

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: بازاردائمی و سایت تفریحی و گردشگری چهارشنبه بازار
۲- بخش: خدمات زیربخش: تجاری و گردشگری
۳- خدمات / تولیدات: تجاری - گردشگری
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان - شهر گرگان - بلوار غدیر
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تأسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): این مجموعه تلفیقی از بازارهای تجاری به سبک سنتی و در چارچوب الگو هر یک از بازارهای سنتی ایران چون بازار اصفهان، بازار شیراز، بازار گرگان و نظیر اینها می باشد. مساحت کل این پروژه ۳۰ هزار متر مربع بوده و در چهار طبقه شامل طبقه اول زیر زمین، طبقه دوم زیر زمین، همکف و طبقه اول طراحی شده است. کاربری های در نظر گرفته شده شامل هایپر مارکت و پارکینگ در طبقه دوم زیر زمین، هایپر مارکت، استخر خصوصی، بلیارد، سالن های نمایش، بولینگ، سینما گیم، بدنسازی، مرکز نگهداری کودکان، سرزمین عجایب، پارکینگ و... در طبقه اول زیر زمین، واحدهای تجاری، باغ کتاب، خانه بانوان، پینت بال، رواق سبز و... در طبقه همکف و واحدهای تجاری، زیپ لاین و رستوران کف شیشه ای در طبقه اول است. کل مساحت واحدهای تجاری بیش از ۹۰۰۰ متر مربع و تعداد واحدهای تجاری در نظر گرفته شده در حدود ۳۵۸ واحد می باشد.
۶- تعداد بازدید کننده سالانه: ۳۲۰۰۰۰ هزار نفر

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: --
۸- فروش: - بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰٪ - بازار خارجی پیش بینی شده: ۰
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری): ۲۸ ماه
۱۰- وضعیت طرح: - امکان سنجی طرح در دسترس است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - قرارداد تأمین مالی پروژه منعقد شده است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟ بلی <input checked="" type="checkbox"/> 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 :

شرح	پول داخلی مورد نیاز			کل مبلغ به میلیون یورو
	معادل به میلیون یورو	نرخ برای	میلیون ریال	
سرمایه ثابت	۴۴/۴۳	۱۱۰۰۰۰	۴۸۸۷۷۴۷/۹۰	۴۴/۴۳
سرمایه در گردش	۰/۰۰۶	۱۱۰۰۰۰	۷۳۹/۳۶	۰/۰۰۶
کل سرمایه گذاری	۴۴/۴۴	۱۱۰۰۰۰	۴۸۸۸۵۴۱/۲۶	۴۴/۴۴

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی ۹/۰۸ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی ۰ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی (میلیون ریال) : ۱۶۷۴۸۵,۹۹
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۵٪
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳/۵۶
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۳۲

اطلاعات کلی طرح

توسعه و تکمیل

تأسیس

۱۲- نوع طرح :

- خلاصه وضعیت شرکت : شهرداری گرگان

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) : مهدی سقایی

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس : گرگان - ویلاشهر - بلوار نیایش - موسسه آموزش عالی حکیم جرجانی

- تلفن : ۰۹۱۵۳۰۵۸۵۲۹ فاکس : ۰۱۷۳۲۱۷۳۷۰۳

- پست الکترونیکی : mehdi.saghaii@gmail.com وب سایت : mehdisaghaii.com



- ساختار قانونی شرکت : دولتی خصوصی

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : بلوار غدیر (چهارشنبه بازار)

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهر گرگان - بلوار غدیر (چهارشنبه بازار)

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : -

طول جغرافیایی : $32^{\circ} 47' 54''$

عرض جغرافیایی : $36^{\circ} 86' 95''$

نوع جاذبه : انسان ساخت

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : زمین مسطح در دامنه

پوشش گیاهی منطقه : -

منابع آب موجود : چاه

۲- زیر ساخت های استان : راه دسترسی (اتوبان)، فرودگاه (گرگان و کلالة)، راه آهن شمال شرق کشور، ترمینال مسافری گرگان

فاصله تا مرکز استان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا مرکز شهرستان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندرگز ۴۶ کیلومتر و بندر ترکمن ۴۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : در شهر گرگان واقع است

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۸ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی (شهروندان گرگانی)، منطقه ای (استان گلستان)، ملی (خراسان شمالی، رضوی، سمنان، مازندران، سیستان و

بلوچستان)

تعداد گردشگران استان : داخلی : ۱۶۷۵۰۰۰ نفر خارجی : ۱۲۵۰ نفر

فصول گردشگری منطقه : بهار و تابستان

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۹٪

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری : تفریحات آبی، پارکینگ، کالاهای فرهنگی، اسباب بازی، فست فود، چایخانه، تفریحات بادی، تفریحات هیجانی (زیپ لاین، پینت بال)، بولینگ، بدنسازی، باغ کتاب

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات : پارکینگ، استخر، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تأسیسات ورزشی و تفریحی، سالن های نمایش

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۳۰۰۰ میلیارد ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیر ساخت ها در منطقه تامین می باشد. جهت توسعه مقدار ۵۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : حدود ۳۲۰ هزار نفر سالانه

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران - محور گردشگری توسکستان به سر علی آباد - پارک جنگلی النگدره - پارک جنگلی قرق - جنگل باران کوه - جنگل شصت کلا - امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت - چشمه و جنگل رنگو - سد کوثر - دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه - روستای شاهکوه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- * موقعیت منطقه به عنوان یکی از نقاط پر تردد گرگان
- * وجود تپه و شیب مناسب جهت انواع تفریحات هیجانی مرتبط
- * نزدیکی به جاده اصلی، راه آهن و فرودگاه

- * قابلیت بسیار بالا در زمینه بازار دائمی بخصوص بازارهای سنتی
- * تجمیع انواع تفریحات نوظهور در طبقه های مختلف ساختمان
- * امکان سنجی احداث یک هایپر مارکت و دیگر واحدهای تجاری به سبک بازارهای سنتی ایران
- * در نظر گرفتن پارکینگ در طبقه های دوم و اول زیر زمین جهت کاهش ترافیک و همچنین دسترسی ساده بازدیدکنندگان
- * دسترسی به تناسب مناسب به بازار هدف منطقه ای
- * بالا بودن نسبی ساعات آفتابی در فصول گرم سال جهت استفاده گردشگری و تفریحی
- * دسترسی به اتوبان اصلی شهر در کمترین فاصله ممکن
- * قابلیت بالای شکل گیری شبکه مقاصد گردشگری همجوار در چارچوب مکان های گردشگری شهری گرگان همچون تفرجگاه هزار پیچ و ناهارخوران
- * بالا بودن ضریب نفوذ گردشگری، تراکم گردشگری و شاخص گردشگر پذیری منطقه

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
- * زمین پروژه توسط شهرداری به عنوان آورده آن سازمان در چارچوب قرارداد مشارکتی واگذار می شود
- * صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- * اخذ مجوزها مورد نیاز با حمایت شهرداری و همچنین تسهیل صدور مجوزهای درون سازمانی
- * معافیت از عوارض شهرداری به عنوان آورده شهرداری