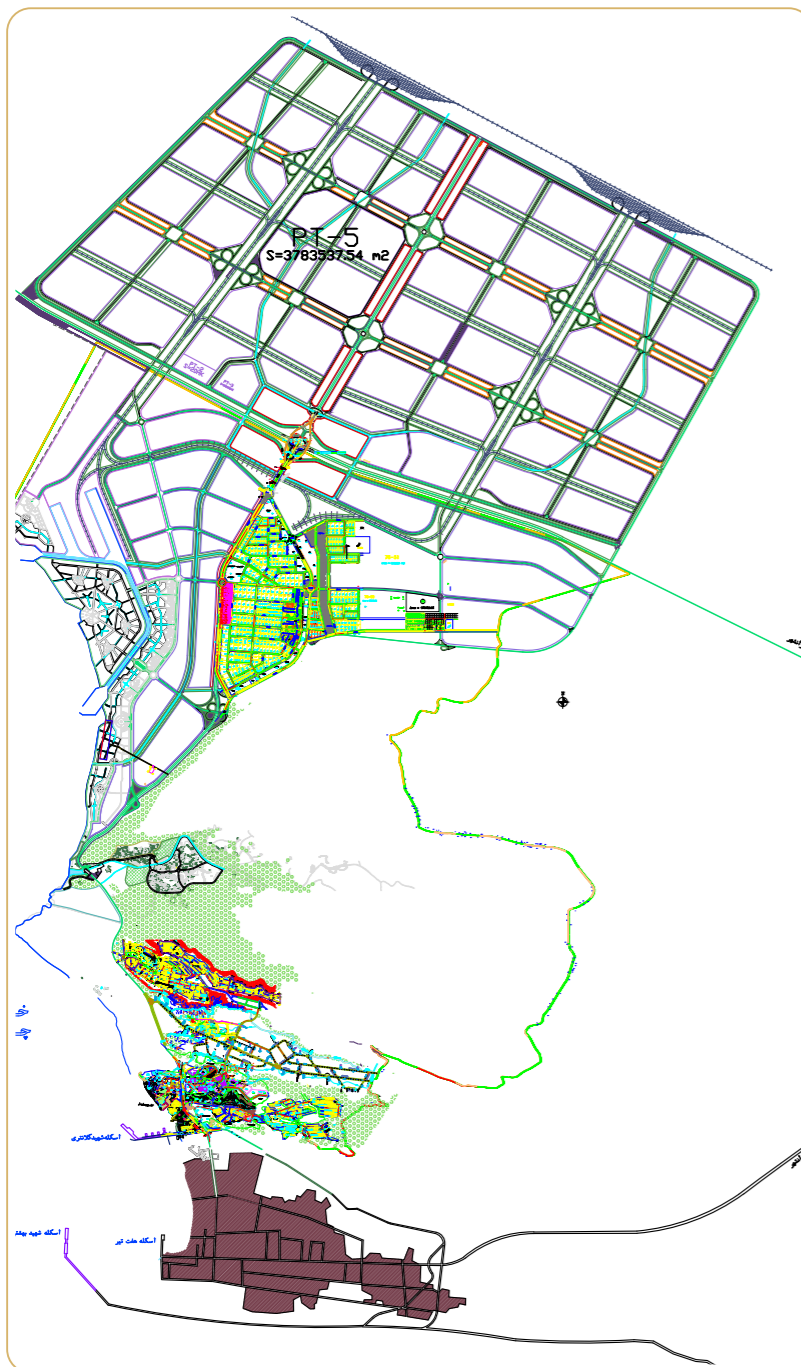


## نقشه برداری اراضی ۱۴۰۰۰ هکتار

تهیه نقشه توپوگرافی یک پانصدم از اراضی ۱۴۰۰۰ هکتاری منطقه

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹



## طراحی شبکه برق پیکره صنعتی و پیکره کارگاهی

با توجه به توسعه صنایع موجود و صنایع داوطلب حضور در منطقه و پیکره های صنعتی و کارگاهی موجب شد تا برای توسعه شبکه برق پیکره های مذکور طراحی انجام شود.

« شروع مطالعات: ۱۳۹۶

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷



## طراحی مجتمع آموزشی پیر سهراب

طراحی ساختمان آموزشی پیرسهراب به مساحت ۵۵۰۰ متر مربع شامل:

- « مدرسه ۱۲ کلاسه با گنجایش حدود ۲۲۰ نفر
- « خوابگاه برای ۱۴۸ نفر
- « استادسرا برای ۱۴ نفر
- « سالن ورزشی به مساحت ۶۵۰ متر مربع
- « سالن اجتماعات به مساحت ۲۶۰ متر مربع برای ۱۳۰ نفر
- « سلف سرویس و آشپزخانه صنعتی
- « سایت کامپیوتر و ۳ کارگاه برقکاری، جوشکاری و کار با چوب و آزمایشگاه

« شروع مطالعات: ۱۳۹۹

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹



## طراحی هدایت و جمع آوری آبهای سطحی بلوار امام رضا (ع)

« تهیه نقشه های اجرایی و مشخصات فنی شبکه جمع آوری آبهای سطحی  
« برآورد هزینه های اجرایی طرح

« شروع مطالعات: ۱۳۹۴

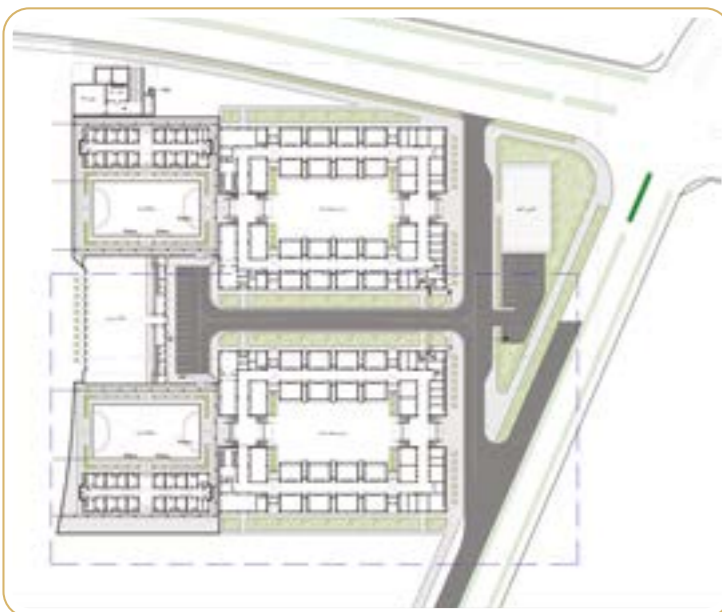
« اتمام مطالعات: ۱۳۹۷

## طراحی مجتمع آموزشی دبیرستان دانشگاه منطقه

طراحی ساختمان آموزشی در تمامی مقاطع تحصیلی دخترانه و پسرانه و محوطه سازی مرتبط با آن در ۵ هکتار زمین شامل کلاس های درس، کارگاه های آموزشی (کامپیوتر، مرکز زبان، کارگاه خلاقیت و نوآوری و ...)، آزمایشگاه، فضاهای پژوهشی، فضاهای اداری، فضاهای پشتیبانی، فضاهای باز و نیمه باز

