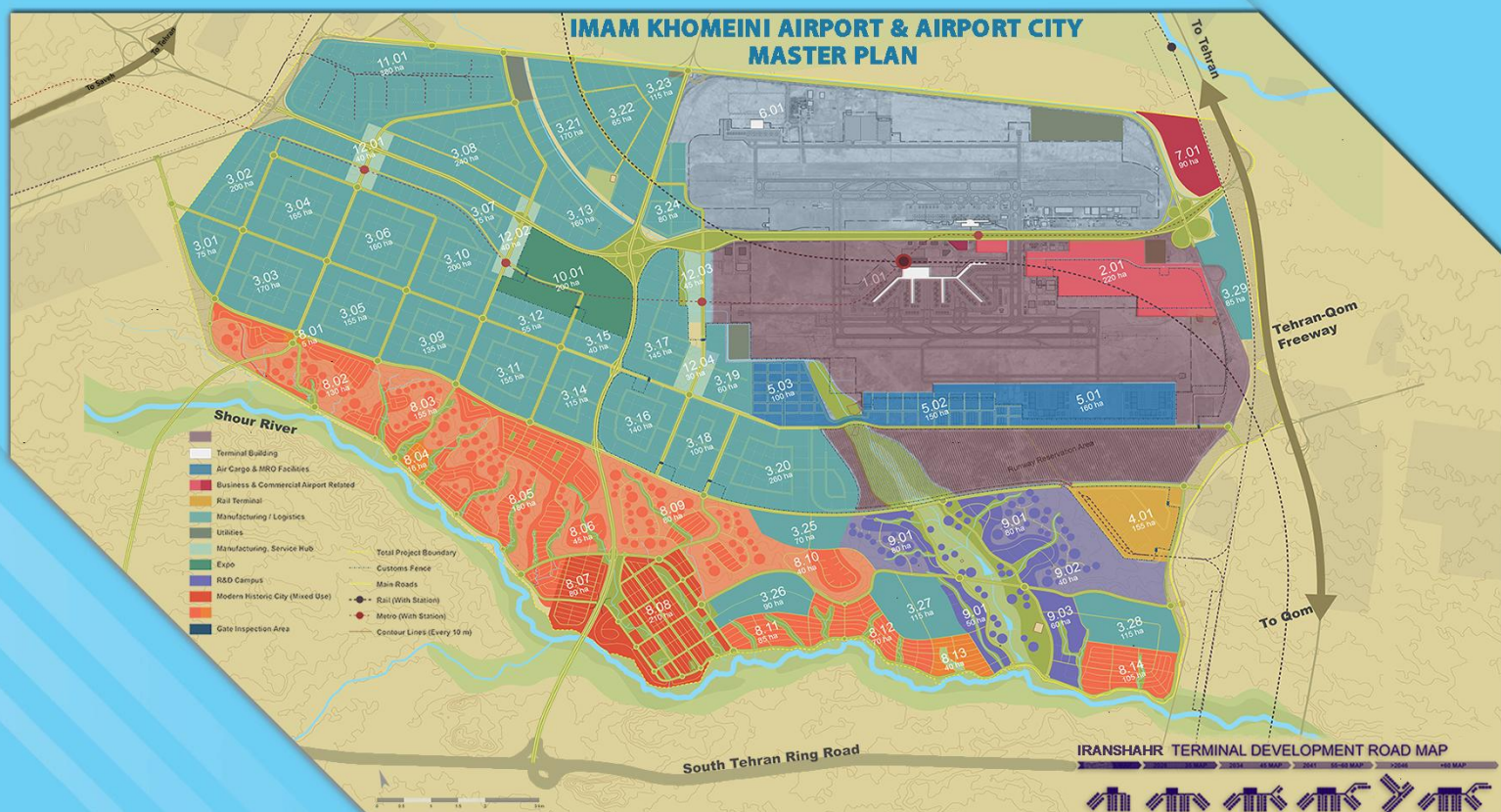
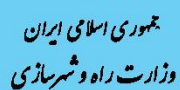




شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

طرح توسعه شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

طرح سرمایه گذاری مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم میراث محور "قلعه

قاچاقچ " در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

N3T-ACIO-PP-INV-5856-V01

 Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح سرمایه گذاری مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم میراث محور "قلعه قاچاقچ" در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 شهر فرودگاهی امام خمینی
اردیبهشت ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5856-V01	۲ از ۵

باسمه تعالی

۱- شناسنامه پروژه

شناسنامه پروژه	
عنوان پروژه	مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم میراث محور "قلعه قاچاقچ"
توضیحات تکمیلی	طرح جامع احیا، توسعه و بهره برداری از مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم قلعه قاچاقچ با رویکرد گردشگری فرودگاهی و میراث فرهنگی در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)
نوع طرح	- از منظر ماهیت: ترکیبی (احیای بافت تاریخی، ساخت و ساز جدید پایدار، ارائه خدمات گردشگری لوکس) - از منظر مالکیت: مشارکت عمومی-خصوصی (PPP) با مدل BOT (ساخت، بهره برداری، واگذاری) یا BOO ساخت، مالکیت، بهره برداری - از منظر صنعت: گردشگری و میراث فرهنگی (Creative Cultural Heritage Tourism)
مساحت زمین	از ۵ هکتار با قابلیت تجمع تا ۲۰ هکتار

۲- اهداف کلان (سطح استراتژیک):

- توسعه برند ملی و دیپلماسی فرهنگی: معرفی چهره های مدرن و در عین حال ریشه دار از ایران به مسافران بین المللی در بدو ورود یا خروج از کشور، با استفاده از ظرفیت "دروازه هوایی ایران".
- تنوع بخشی به سبد اقتصادی منطقه آزاد: گذار از تمرکز صرف بر خدمات لجستیکی و انبارداری در شهر فرودگاهی به سمت اقتصاد تجربه محور و خدمات با ارزش افزوده بالا (خدمات گردشگری لوکس).
- حفظ و پویاسازی میراث فرهنگی: جلوگیری از تخریب تدریجی قلعه قاچاقچ از طریق تزریق سرمایه خصوصی و تعریف کاربری اقتصادی پایدار برای آن، در راستای اسناد بالادستی میراث فرهنگی.
- جذب سرمایه گذاری خارجی (FDI): ایجاد یک پروژه پایلوت موفق (Lighthouse Project) برای نمایش ثبات و سودآوری سرمایه گذاری در مناطق آزاد ایران به سرمایه گذاران منطقه ای و بین المللی.



NACO+3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
+9821 2285 5163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com



 NACO+ Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح سرمایه گذاری مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم میراث محور "قلعه قاچاقچ" در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 شهر فرودگاهی امام خمینی
اردیبهشت ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5856-V01	۳ از ۵

۳- ضرورت اجرای طرح:

- ضرورت حفاظتی: وضعیت فعلی قلعه قاچاقچ که به دلیل تخلیه سکنه و عدم رسیدگی دچار آسیب‌های کالبدی شده است، ایجاب می‌کند که پیش از فرسایش بیشتر، مداخله‌ای فوری و سرمایه‌گذاری محور برای نجات آن صورت گیرد. "حفاظت بدون کاربری اقتصادی" در درازمدت ناپایدار است.
- ضرورت اقتصادی-فرودگاهی: فرودگاه امام خمینی به عنوان هاب اصلی هوایی کشور، سالانه میلیون‌ها مسافر را جابجا می‌کند. فقدان یک محصول گردشگری باکیفیت در حریم فرودگاه، منجر به از دست رفتن فرصت‌های عظیم درآمدی (ترانزیت توریسم) می‌شود که این طرح دقیقاً این خلاء را پر می‌کند.
- ضرورت قانونی و سیاست‌گذاری: با توجه به تأکیدات اخیر مقامات اجرایی بر اجرای کامل قوانین مناطق آزاد در شهر فرودگاهی و رونمایی از بسته‌های سرمایه‌گذاری گردشگری، زمان برای جذب سرمایه در این بخش بسیار مساعد است.

