

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه توریستی ساحل بندر ترکمن

محل اجراء:

شهرستان بندر ترکمن

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه گردشگری و اقامتی، تفریحی در منطقه توریستی ساحل بندر ترکمن
۲- بخش : خدمات زیر بخش : توریستی-تفریحی
۳- خدمات / تولیدات : توریستی-تفریحی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان بندر ترکمن - بندر ترکمن
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : بندر ترکمن در غرب استان گلستان قرار دارد و ساحل و اسکله زیبای آن یکی از جاذبه های گردشگری استان گلستان است. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل و رستوران-مراکز تفریحی، اسکله قایقرانی، مجتمع تجاری بین المللی، پارک آبی، ورزشهای آبی (پیستهای قایق رانی، غواصی، اسکی روی آب و ...). -پلاژ عمومی-ساحل شنی و .. در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۲۸۰ نفر

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰درصد
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) : ۲۱ 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

ساختار مالی

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	
۵/۳۴		۵/۳۴	۱۰۰۰۰۰	۵۳۴۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۲۶۷		۰/۲۶۷	۱۰۰۰۰۰	۲۶۷۰۰	سرمایه در گردش
۵/۶۰۷		۵/۶۰۷		۵۶۰۷۰۰	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 ۰/۱۱۶ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۴

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : ساحل بندر ترکمن

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان ترکمن - بندر ترکمن

نزدیک ترین شهر : بندر ترکمن

نزدیک ترین روستا : حاجی نظر

طول جغرافیایی : $43^{\circ} 02' 54''$

عرض جغرافیایی : $36^{\circ} 54' 09''$

نوع جاذبه : طبیعی

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 : ۴۱ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۴۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : --

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۱ کیلومتر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها تامین است .

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۱ 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 گردشگر را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ متل

✓ مرکز برگزاری آئین های سنتی مردم منطقه

✓ ساحل شنی و اسکله قایقرانی

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

✓ پارک آبی

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق ساحلی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ گردشگری سلامت

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ هتل سه ستاره
- ✓ پلاژ عمومی
- ✓ مرکز برگزاری آئین های سنتی مردم منطقه
- ✓ مجتمع تجاری بین المللی
- ✓ ساحل شنی واسکله قایقرانی
- ✓ پیستهای قایق رانی
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق ساحلی
- ✓ رستوران
- ✓ فروشگاه صنایع دستی
- ✓ گردشگری سلامت

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۵۶۰۷۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها :

با توجه به برآوردهای صورت گرفته منطقه نمونه تمام زیر ساخت های ممکن را دارا می باشد .

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 به دریای مازندران

✓ آشنایی مردم منطقه با فرهنگ گردشگران

✓ نزدیکی منطقه به مرز دریایی ایران و کشور ترکمنستان

✓ جزیره آشوراده، اسکله بندر ترکمن و ریل راه آهن چوبی قدیمی از جاذبه های منطقه می باشند.

✓ امکان توسعه ورزش هایی نظیر قایق رانی، اسب سواری و ماهی گیری

✓ پوشش گیاهی و فضای سبز بسیار مناسب

✓ 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 : 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 الکترونیک : memar_400@yahoo.com

• نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه : اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و گردشگری استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده : معاونت سرمایه گذاری اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و

گردشگری استان گلستان

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

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الکترونیک :