

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

پارک جنگلی دلند

محل اجراء:

شهرستان رامیان

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	احداث مجتمع گردشگری، تفریحی و اقامتی در پارک جنگلی دلند
۲- بخش : خدمات	زیر بخش : توریستی-تفریحی
۳- خدمات / تولیدات :	توریستی- تفریحی
۴- محل اجرای طرح :	استان گلستان - شهرستان رامیان-شهر دلند
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) :	پارک جنگلی و سرسبز دلند به دلیل ویژگی های منحصر به فرد طبیعی و قرار داشتن در مسیر جاده تهران - مشهد هر ساله پذیرای مسافران بیشماری است که از نقاط مختلف ایران از این مسیر عبور می کنند. 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 ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و ایجاد اشتغال مستقیم ۷۰ نفر

وضعیت پروژه	
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل :	۱۰۰ درصد
۸- فروش :	بازار داخلی پیش بینی شده۹۰..... درصد بازار خارجی پیش بینی شده۱۰..... درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری) :	۱۷ ماه
۱۰- وضعیت طرح :	<p>امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p> <p>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</p> <p>قرارداد خرید ماشین آلات ، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر</p>

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به میلیون یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به میلیون یورو (ریال)	نرخ برابری یورو (ریال)	میلیون ریال	
۱/۳		۱/۳	۱۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۱		۰/۱	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۱/۴		۱/۴		۱۴۰۰۰۰	کل سرمایه گذار

- 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/۰.۳۷ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : پارک جنگلی دلد

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان رامیان - شهر دلد

نزدیک ترین شهر : دلد

نزدیک ترین روستا : گلند

طول جغرافیایی : ° ۳۵ ' ۰۴ - ° ۵۵

عرض جغرافیایی : ° ۲۰ ' ۰۳ - ° ۳۷

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت

پوشش گیاهی منطقه : جنگلی

منابع آب موجود : چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۸۰ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۸۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۸۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱۲۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۲۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۰

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها در منطقه موجود میباشد.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

۱۲ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - کشوری

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
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی
- ✓ متل
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ کمپینگ و متل
- ✓ پارکهای تفریح و بازی کودکان
- ✓ فروشگاه های روزانه و صنایع دستی
- ✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ
- ✓ نظاره و پایش پرندگان

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۴۰۰۰۰ میلیون ریال

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

با توجه به مطالعات صورت گرفته منطقه از امکانات اولیه زیربنایی مناسبی برخوردار بوده و با در نظر گرفتن پتانسیل جذب گردشگری بالا نیازمند توسعه زیر ساخت ها از جمله آب و تأسیسات برق می باشد. میزان سرمایه گذاری در زیر ساخت ها ۱۰ میلیارد ریال برآورد می شود

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۶۰۰۸۹۶ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

جنگل النگ، چشمه گل رامیان، چشمه نیلبرگ، آبشار جوزک، آبشار سرخه کمر، چشمه سید کلاله آبشار های سید کلاله، انجیلو چشمه، ذخیره جنگلی رامیان، باغ دره ملا، غار و آبشار شیر آباد، قلعه ماران

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ پارک دلند از معدود مناطق جلگه ای جنگلی در شمال شاهراه آسیا می باشد که ماهیت خود را حفظ کرده است و دارای تنوع گونه ای بوده و ارزش تفریحی دارد
- ✓ دارای امکانات زیر بنایی و خدماتی مناسب
- ✓ پارک دلند در کنار جاده اصلی ارتباطی تهران-شمال و شمال-مشهد که تردد بالایی دارد واقع می باشد
- ✓ محور پارک جنگلی دلند-آبشارهای شیرآباد و آبشار کبودوال میتواند در منطقه مطرح و تقویت کننده همدیگر باشند
- ✓ در این منطقه اردوگاه جنگلی آموزش و پرورش قرار دارد و می تواند برای جذب گردشگر در پیک های گردشگری مورد برنامه ریزی قرار گیرد.
- ✓ از مهم ترین جاذبه های مربوط به این منطقه مربوط به روستا های ترکمن نشین که دارای قابلیت های فرهنگی برای جذب گردشگر می باشد.

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

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 :