

گشایش صد دروازه برای ورود گردشگران



صد دروازه یا هکاتوم پولیس، دامغان امروزی، شهری باستانی در باختر خراسان بود. این شهر ۲۰۰ سال پیش از میلاد مسیح پایتخت اشکانیان بوده و صد دروازه نزد یونانیان به شهرهایی گفته می‌شد که بیش از چهار دروازه داشتند. اکنون بعد از گذشت صدها سال این شهر باستانی می‌رود که در آینده‌ای نزدیک تبدیل به شهری مدرن شود. پروژه بزرگ شهر بین‌المللی صد دروازه در ۷ کیلومتری دامغان در مساحت ۳۰۰ هکتاری اکنون آماده برای تبدیل شدن به یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های گردشگری کشور است. این پروژه برای معرفی، یکی از مجموعه‌های گردآوری شده در دومین همایش فرصت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری بود. فرصتی پیش آمد تا با مدیرعامل پروژه شهر صد دروازه، مهندس کامران میرفرخایی گفت‌وگویی در باب این مجموعه و گردشگری کشور داشته باشیم.

کیلومتر و به تهران ۳۵۷ کیلومتر فاصله دارد. پس منطقه گردشگری ما یک شاهراه نیز به حساب خواهد آمد. دامغان تاریخ بسیار کهنی دارد. قدیمی‌ترین مسجد ایران، مسجد تاریخانه در این شهر قرار دارد. لذا ما در این منطقه هم از تاریخی کهن برخوردار هستیم و هم تنوع اقلیم و دسترسی آسان از لحاظ حمل و نقل و مسیر عبور و مرور را هم داریم. بکر بودن منطقه، با وجود دریاچه به همراه باد دائمی و ملایم هوای بسیار مطلوب را به وجود آورده و همچنین نزدیکی به شهر دامغان و دانشگاه‌های حومه شهر در مقابل سایت از دیگر علت‌های انتخاب ما بود.

من فکر می‌کنم، منطقه ما از جمله معدود مناطقی است که تمامی محاسبات مزایای سرمایه‌گذاری بر روی آن انجام شده. مانند نزدیکی به ریل، فرودگاه و جاده دو باند و همین‌طور برخورداری از برق و آب و گاز به عنوان زیر ساخت های مهم.

- در ابتدا دلیل انتخاب موقعیت جغرافیایی را برای بنا نهادن شهر صد دروازه عنوان کنید؟

به این دلیل دامغان را انتخاب کردیم که در گذشته این شهردر مسیر جاده ابریشم بوده و در حال حاضر مسیری است که زوار از آن به سمت مشهد حرکت می‌کنند. طبق آمارهای که میراث فرهنگی ارائه داده است سالانه ۱۴ تا ۱۵ میلیون نفر از این جاده عبور می‌کنند. روی این منطقه مطالعه و مکان‌یابی شده است. نکته دوم اینکه تقریباً ۲۰ درصد از تنوع زیست محیطی ایران در استان سمنان قرار گرفته است. تنوع اقلیم در دامغان به گونه‌ایست که ۳۰ کیلومتر پایین‌تر از پروژه صد دروازه کویر و ۳۰ کیلومتر بالاتر از سایت جنگل ابر قرار گرفته است. همچنین این منطقه نقطه تلاقی شرق، غرب، شمال و جنوب است. به ساری ۱۷۳ کیلومتر، به اصفهان ۶۴۲ کیلومتر، به مشهد ۵۷۷



- آیا دامغان دارای فرودگاه بین المللی است؟

دامغان فرودگاه بین المللی ندارد، ولی شاهرود از این مزیت برخوردار است که ۶۷ کیلومتر با دامغان فاصله دارد.

