

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

موزه روستایی قرق

محل اجراء:

شهرستان گرگان

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح: احداث مجتمع گردشگری، توریستی و اقامتی، تفریحی در موزه روستایی قرق	
۲- بخش: خدمات	زیر بخش: فرهنگی - توریستی
۳- خدمات / تولیدات: فرهنگی - توریستی - تفریحی	
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان شهرستان گرگان روستای قرق	
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): پارک جنگلی قرق گرگان یکی از مناطق مهم زیست محیطی جانوران در ایران محسوب می شود. این پارک از تفرجگاه های مهم گرگان در استان گلستان است که در تمام طول سال مورد بهره برداری قرار می گیرد. ظرفیت سرمایه گذاری در طرح موزه روستایی قرق در موضوعاتی همچون سوئیت های اقامتی بومگردی، مجتمع گردشگری و توریستی، رستوران و چایخانه سنتی، تأسیسات ورزشی و تفریحی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، گردشگری سلامت و ... در این منطقه موجود می باشد.	
۶- ظرفیت تولید سالانه: ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و ایجاد اشتغال مستقیم ۴۱۰ 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 فعالیتهای 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
- 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 به یورو(ریال)	میلیون ریال	
۶		۶	۱۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۲/۱۹		۲/۱۹	۱۰۰۰۰۰	۲۱۹۰۰۰	سرمایه در گردش
۸/۱۹		۸/۱۹		۸۱۹۰۰۰	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/۴۳ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : پارک جنگلی قرق

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان گرگان روستای قرق

نزدیک ترین شهر : فاضل آباد

نزدیک ترین روستا : قرق

طول جغرافیایی : ° ۳۴ ′ ۴۱ ° ۵۴

عرض جغرافیایی : ° ۴۷ ′ ۵۲ ° ۳۶

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت

پوشش گیاهی منطقه : جنگل

منابع آب موجود : چاه و آبهای سطحی

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

فاصله تا مرکز استان : ۲۳/۶۳ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۲۳/۶۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۲۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۲۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندر ترکمن ۶۱ کیلومتر بندر گز ۶۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۳ 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 : این منطقه در تمام فصول سال قابلیت جذب گردشگران را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

- ✓ سوئیت های اقامتی بومگردی
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ سوئیت های اقامتی بومگردی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی
- ✓ گردشگری سلامت
- ✓ مسیرهای دوچرخ سواری و پیاده روی
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ پارک بادی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ نظاره و پایش پرندگان

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۸۱۹۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : زیرساخت ها تأمین شده است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۵۳۴۲۳۱۸ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران- پارک جنگلی النگدره - جنگل باران کوه- جنگل شصت کلا- منطقه مرتفع هزار پیچ گرگان - امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت- چشمه وجنگل رنگو - سد کوثر- دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه - روستای شاهکوه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ پوشش گیاهی متنوع
- ✓ وجود مرکز نگهداری حیات وحش برای بازدید کنندگان
- ✓ قابل دسترس بودن پارک جنگلی قرق با توجه به واقع شدن در مسیر جاده گرگان -مشهد
- ✓ آداب و سنن و جاذبه های متنوع فرهنگی
- ✓ وجود امکانات تفریحی در منطقه و امکان توسعه آتی
- ✓ آب و هوای معتدل و نسبتا خنک در تابستان

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 :