

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

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

**موضوع طرح:**

منطقه گردشگری ساحل بندر گز

**محل اجراء:**

شهرستان بندرگز

**مشاور تهیه طرح:**

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجتمع های تجاری، گردشگری و مراکز تفریحی، اقامتی در منطقه گردشگری ساحل بندر گز
۲- بخش : خدمات زیر بخش : توریستی-تفریحی
۳- خدمات / تولیدات: توریستی-تفریحی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان بندرگز
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : ساحل زیبا و آرام بندرگز در حاشیه دریای خزر واقع شده است. این ساحل از سال ۱۳۸۷ بعنوان منطقه نمونه گردشگری معرفی شد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون توسعه توریسم ورزشی منطقه ( ورزش آبی )، هتل و پلاژهای خصوصی و عمومی، نمایشگاه آثار حیاتی و زیست محیطی آبی و خشکی-رستوران و چایخانه و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگرو اشتغال مستقیم ۲۴۶ 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 ) : ۱۷ 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	
۴/۷		۴/۷	۱۰۰۰۰۰	۴۷۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۲۳۵		۰/۲۳۵	۱۰۰۰۰۰	۲۳۵۰۰	سرمایه در گردش
۴/۹۳۵		۴/۹۳۵		۴۹۳۵۰۰	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 ..... ۰/۷۸۷ ..... میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : ساحل بندر گز

استان : گلستان

آدرس : ساحل بندر گز در شهرستان بندر گز و در کنار شهر واقع شده است.

نزدیک ترین شهر : بندر گز

نزدیک ترین روستا : کوه صحرا

طول جغرافیایی:  $31^{\circ} 56' 53''$

عرض جغرافیایی:  $18^{\circ} 47' 36''$

نوع جاذبه: طبیعی

اقلیم منطقه: معتدل و مرطوب

توپوگرافی منطقه: دشت

پوشش گیاهی منطقه: ساحلی

منابع آب موجود: سطحی، چاه آب

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

فاصله تا مرکز استان: ۵۰ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان: ---

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه: ۵۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن: ایستگاه راه آهن در شهر بندر گز قرار دارد.

فاصله تا نزدیک ترین بندر: ---

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: ---

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه: در ساحل بندر گز تمام زیر ساختها تامین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: ۳ 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 :

- ✓ توسعه توریسم ورزشی منطقه ( ورزش آبی )
- ✓ هتل و پلاژهای خصوصی و عمومی
- ✓ رستوران
- ✓ ایجاد گشت های دریایی
- ✓ مجتمع های گردشگری
- ✓ ایجاد تأسیسات ورزشی
- ✓ نمایشگاه آثار حیاتی و زیست محیطی آبی و خشکی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ متل
- ✓ پلاژهای عمومی
- ✓ رستوران
- ✓ ایجاد گشت های دریایی
- ✓ ایجاد تأسیسات ورزشی ، والیبال ساحلی
- ✓ نمایشگاه آثار حیاتی و زیست محیطی آبی و خشکی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۴۹۳۵۰۰ میلیون ریال

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

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۱۳۰۶۳۰۴ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

✓ چشمه قلقلی - پارک جنگلی باغو ( شهید کرد افشار بندر گز ) - جنگل نرگسی - اسکله و بازارچه بندرگز - امامزاده علیرضا سرطاق

## ۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ توسعه و تجهیز و ساماندهی بازارچه ساحل بندر گز
- ✓ توسعه و ساماندهی ورزش های آبی مانند قایق رانی
- ✓ وجود ارتفاعات برای توسعه توریسم ورزشی منطقه
- ✓ وجود جاذبه های تاریخی با قدمت تاریخی چند هزارساله و بنای تاریخی با پیشینه ای بسیار غنی به عنوان جاذبه های گردشگری منطقه
- ✓ بالا بودن نسبی ساعات آفتابی بسیار مناسب در فصول گرم سال جهت استفاده تفریحی و تفریحی و گردشگری.

## 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 :