

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه نمونه گردشگری مختوم قلی فراغی

محل اجراء:

شهرستان مراوه تپه

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه فرهنگی، تجاری، تفریحی در منطقه گردشگری مختومقلی فراغی
۲- بخش : خدمات زیر بخش : فرهنگی-توریستی
۳- خدمات / تولیدات : فرهنگی - توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان مراوه تپه - مقبره مختومقلی فراغی
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : آرامگاه عارف و شاعر شهیر ترکمن مختومقلی فراغی از ظرفیت‌های مهم گردشگری استان گلستان است که هر ساله پذیرای هزاران نفر گردشگر داخلی و خارجی است. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون اقامتگاه بوم گردی، سینما امفی تئاتر، رستوران-باشگاه جوانان و مجتمع تجاری و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ 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 شده۹۰.... درصد - بازار خارجی پیش بینی شده۱۰.... درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری) : ۱۶ 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	
۱/۸		۱/۸	۱۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۹		۰/۰۹	۱۰۰۰۰۰	۹۰۰۰	سرمایه در گردش
۱/۸۹		۱/۸۹		۱۸۹۰۰۰	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 ۰/۲۲۳ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری مختومقلی فراغی

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان مراوه تپه - مقبره مختومقلی فراغی

نزدیک ترین شهر : مراوه تپه

طول جغرافیایی : ° ۲۳ ' ۳۰ ۵۵

عرض جغرافیایی : ° ۰۵ ' ۳۷ ۳۷

نوع جاذبه : انسان ساخت

اقلیم منطقه : گرم و خشک

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه : مرتع

منابع آب موجود : آبهای سطحی ، چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۲۳۸ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۳۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۲۴۸ کیلومتر (فرودگاه گرگان)

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۲۴۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۲۷۹ کیلومتر تا بندر ترکمن

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۲/۵ کیلومتر

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۴ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - فراملی

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

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 :

- ✓ اقامتگاه بوم گردی
- ✓ سینما و آمفی تئاتر
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ باشگاه جوانان
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ پارک بادی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ مجتمع تجاری
- ✓ آلاچیق و پیک نیک
- ✓ پارکینگ

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ اقامتگاه بوم گردی
- ✓ سینما و آمفی تئاتر
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ باشگاه جوانان

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۲۳۰۰۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز زیر ساخت ها :

با توجه به بررسی های صورت گرفته زیر بنا های اولیه منطقه که شامل آب، برق و راه تامین شده است اعتبار مورد نیاز برای فراهم کردن گاز مورد نیاز منطقه به قرار ذیل می باشد :

گاز ۴km ۱۲۰۰۰ میلیون ریال

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۹۷۲۶۹ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی گلستان، چشمه زاو، آق سو، زیارتگاه خالد بن سنان (خالد نبی) بر فراز ارتفاعات گوگجه داغ، زیارتگاه امام عبدالله، مقبره مختوم قلی فراغی، مدرسه دینی سید قلیچ ایشان، زیارتگاه ابولقاسم جرجانی، زیارتگاه آل خان بابا، چشمه ساوه، آبشار بالی قاپه، آبشار شاریق، جنگل سوجق و غار قیزلر قلعه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ جاذبه های عشایری منطقه
- ✓ نزدیکی به مرز ترکمنستان
- ✓ وجود مناظر طبیعی
- ✓ آداب و رسوم ترکمنی
- ✓ وجود مراتع وسیع و گسترده
- ✓ وجود رود اترک در منطقه
- ✓ برگزاری ورزش های سنتی به ویژه اسب سواری

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 :