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹





## ■ طراحی پارک لجستیک

مجموعه لجستیک چابهار، مجموعه‌های هماهنگ و هم‌افزا از خدمات تخصصی حوزه لجستیک با محوریت انبارداری و فعالیت‌هایی وابسته است که به عنوان پسکرانه فعال بنادر چابهار ایفای نقش می‌کند. این مجموعه توانمند و پویا، دارای تنوعی از عملکردها و خدمات پوشش دهنده نیازهای فعالان حوزه تجارت و ترانزیت کالا است که شکل‌گیری آن براساس درک اهمیت جایگاه راهبردی چابهار در شریان‌های ارتباطی و محورهای ترانزیت کالا و با رویکرد توسعه فعالیت‌ها و همکاری‌های تجاری در مقیاس ملی، منطقه‌ای و جهانی است. مجموعه لجستیک چابهار دارای تعامل پایدار با بخش خصوصی و دولتی و بهره‌مند از زیرساخت‌های روزآمد و خدمات متنوع با ارزش افزوده بالا است.

« ایجاد ۷۱۵۰۰ مترمربع سطح مفید انبارش در قالب انبارهای سرپوشیده، باز، هانگارد و سردخانه و محوطه‌های پشتیبان به منظور ظرفیت‌سازی و جذب ظرفیت کالا از بنادر چابهار

« توسعه کاربری‌های خدمات حمل و نقل و جابجایی کالا، اداری، تجاری، خدماتی، اقامتی و ورزشی-تفریحی جمعاً به مساحت ۳۸/۷ هکتار به منظور پشتیبانی از عملکرد اصلی، تأمین خدمات وابسته و ایجاد هماهنگی و مدیریت راهبردی در حوزه خدمات لجستیک در منطقه

« شروع مطالعات: ۱۴۰۰

« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰

## ■ مطالعات بیم ساختمان اداری

انجام تحقیق و پژوهش پیرامون پیاده‌سازی فرایند مدلسازی اطلاعات ساخت در سازمان منطقه آزاد و ساخت و تحلیل مدل اطلاعات در پروژه ساختمان اداری مرکزی به متراژ ۲۰۰۰۰ مترمربع  
« پیاده‌سازی BIM در ساختار سازمانی  
« ساخت مدل جامع اطلاعاتی ساخت  
« توسعه مدل چهار بعدی پروژه جهت پایش و کنترل پیشرفت پروژه  
« توسعه مدل پنج بعدی پروژه جهت پایش جریان نقدینگی پروژه

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۴۰۰

## ■ تکمیل مطالعات آبیاری تحت فشار

بازنگری طرح زون‌های اجرا شده جهت استفاده بهینه از تاسیسات و تجهیزات موجود و راه‌اندازی شبکه آبیاری فضای سبز، طراحی خط انتقال به مجموعه‌های گردشگری لیپار، شهباز، بلوچ، دهکده پیبلند و اراضی تراس بهشت طراحی قسمت‌های باقیمانده از ویل‌های ویژه، پارک بهار، بین مجتمع‌های تجاری پیکره یکم، پیکره مسکونی و باغ تیس

« شروع مطالعات: ۱۳۹۸

« اتمام مطالعات: ۱۳۹۹



فصل دوم

# اجرا



منطقه آزاد چابهار  
Chabahar Free Zone

[www.cfzo.ir](http://www.cfzo.ir)



اجرا

پروژه‌های اجرا شده و در حال اجرا

ردیف	نام پروژه	مبلغ قرارداد (میلیارد ریال)	پیشرفت فیزیکی (درصد)
۱۵	فاز دوم بهسازی معابر	۱۴۰	۹۰
۱۶	طراحی و احداث فاز اول منطقه منفصل ریمدان	۳۵۲۵	۵
۱۷	انتقال آب به منطقه منفصل ریمدان	۱۴۵۰	۱۰
۱۸	ساخت قطعات پیش ساخته بتنی	۲۵۲۵	۳
۱۹	طراحی و احداث فرودگاه	۴۸۲۷	۷
۲۰	آماده سازی اراضی ۱۱ هکتاری ( فاز یک)	۱۲۰	۱۰۰
۲۱	ساختمان خانه فرهنگ	۴۵	۱۰۰
۲۲	آماده سازی اراضی کد ۳ و ۱۰	۵۰	۱۰۰
۲۳	احداث مخازن بتنی ۵۰۰۰ متر مکعبی و خط انتقال	۶۷	۱۰۰
۲۴	جمع آوری آب های سطحی بلوار ۸۵ متری	۲۳	۱۰۰
۲۵	عملیات اجرایی باقیمانده پروژه های پنجگانه آب و فاضلاب	۳۳	۱۰۰
۲۶	خرید حمل و نصب پست ۲۰ کیلوولت	۲۳	۱۰۰
۲۷	اجرای فاز اول خط انتقال آب روستای تیس	۶/۶	۱۰۰
۲۸	بهسازی ترمینال فرودگاه کنارک	۵۴	۱۰۰
۲۹	احداث و بهسازی بخشی از معابر (فاز یک)	۵۲	۱۰۰
۳۰	اجرای فاز اول بهسازی معابر روستای تیس	۲۷	۱۰۰
۳۱	تکمیل ساختمان آموزشی دانشگاه بین المللی	۱۲۵	۱۰۰
۳۲	تکمیل بهسازی مجموعه ۶۳ واحدی شهید صیاد	۲۵	۱۰۰
۳۳	احداث یادمان شهدا	۵	۱۰۰
<b>جمع کل (میلیارد ریال)</b>		<b>۳۱۰۹۶</b>	

