

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

سایت گردشگری زیتون تپه

محل اجراء:

شهرستان آزادشهر

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجتمع توریستی، اقامتی و تفریحی در سایت گردشگری زیتون تپه آزاد شهر
۲- بخش : خدمات زیر بخش : توریستی-تفریحی
۳- خدمات / تولیدات : توریستی - تفریحی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان آزاد شهر - زیتون تپه
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : زیتون تپه در نزدیکی و تقریباً چسبیده به شهر آزادشهر در استان همیشه سرسبز گلستان است . تپه ای با ارتفاع نسبتاً کوتاه که می توان بصورت پیاده روی چند دقیقه ای از این پارک استفاده کرد این پارک از تمام شهر آزاد شهر و راه منتهی به گنبد و گرگان دیده می شود و زیبایی خاصی دارد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مجتمع گردشگری و توریستی، اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی، رستوران، ایجاد بناهای اقامتی بوم گردی، تأسیسات تفریحی-آلاچیق و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۲۴۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۲۰۲ 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) : ۲۰ 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 مخبرات ، 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	
۳/۸		۳/۸	۱۰۰۰۰۰	۳۸۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۲۵		۰/۲۵	۱۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰	سرمایه در گردش
۴/۰۵		۴/۰۵		۴۰۵۰۰۰	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 ۰/۰۸۱ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی : میلیون ریال
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۲
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار : ۲۱

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری زیتون تپه

استان : گلستان

آدرس : شهرستان آزاد شهر

نزدیک ترین شهر : آزاد شهر

نزدیک ترین روستا : خاندوز سادات

طول جغرافیایی : ۳۵° ۱۰' ۵۵"

عرض جغرافیایی : ۲۱° ۰۴' ۳۷"

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه : جنگل و مرتع

منابع آب موجود : چشمه و چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۷۷ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : ۲ کیلومتری جنوب آزادشهر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : : ۸۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۷۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۱۳ کیلومتر بندر ترکمن

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۲ کیلومتر

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

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۶ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی ، استانی و ملی

تعداد گردشگران استان (تا آخر دی ماه ۹۷) : داخلی : ۱۸۰۱۹۳ نفر خارجی : ۵۹۷۵ نفر

فصول گردشگری منطقه : این ناحیه در تمام فصول سال قابلیت جذب گردشگر را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق جنگلی

✓ رستوران

✓ ایجاد بناهای اقامتی بوم گردی

✓ تأسیسات تفریحی

✓ پارک بازی کودکان

✓ گردشگری سلامت

✓ ایجاد تورهای گردشگری در منطقه

✓ آلاچیق ، پیک نیک و پارکینگ

✓ نمایشگاه گل و موزه گیاهی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ ایجاد بناهای اقامتی بوم گردی

✓ فروشگاه صنایع دستی و گل و گیاه

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ ایجاد تورهای گردشگری در منطقه

✓ آلاچیق و پیک نیک

✓ پارکینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۴۰۵۰۰۰ میلیون ریال

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

با توجه به مطالعات صورت گرفته در محور گردشگری زیتون تپه ، امکانات زیر ساختی لازم در منطقه فراهم شده است .

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۲۰۳۸۹۶ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

مجموعه ی تفریحی گردشگری زیتون- تفرجگاه جنگلی سوجاق- کوهستان بوقوتو - روستای فارسیان- سوسرا- زیارتگاه بر قله ی کوه آق امام -پارک جنگلی دلند - آبشار لاشو- منطقه نمونه گردشگری پارک شبنم- بقعه پیرآباد- یخچال های طبیعی-موزه مردم شناسی- پل غزنوی - محوطه خاک سید و تیل آباد - ۴۱ تپه و خوش بیلاق به آزاد شهر- دشت قلعه یا دشت حلقه-

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ دارای زمستان ها و تابستان های معتدل و مرطوب می باشد.

✓ نزدیکی به امکانات زیر ساختی ریلی - هوایی - جاده ای استان

✓ واقع شدن در مجاورت یکی از پر ترددترین محورهای گردشگری کشور

✓ اهمیت خدماتی بودن شهرستان آزاد شهر به دلیل استقرار بر سر راه های شریانی ارتباطی سمنان - مشهد - گرگان

✓ برخورداری از طبیعت زیبا و بکر برای جذب گردشگر

✓ وجود جاذبه های تاریخی - فرهنگی - مذهبی واقع در منطقه

✓ وجود اقوام مختلف

✓ تنوع صنایع دستی

✓ امکان توسعه توریسم ورزشی در منطقه (دوچرخه سواری، کایت سواری و اسکی روی چمن)

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 :