

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

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

**موضوع طرح:**

منطقه گردشگری سد کوثر (نومل)

**محل اجراء:**

شهرستان گرگان

**مشاور تهیه طرح:**

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه اقامتی، توریستی، تفریحی و... در منطقه گردشگری سد کوثر (نومل)	
۲- بخش : خدمات	زیر بخش : توریستی - تفریحی
۳- خدمات / تولیدات : توریستی - تفریحی	
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان شهرستان گرگان - سد نومل (کوثر)	
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : سد کوثر که به سد نمل نیز شهرت دارد یک نوع سد خاکی است در ۱۶ کیلومتری جنوب شرقی شهر گرگان مرکز استان گلستان بر روی رودخانه نومل احداث شده است. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مجتمع گردشگری، رستوران و چایخانه، سوئیت های اقامتی، پارک بازی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی و... در این منطقه موجود می باشد.	
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۱۲۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۸۵ 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 ) : ۲۰ 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	۰	۱/۶	۱۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۴۸۴۸	۰	۰/۰۴۸۴۸	۱۰۰۰۰۰	۴۸۴۸	سرمایه در گردش
۱/۶۴	۰	۱/۶۴		۱۶۴۸۴۸	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 ..... ۰/۰۳۷ ..... میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۲
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۱

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : سد کوثر (نومل)

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان گرگان

نزدیک ترین شهر: گرگان

نزدیک ترین روستا: نومل

طول جغرافیایی:  $54^{\circ} 33' 05''$

عرض جغرافیایی:  $36^{\circ} 48' 15''$

نوع جاذبه: طبیعی انسان ساخت

اقلیم منطقه: معتدل و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه: دشت و کوهستان

پوشش گیاهی منطقه: جنگل

منابع آب موجود: سد مخزنی، چاه و آبهای سطحی

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

فاصله تا مرکز استان: ۱۴ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان: ۱۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه: ۱۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن: ۱۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر: بندر ترکمن ۵۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: ۷ کیلومتر تا جاده گرگان - مشهد

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه:

با توجه به اینکه منطقه مذکور در حاشیه روستای نومل قرار دارد دارای امکاناتی چون آب برق تلفن و راه می باشد.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: ۱۳ جاذبه.

بازارهای اصلی هدف: محلی - استانی - 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 گردشگران را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

- ✓ مثل
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی مانند قایق سواری ، کوه نوردی و ...
- ✓ دهکده توریستی
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ سوئیت اقامتی بومگردی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۶۴۸۴۸ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : سد نومل دارای امکانات زیر ساختی آب ، برق ، راه و تلفن می باشد

برای راه اندازی خطوط گاز و هم چنین گسترش و ارتقا کیفیت امکانات مذکور میزان ۱۵ میلیارد ریال پیشنهاد می شود.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۵۳۴۲۳۱۸ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران - محور گردشگری توسکستان به سر علی آباد - پارک جنگلی النگدره - پارک جنگلی فرق - جنگل باران

کوه- جنگل شصت کلا- امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت- چشمه و جنگل رنگو - دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه -

روستای شاهکوه

## ۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ دارای اکوتوریسم مناسب آبی برای پرورش ماهی و صید می باشد.
- ✓ یکی از ایستگاه های سرشماری پرندگان بوده و از این لحاظ برای علاقه مندان به کارهای زیست محیطی و پرندگان جاذبه محسوب می شود.
- ✓ واقع شدن در مجاورت یکی از پر ترددترین محورهای گردشگری کشور
- ✓ نزدیکی به امکانات زیر ساختی ریلی-هوایی-جاده ای

## 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 : مهندسين مشاور رواق شهر پارس

آدرس : استان گلستان، شهرستان گرگان، خيابان وليعصر(عج)، بين عدالت ۱۳ و ۱۵، ساختمان

اميركبير، طبقه ۳، واحد ۷۷

تلفن تماس : ۰۱۷-۳۲۲۲۲۹۱۴

پست الكترونيك : memar\_400@yahoo.com

• نماينده دستگاه اجرائي :

دستگاه اجرائي مربوطه : اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستي و گردشگري استان گلستان

نام و نام خانوادگي نماينده : معاونت سرمايه گذاري اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستي و

گردشگري استان گلستان

آدرس : شهرستان گرگان، خيابان امام ، آفتاب پانزدهم ، كوي سرچشمه ، جنب امامزاده نور

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الكترونيك :