ردیف	نام پروژه	مبلغ قرارداد (میلیارد ریال)	پیشرفت فیزیکی (درصد)
۱	سالن ورزشی ورنه	۲۰۲	۱۰۰
۲	مسجد پیامبر اعظم (ص)	۶۸	۱۰۰
۳	احداث قطعه دوم بزرگراه چابهار-کنارک	۲,۹۰۰	۱۵
۴	مشارکت در احداث کمربندی شهید کلانتری	۵۲۰	۱۵,۳۱
۵	اجرای توسعه شبکه توزیع برق ( فاز یک)	۷۸۰	۱۵,۴۷
۶	توسعه انبارهای سرپوشیده	۳۶۰	۶۵
۷	احداث مسیر ارتباطی بیکره کارگاهی به تجاری	۱۱۸	۸۱
۸	احداث ورزشگاه کریکت	۶۷۹	۶۰
۹	احداث مجموعه گردشگری لیبار	۱۴۵۰	۵۶
۱۰	شناگاه و مسیر دسترسی	۱۱۰۰	۳
۱۱	احداث ساختمان مرکزی اداری	۲۴۲۶	۱۴
۱۲	احداث تصفیه خانه	۱۴۰	۶۰
۱۰	احداث مراکز جامع سلامت و پایگاه اورژانس	۱۷۰	۳۰
۱۱	احداث پارک ساحلی پردیسان	۱۲۰۰	۳
۱۲	اجرای شبکه آبرسانی روستای تیس	۸۰	۳۲
۱۳	اسکله چند منظوره تیس	۴۶۷۸	۳
۱۴	آماده سازی اراضی مسکونی	۳۰۰	۳۳



## ■ پروژه: سالن ورزشی ورنه

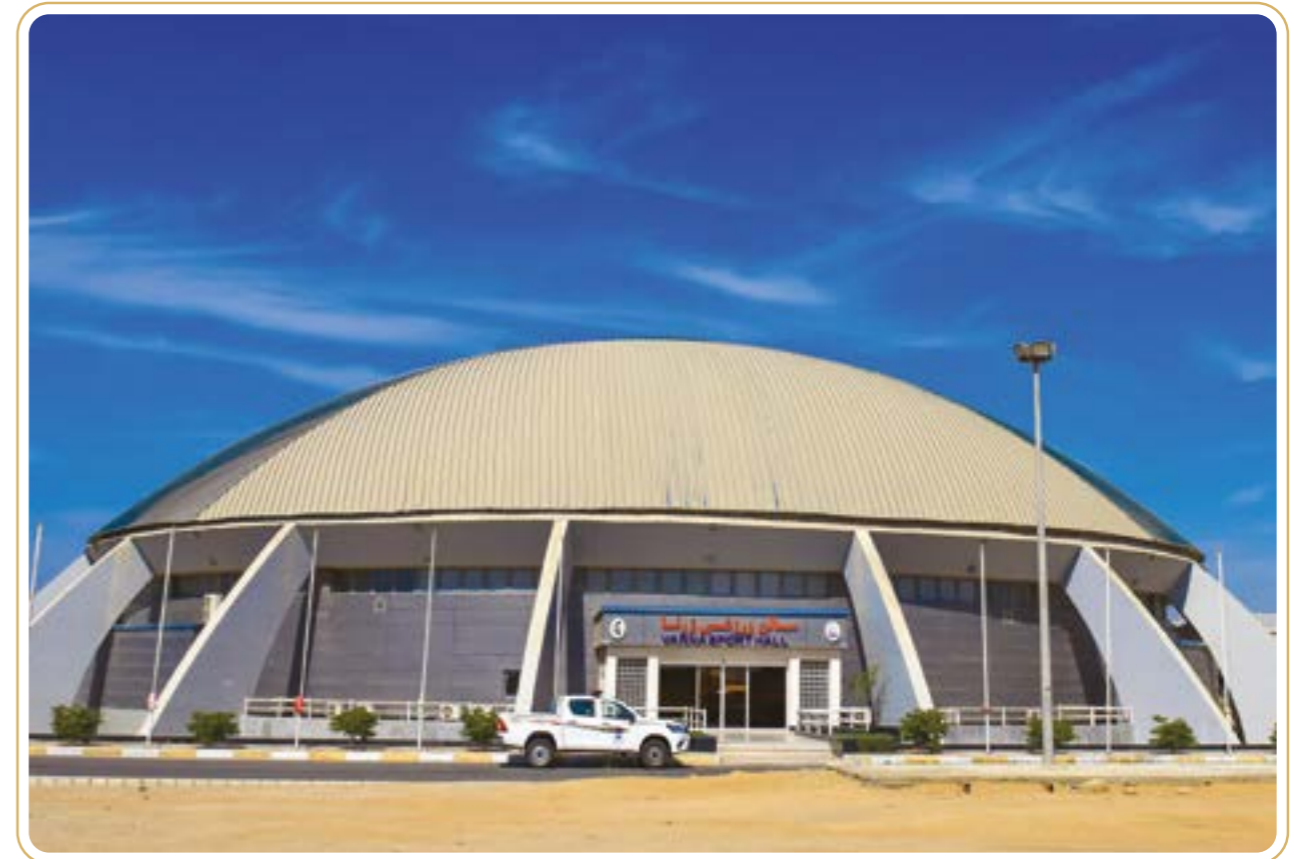
سالن ورزشی ورنه به عنوان مجهزترین ورزشگاه سرپوشیده جنوب شرق کشور واقع در تراس بهشت منطقه آزاد چابهار با ظرفیت ۲۰۰۰ نفر با معماری بسیار زیبایی خود و با تخصیص حدود ۵۷۰۰ متر مربع از اراضی دهکده ورزشی پیل بند امکان انجام انواع ورزش های داخل سالنی (والیبال، بسکتبال، فوتسال، هند بال، ژیمناستیک و بدمیتون...) را فراهم می نماید.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۱

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۶

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۲۰۲ میلیارد ریال



## ■ پروژه: مسجد پیامبر اعظم (ص)

مسجد مرکزی منطقه آزاد چابهار در سال ۱۳۷۶ با زیربنای اجرایی ۳۰۵۴ متر مربع دارای فضاهای اصلی ایوان ورودی، شبستان برادران و گنبدخانه، شبستان خواهران، فضاهای خدماتی تأسیساتی و صحن اصلی برگرفته از معماری کهن اسلامی طراحی گردید.

اجرای پروژه بارها متوقف و مجدداً از سرگرفته شد که نهایتاً در سال ۹۶ به بهره برداری رسید.

