

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

آموزش کاربردی

تهیه طرح‌های توجیهی گردشگری

(جهت اخذ مجوز فعالیت و تسهیلات)

نشر نو آور

مؤلفین:

مهندس مجید میربد

مهندس محمد رضا مهرجو

مهندس محمد حسینی

نشر یارسیا

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۲۴۱۱

| | |
|---------------------|--|
| سرشناسه | : میرید، مجید، ۱۳۵۷ - |
| عنوان و نام پدیدآور | : آموزش کاربردی تهیه طرح‌های توجیهی گردشگری (جهت اخذ مجوز فعالیت و تسهیلات)/ مؤلفین مجید میرید، محمدرضا مهرجو، محمد حسینی. |
| مشخصات نشر | : تهران: پارسیا، ۱۳۹۲. |
| مشخصات ظاهری | : ۲۴۰ ص.: جدول، نمودار |
| شابک | : ۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰-۱۳-۶ |
| وضعیت فهرست نویسی | : فیپا |
| موضوع | : گردشگری -- مدیریت |
| موضوع | : مدیریت طرح‌ها |
| موضوع | : گردشگری -- ایران -- اجازه‌نامه‌ها |
| شناسه افزوده | : مهرجو، محمدرضا، ۱۳۶۱ - |
| شناسه افزوده | : حسینی، محمد، ۱۳۵۶ - |
| رده بندی کنگره | : ۱۳۹۲ ۱۳۸۷/۱۵۵/۱ G |
| رده بندی دیویی | : ۳۳۸/۴۷۹۱ |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۳۳۵۴۴۴۸ |

آموزش کاربردی تهیه طرح‌های توجیهی گردشگری

مؤلفین: مهندس مجید میرید - مهندس محمدرضا مهرجو - مهندس محمد حسینی

پارسیا

ناشر:

نسخه ۱۰۰۰

شمارگان:

محمدرضا نصیرنیا

مدیر تولید:

-

نوبت چاپ:

۹۷۸-۶۰۰-۷۰۱۰-۱۳-۶

شابک:

پارسیا
انتشارات پارسیا

نمایشگاه دائمی و مرکز فروش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای ژاندارمری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان،

پلاک ۵۸، طبقه دوم، واحد ۶

تلفن: ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ - ۶۶۴۸۴۱۸۹

فروشگاه ۱: تهران خ انقلاب، نبش خ ۱۲ فروردین پلاک ۱۳۱۰، کتابفروشی الیاس تلفن: ۶۶۹۵۵۸۷۸ - ۶۶۴۰۵۰۸۴

فروشگاه ۲: تهران خ انقلاب، بین خ ۱۲ فروردین و اردیبهشت، پلاک ۱۳۱۲، کتابفروشی صانعی تلفن: ۶۶۴۰۹۹۲۴ - ۶۶۴۰۵۳۸۵

فروشگاه ۳: تهران خ انقلاب، مقابل دانشگاه تهران، جنب بانک ملت، پلاک ۱۲۱۲، کتابفروشی گوتنبرگ تلفن: ۶۶۴۱۳۹۹۸ - ۶۶۴۰۲۵۷۹

فروشگاه ۴: اصفهان، م انقلاب، خ چهار باغ عباسی ابتدای خ سید علی خان، کتابفروشی مهرگان تلفن: ۳۱۱۲۲۱۳۷۵۱

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان مصوف سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی، دی وی دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

فهرست مطالب

| | |
|--------------------------------------|--|
| گردشگران | پیشگفتار |
| برآورد حداقل هزینه از کلیه امکانات | مقدمه |
| پروژه به حسب واحد | |
| متوسط درآمد مردم منطقه و جمعیت | فصل اول / تعریف طرح توجیهی و |
| محدوده پروژه | شیوه نگارش آن |
| ارائه آمارسالانه از تعداد مسافرویا | مفهوم طرح توجیهی Fesibility study |
| گردشگرانی که از شهر محل پروژه بازدید | توجیه فنی - توجیه مالی - توجیه اقتصادی |
| می کنند | - توجیه فنی: 1 |
| سرمایه گذارانی که تمایل به مشارکت در | جدول خلاصه توجیه فنی |
| اجرا و بهره برداری دارند | خلاصه معرفی مجری طرح |
| برآورد میزان ایجاد شغل مستقیم و غیر | خلاصه رزومه مجری طرح |
| مستقیم | خلاصه معرفی پروژه |
| برآورد حادثه خیزی منطقه مانند سابقه | شناسنامه طرح |
| سیل؛ زلزله و ... | برشماری تجهیزات و امکانات لازم برای |
| مخاطرات بلقوه و بلفعل منطقه | اجرای پروژه |
| برآورد سایر مکانهای اقامتی و گردشگری | مجوزهای قانونی لازم |
| منطقه | مشکلات و موانع فعلی |
| برآورد میزان آشنایی منطقه برای | رقبای پروژه در منطقه |
| گردشگران | برشماری مخاطبان بالقوه پروژه |
| - توجیه مالی: 2 | برشماری جاذبه های دیگر منطقه برای |

