

۵۵۴۸۷/۵۸۷۲۸

شماره

تاریخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۷



جمهوری اسلامی ایران

رییس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۷/۴/۳۱ به پیشنهاد شماره ۹۷۲/۱۰/۱۱۳۵ مورخ ۱۳۹۷/۳/۱۳ دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی و به استناد تبصره (۱) ماده (۱) قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - تصویب کرد:

۱- طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی جهرم به شرح پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می شود.
۲- هرگونه عملیات اجرایی با رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله ملاحظات زیست محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) انجام می شود.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رییس جمهور

مه

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رییس جمهور، دفتر رییس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رییس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور، معاونت حقوقی رییس جمهور، معاونت امور مجلس رییس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

و ...

• هماهنگی با دیگر مناطق ویژه اقتصادی (و مناطق آزاد) در سطح منطقه و کشور، (از نظر نوعی تقسیم کار تخصصی بین مناطق ویژه و پرهیز از تداخل فعالیت ها و رقابت میان مناطق ویژه و فعالیت های موازی)

۸

• کمک به رونق بیشتر فعالیت های کشاورزی منطقه و تنوع دهی به فرآورده های کشاورزی و دامی منطقه و افزایش حیطه بازاریابی و فروش فرآورده ها به خارج از کشور

• توسعه فعالیت های جدید خدماتی با عملکرد های منطقه ای، ملی و فراملی در سطح شهرستان چهرم و شهرستان های همجوار، با تکیه بر فناوری های جدید و بهره گیری از امکانات و تجهیزات پیشرفته . (فعالیت هایی چون خدمات بازاریابی بین المللی، ایجاد بانک های اطلاعاتی، گسترش تعاملات و ارتباطات جهانی، خدمات پژوهشی و مشاوره ای و خدمات جدید بانکی و بیمه ای و تدارکاتی و طراحی و مهندسی و)

• رعایت شرایط و ویژگی های زیست محیطی و توجه به الگوهای جدید توسعه پایدار منطقه ای

• ب: اهداف داخلی منطقه ویژه اقتصادی، که از یک سو بر هماهنگی فعالیت ها و انطباق کاربری های پیشنهادی با اهداف پیرامونی و همچنین شرایط زمین منظور شده برای مجموعه دلالت دارد. از طرفی نیز رعایت هماهنگی ها و ارتباط متقابل میان فعالیت های قابل توصیه در داخل مجموعه را مدنظر دارد . نمونه هایی از اینگونه اهداف را به شرح زیر می توان مورد اشاره قرار داد :

• ارائه ترکیبی معقول و متناسب از فعالیت ها و کاربری های مناسب منطقه برای مجموعه به گونه ای که از یکسو با ویژگی های زمین و شرایط اقلیمی و شیب و ابعاد آن در انطباق باشد، از سویی نیز امکان استقرار آنها در مجموعه به خوبی فراهم بوده و مزاحمتهایی برای فعالیت های دیگر داخل مجموعه نداشته باشند .

• جانمایی و زون بندی کاربری ها و فعالیت ها در داخل منطقه ویژه اقتصادی چهرم به گونه ای باشد که هم از نظر منظر عمومی، هم از نظر حفظ فضای سبز و رعایت شرایط زیست محیطی قابل قبول باشد و هم دسترسی های واحدها به یکدیگر و به مراکز اداری و به ورودی و خروجی مجموعه به خوبی میسر باشد .

• امکان ارائه خدمات پشتیبانی و تاسیساتی برای تمامی فعالیت ها و کاربری های پیش بینی شده برای منطقه ویژه اقتصادی به خوبی فراهم گردد.

• امکان جمع آوری آبهای سطحی و همچنین فاضلاب های صنعتی و خدماتی و مسکونی و هدایت آنها به مراکز تصفیه و بازیابی به نحو مطلوب فراهم گردد .

