

## خلاصه وضعیت پروژه

<b>معرفی پروژه</b>
۱- عنوان طرح: <b>پروژه بالن</b>
۲- بخش: خدمات      زیربخش: گردشگری و تفریح
۳- خدمات / تولیدات: تفریحی - گردشگری
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان - شهر گرگان - هزار پیچ
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تأسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): سال هاست پرواز با بالن به ورزش فردی و در مناطق گردشگری به صورت گردش های شهری تنظیم و برقرار می شود. در این پروژه بالن هوای گرم به عنوان یک وسیله تفریحی و گردشگری مدنظر می باشد. مکان انتخابی برای پرواز بالن در هزار پیچ گرگان قرار داشته و با توجه به تعداد بالن و مسافت پرواز و مسیر آن چند مکان دیگر نیز جهت فرود بالن مدنظر قرار گرفته است. تعداد بالن های در نظر گرفته شده جهت پروژه دو بالن با ظرفیت ۵ نفر می باشد. جهت آغاز پرواز به فضای در حدود ۵۰ متر در ۵۰ متر فضای مسطح نیاز است. البته اطراف این فضا باید تا شعاع ۵۰۰ متر خالی از عوارضی مانند درخت بلند، دکل برق یا مخابرات و از نظیر اینها باشد. همچنین جهت حمل هر بالن به ماشین مخصوص حمل بالن نیاز است. بالن با یک کپسول ۱۱ لیتری، ۶۰ دقیقه در هوا می ماند، که میزان آن بسته به دمای هوا، وزن و ارتفاع از سطح دریا متغیر می باشد. فرایند پرواز با بالن در پروژه شامل سه مرحله آماده سازی پرواز، پرواز و فرود و برگشت به سایت می باشد. زمان پرواز ۴۵ تا ۶۰ دقیقه خواهد بود. پرواز حداکثر تا ارتفاع ۳۰۰ متری زمین است، ولی در پروازهای تفریحی مشروط به مساعدبودن شرایط جوی به خصوص باد که عامل اصلی حرکت بالن است، تا ارتفاع ۱۰۰۰ متری نیز قابل پرواز خواهد بود که دیدن مناظر اطراف در این ارتفاع واقعا لذت بخش و خاطره انگیز است. بطور کلی در این پروژه نیازمند محوطه سازی جهت پرواز و فرود بالن است. همچنین کیوسک پذیرش و وسیله حمل و نقل و علاوه بر آن تجهیزات ایمنی از الزامات پروژه می باشد. شرکت ایران بالن در زمینه تولید بالن در داخل کشور فعالیت دارد.
۶- تعداد بازدید کننده سالانه: ۱۰۸۰۰ نفر

<b>وضعیت پروژه</b>
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: -
۸- فروش: - بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰٪ - بازار خارجی پیش بینی شده: ۰
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری): ۶ ماه
۱۰- وضعیت طرح: - امکان سنجی طرح در دسترس است؟      بلی      خیر ■

- زمین مورد نیاز تهیه شده است؟  بلی  خیر
- مجوزهای قانونی ( جواز تأسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره ) اخذ شده است ؟  بلی  خیر
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟  بلی  خیر
- قرارداد تأمین 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

### ساختار مالی

#### ۱۱ - ساختار مالی :

شرح	پول داخلی مورد نیاز			پول خارجی مورد نیاز	کل مبلغ به میلیون یورو
	میلون ریال	نرخ برای	معادل به میلیون یورو		
سرمایه ثابت	۱۸۶۵۸/۵۰	۱۱۰۰۰۰	۰/۱۶۹	۰	۰/۱۶۹
سرمایه در گردش	۲۶۰/۲۸	۱۱۰۰۰۰	۰/۰۰۲	۰	۰/۰۰۲
کل سرمایه گذاری	۱۸۹۱۸/۷۸	۱۱۰۰۰۰	۰/۱۷۱	۰	۰/۱۷۱

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی ۰/۰۹۹ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی ۰ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی (میلیون ریال) : ۳۷۹۴/۱۱
- نرخ بازگشت داخلی : ۳۱٪
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳/۰۳
- حداقل نرخ سود مورد انتظار : ۵۵٪