اجرای پروژه را می توان به ۵ دوره اصلی تقسیم نمود

« تعریف پروژه و اجرای مسابقه سراسری معماری در سال ۱۳۷۶  
« تغییر محل طرح به محل فعلی و اجرا تا مرحله فونداسیون و بخشی از ستونها از ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۷

« برگزاری مناقصه در سال ۱۳۸۷ توسط شرکت مادر تخصصی عمران و توسعه شهری

« برگزاری مناقصه جدید در سال ۱۳۹۱ تا سال ۱۳۹۴

« اجرا به صورت امانی از اسفند ۱۳۹۴

« بهره برداری در سال ۹۶

« مساحت شبستان برادران ۱۱۱۰ مترمربع با گنجایش ۱۲۰۰ نفر

« مساحت شبستان خواهران ۵۸۰ مترمربع با گنجایش ۶۵۰ نفر

« مساحت کل بخش نمازگزاران (خواهران و برادران) ۱۶۹۰ و

گنجایش بخش سرپوشیده ۱۸۵۰ نفر نمازگزار

« مساحت صحن اصلی مسجد ۹۸۰ مترمربع با گنجایش ۱۱۰۰ نفر

نمازگزار در فضای باز

« تاریخ شروع: ۱۳۷۶

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۶

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۶۸ میلیارد ریال







## ■ پروژه: احداث تصفیه خانه فاضلاب

جلوگیری از آلودگی منابع آب و خاک، جلوگیری از شیوع عوامل بیماری‌زا در محیط زیست و استفاده مجدد از پساب از اهداف احداث تصفیه خانه فاضلاب است.

« با ورود این تصفیه خانه فاضلاب به مرحله بهره برداری با ظرفیت ۲۰۰۰ متر مکعب در شبانه روز از پساب با کیفیت آن برای مصارف فضای سبز استفاده خواهد شد.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۰
- « پیشرفت: ۶۰ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۴۰ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث زیرساخت‌های شبکه آب و فاضلاب

این پروژه که با هدف تکمیل بخشی از زیرساخت‌های آب و فاضلاب پیکره سوم از سال ۹۰ آغاز شده بود و به دلیل مشکلات مالی پیمانکاران متوقف شده بود در پایان سال ۹۶ مجدداً عملیات باقیمانده آن جهت تکمیل و بهره برداری از شبکه شروع شد.

« شبکه جمع‌آوری فاضلاب به طول ۱۸ کیلومتر و شبکه توزیع آب به طول ۱۵ کیلومتر که مساحتی حدود ۲۰۰ هکتار از اراضی پیکره سوم جنوبی را تحت پوشش قرار می‌دهد. و ۳ باب مخزن مجموعاً به ظرفیت ۲۵۰۰ متر مکعب که ۳۰۰ هکتار از اراضی مسکونی را تحت پوشش قرار می‌دهد.





## ■ پروژه: فاز اول بهسازی معابر و آسفالت روستای تیس

طول معبر: ۸۰۰ متر که ۹۲ پلاک در طرح تعریض قرار گرفته‌اند.  
و پرداخت خسارت به تعدادی از مالکین پلاکها واقع در طرح تعریض  
صورت پذیرفته است.  
« آسفالت: ۱۵۰۰۰ متر مربع، جدول‌گذاری: ۲۰۰۰ متر، تایل‌گذاری:  
۴۰۰ متر

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۲۸ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث فاز اول جمع‌آوری آبهای سطحی بلوار امام رضا (ع)

هدف از اجرای پروژه جمع‌آوری روان آبهای سطحی، کنترل و مهار  
سیلاب‌های شدید در منطقه و جلوگیری از مسدود شدن شریان اصلی  
منطقه و امکان فعالیت پس از بارش‌های شدید و به حداقل رساندن  
خسارات ناشی از جاری شدن روان آبها است.  
« احداث کانال خاکی جمع‌آوری آب‌های سطحی به طول حدود ۱۵۰۰ متر،  
« احداث کانال بتنی جمع‌آوری آب‌های سطحی به طول ۱۲۰۰ متر،  
« احداث کالورت بتنی جهت جمع‌آوری آب‌های سطحی به طول ۱۷۰ متر.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۲۸ میلیارد ریال







## ■ پروژه: طرح آبرسانی به روستای تیس

اجرای فاز اول خط انتقال آب روستای تیس با هزینه ۹ میلیارد ریال در سال ۹۷ اجرا شده است.

با اجرای فاز دوم ۶۰۰۰ نفر در سال ۱۴۰۰ و در افق ۱۴۲۵ تعداد ۱۵۰۰۰ نفر از آب آشامیدنی سالم بهره مند خواهند شد. قبل از این پروژه، روستای تیس فقط با تانکرهای سیار آبرسانی می‌شد.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹

« تاریخ اتمام: ۱۴۰۰

« پیشرفت: ۳۲ درصد

« هزینه اجرا: ۸۸۰ میلیارد ریال

### اطلاعات کلی پروژه

۱	تعداد روستای تحت پوشش	۱	روستا
۲	جمعیت تحت پوشش در سال ۱۳۹۵	۶۳۴۸	نفر
۳	جمعیت تحت پوشش در سال ۱۴۲۵	۱۵۸۳۴	نفر
۴	دبی مورد نیاز (حداکثر روزانه)	۵۶٫۴	لیتر بر ثانیه
۵	جنس لوله‌های مورد استفاده	پلی اتیلن	
۶	محدوده اقطار لوله‌ها	۶۳-۴۰۰۰	میلی متر
۷	طول خط انتقال آب	۲	کیلومتر
۸	ایستگاه پمپاژ	۱	باب
۹	مخازن بتنی		مترمکعب
۱۰	شبکه توزیع آب	۶۰٫۰۰۰	متر







## ■ پروژه: طراحی و احداث فاز اول نقطه منفصل ریمدان

- « احداث ۲ سوله هریک به مساحت ۴۰۰۰ مترمربع
- « احداث ۵۷۰۰ متر مربع ساختمان پیش ساخته مسکونی، تجاری، اداری، آتش نشانی، گیت های مرزبانی و درمانگاه
- « احداث جاده پیرامونی به طول ۳۳ کیلومتر
- « احداث جاده دسترسی به مسیر اصلی
- « حمل و نصب دیوار پیرامونی محدوده ۶۳۰۰ هکتاری
- « پارکینگ و بارانداز به مساحت ۲ هکتار



- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۱
- « پیشرفت: ۵ درصد
- « هزینه اجرا: ۳۵۲۵ میلیارد ریال



## ■ پروژه: انتقال آب به نقطه منفصل ریمدان و روستاهای مسیر

عملیات اجرای خط انتقال به طول ۵۷ کیلومتر برای آبرسانی ۱۴ روستا و همچنین پایانه مرزی ریمدان  
« روستاهای اجرای طرح: سند نورمحمد- سنگان- هزاری- دک باهو- بهلور مچی- بل- جر- چیلسر- شیخان کرگ- ریملان کمال- کلرائی- آبادی ریملان بالا- آبادی ریملان وسطی- آبادی ریملان پایین

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۰
- « پیشرفت: ۱۰ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۴۵۰ میلیارد ریال







## ■ پروژه: آماده‌سازی اراضی ۱۱ هکتار شهرک یاس

شهرک ۱۱ هکتاری یاس با سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی جهت احداث تاسیسات زیربنایی و آماده‌سازی معابر با اعتباری بالغ بر ۱۲۰ میلیارد ریال در مراحل پایانی آماده‌سازی خود قرار دارد.