• رعایت همجواری فعالیت ها و تاثیرگذاری و تاثیرگیری آنها از یکدیگر صورت گیرد و چنین کاربری ها و فعالیت ها (بویژه فعالیت های صنعتی) به گونه ای باشد که با توجه به شیب زمین و جهت اصلی وزش باد و جریان آبهای زیرزمینی منطقه، واحدها و فعالیت های مختلف کمترین مزاحمت را از نظر انتقال

گازها و بوهای نامناسب و آلودگی های آب و هوا برای یکدیگر داشته باشند.

- زون بندی ها و قطعه بندی زمین ها برای انواع فعالیت های پیش بینی شده در مجموعه به گونه ای باشد که سرمایه گزاران را برای حضور و فعالیت در منطقه ویژه اقتصادی چهرم ترغیب نماید.
- تخصیص اراضی به کاربری ها و فعالیت ها در داخل منطقه ویژه اقتصادی به گونه ای باشد که از نظر هزینه های سرمایه گذاری و همچنین شرایط هزینه و درآمدی دوره فعالیت از توجیه اقتصادی مناسب برخوردار باشد.

۲- شناخت پایه ای محدوده مورد مطالعه

اراضی منظور شده برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم، در دهستان قطب آباد از بخش کردیان شهرستان چهرم قرار داشته و در فاصله حدود ۳۵ کیلومتری جاده چهرم به شیراز واقع شده است. اراضی منظور شده برای این منطقه ویژه اقتصادی به صورت ۲ قطعه غربی و شرقی (حدود ۷۰ و ۲۷۰ هکتاری) می باشد که با فاصله حدود ۳۰۰ متری از حاشیه باند شمالی جاده (بزرگراه) چهرم به شیراز قرار گرفته است. در واقع این اراضی بخشی از مجموعه اراضی ای است که برای این پروژه و شرکت پتروشیمی چهرم تخصیص یافته است، به طوری که اراضی شرکت پتروشیمی چهرم به نوعی در مجاورت و از سمت شرق و جنوب محصور شده در میان این دو تکه زمین می باشد و در برخی از قسمت ها قطعاتی از اراضی این دو مجموعه در داخل اراضی دیگری نشانه گذاری شده است.

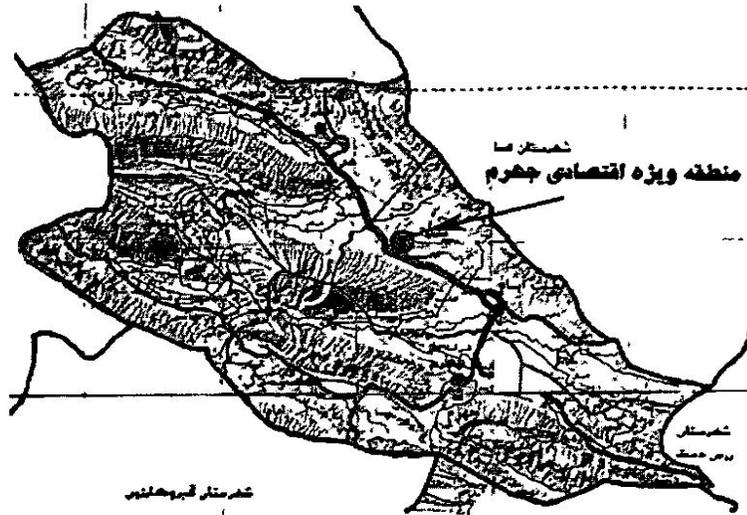
از نظر شرایط اقلیمی و آب و هوایی، تقریباً مشمول شرایط اقلیمی ذکر شده برای شهرستان چهرم می باشد. از نظر سابقه کاربری نیز به جز لکه هایی که نشانی از زراعت دیم در آن قابل مشاهده است، به نظر نمی رسد قبلاً برای فعالیت خاصی مورد استفاده قرار گرفته باشد و در واقع جزء اراضی باید محسوب می شده است. در اطراف زمین یاد شده نیز نشانی از کاربری های اقتصادی مشاهده نمی گردد. نزدیک ترین مراکز فعالیت و کاربری های اقتصادی به این مجموعه، نیروگاه سیکل ترکیبی چهرم است که در فاصله حدود ۶-۷ کیلومتری شرق آن و در حاشیه باند شمالی جاده چهرم- شیراز قرار گرفته است. ناحیه صنعتی کوثر چهرم نیز تقریباً در همین فاصله از اراضی منظور شده برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم قرار گرفته است (تقریباً روبه روی نیروگاه سیکل ترکیبی و در جنوب جاده چهرم به شیراز واقع شده است).

