

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

دهکده بیلاقی دراز نو

محل اجراء:

شهرستان کردکوی

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسیین مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث دهکده توریستی، تفریحی و اقامتی در دهکده ییلاقی دراز نو
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی-گردشگری
۳- خدمات / تولیدات : تفریحی-گردشگری
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان کرد کوی- روستای دراز نو
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : درازنو یکی از دهکده های ییلاقی استان گلستان است که در بلندترین ارتفاعات کردکوی قرار گرفته است. این روستا به دلیل واقع شدن در ارتفاعات البرز، چشم انداز شگفت انگیزی به خلیج گرگان داده است. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون متل و کمپینگ-پیست اسکی-سایت ورزشهای هوایی همچون کایت-ایجاد مجتمع های تفریحی تله کابین ، تراپ و تیر اندازی ، کارتینگ و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۲۰۵ 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 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 ؟ <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	
۲/۷		۲/۷	۱۰۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۱/۴		۱/۴	۱۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۴/۱		۴/۱		۴۱۰۰۰۰	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 ۰/۱۹۴ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : دهکده بیلاقی دراز نو

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان کرد کوی روستای دراز نو

نزدیک ترین شهر کرد کوی

نزدیک ترین روستا : دراز نو

طول جغرافیایی : ۵۲° ۰۸' ۵۴"

عرض جغرافیایی : ۰۹° ۴۰' ۳۶"

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و کوهستانی

توپوگرافی منطقه : کوهستان

پوشش گیاهی منطقه : جنگل و مرتع

منابع آب موجود : سطحی و چشمه

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

فاصله تا مرکز استان : ۶۵ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۴۰ کیلومتر جنوب کرد کوی

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۷۲ کیلومتر (فرودگاه گرگان)

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۳۶ کیلومتر (بندر ترکمن)

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۳۶ کیلومتر (بندر ترکمن)

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۲۳ کیلومتر (اتوبان سراسری شمال)

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۷ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی ، استانی ، ملی و فرا ملی

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

فصول گردشگری منطقه : این منطقه از فروردین تا آبان قابلیت جذب گردشگران را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ متل و کمپینگ

✓ پیست اسکی

✓ سایت ورزشهای هوایی همچون کایت و ...

- ✓ فروشگاه خرید روزانه
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی
- ✓ ایجاد دهکده های توریستی
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ ایجاد مجتمعهای تفریحی تله کابین ، تراپ و تیر اندازی ، کارتینگ ، پیستهای دو چرخه سواری و موتور سواری
- ✓ گردشگری سلامت
- ✓ ایجاد تورهای گردشگری در روستاهای منطقه
- ✓ آلاچیق ، بیک نیک و پارکینگ
- ✓ نظاره و پایش پرندگان

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ متل و کمپینگ
- ✓ پیست اسکی و تاسیسات حاشیه آن از امامزاده هزار منزل تا چشمه ریز آب
- ✓ فروشگاه خرید روزانه
- ✓ ایجاد دهکده های توریستی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ گردشگری سلامت

✓ آلاچیق ، بیک نیک و پارکینگ

✓ نظاره و پایش پرندگان

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۴۱۰۰۰۰ میلیون ریال

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

منطقه نمونه دارای زیر ساخت های اولیه شامل آب و برق و تلفن بوده هم چنین فاقد امکانات گازی و کمبود راه های دسترسی مناسب به منطقه می باشد. جهت کمبود موجود در زیر ساختها مقدار ۴۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه(تا آخر دی ماه ۹۷): ۱۱۹۸۴۲۳ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی کرد کوی- آبشار دوآب- غار گنج خانه- غار یخچال- برج تاریخی رادکان - دهکده توریستی جهان نما - پارک جنگلی امام رضا علیه السلام

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ وجود جاذبه های طبیعی، فرهنگی و تاریخی در منطقه

✓ برخورداری از طبیعت زیبا و بکر

✓ امکان ایجاد انواع ورزش ها اعم از ورزش های زمستانی ، کایت سواری و چتر بازی

✓ وجود صنایع دستی متنوع

✓ نزدیکی به مرکز استان

✓ نزدیکی به امکانات زیر ساختی ریلی - جاده ای - هوایی استان

✓ رویش گل و گیاهان وحشی در بهار و تابستان علاوه بر جاذبه طبیعی از لحاظ دارویی نیز دارای اهمیت می باشد

✓ درازنو به لحاظ قرار گرفتن در راس قلعه البرز و وجود غار یخچال و هم چنین دهکده های کوهستانی با معماری خاص

میتواند از لحاظ ترکیب جاذبه طبیعی و انسان ساز مورد توجه گردشگران قرار گیرد.

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 :

