

## خلاصه وضعیت پروژه

| معرفی پروژه   |
|---|
| ۱- عنوان طرح : پروژه اکو کمپ ناهار خوران  |
| ۲- بخش : خدمات      زیربخش : گردشگری و تفریح  |
| ۳- خدمات / تولیدات : تفریحی - گردشگری   |
| ۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهر گرگان - ناهار خوران   |
| ۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تأسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...):<br>این پروژه در زمین ناهارخوران به مساحت ۵۵۰۰۰ مترمربع (۵/۵ هکتار) اجرا می شود و عمده کاربری های در نظر گرفته شده برای این پروژه کاربری اکو کمپ می باشد. اکو کمپ ها اقامتگاهی برای گردشگران است که ساختار بومی خدمات، محصولات و فعالیت های گردشگری، ساختار محیطی بوم گرا، ساختار مالکیت و مدیریت خانوادگی و مشارکت جامعه بومی و در نهایت داشتن ساختارهای مناسب زیربنایی گردشگری، که ارکان و هسته های اصلی یک اقامتگاه است، آن را از دیگر الگوهای اقامتی مانند هتل ها و مهمان پذیرها متمایز می کنند. از این رو در این پروژه اقامتگاه های مبتنی بر طبیعت که از نظر ساختاری و کارکردی در تطبیق با محیط بوده و در طراحی و ساخت آن این امر مدنظر قرار می گیرد. در کنار خدمات اقامتی، خدمات پذیرایی ، خدمات تفریحی و همچنین پارکینگ در تطبیق با محیط مدنظر قرار می گیرد. از مساحت در نظر گرفته شده برای پروژه حدود ۴۰ درصد سطح اشغال به خدمات اقامتی، ۲۵ درصد به خدمات پذیرایی و تفریحی و ۳۵ درصد نیز به فضای سبز و محوطه سازی مبتنی بر گردشگری طبیعی اختصاص می یابد |
| ۶- تعداد بازدید کننده سالانه : ۲۵۰۰۰ نفر با ضریب اشغال ۷۲٪  |

| وضعیت پروژه   |
|---|
| ۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل :-  |
| ۸- فروش :<br>- بازار داخلی پیش بینی شده : ۱۰۰٪<br>- بازار خارجی پیش بینی شده : ۰  |
| ۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه ( از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری ) : ۱۶ ماه   |
| ۱۰- وضعیت طرح :<br>- امکان سنجی طرح در دسترس است ؟      بلی      خیر ■<br>- زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟      بلی ■      خیر<br>- مجوزهای قانونی ( جواز تأسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره ) اخذ شده است ؟      بلی      خیر ■<br>- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟      بلی      خیر ■<br>- قرارداد تأمین 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 :

| شرح             | پول داخلی مورد نیاز  |            |             | کل مبلغ به میلیون یورو |
|-----------------|----------------------|------------|-------------|------------------------|
|                 | معادل به میلیون یورو | نرخ برابری | میلیون ریال |                        |
| سرمایه ثابت     | ۰/۸۱۸                | ۱۱۰۰۰۰     | ۸۹۹۸۲/۲۰    | ۰/۸۱۸                  |
| سرمایه در گردش  | ۰/۰۰۶                | ۱۱۰۰۰۰     | ۷۴۵/۴۵      | ۰/۰۰۶                  |
| کل سرمایه گذاری | ۰/۸۲۴                | ۱۱۰۰۰۰     | ۹۰۷۲۷/۶۵    | ۰/۸۲۴                  |

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی ۰ میلیون یورو

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی ۰/۳۲۶ میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی ۰ میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ۰ میلیون یورو

- خالص ارزش فعلی (میلیون ریال) : ۹۲۳۲/۹۰

- نرخ بازگشت داخلی : ۲۷٪

- نرخ بازگشت سرمایه : ۳/۳۴

- حداقل نرخ سود مورد انتظار : ۴۸٪

## اطلاعات کلی طرح

توسعه و تکمیل

تأسیس

۱۲ - نوع طرح :