| | |
|--|---|
| جدول اطلاعات عمومی پروژه: | مرکز خدمات سرمایه‌گذاری خارجی |
| اطلاعات عمومی پروژه | مقررات عمومی |
| جداول هزینه‌های ثابت پروژه: | مراحل مختلف صدور موافقت‌نامه تأسیس |
| توضیحاتی درباره جدول: | مناطق نمونه گردشگری |
| جداول درآمد و عایدات پروژه | فرآیند تصویب مناطق نمونه گردشگری |
| منابع درآمدی | مناطق نمونه |
| نتیجه‌گیری: | مدارک لازم جهت صدور و اعطای موافقت‌نامه تأسیس |
| فصل دوم / مجموعه قوانین و مقررات مناطق نمونه گردشگری (سازمان میراث فرهنگی؛ صنایع دستی و گردشگری) | ظهور موافقت‌نامه |
| - ماده ۸ قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری | قرارداد مناطق نمونه گردشگری |
| سایر قوانین و مقررات مربوط به مناطق نمونه گردشگری | مطالعات مناطق نمونه گردشگری |
| قوانین مرتبط با تسهیلات بانکی داخلی و خارجی | مطالعات امکان‌سنجی: |
| قانون برنامه چهارم توسعه: | مطالعات تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری: |
| - قوانین مرتبط با معافیتها در عوارض، مالیاتها و گمرک | مطالعات جامع |
| قوانین مرتبط با سرمایه‌گذاری خارجی | مطالعات موضوعی و شهرهای نمونه گردشگری: |
| تعاریف | بررسی ظرفیت‌های گردشگری منطقه |
| قوانین مرتبط با وزارت امور اقتصادی و دارایی | برنامه توسعه گردشگری منطقه |
| روشها و ضوابط پذیرش | ارزیابی کلی وضعیت اقتصادی و مالی طرح |
| نظام پذیرش | شیوه نگارش طرح جامع شهر نمونه گردشگری |
| | مقدمه همانند پاراگراف ذیل: |
| | الف - طرح مسئله: |
| | ب - هدف از انجام پژوهش: |
| | ج - موقعیت فضایی و مکانی طرح: |

| | |
|--|---|
| توضیحات: | د - ماهیت و مقیاس پروژه: |
| نحوه نظارت و ارزیابی مناطق نمونه گردشگری | شرح خدمات مطالعات جامع شهر نمونه گردشگری شه میرزاد |
| نظارت و ارزیابی مناطق نمونه (نحوه نظارت و ارزیابی) | کلیات و طرح موضوع پروژه |
| نمونه فرم‌های ارزیابی و برآورد زیر ساخت و فرم‌های نظارتی | شناخت و بررسی وضع موجود |
| وضعیت اعتبارات با تفکیک سال | تحلیل داده‌های پایه |
| | اهداف، سیاستها و راهبردهای کلان توسعه گردشگری |
| | ارائه طرح جامع گردشگری شهرستان |
| | نقشه‌ای گردشگری شهر |
| | ارائه چارچوب مدیریتی و هدایتی طرح جامع |
| | شرح خدمات بسته (پکیج) سرمایه‌گذاری مقدمه |
| | مطالعات جامع مناطق نمونه گردشگری |
| | تعاریف و معیارها: |
| | ارزیابی اثرات زیست محیطی طرح جامع منطقه نمونه گردشگری |
| | «طرح جامع مناطق نمونه گردشگری» |
| | تعاریف و معیارها: |
| | شرح خدمات: |
| | اعتبارات مناطق نمونه گردشگری |
| | اعتبارات مناطق نمونه گردشگری |
| | اعتبارات جهت انجام مطالعات امکان‌سنجی: |
| | اعتبارات جهت ایجاد زیرساخت‌ها: |
| فصل سوم / خلاصه تحلیل و بررسی بازار و مخاطبین طرح | |
| ۱- خلاصه اجرایی طرح: | |
| ۲- معرفی و سوابق اجرایی مشابه کارفرمای پروژه. | |
| ۳- چشم‌انداز: | |
| ۴- مأموریت: | |
| ۵- اهداف: | |
| ۶- برنامه‌ها: | |
| ۷- معرفی خدمات: | |
| ۸- بررسی خدمات جایگزین: | |
| ۹- تحلیل صنعت خدماتی موفق مشابه: | |
| ۱۰- تحلیل صنعت خود: | |
| ۱۱- تحلیل بازار: | |
| روندهای مهم در بازار | |
| ۱۲- تحلیل رقبا: | |
| ۱۳- تدوین استراتژی‌ها: | |

