

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری آشوراده

محل اجراء:

شهرستان بندر ترکمن

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

| معرفی پروژه |
|---|
| ۱- عنوان طرح : احداث مجموعه تفریحی، توریستی، اقامتی، رفاهی در منطقه گردشگری آشورا ده |
| ۲- بخش : خدمات زیر بخش : توریستی-تفریحی |
| ۳- خدمات / تولیدات : اکوتوریسم دریایی |
| ۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان بندر ترکمن- جزیره آشوراده |
| ۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : جزیره آشوراده تنها جزیره ایرانی دریای خزر است و یکی از طرفدارترین مکان های گردشگری استان گلستان می باشد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل، پلاژ و کمپینگ ساحلی، مجتمع تجاری، ورزشهای آبی و رستوران و چایخانه سنتی و ... در این منطقه موجود می باشد. |
| ۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۴۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۱۶۸۰ نفر |

| وضعیت پروژه |
|--|
| ۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰ در صد |
| 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) : ۲۱ ماه |
| ۱۰- وضعیت طرح : - امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ بلی × خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ بلی × خیر - مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ بلی × خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ بلی × خیر - قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ بلی × خیر - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ بلی × خیر - تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ بلی × خیر - فهرستی از دانش فنی ، ماشین آلات ، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ بلی × خیر - قرارداد خرید ماشین آلات ، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ بلی × 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 | |
| ۳۰/۴ | | ۳۰/۴ | ۱۰۰۰۰۰ | ۳۰۴۰۰۰۰ | سرمایه ثابت |
| ۱۵/۲ | | ۱۵/۲ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۵۲۰۰۰۰ | سرمایه در گردش |
| ۴۵/۶ | | ۴۵/۶ | | ۴۵۶۰۰۰۰ | 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 ۲/۱ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی : میلیون ریال
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح:

توسعه و تکمیل تاسیس

- خلاصه وضعیت شرکت :

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) :

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس :

- تلفن : فاکس :

پست الکترونیکی :

- ساختار قانونی شرکت : دولتی خصوصی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید

مطالعه امکان سنجی طرح

مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه نمونه گردشگری آشوراده

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان ترکمن - بندر ترکمن

نزدیک ترین شهر : بندر ترکمن

نزدیک ترین روستا : چاپاقلی

طول جغرافیایی : $53^{\circ} 58' 57''$

عرض جغرافیایی : $36^{\circ} 54' 28''$

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : گرم و مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و جلگه

پوشش گیاهی منطقه : ساحلی

منابع آب موجود : آبهای سطحی

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

فاصله تا مرکز استان : ۴۰ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۴۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : -

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۳ کیلومتر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : آب آشامیدنی و خطوط انتقال گاز

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۶ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - فرا ملی

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

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

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ هتل پنج ستاره

✓ پلاژ و کمپینگ ساحلی

✓ مجتمع تجاری بین المللی

✓ ورزشهای آبی (پیستهای قایق رانی ،غواصی ،اسکی روی آب و ...)

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ سینمای رو باز

✓ استخر رو باز

✓ ایجاد منوریل برای گشت دور شبه جزیره

✓ ایجاد تله کابین

✓ موزه حیات جانوری

✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ هتل پنج ستاره

✓ پلاژ و کمپینگ ساحلی

- ✓ مجتمع تجاری بین المللی
- ✓ ساحل شنی واسکله قایقرانی
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق ساحلی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ موزه حیات جانوری
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ گردشگری سلامت

۷- بر آورد میزان سرمایه گذاری : ۴۵۶۰۰۰۰۰ میلیون ریال

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

| | | |
|-----|-----|-------------------|
| گاز | ۲km | ۶۳۰۰ میلیون تومان |
| آب | ۲km | ۵۷۰ میلیون تومان |

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۳۳۰۹۴۷۵

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب گمیشان ، خلیج گرگان ، شبه جزیره میانکاله ، ساحل بندر ترکمن ، منطقه گردشگری بین المللی گمیشان

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ امکان توسعه ورزش های آبی
- ✓ قرار گرفتن در مجاورت دریای مازندران
- ✓ امکان احداث پلاژ و هتل
- ✓ امکان برپایی بازارچه در سواحل منطقه نمونه
- ✓ خرابه های پادگان روس ها به عنوان یک جاذبه تاریخی در داخل منطقه

✓ موقعیت مناسب منطقه که به فاصله کمی از دشت ترکمن صحرا و ارتفاعات بلند البرز واقع شده است

✓ این منطقه از لحاظ زیست محیطی دارای ارزش بین المللی می باشد (زیستگاه جانوری و گیاهی)

✓ مسیر دسترسی دریایی و وجود راه آهن در شهرستان بندر ترکمن

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 : ۰۱۷-۳۲۲۲۲۹۱۴

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 :