- « طول شبکه آب: ۳۴۰۰ متر
- « طول شبکه فاضلاب: ۲۸۰۰ متر
- « تعداد پست های برق: ۴ واحد



## ■ پروژه: آماده‌سازی اراضی

بخشی از اراضی به تعداد ۵۸ قطعه مسکونی در سال ۹۷ به مساحت ۲ هکتار آماده‌سازی شد. در فاز بعدی ۳۲۰ هکتار از اراضی پیکره مسکونی شمالی در انتهای سال ۹۷ جهت آماده‌سازی به پیمانکار واگذار گردید. همچنین با توجه به افزایش متقاضیان سرمایه‌گذاری در صنایع متوسط ۲۰۰ هکتار از اراضی صنعتی به عنوان یکی از پروژه‌های زیربنایی در دستور کار سازمان قرار گرفته که فاز اول اجرایی آن در سال ۹۷ به اتمام رسیده است و فاز دوم در سال ۹۸ آغاز شده است.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۷
- « پیشرفت: ۳۳ درصد
- « هزینه اجرا: ۳۰۰ میلیارد ریال
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۰





### ■ پروژه: احداث زیر ساخت‌های برق (فاز دوم)



به منظور رفع نیازهای سرمایه‌گذاران با توجه به توسعه پیکره سوم و هفتم و همچنین مستعمل بودن تجهیزات نسبت به توسعه شبکه برق اقدام گردید، که شامل تهیه تجهیزات و احداث شبکه فشار متوسط زمینی به طول ۳۰ کیلومتر، فشار متوسط هوایی به طول ۵۰ کیلومتر و فشار ضعیف زمینی به طول ۶۰ کیلومتر و احداث پست‌های زمینی خواهد بود.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹ »

« تاریخ اتمام: ۱۴۰۱ »

« پیشرفت: ۱۵ درصد »

« هزینه اجرا: ۸۷۰ میلیارد ریال »



### ■ پروژه: احداث زیر ساخت‌های برق (فاز اول)

تهیه و نصب پست‌های ۲۰ kV کمپکت و تابلوهای برق با هدف توسعه و تکمیل شبکه برق، نوسازی تجهیزات، بروز رسانی پست‌های برق با قابلیت GIS، صرفه جویی در تعمیر و نگهداری شبکه برق و همچنین ایمنی بالا به منظور بهره برداری مطمئن و تسهیل در مانور و اتوماسیون پست‌های زمینی و ارتباط شبکه کابلی بین آنها در پیکره‌های منطقه آزاد انجام شده است.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷ »

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸ »

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد »

« هزینه اجرا: ۴۱ میلیارد ریال »





## ■ پروژه: احداث کمربندی شهید کلانتری

« طول مسیر: ۵ کیلومتر  
« این پروژه با مشارکت شهرداری بندرچابهار و منطقه آزاد چابهار در حال ساخت است، میزان مشارکت سازمان منطقه آزاد ۷۰ درصد حمایت مالی می‌باشد.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹  
« تاریخ اتمام: ۱۴۰۱  
« پیشرفت: ۱۵ درصد  
« هزینه اجرا: ۵۲۰ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث قطعه دوم بزرگراه چابهار-کنارک

مسیر مورد نظر از محدوده چابهار تا سه راهی کنارک بطول ۴۸ کیلومتر می‌باشد که طبق موافقتنامه سازمان منطقه آزاد و شرکت ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور ۲۴ کیلومتر توسط سازمان در حال احداث است. مسیر چابهار-کنارک علاوه بر اینکه یک محور ترانزیتی به شمار می‌رود، تبدیل آن به بزرگراه کاهش چشمگیری در خطرات جاده‌ای خواهد داشت.

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹  
« تاریخ اتمام: ۱۴۰۱  
« پیشرفت: ۱۵ درصد  
« هزینه اجرا: ۲۹۰۰ میلیارد ریال





## ■ پروژه: احداث و توسعه اسکله میادی - گردشگری تیس

- « احداث دو بازوی موج شکن شمالی و جنوبی از سمت دماغه تیس و موج شکن موجود جهت ایجاد حوضچه گردشگری و شیلاتی هرکدام به طول ۱۰۰۰ متر
- « اسکله میادی با آبخور ۵٫۴ متر جهت امکان استفاده و پهلوگیری ۳ فروند لنج احداث دایک به طول ۶۰۰ متر در اسکله
- « ایجاد حوضچه به مساحت ۲۰ هکتار
- « احداث دایک جهت مسیر کندرو به طول ۶۰۰ متر و ۵ هکتار استحصال زمین
- « استحصال زمین به میزان ۹ هکتار در بازوی شمالی اسکله موجود همراه با ۶۰۰ متر احداث دایک
- « استحصال زمین به مساحت ۲ هکتار در دماغه جنوبی

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۲
- « پیشرفت: ۳ درصد
- « هزینه اجرا: ۴۶۷۸ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث مسیر ارتباطی پیکره کارگاهی به تجاری

- اتصال پیکره لجستیک به پیکره تجاری و اداری با هدف تسهیل ترافیک و ایجاد ارزش افزوده برای پیکره لجستیکی بطول ۴۲۰ متر اجرا شده است.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۸
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۰
- « پیشرفت: ۸۱ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۱۸ میلیارد ریال







## ■ پروژه: احداث شناگاه آقایان و بانوان و مسیر دسترسی

- « احداث ۱۷۰۰ متر دایک
- « احداث ساختمان های شناگاه
- « احداث پارکینگ
- « احداث ۲ کیلومتر مسیر دسترسی

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۲
- « پیشرفت: ۳ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۱۰۰ میلیارد ریال

## ■ پروژه: احداث مجموعه گردشگری ساحلی پردیسان

- « ۱۱ هکتار استحصال و احداث دایک
- « احداث ۴۰۰ متر اسکله میادی در اسکله ۷ تیر
- « ساماندهی قایق ها و شناوران صیادی محلی در اسکله ۷ تیر

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۹
- « تاریخ اتمام: اسفند ۱۴۰۱
- « پیشرفت: ۳ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۲۰۰ میلیارد ریال







## ■ پروژه: احداث دهکده المپیک پیل بند (فاز اول احداث استادیوم کریکت)

استادیوم کریکت با ظرفیت ۴۰۰۰ نفر و زمین چمن با شعاع ۸۲ متر، که با جدید ترین استانداردهای زمینهای چمن در حال احداث است. افتتاح این ورزشگاه چهار هزار نفری در سواحل مکران می‌تواند باعث گسترش مناسبات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی با کشورهای همسایه در حوزه های خلیج فارس، دریای عمان و اقیانوس هند شود.



