

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

روستای توریستی فارسیان

محل اجراء:

شهرستان آزادشهر

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه گردشگری ، تفریحی و اقامتی ، فراقتی در روستای توریستی فارسیان آزادشهر
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی-توریستی
۳- خدمات / تولیدات : تفریحی - توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان آزاد شهر- بخش چشمه ساران - روستای فارسیان
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : این روستا در منطقه ای کوهستانی قرار دارد و کوه های سر به فلک کشیده اطراف آن را فرا گرفته اند . کوهستانی پوشیده از جنگل ، با درختان سرسبز بلوط و افرا چهره ی منطقه را بسیار دیدنی نموده است . ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون سوئیت های اقامتی با رویکرد بومگردی-رستوران و چایخانه- موزه های فرهنگی و مردم شناسی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالی مستقیم ۱۳۳ 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) : ۱۸ ماه
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

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	
۲/۲۲		۲/۲۲	۱۰۰۰۰۰	۲۲۲۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۴۴۴		۰/۴۴۴	۱۰۰۰۰۰	۴۴۴۰۰	سرمایه در گردش
۲/۶۶۴		۲/۶۶۴		۲۶۶۴۰۰	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 ۰/۴۷ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری روستای فارسین آزاد شهر

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان آزاد شهر بخش چشمه ساران روستای فارسین

نزدیک ترین شهر آزاد شهر

نزدیک ترین روستا : روستای تیل آباد

طول جغرافیایی : ۳۴ ° ۲۵ ' ۵۵

عرض جغرافیایی : ۰۹ ' ۵۷ ° ۳۶

نوع جاذبه: طبیعی - انسان ساخت

اقلیم منطقه: سرد - سرد و معتدل

توپوگرافی منطقه: کوهستان

پوشش گیاهی منطقه: جنگلی و مرتع

منابع آب موجود: آب های سطحی و چاه و چشمه

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

فاصله تا مرکز استان: ۱۱۵ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان: ۳۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه: ۱۲۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن: ۱۱۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر: ۱۵۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: ۹۰۰ متر

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: تعداد ۱۶ جاذبه در این منطقه وجود دارد.

بازارهای اصلی هدف: آب، برق، تلفن و راه تامین شده است.

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

فصول گردشگری منطقه: مناسبترین زمان برای جذب گردشگر فصول بهار و تابستان می باشد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی: ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری:

- ✓ مهمانپذیر
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ توره‌های گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم اقوام مختلف منطقه
- ✓ موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام مختلف منطقه
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ کمپهای اقامتی
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ پارک بادی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ متل و کمپینگ
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق بیلاقی
- ✓ گردشگری سلامت
- ✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ سونیت های اقامتی با رویکرد بومگردی
- ✓ آلاچیق و پیک نیک
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ پارکینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۲۶۶۴۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : امکانات زیرساختی شامل آب، برق، تلفن و راه تامین شده است . تنها

برای ایجاد خطوط گاز و گسترش آن در آینده ۲۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری پیشنهاد می شود.

۱۰- آمار گردشگران منطقه(تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۲۰۳۸۹۶ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

مجموعه ی تفریحی گردشگری زیتون- تفرجگاه جنگلی سوجاق- کوهستان بوقوتو - روستای فارسیان- سوسرا- زیارتگاه بر قله ی کوه آق امام - پارک جنگلی دلد - آبشار لاشو- منطقه نمونه گردشگری پارک شبنم- بقعه پیرآباد- یخچال های طبیعی-موزه مردم شناسی- پل غزنوی - محوطه خاک سید و تیل آباد - ۴۱ تپه و خوش بیلاق به آزاد شهر- دشت قلعه یا دشت حلقه-

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ چشم اندازهای ارتفاعات کوه علی کمری و اینکه سو با پوشش جنگلی انبوه و جریان اب رودخانه تیل آباد از جاذبه های این منطقه به حساب می آید.

✓ پرورش زنبور و تولید عسل ، فرآورده های دامی و محصولات باغی و زراعی از قابلیت های اقتصادی منطقه به حساب می آید.

✓ جنگل فارسیان از دیگر مناطقی است که قابلیت جذب گردشگر به منطقه را دارا می باشد.

✓ روستای کوهپایه ای فارسیان با سقف های مسطح ، دیوارهای گلی ، کوچه های پیچ در پیچ و معماری سنتی از زیبایی ویژه ای دارا می باشد.

منطقه تحت تاثیر اقلیم کوهستانی دارای زمستان های سرد و تابستان های معتدل می باشد که در این صورت مساعد برای جذب گردشگر در ۶ ماه اولیه سال و توسعه توریسم ورزشی زمستانی 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

- 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 :