- فرمودید که این شهر از تاریخی کهن برخوردار است، ممکن است به طور جزئی از تاریخچه آن جا را بازگو کنید؟

اسکندر مقدونی در تابستان ۳۳۰ پیش از میلاد در این محل توقف کرد و با مرگ وی این منطقه، بخشی از امپراطوری سلوکی شد. قبیله پارتی در ۲۳۸ پیش از میلاد بر این شهر چیره شده و آن را تبدیل به یکی از نخستین پایتخت‌های اشکانی کردند. اندازه آن در دوره اوج ۲۸ کیلومتر مربع برآورد می شود و جمعیت آن را هزاران تن محاسبه کرده‌اند. پولیس به معنای شهر، هکاصد و توم نیز به معنای دروازه است. شهرهایی که چهار دوازه بیش تر داشته و بزرگ بودند به نام صد دروازه در قدیم معروف بودند.

- ایده اولیه طراحی ساختمان اصلی از کجا الهام گرفته‌اید؟

بیشتر طرح‌ها و ایده‌ها در خارج از کشور و با کمک مهندسان ایرانی تدوین و شکل گرفته است. ایده پسته نیز از شهر دامغان گرفته شده که دارای ۷۰۰ سال سابقه در تولید پسته است. پس از مطالعات اولیه، ما معماری مدرن را با ایده‌های خود منطقه که به صورت بومی است تلفیق کرده و به طرح سایت پلان بسته رسیدیم.

- آیا فعالیت شما از ابتدا گردشگری بوده است؟

خیر، کار شرکت ما انبوه سازی هم در خارج از ایران و هم در داخل ایران است. اما این که چگونه وارد این صنعت شدیم، به این دلیل بود که صنعت گردشگری جزء تجارت های نخست دنیا شناخته شده است. در ایران نیز صنعتی بکر است. ما نیز به این فکر افتادیم که پروژه گردشگری در ایران معرفی کنیم و اکنون دو سال است که در حال مطالعه روی این پروژه هستیم.

- نوع سرمایه‌گذاری به چه صورت است؟

کاملاً خصوصی است. من تا به امروز که این جا هستم از هیچ بانک ایرانی برای دریافت وام اقدامی نکرده‌ام. ما یک گروه سرمایه‌گذار و دارای اسپانسرهای مختلف هستیم. گروهی را تشکیل می‌دهیم که دور هم جمع شده و تصمیم به اجرای این کار گرفتیم. البته سرمایه‌گذار خارجی هم در این گروه است، البته به نوعی می‌توان گفت که آن‌ها سرمایه‌گذاران اصلی این پروژه هستند. زیرا حرکت در این پروژه‌های عظیم با سرمایه‌ی اندک مقدر نیست و باید حداقل ۵۰ درصد سرمایه‌گذاری آماده باشد و برای هر پروژه‌ای مدیریت پول و سرمایه‌اصل مهمی است. وقتی مدیریت مالی درست داشته باشیم، پروژه از نظر اقتصادی درست هدایت می‌گردد خود پروژه درآمد زای می‌باشد.

- حجم سرمایه‌گذاری در این پروژه چه مقدار است؟

حجم سرمایه‌گذاری این پروژه ۴ میلیارد دلار برآورد شده است. در فاز توسعه در ۳۰۰ هکتار، ۲ میلیون متر بنا ساخته خواهد شد. ۲ میلیارد دلار اولیه تقریباً آماده است و در حال ریزی برای جذب سرمایه‌گذاران برای تهیه ۲ میلیارد دلار بعدی هستیم. این پروژه طوری طراحی شده است که ناخودآگاه سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی را به خود جذب می‌کند.

- آیا تنها به دنبال سرمایه‌گذاران خارجی برای شراکت هستید؟

خیر هم داخلی و هم خارجی

- شهر صد دروازه اکنون در چه مرحله‌ایست و پایان آنرا چه وقت پیش‌بینی می‌کنید؟

مراحل صفر و یک پروژه انجام شده است و انشالله کلنگ احداث آن نیز اردیبهشت ماه در دو فاز ۵۰ هکتاری و ۲۵۰ هکتاری زده خواهد شد. تا ۵ تا ۱۰ سال نیز برای کامل شدن پروژه پیش‌بینی

شده است. اما ساخت آن طوری طراحی شده که فازها مجزا بوده و از همان سال اول قابلیت بهره برداری را دارد. برای مثال با هتل آپارتمان‌ها که نقشه‌های اجرایی فاز دو آن آماده است، کار را شروع کرده و ظرف یک سال تمام می‌کنیم و گردشگران می‌توانند از هتل آپارتمان های شهر صد دروازه استفاده کنند.