- « تاریخ شروع: ۱۳۹۸
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۱
- « پیشرفت: ۶۰ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۴۵۰ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث مجموعه گردشگری لیپار

آماده سازی زیرساختهای مجموعه ۳۶ هکتاری لیپار توسط سازمان در جهت جذب ۵۰۰ میلیارد تومان سرمایه بخش خصوصی و اشتغالزایی ۳۵۰ نفر با واگذاری بسته های سرمایه گذاری.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۷
- « تاریخ اتمام: ۱۴۰۰
- « پیشرفت: ۵۶ درصد
- « هزینه اجرا: ۱۴۵۰ میلیارد ریال







## ■ پروژه: احداث ساختمان اداری مرکزی

این ساختمان با زیربنای ۲۲۰۰۰ مترمربع در ۷ طبقه به صورت متمرکز جایگزین ساختمان های چندگانه ستادی - عملیاتی فعلی سازمان ، در حال احداث است که باعث سرعت و کیفیت بخشی به انجام امور اداری و سرمایه گذاری های مرتبط با فعالیت های این سازمان و منطقه می گردد .

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹

« تاریخ اتمام: ۱۴۰۱

« پیشرفت: ۱۴ درصد

« هزینه اجرا: ۲۴۲۶ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث ساختمان اورژانس و مراکز جامع سلامت

۲ مرکز جامع سلامت و یک ساختمان اورژانس جاده ای که یکی از مراکز سلامت در روستای تیس در حال ساخت است. این ۳ پروژه بهداشتی و درمانی پس از احداث و تکمیل به منظور بهره برداری و استفاده عموم مردم به دانشگاه علوم پزشکی ایران شهر واگذار می شود .

« تاریخ شروع: ۱۳۹۸

« تاریخ اتمام: ۱۴۰۰

« پیشرفت: ۳۰ درصد

« هزینه اجرا: ۱۷۰ میلیارد ریال





## ■ پروژه: احداث خانه فرهنگ

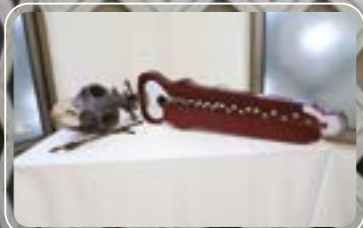
خانه فرهنگ کمالان که اسم آن برگرفته از شاعر حماسه سرای بلوچستان می باشد با هدف ایجاد فضای فرهنگی، هنری و مرکزی برای توسعه فرهنگ غنی بلوچستان در منطقه آزاد احداث شده است  
مساحت: زیربنا ۸۹۶ مترمربع در ۲ طبقه با محوطه ای به مساحت ۸۸۵ مترمربع

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۴۵ میلیارد ریال





## ■ پروژه: احداث ساختمان آموزشی دانشگاه بین‌المللی

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۱ » ساختمان آموزشی دانشگاه به مساحت ۴۵۰۰ مترمربع و در سه طبقه با فضاهای آموزشی، پژوهشی و کارگاهی در راستای توسعه ظرفیت‌های علمی و پژوهشی احداث گردیده است.
- « تاریخ اتمام: ۱۳۹۷ »
- « پیشرفت: ۱۰۰ درصد »
- « هزینه اجرا: ۱۲۵ میلیارد ریال » تردیدی نیست که این ظرفیت آموزشی، کانون توسعه سرمایه انسانی و پرورش استعدادهایی است که در تقویت اقتصاد منطقه نقش آفرینی خواهند کرد.



## ■ پروژه: احداث مدارس

۱۳ باب مدرسه با ۸۳ کلاس درس به ظرفیت ۲۵۰۰ نفر دانش آموز، در راستای توسعه زیرساخت‌های آموزشی در شهرستان‌های چابهار، کنارک و دشتیاری با مشارکت موسسه مردم نهاد، دست یاری به دشتیاری، اداره کل نوسازی توسعه و تجهیز مدارس استان سیستان و بلوچستان و سازمان منطقه آزاد چابهار احداث و تکمیل شده است.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۸ »
- « تاریخ اتمام: ۱۳۹۹ »
- « پیشرفت: ۱۰۰ درصد »
- « هزینه مشارکت سازمانی: ۶۵ میلیارد ریال »



ردیف	شهر / دهستان	شهر / روستا	مقطع	نوع پروژه	تعداد کلاس	زیربنا (متر مربع)
۱	باهوکلان	پت	ابتدایی	ساخت	۸	۴۸۰
۲	باهوکلان	شهیدک زهی	ابتدایی	ساخت	۸	۴۸۰
۳	باهوکلان	گراگی	ابتدایی	ساخت	۲	۱۰۰
۴	پیرسهراب	دج دادخدا	ابتدایی	ساخت	۲	۱۰۰
۵	پیرسهراب	چوتانی	ابتدایی	ساخت	۶	۴۰۰
۶	پیرسهراب	لاتیدان	ابتدایی	ساخت	۵	۳۵۰
۷	پیرسهراب	نیام بیت	ابتدایی	بازسازی و توسعه	۳	۱۵۰
۸	پیرسهراب	بجاربازار	متوسطه ۱-۲	بازسازی و توسعه	۱۰	۳۶۰
۹	پیرسهراب	کچ	ابتدایی	ساخت	۱۰	۸۰۰
۱۰	پیرسهراب	ملنگ بازار عورکی	ابتدایی	ساخت	۱۰	۵۰۰
۱۱	پیرسهراب	ندکان سرافراز	ابتدایی	ساخت	۵	۳۵۰
۱۲	چابهار	چابهار	ابتدایی	ساخت	۷	۴۰۳
۱۳	کنارک	کنارک	ابتدایی	ساخت	۷	۴۰۳



## ■ پروژه: بهسازی ترمینال فرودگاه کنارک

هدف از اجرای پروژه بازسازی ترمینال فرودگاه کنارک، مرمت سالن پروازهای ورودی، خروجی و ترانزیت فرودگاه چابهار بعنوان مبدا ورود مسافران، سرمایه‌گذاران و گردشگران به منطقه و در راستای توسعه اقتصاد منطقه بوده است.

