

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

دیوار تاریخی گرگان

محل اجراء:

شهرستان های کردکوی، بندرگز، آق قلا، گمیشان، کلاله و گنبد کاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

| معرفی پروژه |
|---|
| ۱- عنوان طرح : احداث مراکز توریستی، گردشگری و اقامتی، فراقتی در مسیر دیوار تاریخی گرگان |
| ۲- بخش : خدمات زیر بخش : تاریخی |
| ۳- خدمات / تولیدات : فرهنگی-تاریخی-توریستی |
| ۴- محل اجرای طرح : شهرستان های کردکوی، بندرگز، آق قلا، گمیشان، کلاله و گنبد کاووس |
| ۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : این دیوار به طول بیش از ۲۰۰ کیلومتر پس از دیوار چین و دیوار لیمز در کشور آلمان سومین دیوار طولانی در جهان و دومین در خاورمیانه و قاره آسیا است. از خط ساحلی دریای مازندران (کاسپین) شروع شده و پس از عبور از ضلع شمالی گرگانرود و دشت های وسیع شهرستان گمیشان، آق قلا، گنبد کاووس، کلاله تا کوه های پیشکمر صخره های بیلی کوه در محدوده پارک ملی گلستان امتداد دارد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون سوئیت اقامتی بومگردی، رستوران و چایخانه سنتی، گردشگری سلامت، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی و ... در این منطقه موجود می باشد. |
| ۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۵۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم در کل مسیر دیوار ۸۴۲۱۴ 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) : برای هر بخش حفاری ۱۰ سال زمان نیاز است. |
| ۱۰- وضعیت طرح : - امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ بلی × خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ بلی × خیر - مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ بلی × خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ بلی × خیر - قرارداد تامین 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:

| کل مبلغ به میلیون یورو | پول خارجی مورد نیاز | پول داخلی مورد نیاز | | | شرح |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|
| | | معادل به میلیون یورو | نرخ برابری یورو (ریال) | میلیون ریال | |
| ۱۰۰۴/۲۸ | | ۱۰۰۴/۲۸ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۰۰۴۲۸۰۰۰ | سرمایه ثابت |
| ۶۰۴/۲۸ | | ۶۰۴/۲۸ | ۱۰۰۰۰۰ | ۶۰۴۲۸۰۰۰ | سرمایه در گردش |
| ۱۶۰۸/۵۶ | | ۱۶۰۸/۵۶ | | ۱۶۰۸۵۶۰۰۰ | 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 میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری دیوار تاریخی گرگان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان

نزدیک ترین شهر : بدلیل اینکه دیوار تاریخی طول حدود ۲۰۰ کیلومتر داشته و از شهرهای مختلفی عبور مینماید، نزدیکترین شهرها شهرستان های کردکوی، بندرگز، آق قلا، گمیشان، کلاله و گنبد کاووس میباشد.

نزدیک ترین روستا: روستای عزیزآباد-تمقره قوزی-حاجی قوشان-آق آباد-سقرتیه

طول جغرافیایی ابتدا دیوار : " ۵/۳۶ ° ۲ ' ۵۴

عرض جغرافیایی ابتدا دیوار : " ۱۵ ' ۴۵ ° ۳۶

طول جغرافیایی انتها دیوار: : " ۷/۲۶ ' ۴۵ ° ۵۵

عرض جغرافیایی انتها دیوار: : " ۳۷/۷ ' ۲۹ ° ۳۷

نوع جاذبه : انسان ساخت ، تاریخی

اقلیم منطقه : بدلیل اینکه دیوار تاریخی طول حدود ۲۰۰ کیلومتر داشته و از شهرهای مختلفی عبور مینماید دارای تنوع اقلیمی میباشد.(گرم و خشک - معتدل و مرطوب)

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور و دشت

پوشش گیاهی منطقه : مرتع

منابع آب موجود : آبهای سطحی و چاه

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

فاصله تا مرکز استان : از محل انبار علوم حدود ۲۵ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : از محل انبار علوم تا کردکوی ۴ کیلومتر، تا گمیشان ۲ کیلومتر، تا گنبد ۵۰۰ متر، تا کلاله ۱۵ کیلومتر و تا آق قلا ۱۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : فرودگاه گرگان ۱۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ایستگاه گرگان ۱۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندر ترکمن ۱۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : بدون فاصله

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها در منطقه مورد نظر تامین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۲۶ 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

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 :

✓ سوئیت اقامتی بومگردی

✓ واحد پذیرایی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ سوئیت اقامتی بومگردی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ گردشگری سلامت

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۶۰۸۵۶۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیرساختها تامین است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۶۳۳۵۰۴

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

آبشار دوآب، پارک امام رضا، خلیج گرگان، گنبد رادکان، درازنو، جهان نما، فرهنگ محلی مازندران، سازه های چوبی، تالاب گمیشان، سایت میگو، گل فشان، بافت قدیم گمیشان، فرهنگ ترکمن، اقوام ترکمن آق قلا، پل آق قلا، دژ آق قلا، سد وشمگیر آق قلا، سد گلستان، محوطه پرورش اسب، تالاب بین المللی آجی گل، تالاب بین المللی آما گل، بازار اینچه برون، شهر باستانی جرجان، جنگل گلستان، آرامگاه خالد نبی و نهشته های آهکی کلاله

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ نزدیکی به مرز کشور ترکمنستان

✓ امکان توسعه منطقه گردشگری در شهرستان های مرتبط

✓ امکان برگزاری مسابقات اسب سواری در سطح ملی و منطقه ای

✓ نزدیکی به خطوط ریلی- هوایی- جاده های استان

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 :