

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

شهر باستانی جرجان

محل اجراء:

شهرستان گنبدکاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه اقامتی، گردشگری، فرهنگی در منطقه شهر باستانی جرجان
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تاریخی
۳- خدمات / تولیدات : تاریخی - توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان گنبدکاووس
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : شهر تاریخی جرجان که اکنون در ۳ کیلومتری جنوب غربی شهر گنبد کاووس قرار گرفته در زمان آبادی ۱۲۰۰ هکتار را شامل می شده. این شهر معماری و شهرسازی بسیار پیشرفته ای داشته که با کاوش های انجام گرفته، معلوم شد که بیش از ۱۰۰۰ سال قبل دارای فاضلاب شهری، خیابان هایی با سنگفرش های منقش آجری و سیستم آبرسانی به خانه ها بوده که از طرح شهرسازی و وجود نقشه برای ساخت آن خبر می دهد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعات هتل، رستوران، نمایشگاه و فروشگاه، مجتمع گردشگری و توریستی، تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم منطقه، پارک بازی کودکان و... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : بظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال زایی مستقیم ۱۵۰ 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 فعالیت های تجاری) : برای هر بخش حفاری ۱۰ سال زمان نیاز است.
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 به یورو(ریال)	میلیون ریال	
۱/۵		۱/۵	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۱/۵		۱/۵	۱۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۳		۳		۳۰۰۰۰۰	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 : میلیون ریال

- نرخ بازگشت داخلی : ۲۵

- نرخ بازگشت سرمایه :

- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری شهر تاریخی جرجان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان گنبد کاووس

نزدیک ترین شهر : گنبد کاووس

نزدیک ترین روستا : قلندر آباد - چای بوی - اسلام آباد

طول جغرافیایی : $55^{\circ} 08' 01''$

عرض جغرافیایی : $37^{\circ} 13' 45''$

نوع جاذبه : انسان ساخت ، تاریخی

اقلیم منطقه : سرد - خشک

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور و دشت

پوشش گیاهی منطقه : مرتع - دشت

منابع آب موجود : آبهای سطحی و چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۹۵ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : در محدوده شهر گنبد

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۹۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۹۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۳۴ کیلومتر تا بندر ترکمن

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۳۰۰ متر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : همه زیرساختها تامین شده است. راه ، برق ، آب ، تلفن و گاز تأمین

و اجرا شده است. تمامی امکانات خدماتی رفاهی در شهر گنبد کاووس تامین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۴ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : بازارهای هدف این منطقه به صورت محلی ، ملی و بین المللی می باشد.

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 :

- ✓ هتل پنج ستاره
- ✓ مهمانپذیر
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم مردم ترکمن
- ✓ موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام ترکمن
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ مهمانپذیر
- ✓ مجتمع گردشگری و توریستی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام ترکمن
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۳۰۰۰۰۰ میلیون ریال

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

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۹۹۸۸۲۴ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب آجی گل، تالاب آلما گل ، تالاب آلا گل ، تالاب دانشمند ، برج قابوس ، گبری قلعه ، شهر تاریخی جرجان ، تپه باستانی یاریم تپه ، آق تپه، ملک علی تپه، آبادان تپه، قلعه بی بی حلیمه، قلعه مسنجیق و دشت قلعه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ تنوع صنایع دستی در منطقه
- ✓ نزدیکی به مرز کشور ترکمنستان
- ✓ امکان توسعه منطقه گردشگری در شهرستان گنبد کاووس
- ✓ نزدیکی به مرکز استان
- ✓ نزدیکی به خطوط ریلی- هوایی- جاده های استان

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 :