در تشریح ویژگی های محیطی این اراضی، لازم به یادآوری است که از نظر شرایط اجتماعی و ارتباط با مراکز جمعیتی منطقه، نزدیک ترین مرکز سکونت شهری به این مجموعه، شهر قطب آباد است که از جمعیتی در حدود ۱۵۰ هزار نفر برخوردار است و در فاصله حدود ۲۰ کیلومتری شرق این اراضی قرار گرفته است.

از آنجا که ویژگی های محیطی این اراضی، مشمول ویژگی های ذکر شده برای شهرستان چهرم می باشد و این مجموعه در آینده به عنوان یکی از مراکز مهم اقتصادی این شهرستان مطرح خواهد گردید. شرایط ذکر شده برای شهرستان چهرم و همچنین کلیات یادآوری شده در مورد استان فارس بصورتی عمومی و فراگیر می توانند بیان کننده

شرایط محیطی منطقه ویژه اقتصادی جهرم باشند. نقشه ۱ موقعیت و برخی از ویژگی‌های محیطی منطقه ویژه اقتصادی جهرم را نشان می‌دهد.

نقشه ۱ - موقعیت مکانی منطقه ویژه اقتصادی جهرم



شایان ذکر است که منطقه ویژه اقتصادی جهرم به عنوان یکی از ۶۴ منطقه ویژه اقتصادی مصوب در سطح کشور مطرح می‌باشد. به همین ترتیب این منطقه ویژه یکی از ۵ منطقه ویژه تصویب شده برای استان فارس محسوب می‌گردد. با عنایت به جایگاه و موقعیت و ابعاد و پیشرفت فیزیکی هر یک از مناطق ویژه اقتصادی استان فارس (شامل مناطق ویژه اقتصادی «شیراز»، «لامرد و پارسیان»، «جهرم»، «تیریز» و «کازرون»)، منطقه ویژه اقتصادی جهرم به دلیل قرار داشتن در نزدیکی منطقه ویژه اقتصادی شیراز که از نظر ابعاد و حیطة عملکردی به مراتب بزرگ‌تر و تأثیرگذارتر است، در رتبه پایین‌تری قرار خواهد داشت. زیرا از یکسو منطقه ویژه اقتصادی شیراز با مساحتی در حدود ۱۰۰۰ هکتار، از سال ۱۳۸۶ وارد مراحل اجرایی شده است و دو فاز از ۴ فاز اجرایی آن در حال تکمیل می‌باشد. از سویی نیز منطقه ویژه اقتصادی شیراز در وضعیتی قرار دارد که به خوبی می‌تواند تقاضاهای فعالیت و سرمایه گذاری در ابعاد ملی و منطقه‌ای را جذب نماید. در صورتی که منطقه ویژه اقتصادی جهرم که از وسعتی در حدود ۳۴۰ هکتار برخوردار خواهد شد هنوز مراحل اولیه مطالعاتی و طراحی را می‌گذراند و هم از نظر زمان بهره‌برداری و هم از نظر ابعاد و حیطة عملکردی نمی‌تواند از جایگاهی همسطح و هم‌تراز با منطقه ویژه اقتصادی شیراز برخوردار گردد.

۱-۲- نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و محدودیت‌های منطقه

در این بخش، امکانات و محدودیت‌های شهرستان جهرم از منظر عوامل موثر در تعیین نقش اقتصادی به عنوان محدودیت‌ها و امکانات شهرستان از منظر مناطق ویژه اقتصادی مورد بررسی قرار گرفته است.