- خلاصه وضعیت شرکت : شهرداری گرگان

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) : مهدی سقایی

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس : گرگان - ویلاشهر - بلوار نیایش - موسسه آموزش عالی حکیم جرجانی

- تلفن : ۰۹۱۵۳۰۵۸۵۲۹ فاکس : ۰۱۷۳۲۱۷۳۷۰۳

- پست الکترونیکی : mehdi.saghaii@gmail.com وب سایت : mehdisaghaii.com

- ساختار قانونی شرکت : دولتی  خصوصی

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : ناهارخوران

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهر گرگان

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : زیارت

طول جغرافیایی :  $26^{\circ} 28' 54''$

عرض جغرافیایی :  $36^{\circ} 04' 04''$

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه : جنگل

منابع آب موجود : چاه ، چشمه و آبهای سطحی

۲- زیر ساخت های استان : راه دسترسی (اتوبان)، فرودگاه (گرگان و کلانه)، راه آهن شمال شرق کشور، ترمینال مسافری گرگان

فاصله تا مرکز استان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا مرکز شهرستان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۱۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندرگز ۵۰ کیلومتر و بندر ترکمن ۵۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : در شهر گرگان واقع است

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیر ساختها تامین است

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۸ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی ( شهروندان گرگانی)، منطقه ای ( استان گلستان)، ملی ( خراسان شمالی، رضوی، سمنان، مازندران، سیستان و بلوچستان)

تعداد گردشگران استان : داخلی : ۱۶۷۵۰۰۰ نفر خارجی : ۱۲۵۰ نفر

فصول گردشگری منطقه : بهار و تابستان

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۹٪

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری : آلاچیق، پیک نیک و پارکینگ، آبشار صخره ای، هتل، رستوران، چایخانه، پارک بادی، پارک کودکان

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات : هتل، مسیر دوچرخه و پیاده روی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تأسیسات ورزشی و تفریحی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۳۰۰۰ میلیارد ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیر ساخت ها در منطقه تامین می باشد . جهت توسعه مقدار ۳۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : حدود ۱ میلیون ۲۰۰ هزار نفر سالانه

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران - محور گردشگری توسکستان به سر علی آباد - پارک جنگلی النگدره - پارک جنگلی قرق - جنگل باران کوه - جنگل شصت کلا - امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت - چشمه و جنگل رنگو - سد کوثر - دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه - روستای شاهکوه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- \* موقعیت منطقه به عنوان یکی از تفرجگاه های پیراشهری گرگان
- \* وجود ارتفاعات و آب و هوای مطبوع همراه با قابلیت شکل گیری تأسیسات ورزشی
- \* نزدیکی به جاده اصلی، راه آهن و فرودگاه
- \* قابلیت بسیار بالا در زمینه تفریحات در فضای باز

- ★ امکان تجميع انواع تفریحات نوظهور در چارچوب گردشگری ماجراجویانه
- ★ دسترسی به نسبت مناسب به بازار هدف منطقه ای
- ★ بالا بودن نسبی ساعات آفتابی در فصول گرم سال جهت استفاده گردشگری و تفریحی
- ★ دارای پوشش گیاهی متنوع و چشم انداز بدیع و زیبا از نواحی شهری و پیرامونی
- ★ قابلیت بالای شکل گیری شبکه مقاصد گردشگری همجوار در چارچوب مکان های گردشگری شهری گرگان همچون تفرجگاه هزار پیچ
- ★ بالا بودن ضریب نفوذ گردشگری، تراکم گردشگری و شاخص گردشگر پذیری منطقه

### 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
- ★ زمین پروژه توسط شهرداری به عنوان آورده آن سازمان در چارچوب قرارداد مشارکتی واگذار می شود
- ★ صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- ★ اخذ مجوزها مورد نیاز با حمایت شهرداری و همچنین تسهیل صدور مجوز های درون سازمانی
- ★ معافیت از عوارض شهرداری به عنوان آورده شهرداری