

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : پروژه سورتمه
۲- بخش : خدمات زیربخش : گردشگری و تفریح
۳- خدمات / تولیدات : تفریحی - گردشگری
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهر گرگان - صیادشیرازی
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تأسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...): این مجموعه تلفیقی از دو سیستم رولرکوستر و آلپاین اسلاید (Roller Coaster + Alpine Slide) است که سرعت و هیجان خود را از سیستم رولرکوستر و طراحی ساده همراه با اجراء سریع بدون صدمه زدن به طبیعت در مناطق کوهستانی را از آلپاین اسلاید ها به ارث برده است. به جای بهره گیری از موتورهای الکتریکی با توان بالا به عنوان نیروی محرک، نیروی جاذبه جایگزین این موتورها می گردد. ماشین ها که طراحی آن به شکل سورتمه است بر روی ریل های تیوپ شکل ثابت فیکس می شوند. ریل ها متشکل از ۲ لوله فولادی موازی به همراه سیستم ترمز ایمنی تعبیه شده در داخل آن می باشند . در این مجموعه ، مصرف انرژی سیستم بسیار پایین و صرفاً جهت بالاکشیدن سورتمه ها تا بالای مسیر می باشد و از آنجا به بعد ، واگن ها با استفاده از نیروی جاذبه ، کل مسیر را طی نموده و نیازی به هیچ گونه انرژی پیشران نخواهند داشت . این سیستم شامل دو بخش اصلی مسیر بالابر (Lift) و مسیر مارپیچ (سرازیری) می باشد. مکان مدنظر برای این پروژه جنوب محور صیاد شیرازی و در قطعه زمین به مساحت ۱۳۲۹۸ مترمربع می باشد. این پروژه نیاز به محوطه سازی و بخصوص در مسیر سورتمه داشته که بالاترین ضریب اشغال سطح را به خود اختصاص می دهد و همچنین نیازمند ساختمان سازی جهت پذیرش و بخش اداری است. در رابطه با تجهیزات مورد نیاز با بررسی های انجام شده دستگاه های عرضه شده توسط شرکت ویگانند (wiegand) آلمان بیشترین سازگاری را با محیط جغرافیایی دارد و نیاز به تغییر فرم ظاهری زمین ندارد.
۶- تعداد بازدید کننده سالانه : ۲۵۰۰۰۰ 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) : ۱۸ ماه
۱۰- وضعیت طرح : - امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ بلی خیر ■ - زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ بلی ■ خیر

- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ بلی خیر
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ بلی خیر
- قرارداد تأمین 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	میلیون ریال	
۱/۲۹۰	۱/۰۷۹	۰/۲۱۱	۱۱۰۰۰۰	۲۳۲۶۴/۷۵	سرمایه ثابت
۰/۰۰۳۸	۰	۰/۰۰۳۸	۱۱۰۰۰۰	۴۲۸/۰۴	سرمایه در گردش
۱/۲۹۴	۱/۰۷۹	۰/۲۱۴۸	۱۱۰۰۰۰	۲۳۶۹۲/۷۹	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی ۱/۰۷۹ میلیون یورو

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی 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): ۲۰۱۳۴/۲۸۷۷۳

- نرخ بازگشت داخلی : ۲۸٪

- نرخ بازگشت سرمایه : ۳/۲۳

- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۴۱٪

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.saghahi@gmail.com وب سایت : mehdisaghahi.com
- ساختار قانونی شرکت : دولتی خصوصی

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : بلوار صیاد شیرازی

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهر گرگان - بلوار صیاد شیرازی

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : -

طول جغرافیایی : ۵۲ ° ۴۳ ' ۵۴

عرض جغرافیایی : ۲۲ ° ۸۲ ' ۳۶

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه : چمنزار

منابع آب موجود : چاه و آبهای سطحی

۲- زیر ساخت های استان : راه دسترسی (اتوبان)، فرودگاه (گرگان و کلاله)، 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 : ۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندرگز ۴۴ کیلومتر و بندر ترکمن ۴۶ 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 : آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ، کالاهای فرهنگی، اسباب بازی، فست فود، چایخانه، پارک

بادی، تفریحات هیجانی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات : اکوکمپ ، مسیر دوچرخه ، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تاسیسات ورزشی و

تفریحی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۵۰۰ میلیارد ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیر ساخت ها در منطقه تامین می باشد . جهت توسعه مقدار ۱۰ میلیارد ریال سرمایه

گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : حدود ۱۵۰ 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 پرتردد گرگان
- * وجود تپه و شیب مناسب جهت انواع تفریحات هیجانی مرتبط
- * نزدیکی به جاده اصلی، راه آهن و فرودگاه
- * قابلیت بسیار بالا در زمینه تفریحات در فضای باز
- * امکان تجمع انواع تفریحات نوظهور در چارچوب گردشگری ماجراجویانه
- * 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 نهارخوران
- * 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 مجوز های درون سازمانی
- * معافیت از عوارض شهرداری به عنوان آورده شهرداری