

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری آق سو

محل اجراء:

شهرستان کلاله

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	احداث مجتمع گردشگری و تفریحی در منطقه گردشگری آق سو
۲- بخش :	خدمات زیر بخش : توریستی
۳- خدمات / تولیدات :	تفریحی - توریستی
۴- محل اجرای طرح :	استان گلستان - شهرستان کلالة
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) :	منطقه گردشگری آق سو یکی از زیباترین مکان های تفریحی شهرستان کلالة می باشد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مرکز گردشگری-توریستی و همچنین تاسیسات ورزشی و تفریحی - متل و کمپینگ و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه :	ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۱۴۲ نفر

وضعیت پروژه	
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل :	۱۰۰ درصد
۸- فروش :	بازار داخلی پیش بینی شده ۹۰ درصد بازار خارجی پیش بینی شده ۱۰ درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری) :	۱۸ ماه
۱۰- وضعیت طرح :	<ul style="list-style-type: none"> - امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - فهرستی از دانش فنی ، ماشین آلات ، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - قرارداد خرید ماشین آلات ، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به میلیون یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به میلیون یورو	نرخ برابری یورو (ریال)	میلیون ریال	
۲/۸		۲/۸	۱۰۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۵۶		۰/۰۵۶	۱۰۰۰۰۰	۵۶۰۰	سرمایه در گردش
۲/۸۵		۲/۸۵		۲۸۵۶۰۰	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ۰/۰۹۵ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی : میلیون ریال
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح:

تاسیس توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت :

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) :

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس :

- تلفن :

فاکس :

پست الکترونیکی :

وب سایت :

- ساختار قانونی شرکت : دولتی خصوصی

خصوصی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید

مطالعه امکان سنجی طرح

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : چشمه آق سو کلاله

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهرستان کلاله

نزدیک ترین شهر : کلاله

نزدیک ترین روستا : روستای آجن

طول جغرافیایی : ۳۶° ۳۰' ۵۵"

عرض جغرافیایی : ۳۵° ۲۳' ۳۷"

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل - نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : کوهستان

پوشش گیاهی منطقه : جنگل

منابع آب موجود : چشمه و آبهای سطحی

۲- زیر ساخت های استان : استان گلستان دارای فرودگاه ، راه آهن ، بندر و آزاد راه است.

فاصله تا مرکز استان : ۱۲۹ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : ۳ کیلومتری شرق کلاله

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۱۳۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱۳۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۶۰ کیلومتر بندر ترکمن

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : سرویس بهداشتی ، نماز خانه ، مرکز اسکان موقت

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۸ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی ، استانی و ملی

تعداد گردشگران استان (تا آخر دی ماه ۹۷): داخلی : ۱۸۰۱۹۳ نفر خارجی : ۵۹۷۵ نفر

فصول گردشگری منطقه : این ناحیه در تمام فصول سال قابلیت جذب گردشگر را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ متل و کمپینگ

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ پارک بازی کودکان

✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ متل و کمپینگ

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ پارک بازی کودکان

✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۲۸۵۶۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها :

زیر ساخت های اولیه شامل راه و آب و برق در منطقه تامین شده است تنها برای راه اندازی خطوط گاز به میزان زیر اعتبار نیاز است :
گاز ۴/۵ کیلومتر ۱۶۲۰ میلیون تومان

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۴۲۷۹۴۷ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی گلستان ، آبشار گلستان ، چشمه زاو ، منطقه گردشگری خالد نبی، روستای گچی سو بالا، جنگل پلکانی کلالة، منطقه حفاظت شده زاو بالا و مسجد و مدرسه کریم ایشان

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ دارای گونه های گیاهی متنوع (اعم از بومی و دست کاشت)

✓ زمستان های معتدل و تابستان های گرم

✓ نزدیکی به شهر و عدم وجود پارک مناسب در کلالة این تفرجگاه می تواند باعث جذب گردشگر در تمامی فصول و در طول روزهای هفته باشد.

✓ تنوع صنایع دستی

✓ عبور گردشگران بیشمار از محور گرگان - مشهد

✓ امکان توسعه ورزش های هوایی

✓ دارای جاذبه های تاریخی و طبیعی در سطح منطقه و شهرستان

✓ دارای مکان هایی مناسب جهت قله نوردی ، کمپینگ و احداث مکان هایی جهت تفریح و سرگرمی

۱۳- امتیازات ویژه :

- صدور موافقت نامه تأسیس منطقه نمونه به عهده سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری است.
- تأمین اعتبار مورد نیاز تأسیسات خدماتی (آب ، برق ، راه) تا محل اجرای طرح
- تأمین وام (تسهیلات) پس از بیست درصد هزینه کرد (پیشرفت فیزیکی پروژه) توسط سرمایه گذار ، تأمین ۸۰ درصد از برآورد کل پروژه توسط بانک ها و مؤسسات مالی طرف قرارداد با سازمان خواهد بود.
- معافیت از عوارض تغییر کاربری
- زمین : واگذاری اراضی واقع در خارج از حریم شهرها توسط سازمان جهاد کشاورزی با قیمت منطقه ای بوده و در حریم و محدوده شهرها توسط سازمان مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی در اقساط پنج ساله با پرداخت ۱۰ درصد قیمت کل در سال اول واگذاری می باشد.
- صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- امکان واگذاری اراضی برای اجرای طرح پس از آماده سازی توسط سرمایه گذار به سایر اشخاص

- سایر امتیازات :

۱۴- اطلاعات تماس :

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح :

نام شرکت : مهندسین مشاور رواق شهر پارس

آدرس : استان گلستان، شهرستان گرگان، خیابان ولیعصر(عج)، بین عدالت ۱۳ و ۱۵، ساختمان

امیرکبیر، طبقه ۳، واحد ۷۷

تلفن تماس : ۰۱۷-۳۲۲۲۹۱۴

پست الکترونیک : memar_400@yahoo.com

• نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه : اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده : معاونت سرمایه گذاری اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و

گردشگری استان گلستان

آدرس : شهرستان گرگان، خیابان امام ، آفتاب پانزدهم ، کوی سرچشمه ، جنب امامزاده نور

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الکترونیک :