

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

احداث پل دریایی در مسیر بندر ترکمن به آشوراده

محل اجراء:

شهرستان بندر ترکمن

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث پل دریایی، مجموعه گردشگری، تفریحی در ساحل بندر ترکمن
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی - توریستی
۳- خدمات / تولیدات : - تفریحی - توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان بندر ترکمن
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : ساحل زیبای دریای بندر ترکمن قابلیت های زیادی در جذب توریست و گردشگری در این منطقه را دارد. ظرفیت سرمایه گذاری در کنار پل دریایی در موضوعاتی همچون مرکز برگزاری آیین های سنتی مردم منطقه، اسکله قایقرانی، نمایشگاه، چایخانه، ورزشهای آبی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۴۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۱۰۵ 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) : ۳۶ 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 به یورو (ریال)	میلیون ریال	
۱/۷		۱/۷	۱۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۵		۰/۵	۱۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۲/۲		۲/۲		۲۲۰۰۰۰	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: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

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

نام منطقه : بندر ترکمن و جزیره آشوراده

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان ترکمن - بندر ترکمن

نزدیک ترین شهر : بندر ترکمن

نزدیک ترین روستا : حاجی نظر

طول جغرافیایی : $45^{\circ} 01' 54''$

عرض جغرافیایی : $36^{\circ} 53' 56''$

نوع جاذبه : انسان ساخت

اقلیم منطقه : گرم و مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و جلگه

پوشش گیاهی منطقه : ساحلی

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 : ۴۲ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۴۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : *

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۲ کیلومتر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها تا ابتدای احداث این پروژه (ساحل بندر ترکمن) تأمین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۱ جاذبه
بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - فرا ملی

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 گردشگر را دارد ولیکن در فصول گرم سال قابلیت بیشتری دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ مرکز برگزاری آئین های سنتی مردم منطقه

✓ ساحل شنی و اسکله قایقرانی

✓ ورزشهای آبی (پیستهای قایق رانی، غواصی، اسکی روی آب و ...)

✓ چایخانه سنتی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ مرکز برگزاری آئین های سنتی مردم منطقه

✓ ساحل شنی و اسکله قایقرانی

✓ چایخانه سنتی

✓ گردشگری سلامت

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۲۲۰۰۰۰ میلیون ریال

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

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۳۳۰۹۴۷۵ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب گمیشان، خلیج گرگان، جزیره آشوراده، شبه جزیره میانکاله، ساحل بندر ترکمن، منطقه گردشگری بین المللی گمیشان، اسکله بندر ترکمن، روستای قره قاشلی، منطقه شکار ممنوع صوفیکم، پادگان روس ها و قدمگاه بهاءالدین نقش بندی

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ تاریخچه و سابقه دیرین منطقه

✓ مجاورت با دریای مازندران

✓ آشنایی مردم منطقه با فرهنگ گردشگران

✓ نزدیکی منطقه به مرز دریایی ایران و کشور ترکمنستان

✓ جزیره آشوراده و اسکله بندر ترکمن از جاذبه های منطقه می باشند.

✓ امکان توسعه ورزش هایی نظیر قایق رانی و ماهیگیری

✓ امکان احداث پلاژ

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 :