۴- مزایای طرح:

- درآمدزایی ارزی و ریالی: کسب درآمد از محل اقامت، پذیرایی، برگزاری رویدادها و فروش کالا به مسافران خارجی (ارزآور) و داخلی.
- سودآوری سرمایه‌گذار: بهره‌مندی از نرخ بازده داخلی (IRR) مناسب به دلیل معافیت‌های مالیاتی و انحصار نسبی در ارائه خدمات لوکس در حریم فرودگاه.
- ارزش‌افزایی ملک: افزایش چشمگیر قیمت زمین و املاک مجاور طرح به دلیل توسعه زیرساخت‌ها و برندسازی منطقه.
- درآمدهای پایدار: ایجاد جریان‌های درآمدی متنوع (اقامت، فودکورت، تور، فروشگاه، اجاره فضاهای رویداد) که ریسک نوسانات تک‌محصولی را کاهش می‌دهد.

۵- خدمات پیشنهادی قابل ارائه طرح:

- ۱- اقامت: سه نوع (سوئیت لوکس در قلعه، کلبه مدرن، اتاق ترانزیت)
- ۲- غذا: رستوران سنتی، کافه، روم سرویس
- ۳- تجربه: تور تاریخی و طبیعت، کارگاه‌های فرهنگی، رصدخانه، عکاسی
- ۴- سلامتی: اسپا، یوگا
- ۵- رویداد: سالن جلسات ۲۰-۵۰ نفره
- ۶- فروش: صنایع دستی و محصولات محلی (حضور و آنلاین)
- ۷- ترانسفر: سرویس رفت‌آمد به فرودگاه



NACO+ 3T Consortium

Phone: +9821 2285 6117
+9821 2285 5163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com



 NACO+ Imam Khomeini Airport City (IKAC) Master Consultant	طرح سرمایه گذاری مجتمع بوم گردی و اکوتوریسم میراث محور "قلعه قاچاقچ" در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)	 IKAC شهر فرودگاهی امام خمینی
اردیبهشت ۱۴۰۵	N3T-ACIO-PP-INV-5856-V01	۴ از ۵

۸- دیجیتال: اپلیکیشن شخصی سازی خدمات

۶- ضوابط ساخت و ساز:

تراکم	مطابق ضوابط میراث فرهنگی
حداکثر تعداد طبقات	مطابق ضوابط میراث فرهنگی
سطح اشغال	مطابق ضوابط میراث فرهنگی
حداقل فاصله بین ساختمان ها	مطابق ضوابط میراث فرهنگی
حداقل فاصله از مرزهای زمین	مطابق ضوابط میراث فرهنگی
حداکثر ارتفاع ساختمان	۴۵ متر

۷- جانمایی



NACO+ 3T Consortium

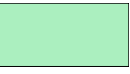
Phone: +9821 2285 6117
 +9821 2285 5163
 Postal code: 19477-55659
 E-mail: info@naco3t.com
 Website: www.naco3t.com



عنوان نقشه :

جانمایی محدوده قلعه تاریخی قاجاقاچ در
شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

راهنمای نقشه

-  محدوده منطقه آزاد
-  محدوده منطقه ویژه اقتصادی
-  محدوده اختصاص یافته به
فعالیت‌های مرتبط با گردشگری
در اطراف قلعه تاریخی قاجاقاچ

شیوه واگذاری اراضی : قطعات حداقل ۵ هکتاری
با قابلیت تجمع

KEY PLAN



Client : Imam Khomeini Airport City Co.