فعالیت انجام شده:

- « بازسازی سالن ۲۵۰۰ متری
- « احداث یک طبقه اداری،
- « تهیه و نصب دوربین های مدار بسته
- « تهیه و نصب تسمه نقاله استاندارد
- « تهیه و نصب درب ورودی و خروجی استاندارد و برقی

« تاریخ شروع: ۱۳۹۷

« تاریخ اتمام: ۱۳۹۸

« پیشرفت: ۱۰۰ درصد

« هزینه اجرا: ۶۰ میلیارد ریال







## ■ پروژه: احداث فرودگاه جدید منطقه آزاد چابهار

وزارت راه و شهرسازی در اسفندماه ۱۳۹۷ سازمان منطقه آزاد چابهار را به عنوان سرمایه گذار و مجری ساخت شهر فرودگاهی چابهار پذیرفت. به دنبال این توافق، منطقه آزاد چابهار در کمتر از ۶ ماه موافقت اصولی ساخت فرودگاه را دریافت کرد و در شهریورماه ۱۳۹۸ مذاکرات ساخت با سرمایه گذارها و پیمانکاران آغاز شد. بدنبال آن مطالعات امکان سنجی فرودگاه شامل مطالعات سایت یابی باند پروازی، امکان سنجی فنی عملیاتی، توجیه فنی-اقتصادی طرح، مطالعات ارزیابی زیست محیطی و پدافند غیرعامل برای فرودگاه چابهار در سال ۱۳۹۸ توسط مشاور ایمن راه تهیه گردید.

« فاز اول احداث فرودگاه شامل احداث باند فرودگاه، یک ترمینال کوچک و تاسیسات مورد نظر می باشد که در سال ۹۹ عملیات اجرایی خود را آغاز کرده است.

« مبلغ قرارداد: ۴۷۲۸ میلیارد ریال

« طول باند: ۴۲۰۰ متر

« عرض باند: ۶۵ متر

« مساحت ترمینال: حدود ۱۰۰۰۰ متر مربع





## ■ پروژه: احداث و بهسازی بخشی از معابر پیکره سوم مسکونی

در فاز اول به میزان ۲۲۰۰ مترمربع، ۱۲۵۰۰ متر جدول گذاری و ۳۳۰۰ مترمربع آسفالت در سال ۹۷ با هزینه ۷۶ میلیارد ریال به اتمام رسید. و فاز دوم آن که از سال ۹۸ شروع شده به میزان ۱۱۲۵۰ مترمربع تایل گذاری، ۱۵۱۷ متر مکعب جدول کاری ۱۵۰۰۰ مترمربع آسفالت و ۱۵۰ عدد پایه چراغ پارکی اجرا خواهد شد.



« تاریخ شروع: ۱۳۹۹  
« تاریخ اتمام: ۱۴۰۰  
« پیشرفت: ۹۰ درصد  
« هزینه اجرا: ۱۴۰ میلیارد ریال



## ■ پروژه: احداث انبارهای سرپوشیده تراس A و C

با توجه به ظرفیت های اقتصادی و توسعه پیش روی سواحل مکران و بندر چابهار در حوزه های حمل و نقل و بازرگانی، توسعه انبارهای سرپوشیده برای ذخیره سازی مواد و کالا در شهریور ۹۹ عملیات اجرایی احداث انبار ۸۰۰۰ مترمربعی آغاز گردید.



« تاریخ شروع: ۱۳۹۹  
« تاریخ اتمام: ۱۴۰۰  
« پیشرفت: ۶۵ درصد  
« هزینه اجرا: ۳۶۰ میلیارد ریال





## ■ پروژه: ساخت قطعات پیش ساخته بتنی

طراحی و تولید قطعات پیش ساخته بتنی به اشکال زیر:  
 « دیوار به صورت پانل با پایه و ستون  
 « دیوار بصورت نیم پانل با پایه و ستون به همراه تعبیه قطعات فنی نگهدارنده فنس  
 « دیوار یکپارچه با فونداسیون بدون ستون به شکل پافیلی

« تاریخ شروع: ۱۳۹۹  
 « تاریخ اتمام: ۱۴۰۱  
 « پیشرفت: ۳ درصد  
 « هزینه اجرا: ۲۵۲۵ میلیارد ریال



## ■ پروژه: بهسازی مجموعه اقامتی ۶۳ واحدی میاد

تامین امکانات رفاهی برای کارکنان منطقه آزاد چابهار و اثرات مثبت آن بر کارایی کارکنان مبنای اقداماتی در جهت مرمت و بازسازی منازل سازمانی گردد.  
 « تاریخ شروع: ۱۳۹۵  
 « تاریخ اتمام: ۱۳۹۶  
 « پیشرفت: ۱۰۰ درصد  
 « هزینه اجرا: ۲۵ میلیارد ریال





## ■ برنامه توسعه سرمایه گذاری بخش خصوصی

بسته سرمایه گذاری در بخش گردشگری:



<p>۵ بسته</p> <p>مجموعه گردشگری بلوچ</p> <p>شامل: مجموعه متل ها، سایت تفریحی، پرورش گاندر</p>	<p>۷۰ بسته</p> <p>پیکره ششم گردشگری</p> <p>شامل: مجموعه هتل ها، شهر بازی، گردشگری نمک، ورزش های بادی و پروازی، اقامتگاه بوم گردی، خدمات تجاری، پایانه سفرهای دریایی</p>	<p>۱۳ بسته</p> <p>مجموعه گردشگری شهباز</p> <p>شامل: نظرگاه کایت سواری، جزیره تفریحی، باغ رستوران نارگیل، پل کوهستان و دریا، مجتمع تفریحی، کمپ بوم گردی گواوا، کمپ بوم گردی خوشه، پینت بال</p>	<p>۱۶ بسته</p> <p>مجموعه گردشگری لیپار</p> <p>شامل: هتل فانوس، فروشگاه، مجموعه تفریحی، تجاری و پارکینگ طبقاتی، کافی شاپ و رستوران مطبق، دکه اغذیه سبک، مجموعه کافی شاپ ها، مجموعه رستوران ها، سینما و مجتمع فرهنگی، اسکله اقیانوس، کلبه تفریحی، کلبه غواصی</p>
---	---	---	--

## ■ پروژه: احداث یادمان شهدا

المان یادمان شهدا برای زنده نگه داشتن یاد و خاطره شهدا و تقویت فرهنگ ایثار و شهادت در جامعه احداث گردید.