| | |
|---|---|
| تعریف ریسک: | SWOT |
| جمع‌بندی فصل: | نقاط قوت S |
| تحلیل بازار پروژه‌ها | نقاط ضعف W |
| مکانیابی پروژه: | فرصت‌ها O |
| | استراتژی‌های SO |
| | استراتژی‌های WO |
| فصل چهارم / مبانی قانونی و شیوه‌های جذب مشارکت شهرداریها | با بهره جستن از نقاط قوت در صدد بهره برداری از فرصت‌ها برآید. |
| | با بهره جستن از فرصت‌ها نقاط ضعف را از بین ببرید. |
| فصل پنجم / معرفی نرم افزار مالی و اقتصادی کامفار و کاربرد آن در حوزه مدیریت شهری - تحلیل مالی و اقتصادی مناطق گردشگری | تهدیدها T |
| معرفی نرم‌افزار COMFAR | استراتژی‌های ST |
| ورود به نرم‌افزار - صفحه اصلی | استراتژی‌های WT |
| Clean Development Mechanism: | برای احتراز از تهدیدها از نقاط قوت استفاده کنید. |
| اهداف تحلیل مالی | نقاط ضعف را کاهش دهید و از تهدیدها بپرهیزید. |
| شاخه برنامه فروش: Sales programme | ماتریس SWOT |
| منابع مالی: Source of finance | استراتژی‌های WO |
| سربرج risk capital , Equity (آورده سهامداران) | استراتژی‌های ST |
| سربرج Income(corporate) tax | استراتژی‌های WT |
| گزارش‌گیری از نرم افزار Comfar | نتیجه‌گیری از آنالیز SWOT |
| ۱ - ۱ - اعلام نتیجه بصورت جدول: | ۱۴- حقوق اختصاصی مالک: |
| جدول summary sheet | ۱۶- استراتژی خروج (گریز): |
| نمایش جدول summary sheet | ۱۷- تحلیل مالی: |
| | ۱۸- تحلیل ریسک: |

خلاصه گزارش بودجه شهرداری طی دوره

پنج ساله

تدوین شناسنامه مالی پروژه‌های شهرداری

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری: تهیه بسته نهایی

طرح توجیهی و ارائه آن

پیوست ۱ / طرح توجیهی نمونه

الف) کلیات:

ب) توجیه فنی پروژه

نتیجه‌گیری:

جداول مالی پروژه:

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری:

پیوست ۲ / منطقه نمونه گردشگری:

سد کوثر (نومل)

کلیات:

۱ - مشخصات منطقه:

۲ - زیرساخت‌های موردنیاز تا ورودی

منطقه:

عکس‌هایی از منطقه نمونه گردشگری

سد کوثر (نومل) در شهرستان گرگان

منابع

فصل ششم / ارتباط طرح توجیهی و

توسعه شهری و تعریف مناطق

گردشگری

۶ - معرفی برخی از پروژه‌های توسعه

شهری:

۶ - ۲ مراحل تدوین برنامه راهبردی ۵

ساله شهرداری‌ها

۶ - ۳ شناخت شرایط استراتژیک مدیریت

شهری (شهرداری)

۶ - ۴ تعیین جهت برنامه‌ریزی و سند

برنامه ۵ ساله استراتژیک شهرداری

تبیین استراتژی‌ها و راهبردهای برنامه ۵

ساله بر اساس محورهای استراتژیک

فهرست پروژه‌های ضروری بر مبنای

محورهای استراتژیک، اهداف میان مدت و

کوتاه مدت

تعریف و ارائه اهداف کلی پروژه‌ها

تدوین برنامه عملیاتی (Programming)

آینده نگری و پیش‌بینی درآمد شهرداری

در برنامه ۵ ساله

پیشگفتار

دردنیای کنونی که عصر تکنولوژی و پیشرفت روزافزون فناوری اطلاعات است، سرعت دانش بشری روز بروز در عرصه‌های مختلف در حال افزایش است، و داشتن تفکر تک بعدی در حل مسائل فنی در سیستم‌ها و دانش مربوط به رشته‌های مهندسی دیگر کار نیست. بلکه باید چند بعد علمی را هم زمان و به موازات یکدیگر ترکیب و تلفیق کرد، فرضیه‌ها و برایندها از آن‌ها رابه آزمایش گذاشت و با بررسی و مقایسه آن‌ها یک نتیجه‌گیری موثر و کارا گرفت که خود حاکی از اثربخش بودن این نتایج در جامعه‌ی صنعت گردشگری می‌باشد. بدین ترتیب در این کتاب با ترکیب و تلفیق مباحث مهم مهندسی صنایع یعنی اقتصاد مهندسی، مدیریت مالی و مدیریت استراتژیک که امروزه در بسیاری از کشورهای تراز اول و بزرگ در دنیا مطرح است، می‌خواهیم تأثیر مفید تلفیق موضوعات مورد اشاره را در فرایند مدیریت صنعت گردشگری به منحنه ظهور و اثبات برسانیم، که این مهم خود می‌تواند بعنوان یک متدولوژی برای مدیران پروژه‌های صنعت توریسم کارا و اثر بخش باشد.