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح :

■ تأسیس

□ توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت : شهرداری گرگان

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) : مهدی سقایی

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس : گرگان - ویلاشهر - بلوار نیاپش - موسسه آموزش عالی حکیم جرجانی

- تلفن : ۰۹۱۵۳۰۵۸۵۲۹ فاکس : ۰۱۷۳۲۱۷۳۷۰۳

- پست الکترونیکی : mehdi.saghahi@gmail.com

وب سایت : mehdisaghahi.com

- ساختار قانونی شرکت :  دولتی  خصوصی

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : هزار پیچ

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهر گرگان

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : -

طول جغرافیایی :  $36^{\circ} 27' 54^{\circ}$

عرض جغرافیایی :  $36^{\circ} 49' 55^{\circ}$

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : کوهستان

پوشش گیاهی منطقه : جنگل

منابع آب موجود : چاه و چشمه

۲- زیر ساخت های استان : راه دسترسی (اتوبان)، فرودگاه (گرگان و کلاله)، راه آهن شمال شرق کشور، ترمینال مسافری گرگان

فاصله تا مرکز استان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا مرکز شهرستان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندرگز ۴۵ کیلومتر و بندر ترکمن ۴۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : در شهر گرگان واقع است

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیر ساختها تامین است

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۸ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی ( شهروندان گرگانی)، منطقه ای ( استان گلستان)، ملی ( خراسان شمالی، رضوی، سمنان، مازندران، سیستان و بلوچستان)

تعداد گردشگران استان : داخلی : ۱۶۷۵۰۰۰ نفر خارجی : ۱۲۵۰ نفر

فصول گردشگری منطقه : بهار و تابستان

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۹٪

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری : آلاچیق، پیک نیک و پارکینگ، کافی شاپ، فست فود، شهربازی، بالن، پارک بادی، پارک کودکان

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات : اکوکمپ، مسیر دوچرخه و پیاده روی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تأسیسات ورزشی و تفریحی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۲۰۰۰ میلیارد ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیر ساخت ها در منطقه تامین می باشد. جهت توسعه مقدار ۱۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : حدود ۲۵۰ هزار نفر سالانه

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران - محور گردشگری توسکستان به سر علی آباد - پارک جنگلی النگدره - پارک جنگلی قرق - جنگل باران کوه - جنگل شصت کلا - امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت - چشمه و جنگل رنگو - سد کوثر - دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه - روستای شاهکوه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- \* موقعیت منطقه به عنوان یکی از تفرجگاه های پیراشهری گرگان
- \* وجود ارتفاعات و آب و هوای مطبوع همراه با قابلیت شکل گیری تأسیسات ورزشی
- \* نزدیکی به جاده اصلی، راه آهن و فرودگاه

- \* قابلیت بسیار بالا در زمینه تفریحات در فضای باز
- \* امکان تجمیع انواع تفریحات نوظهور در چارچوب گردشگری ماجراجویانه
- \* دسترسی به تناسب مناسب به بازار هدف منطقه ای
- \* بالا بودن نسبی ساعات آفتابی در فصول گرم سال جهت استفاده گردشگری و تفریحی
- \* دارای پوشش گیاهی متنوع و چشم انداز بدیع و زیبا از نواحی شهری و پیرامونی
- \* قابلیت بالای شکل گیری شبکه مقاصد گردشگری همجوار در چارچوب مکان های گردشگری شهری گرگان همچون تفرجگاه نهارخوران
- \* بالا بودن ضریب نفوذ گردشگری، تراکم گردشگری و شاخص گردشگر پذیری منطقه

### 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
- \* زمین پروژه توسط شهرداری به عنوان آورده آن سازمان در چارچوب قرارداد مشارکتی واگذار می شود
- \* صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- \* اخذ مجوزها مورد نیاز با حمایت شهرداری و همچنین تسهیل صدور مجوز های درون سازمانی
- \* معافیت از عوارض شهرداری به عنوان آورده شهرداری