

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری خالد نبی

محل اجراء:

شهرستان کلاله

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

| معرفی پروژه |
|--|
| ۱- عنوان طرح : احداث مراکز زیارتی، اقامتی، تفریحی در منطقه گردشگری خالد نبی |
| ۲- بخش : خدمات زیر بخش : فرهنگی-مذهبی |
| ۳- خدمات / تولیدات : فرهنگی-مذهبی |
| ۴- محل اجرای طرح : استان گلستان-شهرستان کلاله-روستای گچی سو |
| ۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : زیارتگاه خالد نبی مجموعه ایست عجیب و تاریخی در استان گلستان ۹۰ کیلومتری شهرستان گنبد کاووس بر فراز قله کوه گوگجه داغ قرار دارد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون زائر سرا-ایجاد سایت ورزشی هوایی، ایجاد موزه فرهنگی، رستوران و چایخانه سنتی، آلاچیق و ... در این منطقه موجود می باشد. |
| ۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۱۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۱۰۱ 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) : 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 | |
| ۱/۶ | | ۱/۶ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۶۰۰۰۰ | سرمایه ثابت |
| ۰/۴۲ | | ۰/۴۲ | ۱۰۰۰۰۰ | ۴۲۰۰۰ | سرمایه در گردش |
| ۲/۰۲ | | ۲/۰۲ | | ۲۰۲۰۰۰ | 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 ۰/۱۷۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۴

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری خالد نبی

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان کلاله روستای گچی سو بالا

نزدیک ترین شهر کلاله

نزدیک ترین روستا : گچی سو بالا

طول جغرافیایی: $02^{\circ} 27' 55^{\circ}$

عرض جغرافیایی: $30^{\circ} 44' 37^{\circ}$

نوع جاذبه: طبیعی - زیارتی و انسان ساخت

اقلیم منطقه: معتدل و نیمه خشک

توپوگرافی منطقه: کوهستان

پوشش گیاهی منطقه: مرتع و بیابان

منابع آب موجود: چاه و چشمه

۲- زیر ساخت های استان:

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

فاصله تا مرکز استان: ۱۹۲ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان: ۵۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه: ۱۹۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن: ۱۹۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر: بندر ترکمن ۲۳۳ کیلومتر، بندر گز ۲۳۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: ۵۶ کیلومتر

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: ۵ جاذبه

بازارهای اصلی هدف: محلی - استانی - ملی - بین المللی

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

فصول گردشگری منطقه: فصول مناسب برای جذب گردشگر در این ناحیه از ماه فروردین تا آبان است

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

- ✓ زائر سرا
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ ایجاد سایت ورزشهای هوایی
- ✓ تورهای گردشگری با جهت گیری مناطق زیارتی
- ✓ گردشگری در تپه های اطراف
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ ایجاد موزه های فرهنگی از محوطه های باستانی اطراف
- ✓ ایجاد موزه های فرهنگی از تنوع زیست قوم ترکمن
- ✓ آلاچیق و پارکینگ

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ متل
- ✓ ایجاد موزه های فرهنگی از تنوع زیست قوم ترکمن
- ✓ رستوران سنتی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ آلاچیق
- ✓ پارکینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۲۰۲۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها: گاز ۱۱km ۳۵۰۰۰ میلیون ریال

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۴۲۷۹۴۷ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی گلستان ، آبشار گلستان ، چشمه زاو ، چشمه آق سو

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ امکان توسعه توریسم ورزشی در منطقه
- ✓ تنوع صنایع دستی و آفرینش هنر های سنتی
- ✓ تنوع پوشش گیاهی
- ✓ وجود اراضی مستعد و کافی برای توسعه گردشگری
- ✓ وجود برخی جاذبه های تاریخی و فرهنگی که دارای کارکرد بین المللی می باشند
- ✓ عبور گردشگران بی شمار از محور تهران- گرگان - مشهد
- ✓ تجهیز و گسترش کاربری فرودگاه کلاله در جهت توسعه صنعت گردشگری 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
- 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 :

