

فراخوان جذب سرمایه‌گذار برای پروژه شهرک توریستی در منطقه آزاد چابهار

مشخصات زمین: این پروژه در قطعه زمینی به مساحت 197.889 مترمربع واقع در محدوده پیکره یکم و سوم منطقه آزاد قرارگرفته است. مشخصات جغرافیایی زمین و نقشه توپوگرافی اولیه زمین در **نقشه پیوست 1** ارائه شده است.

همجاری ها: این قطعه زمین از سمت شمال در مجاورت دهکده المپیک، از سمت شمال غربی و شرقی در مجاورت مجموعه‌های اقامتی، از بخش جنوب غربی در مجاورت عملکردهای تجاری و از سمت جنوب در مجاورت زون انبارها قرارگرفته است.

تراکم و سطح اشغال:

کاربری	کاربری	کاربری‌های	فعالیت‌های	به هتل	مجموع	زیربنای ناخالص	تراکم	سطح
فرهنگی	تجاری	اداری	ورزشی و		زیربنای فوق	(مترمربع) با کاربری‌های		اشغال
سینمایی			فراغتی		کاربری‌های	تجاری، اداری، فراغتی و		
					اقامتی دائم	تفریحی، ورزشی و فرهنگی		
						و طیف گسترده‌ای فضاهای		
						اقامتی		
4334	149/160	16/571	7/772	18/550	100/146	296/534	150%	50%

نقشه‌های معماری با رعایت مشخصات فنی و تغییرات حداکثر 5 درصد در هر کاربری قابل تدقیق می‌باشد. مقتضی ست در طراحی معماری نهایی، شکل و عوارض طبیعی خاص زمین تا حد ممکن حفظ شده، ضوابط طرح‌های بالادست رعایت و برنامه فیزیکی ارائه شده محقق گردد. در هر صورت میزان کل زیربنایی از 300 هزار مترمربع تجاوز نمی‌کند.

کاربری زمین: در طرح مصوب فاز صفر **نقشه و جدول پیوست 2** مجموعه شهر توریستی و زون بندی آن به شرح ذیل تعریف شده است و تشکیل دهنده نقشه کاربری زمین است. در هر بخش نوع تراکم موردنظر ارائه شده است که سرمایه‌گذار بایستی طرح‌های معماری خود را بر اساس مشخصات مندرج در جدول و نقشه کاربری پیوست به سازمان منطقه آزاد چابهار جهت تصویب و صدور پروانه ارائه دهد. کاربری بخش‌های مختلف زمین بر اساس شکل طبیعی زمین و همچنین قابلیت‌های هر بخش و با توجه به طرح‌های بالادست و همجواریهای زمین برای پروژه تعریف شده است.

مجموعه تجاری: بخش تجاری پروژه در زمینی به مساحت 28,780 مترمربع خاکبرداری شده است. نقشه توپوگرافی زمین بعد از خاکبرداری در **نقشه پیوست سه** ارائه شده است.

عملیات اجرای اسکلت فاز اول مجموعه تجاری در محدوده‌ای به مساحت 10,950 مترمربع آغاز شده است که نقشه پیشرفت فیزیکی آن در **پیوست شماره چهار** ارائه شده است.

ماده یک: برآورد اولیه سرمایه‌گذاری

مبلغ برآورد شده اولیه پروژه شامل بهای زمین، هزینه صدور مجوزها انشعابات. اجرای کامل حدود 22,000 میلیارد ریال می‌باشد.

تبصره 1: پس از تدقیق و تأیید کامل نقشه‌ها و بر اساس برآورد کارشناسی هیأت سه‌نفره کارشناسان رسمی دادگستری، و تأیید کمیته

ارزیابی و قیمت‌گذاری زمین در مناطق آزاد تجاری-صنعتی سهم شرکت طرفین (زمین، مجوزها به‌عنوان سهم سازمان و ساخت و اجرای کامل ابنیه و محوطه‌سازی و راه‌های دسترسی درون پروژه به‌عنوان سهم شریک) مشخص خواهد شد.

تبصره 2: از آنجایی که بخشی از هزینه‌ها انجام شده در بخش تجاری طرح توسط سرمایه‌گذار دیگری انجام شده است سرمایه‌گذار متعهد به پذیرش کلیه هزینه‌های سرمایه‌گذار قبلی به ارزش کارشناسی 466,100,000,000 ریال می‌باشد.

