

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری چراغ تپه

محل اجراء:

شهرستان مینودشت

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه توریستی، تفریحی، اقامتی در منطقه گردشگری چراغ تپه
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی
۳- خدمات / تولیدات : تفریحی-گردشگری
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان مینودشت
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : چراغ تپه، یک تپه و عارضه طبیعی می باشد، که در شهر مینودشت واقع شده است، و دارای یک محیط تقریباً جنگلی می باشد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مجتمع گردشگری و توریستی، هتل، ایجاد سایتهای مخصوص جهت ورزشهای هوایی ، اماکن اقامتی و کمپینگ و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۱۸۵ 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) : ۱۹ ماه
۱۰- وضعیت طرح : - 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	
۳/۶		۳/۶	۱۰۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۱۰۸		۰/۱۰۸	۱۰۰۰۰۰	۱۰۸۰۰	سرمایه در گردش
۳/۷۰۸		۳/۷۰۸		۳۷۰۸۰۰	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 ۰/۰۷۷ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه نمونه گردشگری چراغ تپه

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان مینو دشت

نزدیک ترین شهر : مینو دشت

نزدیک ترین روستا : حسین کرد

طول جغرافیایی: $55^{\circ} 23' 42''$

عرض جغرافیایی: $37^{\circ} 13' 56''$

نوع جاذبه: طبیعی

اقلیم منطقه: معتدل و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه: تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه: جنگل و مرتع

منابع آب موجود: چاه و چشمه

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

فاصله تا مرکز استان: ۱۰۴ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان: ۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه: ۱۱۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن: ۱۰۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر: ۱۴۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: ۲ کیلومتر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه: خطوط انتقال گاز، تلفن و فاضلاب

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: ۲۰ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف: محلی - استانی - 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 گردشگران را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی: ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ هتل ۳ ستاره
- ✓ ایجاد سایتهای مخصوص جهت ورزشهای هوایی
- ✓ گردشگری سلامت
- ✓ نظاره و پایش پرندگان

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ هتل ۳ ستاره
- ✓ فروشگاه های روزانه و صنایع دستی
- ✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ
- ✓ اماکن اقامتی و کمپینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۳۷۰۸۰۰ میلیون ریال

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

زیر ساخت ها شامل آب ، برق و راه تامین شده است . محور گردشگری چراغ تپه برای احداث خطوط گاز ۳/۳km ۱۱۸۸ میلیون تومان اعتبار نیاز می باشد .

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۷۸۰۱۵۰ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

منطقه تفریحی چهل چای(تنگه) ، محور دوزین ، پارک جنگلی آق چشمه ، جنگل فارسیان ، جنگل باقرآباد ، چشمه لال ، آبشار لوه ، قلعه ماران ، غار کیارم - قامتگاه بومگردی شاریسه- قامتگاه بومگردی ساسنگ - قله خواجه قنبر - غار حمام خدایی - آبشار کرنگ کفتر - آبشار حسینا - آبشارهای یکه سور - آبشار ساسنگ - آبشار لولوم - قلعه قافه - غار گرو

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ نزدیکی به محور پر تردد تهران-گرگان-مشهد
- ✓ وجود آثار قدیمی و فرهنگی
- ✓ آب و هوای معتدل که امکان گردشگری در اکثر ماههای سال را فراهم می کند
- ✓ تولیدات جنگلی منطقه بسیار متنوع بوده و به عنوان مواد اولیه در بسیاری از صنایع به کار می رود
- ✓ چراغ تپه امکانی مناسب برای انجام برخی ورزش های کوهستانی ، پیاده روی ، پریدن با وسیله ارتجاعی و یک سایت مناسب پرواز با پاراگلایدر را فراهم می کند.

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 :