امکانات و محدودیت‌های شهرستان چهرم در قالب تحلیل SWOT ارایه شده است که در ذیل آمده است:

الف- نقاط قوت

- ۱) رونق تولید محصولات باغی گرمسیری
- ۲) وجود کارخانه‌های تبدیلی و بسته بندی
- ۳) وجود شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی آماده واگذاری
- ۴) وجود شهرک صنعتی در دست مطالعه
- ۵) آثار تاریخی (غار سنگتراشان) و طبیعی (نخلستان‌ها و باغ‌های مرکبات)
- ۶) رتبه هشتم در برخورداری از راه‌های اصلی
- ۷) رتبه سوم در میزان سپرده‌های بانکی در استان
- ۸) بالا بودن نرخ مشارکت اقتصادی
- ۹) وجود سرمایه گذاری بومی
- ۱۰) وجود صنایع ساختمانی در شهرستان
- ۱۱) رتبه اول در استفاده از روش‌های نوین آبیاری
- ۱۲) برخورداری از ایستگاه تحقیقات کشاورزی
- ۱۳) وجود فرودگاه
- ۱۴) وجود مراکز آموزش عالی به ویژه دانشگاه پزشکی

ب- نقاط ضعف

- ۱) پائین بودن سطح سفره آب زیر زمینی
- ۲) ضعف و کمبود صنایع بسته بندی و درجه بندی محصولات
- ۳) ضعف در صنایع گردشگری و توریسم
- ۴) عدم وجود خوشه‌های صنعتی علی‌رغم پتانسیل‌های موجود
- ۵) وجود طرح‌های ناموفق صنعتی به ویژه در زمینه صنایع تبدیلی مرکبات و خرما
- ۶) اتکای زیاد اشتغال به بخش کشاورزی
- ۷) ضعف تشکل‌های کشاورزی

ج- فرصت‌ها

- ۱) قرار داشتن در مسیر شهرستان‌های جنوبی
- ۲) حمایت از بازار محصولات باغی در قالب خریدهای توافقی
- ۳) امکان واگذاری سرمایه در قالب طرح‌های زود بازده
- ۴) وجود مراکز آموزش عالی توانمند
- ۵) امکان صدور محصولات تولیدی به حاشیه خلیج فارس با توجه به فعالین اقتصادی شهرستان در آن منطقه

دفتر هیئت دولت

د- تهدیدها

- ۱) نوسان قیمت محصولات باغی
- ۲) ناپایداری بازار صادراتی محصولات باغی
- ۳) کمبود نقدینگی واحدهای صنعتی
- ۴) خشکسالی‌های پی در پی

۳- تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی چهرم

با عنایت به ترکیب فعالیت‌های اصلی پیش‌بینی شده برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم، در کنار بسترسازی‌های لازم جهت تسهیل مبادلات تجاری بین‌المللی و همچنین گسترش خدمات انبارداری و نگهداری بلند مدت کالاهای تجاری و ترانزیتی، ایجاد زمینه‌های مناسب برای جذب سرمایه‌گذاران صنعتی از اهداف اصلی شکل‌گیری این منطقه ویژه اقتصادی است که بخش بازرگانی و خدماتی نیز به این منطقه ورود پیدا خواهند کرد. به دنبال بررسی‌های صورت گرفته و شناسایی پتانسیل‌های اصلی فعالیت‌های صنعتی در منطقه، به تحلیل این بخش‌ها می‌پردازیم.

