

فراخوان جذب سرمایه گذار 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 قرار گرفته است. مشخصات جغرافیایی زمین و نقشه توپوگرافی اولیه زمین در **نقشه پیوست 1** ارائه شده است.

همجواری ها: این قطعه زمین از سمت شمال در مجاورت دهکده المپیک، از سمت شمال غربی و شرقی در مجاورت مجموعه های اقامتی، از بخش جنوب غربی در مجاورت عملکردهای تجاری و از سمت جنوب در مجاورت زون انبارها قرار گرفته است.

تراکم و سطح اشغال:

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

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

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 مورد نظر ارائه شده است که سرمایه گذار بایستی طرح های 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 بخش های مختلف زمین بر اساس شکل طبیعی زمین و همچنین قابلیت های هر بخش و با توجه به طرح های بالادست و همجواری های 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 محدوده ای به مساحت 10,950 مترمربع آغاز شده است که نقشه پیشرفت فیزیکی آن در **پیوست شماره چهار** ارائه شده است.

ماده یک: برآورد اولیه سرمایه گذاری

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

تبصره 1: پس از تدقیق و تأیید کامل نقشه ها و بر اساس برآورد کارشناسی هیأت سه نفره 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 به‌گونه‌ای 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 کیفی و اقتصادی.
- ارائه اسناد و مدارک مثبت، مبنی بر دارا بودن توان اجرائی 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 اجرائی 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 دربسته تحویل دبیرخانه سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار گردد.

 [پیوست 2](#)

 [پیوست 1](#)

 [پیوست 4](#)

 [پیوست 3](#)

 [کتابچه معرفی شهرک توریستی رویال صدف](#)


منطقه آزاد چابهار
Chabahar Free Zone