از نقطه نظر دامنه کاربرد و محدوده کاری صنعت توریسم، زمینه‌ها و رویکردهای مترادف با راهبرد جذب توریسم، تحت عنوان رویکرد اجرایی تحول‌گرا در صنعت گردشگری مطرح شده است که البته در بسیاری از مراجع یا مطالعات طراز اول در صنعت توریسم این مطالب مورد کم توجهی واقع شده است، در صورتی که در بسیاری از کشورها از این صنعت به عنوان یک فرصت در جهت رشد و تقویت اقتصاد و ارزش افزوده ملی بهره برداری بیشتری انجام می‌گیرد.

وظیفه اصلی مدیریت صنعت توریسم، تعادل بین هزینه، کارکرد و کیفیت در خدمات رسانی ناشی از ایجاد و پیاده‌سازی سیستم‌های نوین مدیریت توریسم است. پرسش مهمی که در این رابطه مطرح می‌شود این است که از نقطه نظر دیدگاه اقتصادی، نیازها و مطلوبیت‌های گردشگر، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و در نتیجه، ارزش افزوده مطلوب تنها زمانی حاصل می‌شود که گردشگر راضی باشد. البته باید در این رابطه به توریست به عنوان مفهوم عام آن توجه داشت و منظور از گردشگر، صرفاً دریافت‌کننده خدمات نیست. در بالا توضیحات مختصری از صنعت توریسم و نحوه‌ی عملکرد آن تا حدودی ذکر گردید، حال توضیحات مختصری در مورد مدیریت هزینه و نحوه عملکرد آن خواهیم داشت تا بیشتر بتوانیم این مقوله مهم را شناسایی و ارزیابی کنیم.

مدیریت هزینه پروژه، شامل فرآیندهای مرتبط با برآورد، بودجه‌بندی و کنترل هزینه‌ها است تا پروژه بتواند با بودجه مصوب، تکمیل شود.

نمای کلی فرایندهای مدیریت هزینه پروژه شامل موارد ذیل است:
برآورد هزینه‌ها: فرآیند توسعه یک تقریب از منابع مالی مورد نیاز جهت تکمیل فعالیت‌های پروژه است.

تعیین بودجه: فرآیند تجمیع هزینه‌های برآوردی فعالیت‌های منفرد یا بسته‌های کاری جهت تثبیت خط مبنای مصوب هزینه است.

کنترل هزینه‌ها: فرآیند نظارت بر وضعیت پروژه جهت بروزرسانی بودجه پروژه و مدیریت تغییرات در خط مبنای هزینه است.

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

مقدمه

امروزه از صنعت گردشگری به عنوان پولسازترین صنعت جهان (که به جرات می‌توان گفت درآمد آن از صنعت خودرو سازی و نفت هم بیشتر است) نام برده می‌شود. در این میان ایران دارای ظرفیت گردشگری بالایی می‌باشد که با وجود تلاشهای صورت گرفته در توسعه گردشگری هنوز چنان که باید نتایج مطلوبی حاصل نشده است.

ابعاد گسترده صنعت گردشگری را از نظر تولید، اشتغال و ایجاد درآمد درک کرده اند و از چند دهه پیش به شدت به توسعه این صنعت پرداخته اند. کشور جمهوری اسلامی ایران از جمله کشورهایی است که به علت داشتن پتانسیل شدت به توسعه این صنعت پرداخته اند داشتن پتانسیل های طبیعی، تاریخی و فرهنگی، همواره مورد توجه گردشگران نقاط مختلف دنیا قرار داشته است که این عامل شرایط مساعدی را برای بهره برداری و توسعه زیرساخت های گردشگری فراهم می‌سازد. با توجه به اهداف و سیاست های دولت در سند چشم انداز کشور که در آن سالانه به ورود 20 میلیون گردشگر خارجی و ایجاد در آمد ارزی بالغ بر 25 میلیارد دلار تاکید شده است، ایجاد زیر ساخت های گردشگری جهت دستیابی به این مهم از واقعیتهای اجتناب ناپذیر است. براساس ماده 8 قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری جهت جلب سرمایه گذاران داخلی و مناطق مستعد کشور و قطب‌های گردشگری با تاکید بر مناطق کمتر توسعه یافته به متقاضی بخش غیردولتی اجازه تاسیس مناطق نمونه گردشگری را بدهد. منطقه نمونه گردشگری، مناطقی را در بر می‌گیرد که در جوار جاذبه های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و گردشگری کشور به منظور ارایه خدمات به گردشگران توسط بخش غیر دولتی براساس ماده 8 و آیین‌نامه مناطق نمونه گردشگری، تاسیس و اداره می‌شوند.