۱-۳- صنایع تبدیلی کشاورزی و صنایع غذایی و دارویی

وجود بیش از ۳۵۰ هزار اصله درخت نخل، $\frac{۳}{۵}$ میلیون درخت مرکبات نظیر پرتقال، لیموشیرین، لیموترش، نارنگی و نارنج که ۲۴ هزارهکتار از اراضی شهرستان چهرم را دربرمی‌گیرد و همچنین قراردادن بیش از ۴۱ هزار هکتار از زمین‌های زراعی این سامان، زیر کشت گندم و جو و حبوبات، برنج، تنباکو و صیفی جات، چهرم را بعنوان یکی از قطب‌های مهم کشاورزی کشورمان معرفی می‌نماید علاوه بر خرما، شاهانی چهرم که از نظر کارشناسان یکی از مرغوبترین انواع خرما در جهان است و $\frac{۱}{۲}$ درصد خرما، جهان را تأمین می‌کند مرکبات چهرم هم درصد بالایی از تولید مرکبات ایران را به خود اختصاص داده است. با اتکاء بر محصولات باغی و زراعی و دامی منطقه به ویژه برخی از اقلام محصولات باغی نظیر خرما و مرکبات و همچنین تولید بعضی محصولات دامی نظیر مرغ و تخم مرغ، در کنار پوشش دهی به بخش قابل توجهی از نیازهای غذایی منطقه این شاخه از فعالیت‌های صنعتی برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم قابل توصیه می‌باشد. به همین ترتیب برای بهره‌گیری بهینه از پتانسیل‌های مرتبط با تنوع گیاهان دارویی منطقه، شایسته است توسعه صنایع دارویی به ویژه داروهای قابل تولید با استفاده از گیاهان دارویی مدنظر قرار گیرد.

در کنار فعالیت‌های تولیدی مرتبط با فرآوری محصولات و مواد غذایی، ایجاد زیرساخت‌های مناسب برای ذخیره‌سازی و نگهداری و سورتینگ و بسته‌بندی مواد غذایی و محصولات کشاورزی نیز از ضرورت‌های توسعه این گروه از فعالیت‌های صنعتی در منطقه محسوب می‌گردد.

از آنجا که این شاخه از فعالیت‌های صنعتی در منطقه چهرم از جمله فعالیت‌هایی است که غالباً از طرف مدیران و صاحب‌نظران محلی و همچنین فعالان اقتصادی مطرح می‌گردد و در زمره پتانسیل‌های شناخته شده صنعتی

منطقه محسوب می‌شود، تقاضا برای احداث واحد تولیدی در این گروه از صنایع نیز از طرف سرمایه‌گذاران محلی قابل توجه می‌باشد. همانگونه که ذکر شد، از حدود ۶۰ طرح صنعتی نافرجام منطقه بالغ بر ۷ تقاضا مربوط به این شاخه از فعالیت‌های صنعتی بوده است. مضافاً اینکه از میان ۲۱ واحد صنعتی فعال در دو شهرک صنعتی شهرستان چهرم، بیش از ۱۱ واحد در این شاخه از صنعت به فعالیت اشتغال دارند.

در میان فعالیت‌های صنعتی این گروه، تقاضاهای سرمایه‌گذاری غالباً برای واحدهایی چون سردخانه، سورتینگ و بسته بندی مرکبات و خرما تمرکز داشته است، در حالی که برای فعالیت‌هایی چون تولید اقلام دارویی و صنایع غذایی نسبتاً جدید تقاضای کمتری برای فعالیت صنعتی ارابه شده است. بنابراین هنوز پتانسیل زیادی برای فعالیت در این شاخه صنعتی برای منطقه وجود دارد که این نوع واحدها می‌توانند در منطقه ویژه اقتصادی چهرم استقرار یابند.