- این پروژه شامل چه بخش‌ها و امکاناتی است؟

این مجموعه دارای یک هتل هفت ستاره است که همان ساختمان پسته است که ۳۰ طبقه بنا دارد. ساختمان میانی که مغز پسته را تشکیل می‌دهد هتل آپارتمان و دو ساختمان کناری که پوست پسته تلقی می‌شوند قسمت اداری را تشکیل می‌دهند. از دیگر مجموعه‌ها در این پروژه می‌توان به مجموعه نمایشگاه‌ها، گالری‌های هنری، آمفی تئاتر، ۱۰۰۰ واحد هتل آپارتمان، ۱۰۰۰ واحد متل، استادبوم ۱۰ هزار نفری، شهر بازی، استادبوم اسپسواری، فرهنگستان، موزه، نگارخانه‌ها و بازار ملل و پمپ بنزین و آلچق‌های تفریحی اشاره کرد. هم‌چنین درصد هستیم که مسجد تاریخانه را بازسازی کرده و گرداگرد آن را به عنوان موزه تاریخ اسلام بنا نمایم.

- اکنون که شما بدون کمک مالی از دولت در امر گردشگری کشور پیش قدم شده‌اید، توقع شما از سازمان میراث چیست؟

ما آمدمیم و با تصور رعایت تمام استانداردهای شهرسازی بین‌المللی یک شهردمرن را در این منطقه پیش‌بینی کردیم. جاده‌های بسیار وسیع در آن جا دیده شده و سعی کردیم فضای سبز شهر ۸۰ درصد و زیربنای آن ۲۰ درصد باشد اما به صورت بلندمرتبه. امید داریم که به کمک مسوولان دولتی که از لحاظ قوانین ما را هدایت و راهنمایی نمایند در مشکلات اداری پشتیبان ما باشند.

- نظر تان را در رابطه با آینده گردشگری ایران برای ما بگویید؟

ما خواسته و ناخواسته به این سمت می‌رویم که برای گردشگری کشور خود اهمیت ویژه‌ای قائل شویم. زیرا نفت ما دیر یا زود رو به اتمام است و ما به باید دنبال صنعت‌های جایگزین نفت باشیم. ما مجبور هستیم که به دنبال صنعت‌های دیگر رویم و در بخش گردشگری ما دارای پتانسیل مناسب هستیم. برای مثال ما در نفت و گاز و پتروشیمی ظرفیت داشته و در این بخش سرمایه‌گذاری های کلان انجام گرفته است. هم‌چنین ما دارای تاریخ، فرهنگ و تنوع اقلیمی بسیار غنی هستیم، به همین خاطر می‌توانیم با کمی برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری گردشگران زیادی را جذب کشور کنیم.

- یکی از مشکلات کنونی گردشگری در کشور را خلاصه عنوان کنید؟

یکی از مشکلات کنونی ما در گردشگری خدمات و سرویس دهی نامناسب است. به عقیده من اگر خدمات درست و استاندارد به گردشگران ارائه دهیم هر نوع گردشگری را می‌توانیم جذب کشور کنیم.

- همایش فرصت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری را چگونه ارزیابی کردید؟

به عقیده من سازمان میراث فرهنگی با برگزاری این همایش کار بسیار بزرگی برای صنعت گردشگری این کشور انجام داد. جمع کردن این تعداد سرمایه‌دار داخلی و خارجی کار کمی نبود و نباید آن را نادیده گرفت. در مورد پروژه ما نیز نتیجه بسیار روشن بود. در ابتدا برای معرفی پروژه در گردشگری کشور، شرکت در این همایش بسیار مفید بود و در انتها نیز از ایده‌های دیگر دوستان سرمایه‌گذار یا مهندسان مشاور که از نمایشگاه بازدید کردند، برخوردار شدیم. ارتباطات بسیار خوبی در این همایش پیدا کرده و با برخی از مسئولان دولتی که موفق به دیدنشان نمی‌شدیم را در این نمایشگاه ملاقات کردیم.

