

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

**"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"**

**موضوع طرح:**

کاخ خوش بیلاق

**محل اجراء:**

شهرستان آزادشهر

**مشاور تهیه طرح:**

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجتمع گردشگری-توریستی و اقامتی در منطقه گردشگری کاخ رضاخانی خوش بیلاق
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تاریخی
۳- خدمات / تولیدات : تاریخی - فرهنگی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان آزادشهر - روستای خوش بیلاق
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : کاخ رضاخانی در خوش بیلاق متعلق به دوره پهلوی است که به عنوان مدرسه مورد استفاده قرار می گرفته، این بنا به عنوان خانه جهانگرد در استان مورد بهره گیری قرار می گیرد. ظرفیت های سرمایه گذاری همچون رستوران و چایخانه سنتی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، مجتمع گردشگری و توریستی-آلاچیق، پیک نیک و پارکینگ و ... در این فضا موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۲۴۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۱۵ 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 ) : ۱۷ 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	
۰/۲۴		۰/۲۴	۱۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۶		۰/۰۶	۱۰۰۰۰۰	۶۰۰۰	سرمایه در گردش
۰/۳		۰/۳		۳۰۰۰۰	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: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری کاخ رضاخانی خوش بیلاق

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان آزادشهر - روستای خوش بیلاق

نزدیک ترین شهر : آزادشهر

طول جغرافیایی :  $55^{\circ} 21' 01''$

عرض جغرافیایی :  $36^{\circ} 50' 52''$

نوع جاذبه : انسان ساخت ، تاریخی

اقلیم منطقه : کوهستانی و خشک

توپوگرافی منطقه : دشت و کوهستانی

پوشش گیاهی منطقه : جنگلی مرتع

منابع آب موجود : آبهای سطحی و چاه چشمه

## ۲- زیر ساخت های استان :

استان گلستان دارای فرودگاه ، راه آهن ، بندر و آزاد راه است.

فاصله تا مرکز استان : ۱۳۸ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : ۶۰ کیلومتری آزادشهر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۱۴۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱۳۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۸۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

## ۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : همه زیرساختها تامین شده است.

راه ، برق ، آب ، تلفن و گاز تأمین و اجرا شده است. تمامی امکانات خدماتی رفاهی در شهر آزادشهر تأمین شده است.

## ۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۵ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : بازارهای هدف این منطقه به صورت محلی و استانی و کشوری می باشد.

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

**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 :**

مجتمع گردشگری و توریستی

رستوران و چایخانه سنتی

موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام مختلف منطقه

پارک بازی کودکان

نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

متل و کمپینگ

اکوتوریسم با جهت گیری مناطق بیلاقی

گردشگری سلامت

آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

**۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :**

رستوران و چایخانه سنتی

تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم اقوام مختلف منطقه

پارک بازی کودکان

نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

اکوتوریسم با جهت گیری مناطق بیلاقی

گردشگری سلامت

آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

**۷- برآورد میزان سرمایه گذاری :** ۳۰۰۰۰ میلیون ریال

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

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

**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 :

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

✓ چشم اندازهای ارتفاعات کوه با پوشش جنگلی انبوه و جریان اب رودخانه از جاذبه های این منطقه به حساب می آید.

✓ 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.

✓ تنوع صنایع دستی در منطقه

✓ امکان توسعه منطقه گردشگری در شهرستان آزادشهر

## 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 :