با توجه به نقش و اهمیت مناطق نمونه گردشگری در رونق گردشگری کشور و به ویژه جذب مشارکت‌های خصوصی و غیر دولتی در این فرایند، حرکت گسترده‌ای توسط دولت نهم برای مصوب نمودن مناطق دارای قابلیت به عمل آمد و تا کنون ۱۶۵ منطقه نمونه در استانهای کشور به تصویب رسیده است.

با توجه به حجم گسترده این مناطق و ضرورت اطلاع رسانی در خصوص نحوه مطالعات) امکان‌سنجی، جامع و تفصیلی (نحوه انعقاد قرارداد و صدور موافقتنامه اصولی و سایر فرایندهای اجرای مناطق نمونه گردشگری تا مرحله بهره‌برداری، این دفتر را بر آن داشت تا به تهیه کتابچه راهنمای فرایند تصویب، واگذاری و اجرای مناطق نمونه بپردازد.

یکی از نکات مهم در جذب گردشگر این است که توریسم دارای اهداف بلند مدت و پایدار در جوامع مقصد است و به همین دلیل اهدافی چون ایجاد اشتغال برای مردم و جوامع

محلی و مقصدهای گردشگری پذیر بوده است.

بر اساس یک ضرب المثل ایتالیایی: توریسم مانند آتش است! می‌توانید با آن غذای لذیذ درست کنید یا آن را به خاکستری سیاه تبدیل کنید!

صنعت گردشگری اگر همراه با پشتوانه فکر و درایت نباشد و قبل از انجام برآورد صحیح صورت نگیرد دارای پیامدهای منفی خواهد بود. به همین دلیل باید با درک شرایط و مدیریت صحیح همراه با برآورد مناسب جنبه‌های مثبت آن را تقویت نمود.

امروزه در جوامع محلی توریسم نقش گسترده‌ای دارد و باعث ایجاد بسترهای مختلف در زمینه‌های گوناگون و فرهنگی می‌شود. افراد مختلف با فرهنگهای متفاوت ارزشها اداب و رسوم و سنتهای متفاوت به بازدید فرهنگ‌های یکدیگر می‌روند و اینگونه تبادل فرهنگی اتفاق می‌افتد. از دیدگاه مارچلو تارینانی کارشناس ارشد سازمان جهانی جهانگردی: ایران تابلویی از فرهنگهای متفاوت است و می‌توان با شناخت کامل و گشودن درهای گردشگری تفاوت فرهنگی را حتی تبدیل به ارزشهای جهانی کرد.

مهمترین نقش در صنعت گردشگری را مدیریت دارا می‌باشد و مدیریت صحیح نیازمند سه فاکتور اساسی در راه انجام این مهم است که عبارتند از: ۱- آموزش صحیح ۲- شناخت کامل ۳- برآورد مناسب در میان این سه مورد نکته آخر یعنی برآورد مناسب از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است که همان بررسی زمینه‌ها جهت ایجاد توریسم پایدار است.

واقعیت این است که برای دستیابی به این مهم یعنی صنعت گردشگری پولساز در ابتدا باید نگاه‌ها تغییر کرده و مدیریت به سمت علمی تر نمودن آن قدم بردارد که در این راه نیاز به برآورد صحیح و داشتن طرح مناسب از اساسی‌ترین گام‌ها می‌باشد.

لذا با استفاده از تجارت و مطالعاتی که در این زمینه انجام گرفته و همچنین پروژه‌هایی که در این خصوص محقق گردیده است؛ گردآورندگان این مجلد بر آنند تا گامی نو در باورنمودن این ظرفیت بلقوه در کشور برداشته شود و با رویکرد علمی و اجرایی فرصتهای فرارو به خوانندگان معرفی گردد.

در پایان از راهنمایی‌های بی دریغ جناب آقای دکتر عبدالعزیز راد درویش که در تهیه این مجلد ما را یاری نمودند کمال تشکر و سپاس را داریم.

شرکت مشاوره مهندسی طراحان بهینه

www.tarahanbehine.com

مهندس مجید میربد

مهندس محمد رضا مهرجو

مهندس سید محمد حسینی

تلفن: ۰۲۱-۱۹۱۱۰۶۶۶

فصل اول

تعریف طرح توجیهی و شیوه نگارش آن

مفهوم طرح توجیهی Feasibility study

گزارش توجیهی (مطالعه امکانسنجی) مجموعه اطلاعات مورد نیاز برای شروع یک پروژه سرمایه گذاری و کار تجاری (خدماتی - عمرانی - رفاهی) و... را نشان می‌دهد. اطلاعاتی از قبیل سرمایه لازم، تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز، میزان تولید سالیانه، میزان حقوق و دستمزد و... در این طرح ها پیش بینی می‌شود. داشتن یک طرح توجیهی نه تنها برای افرادی که مایل به استفاده از تسهیلات بانکی هستند لازم بلکه برای راه اندازی کسب و کار ضروری می‌باشد.