- « تاریخ شروع: ۱۳۹۸
- « تاریخ اتمام: ۱۳۹۹
- « پیشرفت: ۱۰۰ درصد
- « هزینه اجرا: ۵ میلیارد ریال







■ پروژه: مارینا چابهار





■ پروژه: کیمیا تجارت







■ پروژه: اختر مکران



■ پروژه: مجتمع مسکونی تیاب ۸







■ پروژه: احداث مجموعه دریاچه، جزایر، گره‌های گردشگری و پرورش آرטיما











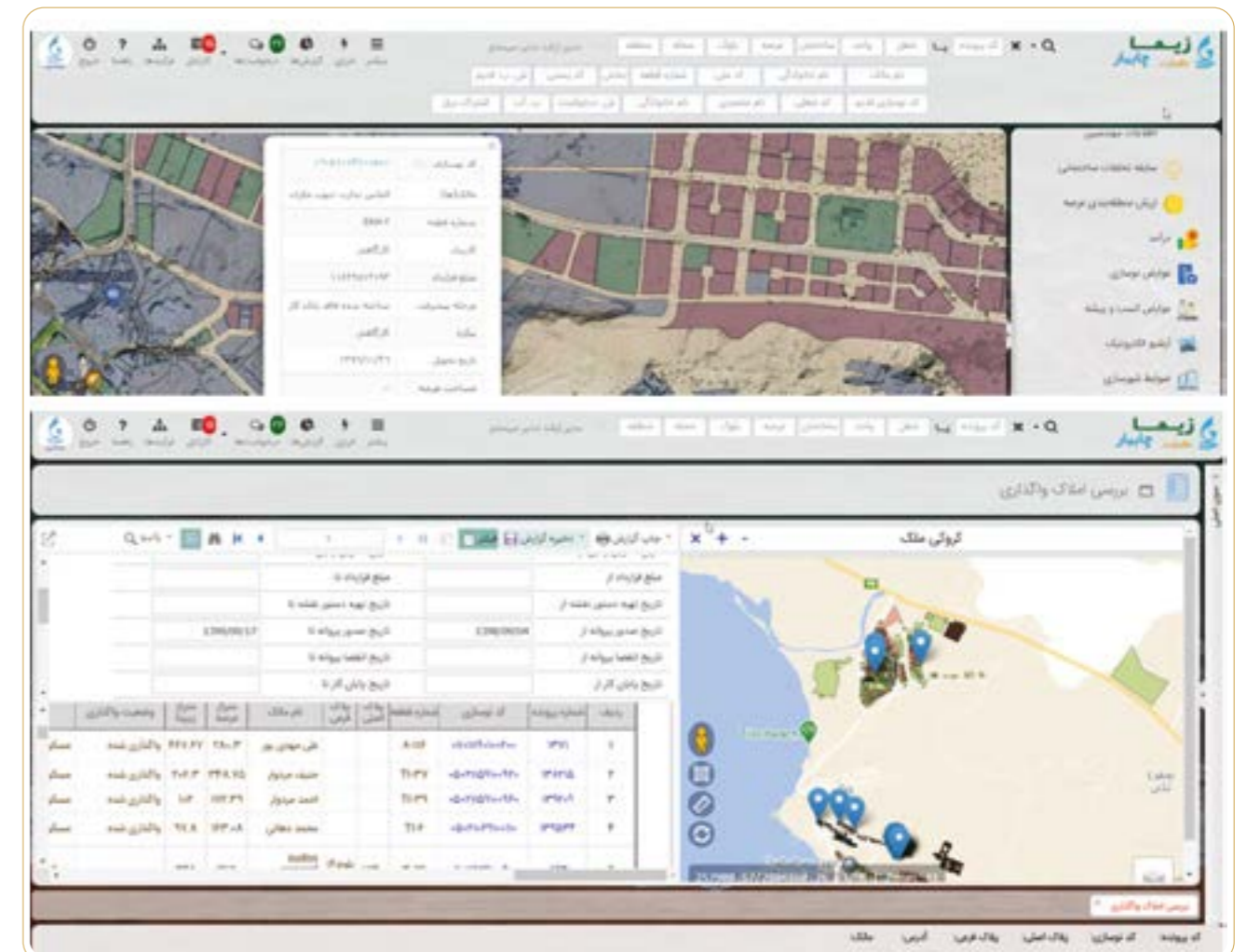
منطقه آزاد چابهار  
Chabahar Free Zone

www.cfzo.ir

اجرا

## اقدامات صورت گرفته برای بهره‌برداری از سامانه

۱. بارگذاری نقشه‌های GIS-BASE پیکره‌های نه‌گانه براساس طرح جامع مصوب به مساحت ۱۴۰۰۰ هکتار
۲. بارگذاری محدوده اراضی الحاقی منطقه آزاد به مساحت ۶۷۰۰۰ هکتار
۳. بارگذاری اطلاعات اراضی کامل مهندسین ناظر دارای مجوز فعالیت در محدوده منطقه آزاد
۴. بارگذاری اطلاعات واگذارشده و نشده ۹۵۰۰ قطعه
۵. اسکن و بارگذاری اسناد کاغذی و ثبت اطلاعات املاک واگذارشده به تعداد ۹۵۰۰ فقره
۶. بارگذاری اطلاعات و مشخصات کامل پلاک‌های ثبتی منطقه آزاد به مساحت ۱۴۰۰۰ هکتار
۷. مشاهده مراحل گردش کاری طی شده و باقیمانده به صورت گرافیکی و فهرستی
۸. بهبود کارایی و بهره‌وری کاربران با امکان گزارش‌گیری‌های موردنیاز



تلفن: (+۹۸) ۰۵۱-۳۵۱۲۲۲۰۰ | فاکس: (+۹۸) ۰۵۱-۳۵۱۲۲۲۲۱  
 تلفن: (+۹۸) ۰۵۱-۳۵۱۲۲۲۲۰ | فاکس: (+۹۸) ۰۵۱-۳۵۱۲۲۲۲۱  
 تلگرام: @cfzo\_ir | اینستاگرام: @chabahar.fz  
 www.cfzo.ir | info@cfzo.ir