Master Consultant : NACO+3T

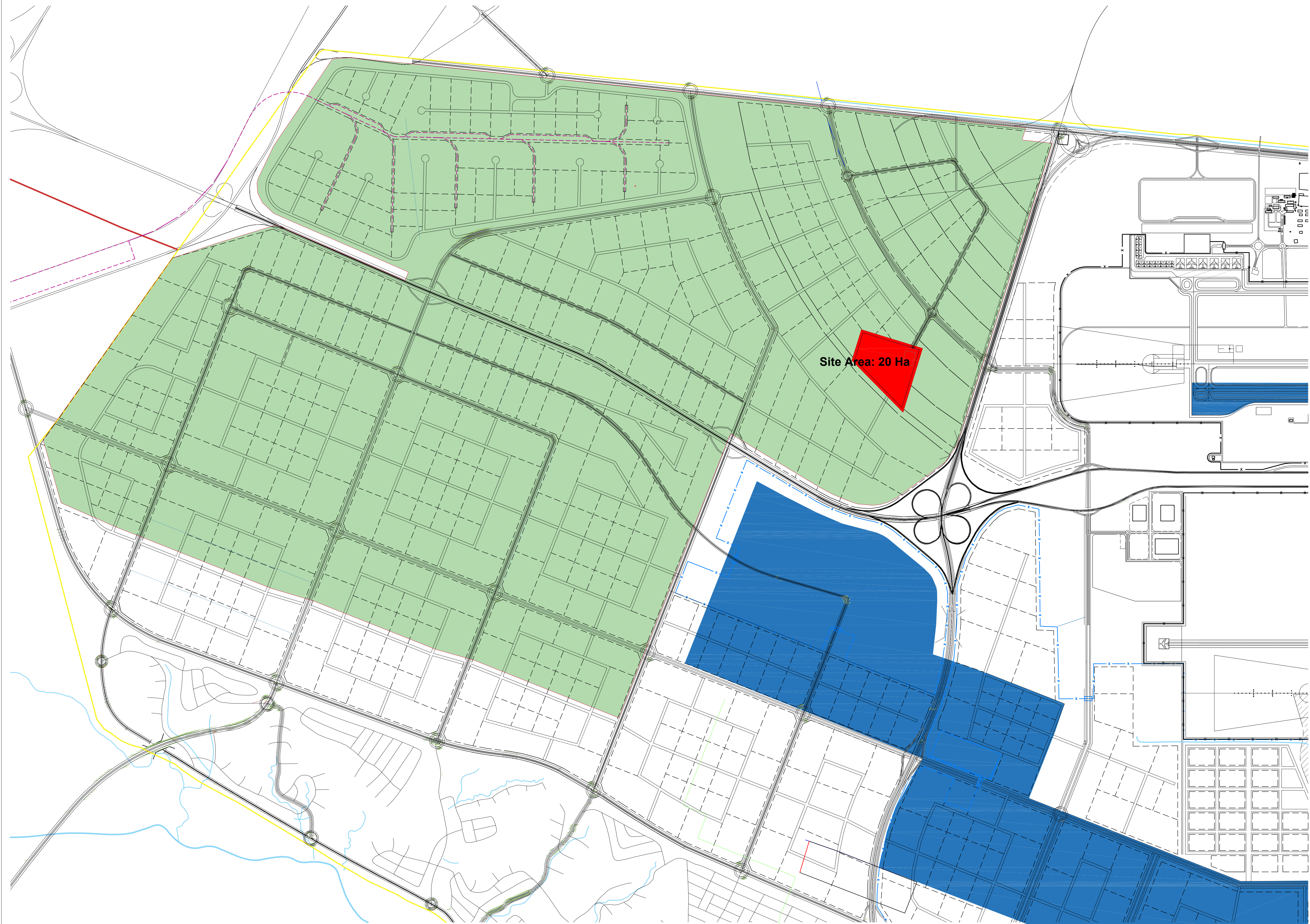
Project Number ACIO-181

Date May 12th, 2026

Drawn by NACO+3T Consultant

Scale 1 : 10,000

Document Number N3T-181-DR-LAY-5856-P05-V01





NACO+3T Consortium

Phone: +9821 22856117
+9821 22855163
Postal code: 19477-55659
E-mail: info@naco3t.com
Website: www.naco3t.com