یک گزارش توجیهی برای توجیه نمودن سرمایه گذار (اعم از بانک - سازمان - شرکت یا شخص - بیمه کننده و...) تنظیم می‌شود و هرچه دقیقتر نوشته شود، سرمایه گذار راحت تر می‌تواند تصمیم بگیرد که آیا این طرح می‌تواند خواسته های او را برآورده نماید یا خیر؟ در تنظیم یک طرح توجیهی باید سعی نمود واقیت ها بیان شود و تمامی داده ها با منبع و مرجع معتبر ارائه گردد و همچنین تا حد امکان از فرضیاتی که درستی آنها کاملاً مشخص نیست دوری جست.

هر طرح توجیهی از سه بخش زیر تشکیل شده است که برای هر بخش لازمست گزارش جامع تهیه گردد.

توجیه فنی - توجیه مالی - توجیه اقتصادی

- توجیه فنی: 1

در این بخش تشریح می‌گردد با امکانات موجود؛ طرح کارفرما از نظر فنی قابل اجرا است یا خیر. درحوزه گردشگری مواردی از قبیل کافی بودن فضای مناسب - میزان امکانات محیطی - موقعیت اقلیمی و... مورد بررسی قرار می‌گیرد.

برای تهیه خلاصه توجیه فنی همانند مراحل جدول ذیل عمل می‌نماییم:

جدول ۱-۱

| ردیف | جدول خلاصه توجیه فنی |
|------|---|
| ۱ | خلاصه معرفی مجری طرح نام - مدت تاسیس - محدوده فعالیت |
| ۲ | خلاصه رزومه مجری طرح اجرای پروژه‌های مشابه: سوابق مرتبط با پروژه و..... |
| ۳ | خلاصه معرفی پروژه شناسنامه طرح نام - محل اجرا - اجزای پروژه (مثال: استخر - رستوران و ...) و بطور خلاصه ایده اولیه کارفرما برای تصمیم به اجرای پروژه |
| ۴ | برشماری تجهیزات و امکانات لازم برای اجرای پروژه بطور مثال: ۱ - مترمربع زمین ۲ - تجهیزات ساخت سوله ۳ - تجهیزات پارک آبی و.... |
| ۵ | مجوزهای قانونی لازم طور مثال: ۱ - منابع طبیعی ۲ - کمیسیون ماده ۵ (استانداری) ۳ - سازمان گردشگری و سایر استعلامات اداری |
| ۶ | مشکلات و موانع فعلی بطور مثال: ۱ - رفع معارضین و..... |
| ۷ | رقبای پروژه در منطقه مثال: وجود رستوران و فضای تفریحی مشابه در منطقه |
| ۸ | برشماری مخاطبان بالقوه پروژه برشماری جاذبه‌های دیگر منطقه برای گردشگران |
| ۹ | برشماری جاذبه‌های دیگر منطقه برای گردشگران بطور مثال: ۱ - آبشار..... ۲ - پارک..... ۳ - عمارت..... ۴ - بقعه..... ۵ - صنایع دستی خاص |
| ۱۰ | برآورد حداقل هزینه از کلیه امکانات پروژه به حسب واحد بطور مثال: هر نفر..... ریال می‌تواند از کلیه امکانات پروژه استفاده کند |
| ۱۱ | متوسط درآمد مردم منطقه و جمعیت محدوده پروژه بطور مثال: متوسط درآمد به ازای هر خانوار..... ریال در ماه و..... نفر در منطقه سکونت دارند |
| ۱۲ | ارائه آمار سالانه از تعداد مسافرویا گردشگرانی که از شهر محل پروژه بازدید می‌کنند برابر آمار بطور متوسط..... در سال..... مسافر و گردشگر از شهر..... بازدید می‌کنند. |
| ۱۳ | سرمایه‌گذارانی که تمایل به مشارکت در اجرا و بهره‌برداری دارند ۱ - شرکت..... ۲ - موسسه مالی و اعتباری..... ۳ - بانک..... |
| ۱۴ | برآورد میزان ایجاد شغل مستقیم و غیر مستقیم ۱ - شغل مستقیم ۲ - شغل غیر مستقیم |
| ۱۵ | مخاطرات بلقوه و بلفعل منطقه برآورد سایر مکانهای اقامتی و گردشگری منطقه برآورد حادثه خیزی منطقه مانند سابقه سیل؛ زلزله و.... |
| ۱۶ | برآورد سایر مکانهای اقامتی و گردشگری منطقه بطور مثال: اگر بخواهیم شهر بازی ایجاد نماییم آیا نمونه دیگری وجود دارد؟ |
| ۱۷ | برآورد میزان آشنایی منطقه برای گردشگران به چه میزان منطقه مورد نظر برای گردشگران شناخته شده می‌باشد (برای منطقه بازاریابی گردشگری شده است یا خیر؟) |