شایان ذکر است که این شاخه از فعالیت‌های صنعتی از این نظر که با پتانسیل‌های منطقه و نیازهای توسعه صنعتی منطقه همخوانی دارد، غالباً جزء اولین فعالیت‌های صنعتی است که توصیه می‌گردد. لیکن در رابطه با انگیزه‌های استقرار صنایع و سرمایه‌گذاری در مناطق ویژه اقتصادی (و بویژه بهره‌گیری از امتیازهای مناطق ویژه)، کمتر می‌توان بر این شاخه از فعالیت‌های صنعتی تاکید نمود. زیرا غالباً این صنایع با اتکاء به مواد اولیه‌ای که از اطراف محل طرح قابل تأمین است به فعالیت می‌پردازند. البته در امر تهیه ماشین‌آلات و تجهیزات، می‌توانند از امتیازات منطقه ویژه اقتصادی و معافیت‌های گمرکی منظور شده برای این مناطق بهره‌مند گردند. از طرفی نیز زمینه برای بازاریابی و صادرات فرآورده‌های این صنایع در مناطق ویژه اقتصادی بیشتر فراهم خواهد بود. به همین ترتیب می‌توان بر برخی از ویژگی‌های این شاخه از فعالیت‌های صنعتی از نظر بهره‌گیری از امتیازات مناطق ویژه اقتصادی در چرخه فعالیت‌های مربوطه تاکید نمود، ویژگی‌هایی چون سهولت نگهداری محصولات کشاورزی منطقه که در فصل بخصوصی قابل استحصال هستند، لیکن عملیات مختلف فرآوری و توزیع آنها بصورت مداوم در سایر فصول سال نیز ادامه خواهد داشت؛ زیرا با توجه به حمایت‌هایی که از نگهداری و فرآوری و صدور محصولات در مناطق ویژه اقتصادی اعمال می‌شود (عدم محدودیت زمانی نگهداری کالا، صدور قبض انبارهای قابل تفکیک، صدور برگه گواهی مبدأ و ...)، فعالان اقتصادی در منطقه ویژه اقتصادی چهرم به راحتی می‌توانند محصولات خود را بصورت فصلی تولید می‌شوند را برای استفاده تدریجی آنها در بقیه ایام سال نگهداری نموده و حتی براحتی خرید و فروش نمایند (بدون اینکه نیاز به جابجایی کالا از محل نگهداری آنها در منطقه ویژه اقتصادی باشد).

۲-۳- صنایع پایین دستی پتروشیمی و صنایع شیمیایی

این شاخه از فعالیت‌های صنعتی نیز با اتکاء به واحدهای پتروشیمی مصوب شده برای منطقه (به ویژه شرکت پتروشیمی چهرم) که در حال حاضر در مرحله ساختمان سازی می‌باشد. جهت تکمیل زنجیره‌های صنعتی مرتبط، برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم مناسب می‌باشد. زیرا در کنار شرکت پتروشیمی چهرم که برای تولید پلی اتیلن سنگین و پلی اتیلن سبک خطی در حال احداث می‌باشد، واحدهای پتروشیمی دیگری نیز در شهرستان‌های داراب، فسا، استهبان، در حال احداث است که همگی به عنوان اجزایی از مجموعه‌ای تحت عنوان خط اتیلن و خط اتان

مرکزی طراحی و در حال شکل گیری هستند. از آنجا که هر یک از این واحدهای پتروشیمی که با دریافت ماده اولیه از واحد فیروزآباد (که خود با دریافت گاز اتان از منابع گازی پارسیان بالغ بر ۱ میلیون تن اتیلن به ۴ واحد دیگر تحویل خواهد داد) عرضه سالانه بالغ بر ۳۰۰ هزار تن در سال انواع پلی اتیلن سبک، سبک خطی و سنگین را عهده‌دار خواهند شد، هر یک می‌تواند منشأ تأمین مواد اولیه برای تعداد قابل توجهی از واحدهای صنعتی با فعالیت‌های شیمیایی پایین دست پتروشیمی باشد. بنابراین پتانسیل فعالیت در این بخش از صنایع برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم به خوبی فراهم خواهد گردید

۳-۳- صنایع کانی غیرفلزی و مصالح ساختمانی

این شاخه از فعالیت‌های صنعتی نیز در زمره صنایعی است که به دلیل توسعه ساخت و سازهای مسکونی و صنعتی و تجاری در منطقه قابل استقرار بوده و تقاضا برای محصولات آنها همیشه وجود دارد. از طرفی، با عنایت به برخی معادن موجود در منطقه (به ویژه معادن سنگ گچ و آهک و...) و همچنین با شکل گیری و فعال شدن کارخانه سیمان در منطقه، احداث صنایع کانی غیرفلزی، نظیر قطعات پیش ساخته بتنی، آجرهای ماسه آهکی، انواع مصنوعات گچی (گچ ساختمانی، پانل‌های گچی، باندهای گچی پزشکی، گچ تحریر، گچ‌های ویژه صنعتی و...)، آهک هیدراته، آهک‌های صنعتی و... ورق‌های کامپوزیتی الیاف و سیمانی، انواع موزاییک و سرامیک و کاشی و ظروف و لوازم بهداشتی چینی و سرامیکی و... برای منطقه وجود داشته و امکان تولید این محصولات هم به خوبی فراهم می‌باشد.