ماده دو - مدت اجرای طرح

سرمایه‌گذار باید حداکثر ظرف مدت 6 ماه از تاریخ امضای توافق‌نامه کلیه مراحل طراحی معماری شامل فاز صفر و یک و دو را تهیه و ارائه نماید. سرمایه‌گذار پس از ارائه هر مرحله از طراحی در صورت تأیید سازمان منطقه آزاد چابهار مجاز به آغاز مرحله بعد می‌باشد. در هر صورت سرمایه‌گذار باید به گونه‌ای برنامه‌ریزی نماید که مدت طراحی از شش (6) ماه تجاوز نکند.

دوره ساخت: بعد از تأیید مراحل طراحی و انعقاد قرارداد مشارکت سرمایه‌گذار متعهد به اجرای کامل پروژه حداکثر ظرف مدت شصت (60) ماه از تاریخ انعقاد قرارداد می‌باشد.

تبصره 1: امکان شروع فعالیت در هر بخش بصورت فازبندی پیش‌بینی شده است لیکن در هر صورت زمان کامل اجرای طرح از 60 ماه عبور نمی‌کند.

شرایط سرمایه‌گذار:

- دارا بودن اهلیت لازم جهت مشارکت با سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار و نداشتن هرگونه سوءپیشینه مؤثر کیفری و اقتصادی.
- ارائه اسناد و مدارک مثبت، مبنی بر دارا بودن توان اجرایی و مالی لازم برای اجرایی طرح و همچنین ارائه برنامه مدون تأمین مالی پروژه.

شرایط اعلام آمادگی سرمایه‌گذاران برای مشارکت

ارائه مستندات ذیل برای متقاضیان سرمایه‌گذاری و مشارکت در پروژه جهت ارائه پیشنهادت اولیه الزامی می‌باشد.

- ارائه ضمانت‌نامه معتبر بانکی به مبلغ پانصد میلیارد ریال به ذینفعی سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی چابهار که حداقل دارای شش ماه اعتبار باشد.
- ارائه تأیید بانکی مبنی بر موجودی حساب سرمایه‌گذار به میزان حداقل ده درصد برآورد اولیه پروژه و تعهد به حفظ مبلغ تا انعقاد تفاهم‌نامه.
- ارائه رزومه مستند سرمایه‌گذار. سرمایه‌گذارانی که رزومه مرتبط داشته باشند در شرایط یکسان دارای اولویت مذاکره می‌باشد.

سایر شرایط:

- سازمان براساس تاریخ وصول درخواست مشارکت به همراه مستندات مذکور جلسات مذاکره با سرمایه‌گذاران را تنظیم خواهد نمود.
- سرمایه‌گذارانی که بالاترین موجودی وجه نقد و توان اجرایی را داشته باشند در اولویت مذاکره در شرایط مساوی قرار خواهند

گرفت.

- پس از تعیین شریک طرفین در قالب یک توافقنامه به مدت حداکثر 6 ماه متعهد به انعقاد قرارداد می‌باشد.

قرارداد مشارکت براساس آئین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1372/12/23 آن، قانون چگونگی اداره مناطق آزاد و سایر دستورالعمل‌های و مصوبات قانونی مربوطه تنظیم می‌گردد.

- زمین با کاربری و نرخ روز و عوارض متعلق به طرح بر اساس دستورالعمل اخذ عوارض مصوب شورای عالی مناطق آزاد به‌عنوان آورده سازمان در مشارکت تعیین می‌گردد و برآورد هزینه‌های ساخت‌وساز طبق برآورد قیمت روز واگذاری زمین و انعقاد قرارداد بر مبنای برآورد هیات کارشناسان رسمی دادگستری بر اساس شاخص‌های سال انعقاد قرارداد مشارکت به‌عنوان آورده سرمایه‌گذار محسوب و مبنای در صد سرمایه‌گذاری طرفین خواهد.

- مهلت ارسال درخواست مشارکت و ارسال مستندات از تاریخ 1399/11/22 لغایت 1399/12/01 به مدت ده روز می‌باشد.

- کلیه درخواست‌ها و مستندات باید در پاکت در بسته تحویل دبیرخانه سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار گردد.

 [پیوست 2](#)

 [پیوست 1](#)

 [پیوست 4](#)

 [پیوست 3](#)

 [کتابچه معرفی شهرک توریستی رویال صدف](#)