در ادامه پس از تکمیل جدول مذکور هر بند که نیاز به توضیحات بیشتری دارد تشریح می‌نماییم.
بطور مثال:

توضیح بند ۱۴: مشاغل اکثریت کشاورزی بوده و درآمد آنها بصورت فصلی می‌باشد و..... درصد در بخش صنعت فعالیت دارند و....

توضیح بند ۱۷: این منطقه به لحاظ پیشینه تاریخی..... بوده و اغلب گردشگران برای بازدید..... به اینجا می‌آیند و....

– توجیه مالی: 2

در این بخش پس از نهایی سازی و تهیه جداول فنی مطابق فرمت مذکور و بر آن اساس؛ جداول مالی اولیه از قبیل درآمدهای مستقیم - غیرمستقیم، هزینه‌ها، تسهیلات مورد نیاز با مشارکت نماینده کارفرما و... به فرمت ذیل تهیه می‌گردد. به عبارت دیگر رفتار مالی طرح مدل سازی می‌گردد (در این بخش سعی بر آنست که حد الامکان رفتار پروژه تبدیل به ارقام گردد).

برای تهیه جداول مالی به ترتیب ذیل عمل می‌نماییم.

جدول اطلاعات عمومی پروژه:

با توجه به قانون ارزش زمانی پول در اقتصاد مهندسی تهیه اطلاعات زمانی پروژه بفرمت ذیل الزامیست

جدول ۱-۲

| ردیف | اطلاعات عمومی پروژه |
|------|---|
| ۱ | زمان تخمینی آغاز ساخت و مدت زمان ساخت پروژه مثال: ۹۱/۱۰/۰۳: مثال شش ماه |
| ۲ | مدت زمان بهره‌برداری مورد نظر کارفرما بطور معمول برای پروژه‌های عمرانی ۲۰ الی ۵۰ سال می‌باشد |
| ۳ | ظرفیت پذیرش و خدمات مربوط به بخشی از پروژه که درآمد زا دیده شده است مثال: ۲۰۰۰ نفر در سال |
| ۴ | واحد‌های پولی داخلی/خارجی که در پروژه استفاده می‌گردد و نرخ تسعیر آنها مثال: یورو - روپیه - یوان... و نرخ تبدیل به ریال در زمان تهیه طرح |

جدول هزینه‌های ثابت پروژه:

تعریف: هزینه‌های ثابت شامل هزینه‌هایی می‌باشد که در دروان ساخت پروژه، و برای یکبار بار اتفاق می‌افتند مانند هزینه استملاک زمین ساخت پروژه.

جدول سرمایه (هزینه) ثابت را بفرمت ذیل تهیه می‌نماییم.

جدول ۱-۳

| ردیف | هزینه‌های ثابت پروژه (واحد پولی باید مشخص گردد) |
|------|--|
| ۱ | خرید (تملک) زمین |
| ۲ | محوطه‌سازی و آماده‌سازی آن |
| ۳ | ساختمانها و ابنیه |
| ۴ | ماشین آلات و تجهیزات |
| ۵ | تاسیسات و امکانات جانبی |
| ۶ | حفاظت‌های زیست محیطی |
| ۷ | هزینه‌های سربار پروژه (مرتبط با دارایی‌های ثابت) |
| ۸ | مخارج قبل از بهره‌برداری (مانند مطالعه طرح توجیهی) |
| ۹ | هزینه‌های احتمالی |

در ادامه به توضیح ردیفهای جدول ۱ - ۳ می‌پردازیم.

بند ۱ - در این قسمت مجموع هزینه‌هایی را که سرمایه‌گذار برای استملاک زمین متحمل شده را بر حسب واحد پولی وارد می‌نماییم. در صورتیکه زمین با شرایطی خاص به تملک سرمایه‌گذار درآمده باشد (بطور مثال از طریق ارث) قیمت مترمربع زمین در منطقه وارد این بند می‌گردد.

بند ۲ - این بند مربوط به هزینه‌های بهبود زمین یا آماره‌سازی اولیه از قبیل تسطیح زمین محوطه، خیابان‌کشی، جدول‌کشی، احداث فضای سبز و..... می‌باشد که در ابتدای هر پروژه معمولاً انجام می‌گیرد.

