

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری: حاشیه اترک (سد دانشمند)

محل اجراء:

شهرستان گنبد کاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	احداث دهکده توریستی، تفریحی و اقامتی در منطقه گردشگری حاشیه اترک (سد دانشمند)
۲- بخش :	خدمات زیر بخش: تفریحی
۳- خدمات / تولیدات :	توریستی - تفریحی
۴- محل اجرای طرح :	استان گلستان - شهرستان گنبد کاووس - سد دانشمند
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) :	سد دانشمند یکی از مناطق زیبای و پر طرفدار گردشگری شهرستان گنبد می باشد که همواره طبیعت گردان را به سوی خود می کشاند. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل، دهکده توریستی، مجتمع های سوارکاری، رستوران و چایخانه سنتی، تاسیسات ورزشی و تفریحی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه :	ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۲۸۳ 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 فعالیت های تجاری) :	۲۰ 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	
۵/۴		۵/۴	۱۰۰۰۰۰	۵۴۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۲۷		۰/۲۷	۱۰۰۰۰۰	۲۷۰۰۰	سرمایه در گردش
۵/۶۷		۵/۶۷		۵۶۷۰۰۰	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 ۰/۳۴۱ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

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

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 حاشیه اترک (سد دانشمند)

استان : گلستان

آدرس : شهرستان گنبد کاووس- سد دانشمند

نزدیک ترین شهر : اینچه برون

نزدیک ترین روستا : تنگلی و دانشمند

طول جغرافیایی : $54^{\circ} 45' 54''$

عرض جغرافیایی : $37^{\circ} 32' 05''$

نوع جاذبه : طبیعی و انسان ساخت

اقلیم منطقه : خشک

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور و دشت

پوشش گیاهی منطقه : مرتع ، بیابان

منابع آب موجود : رودخانه اترک ، آبهای سطحی و چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۹۳ کیلومتر (گرگان)

فاصله تا مرکز شهرستان : ۶۰ کیلومتر (گنبد)

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۹۳ کیلومتر تا فرودگاه گرگان

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۹۳ کیلومتر (گرگان)

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۰۰ کیلومتر (بندر ترکمن)

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : خطوط انتقال گاز مورد نیاز است.

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

بازارهای اصلی هدف : بازارهای هدف این منطقه به صورت محلی ، ملی و بین المللی می باشد.

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 :

✓ هتل سه ستاره

✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق تالابی

✓ ایجاد دهکده های توریستی

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ باشگاه جوانان

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ مجتمع های اسب سواری ، شتر سواری ، سوار کاری

✓ ورزش های آبی و قایق سواری

✓ پارک بازی کودکان

✓ گردشگری سلامت

✓ ایجاد تورهای گردشگری در روستاهای منطقه

✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

✓ نظاره و پایش پرندگان

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ هتل سه ستاره

✓ مجتمع تجاری و بازارچه مرزی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ پارک بازی کودکان

✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۵۶۷۰۰۰ میلیون ریال

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

زیر ساخت های اولیه شامل آب، راه و برق تامین شده است . اعتبار به منظور تامین گاز منطقه به قرار ذیل می باشد :

گاز	۴km	۱۰۰۰۰ میلیون ریال
-----	-----	-------------------

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۱۹۹۸۸۲۴

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب های آماگل ، آجی گل و آلاگل - برج گنبد- شهر تاریخی جرجان - امامزاده یحیی بن زید یاریم تپه - گبری قلعه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ برخورداری از اراضی دشتی و جلگه ای منطقه

✓ برخورداری از اکوسیستم آبی و خاکی

- ✓ وجود منابع آبی نسبتاً پر آب
- ✓ مجاورت با کشورهای آسیایی
- ✓ موقعیت ارتباطی با کشورهای آسیای مرکزی
- ✓ مجاورت با بازارچه مرزی
- ✓ دسترسی به محورهای اصلی استان
- ✓ امکان تأسیس و توسعه واحدهای اقتصادی در مکان های توریستی
- ✓ امکان بهره مندی از تجربیات کشورهای مجاور و همسایه
- ✓ وجود ویژگی های قومی و نژادی
- ✓ امکان برگزاری فستوال ها و جشن

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 : مهندسين مشاور رواق شهر پارس

آدرس : استان گلستان، شهرستان گرگان، خيابان وليعصر(عج)، بين عدالت ۱۳ و ۱۵، ساختمان

اميركبير، طبقه ۳، واحد ۷۷

تلفن تماس : ۰۱۷-۳۲۲۲۲۹۱۴

پست الکترونیک : memar_400@yahoo.com

• نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه : اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و گردشگری استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده : معاونت سرمایه گذاری اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و

گردشگری استان گلستان

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

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الکترونیک :