یکی از موارد قابل تأکید برای تمرکز این شاخه از فعالیت‌ها در منطقه ویژه اقتصادی چهرم، فعالیت ضروری و تأثیرگذار در زمینه تولید مصالح و تجهیزات و سیستم‌های پیش ساخته ساختمانی و بکارگیری شیوه‌های جدید احداث ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله است. زیرا منطقه فارس و بوشهر از جمله مناطق زلزله خیز کشور می‌باشند که لازم است از یکسو مقاوم سازی ساختمان‌ها در این مناطق مورد توجه ویژه قرار گیرد. از سویی نیز مرکزی برای دپوی تجهیزات بازسازی مناطق تخریب شده پس از پاک سازی اثرات زلزله منظور گردد.

نگهداری سیستم‌ها و قطعات پیش ساخته سبک و مقاوم برای بازسازی سریع نواحی تخریب شده از زلزله احتمالی و دپوی طولانی مدت این تجهیزات مستلزم بهره‌گیری از مکانهای مناسب، امن و کم هزینه است. بنابراین منطقه ویژه اقتصادی چهرم می‌تواند گزینه مناسبی برای دپوی این تجهیزات و مصالح باشد. به همین ترتیب می‌توان در منطقه ویژه اقتصادی چهرم با برگزاری کارگاه‌های آموزشی و نمایشگاه‌های دائمی، مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و استفاده از مصالح نوین سبک و مقاوم در برابر زلزله را به نحو مطلوبی در میان اهالی منطقه و سازندگان ساختمان‌های مسکونی و تجاری و اداری ترویج نموده و نمونه‌هایی از ساختمان‌های مقاوم و نوین را در معرض دید علاقمندان قرارداد. همچنین برای واردات تجهیزات نصب سریع سیستم‌های ساختمانی مقاوم و سبک می‌توان از معافیت‌های گمرکی مناطق ویژه اقتصادی بهره‌مند شد.

۴-۳- صنایع مرتبط با حمل و نقل و زیرساخت‌های ارتباطی

با عنایت به موقعیت جغرافیایی شهرستان چهرم، که در مسیر کریدورهای اصلی ارتباطی مناطق مرکزی کشور به سواحل جنوبی (استان بوشهر) و همچنین مسیر ترانزیتی بندرعباس- لار-چهرم، شیراز قرار گرفته است و تکمیل بزرگراه‌ها و همچنین خطوط آهن این مسیرها (به ویژه مسیر ریلی بندرعباس- لار- چهرم- شیراز)، در برنامه قرار دارد. در چند سال آینده فعالیت‌های راهسازی و همچنین تکمیل خطوط آهن در منطقه از تمرکز خاصی برخوردار خواهد شد. به همین ترتیب فعالیت‌های مرتبط با تعمیر و نگهداری و بهسازی این راه‌ها و خطوط آهن می‌تواند یکی از محورهای صنعتی مناسب این منطقه باشد. به این صورت که نیازهای اینگونه فعالیت‌ها را در زیرشاخه راهسازی (از قبیل تأمین شن و ماسه و آسفالت، تأمین قطعات ماشین آلات راهسازی، تأمین تجهیزات جانبی بزرگراه‌ها از قبیل انواع بلوک‌ها و تابلوها و علائم و تجهیزات خط کشی و نشانه گذاری جاده‌ای، حفاظ‌های حاشیه‌ای جاده‌ها، و...) تأمین نموده و در تولید قطعات و تجهیزات مورد نیاز احداث و نگهداری خطوط آهن (نظیر تأمین تراورس، تأمین ریل آهنی، تأمین تجهیزات جنبی خط آهن، سوزن خط آهن، تجهیزات ایستگاهی خط آهن و...) به فعالیت مشغول شود. به همین ترتیب می‌توان از ایجاد مراکز تعمیراتی برای ماشین آلات راهسازی، واگن‌ها و لکوموتیوهای خط آهن، مراکز تولید انواع کانکس و کانتینر و انواع تانکر برای جابه جایی مواد از طریق حمل و نقل جاده‌ای و حمل و نقل ریلی و همچنین ساخت و تعمیر تجهیزات کنترلی و هدایتی ناوگان‌های جاده‌ای و ریلی یاد نمود. زیرا توسعه خطوط ریلی و همچنین بزرگراه‌ها و جاده‌های اصلی در منطقه (به ویژه مناطق جنوبی و شرقی و غربی شهرستان چهرم) همچنان ادامه خواهد یافت و چهرم می‌تواند به عنوان پایگاهی برای خدمات رسانی به محدوده‌ای نسبتاً وسیع ایفای نقش نماید.