بند ۳ - هزینه‌های این بخش مربوط به ساخت بنا و ساختمان می‌باشد که بصورت مجموع وارد جدول می‌گردد.

بند ۴ - در این بخش هزینه ماشین‌آلات و تجهیزاتی که در پروژه باقی خواهند ماند را محاسبه و وارد می‌نماییم بطور مثال در پروژه احداث یک پارک تفریحی: وسایل بازی کودکان (مانند چرخ فلک،) وجود خواهد داشت یا در بخش تامین برق اضطراری تهیه ترانس و موتور برق و اتاکی برای نگهداری آن بعنوان تجهیزات ثابت وجود خواهد داشت.

بند ۵ - در این بند هزینه‌های سربار پروژه همانند تامین انرژی (آب - برق - گاز - گازوئیل و...) و موارد دیگر سربار تخمین و وارد جدول می‌گردد.

بند ۶ - در این بخش در صورتی که هزینه‌ای برای تمهیدات حفاظت محیط زیست قرار است داشته باشیم منظور می‌نماییم. بطور مثال در احداث پارکی در حاشیه رودخانه جاری در صورتی که از طرف سازمان حفاظت محیط زیست مکلف شده باشیم لازمست دیواره‌ای برای ایجاد حریم رودخانه در محدوده پارک ایجاد نماییم یا برای جلوگیری ورود فاضلاب پارک به رودخانه هزینه‌هایی داشته‌ایم و....

بند ۷ - در این بخش هزینه‌های سربار از قبیل هزینه‌های حمل و نقل تجهیزات به محل پروژه پیش‌بینی و وارد جدول می‌گردد.

بند ۸ - در این بخش هزینه‌های نصب و پیش‌راه‌اندازی تجهیزات ثابت پروژه منظور می‌گردد مانند هزینه نصب و راه‌اندازی چیلرهای هواساز بناها، موتورخانه، تجهیزات تفریحی برقی و تاسیسات و تجهیزات ثابت دستگاهها

بند ۹ - در اینگونه پروژه‌ها برای جلوگیری از تعویق در اجرای زمانبندی پروژه معمولاً مبلغی را بعنوان احتیاط در نظر می‌گیرند که در مواقع غیر برنامه‌ای و پیش‌بینی نشده احتمالی صرف گردد. (بطور مثال در احجام و مقایر خاک‌برداری)

توضیح:

در این جدول برای هر بخش که نیاز به جزئیات بیشتری دارد می‌توانیم جدول زیر مجموعه‌ای تعریف نماییم بطور مثال: برای بخش ماشین‌آلات و تجهیزات فرض کنید چهار تجهیز مختلف داریم لذا جدولی همانند جدول ۵ - ۱ با جزئیات زیر تهیه و ارائه می‌کنیم

جدول ۵ - ۱

| ردیف | هزینه ماشین‌آلات و تجهیزات | |
|------|----------------------------|------------|
| ۱ | ترانس برق تقویت کننده | ریال |
| ۲ | چرخ و فلک | ریال |
| ۳ | پمپ فشار آبناهما | ریال |
| ۴ | میلان پارک | ریال |

مجددا یادآوری می‌گردد که بهتر است برای پی‌گیری روند پروژه و ایجاد قابلیت بروزرسانی آن برای هر بخش که جزئیات بیشتری دارد جدولی مطابق بالا با ارجاع مشخص تهیه نماییم.

جدول هزینه‌های جاری

جدول ۶ - ۱

| ردیف | هزینه‌های تولید (هزینه‌های جاری) واحد پولی مشخص گردد | |
|------|--|------------|
| ۱ | مواد خام - مواد اولیه راهبری مجموعه | ریال |
| ۲ | ملزومات | ریال |
| ۳ | utility (تاسیسات) | ریال |
| ۴ | انرژی | ریال |
| ۵ | قطعات یدکی | ریال |
| ۶ | نگهداری و تعمیرات | ریال |
| ۷ | حق امتیاز | ریال |
| ۸ | دستمزد | ریال |
| ۹ | بیمه، مالیات دستمزد | ریال |
| ۱۰ | هزینه‌های سربار مستقیم | ریال |
| ۱۱ | هزینه‌های سربار اداری | ریال |
| ۱۲ | هزینه‌های رفاهی و اجتماعی پرسنل | ریال |
| ۱۳ | هزینه‌های اجاره بلند مدت | ریال |
| ۱۴ | هزینه‌های سربار بازاریابی | ریال |

برای جدول توضیحات اضافه می‌گردد

توضیحاتی درباره جدول:

- ۱ - فرض کنید مطالعه امکان‌سنجی برای یک منطقه گردشگری شامل رستوران - مرکز بازی کودکان - سینما و.... انجام می‌گیرد لذا به تعداد هر محل یک خدمات و یک جدول