با دستیابی به این جایگاه، این شهرستان قادر خواهد بود نیاز فزاینده پروژه‌های عمرانی گسترده‌ای را که در سطح استان فارس و مناطق همجوار آن طرح ریزی شده است را نیز مرتفع کند.

از آنجا که تأمین بخش قابل توجهی از ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز اینگونه واحدهای تولیدی و همچنین قطعات و لوازم یدکی برای تعمیرات ماشین‌آلات و تجهیزات مورد استفاده در این گروه از فعالیت‌ها، از طریق واردات صورت خواهد گرفت. حضور این دسته از فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در منطقه ویژه اقتصادی چهرم زمینه برای بهره‌مندی از معافیت‌های گمرکی واردات این ماشین‌آلات و تجهیزات و قطعات را فراهم می‌سازد. به همین ترتیب منطقه ویژه اقتصادی چهرم، مکان مناسبی برای نگهداری تجهیزات و قطعات یدکی مورد نیاز این شاخه از فعالیت‌ها محسوب خواهد شد.

۵-۳- سایر صنایع

در کنار شاخه‌های صنعتی یاد شده که به شکلی بارز با استعدادها و پتانسیل‌های منطقه چهرم در انطباق می‌باشند و به گونه‌ای می‌توان از آنها تحت عنوان فعالیت‌های صنعتی شاخص منطقه یاد نمود، مسلماً با رفع موانع تولید و فراهم نمودن زیرساخت‌های لازم برای فعالیت‌های صنعتی، تقاضا برای سرمایه گذاری در سایر شاخه‌های

صنعتی نیز در منطقه شکل گرفته و افزایش خواهد یافت. البته از میان شاخه‌های مختلف صنعتی (همانگونه که طی سال‌های اخیر نیز گرایش‌های عملی سرمایه‌گذاری صنعتی در منطقه نشان داده است)، می‌توان صنایع فلزی و همچنین صنایع نساجی و پوشاک و صنایع چوبی و سلولزی را با تأکید بیشتری مورد اشاره قرار داد. زیرا آنگونه که از سوابق صنعتی شهرستان چهرم بر می‌آید طی سال‌های اخیر برای فعالیت‌هایی چون تولید کانکس فلزی و انواع مخازن فلزی، سوله سازی و تولید سازه‌های فلزی، تولید انواع پروفیل و میلگرد و انواع مفتول و میخ و انواع شبکه میلگردی و توری پرسی، تولید سیم ظرفشویی، تولید ورق آلومینیوم و کامپوزیت، تولید ورق‌های کرکره پرسی و همچنین تولید اتاق کمپرسی از گروه صنایع فلزی در کنار تولید پمپ شناور آب و تولید قطعات خودرو (یاتاقان، شاتون، بوش سیلندر، سوپاپ و...) اقداماتی برای سرمایه‌گذاری صنعتی در شهرستان چهرم از طرف متقاضیان محلی صورت گرفته است. حتی برای این صنایع مجوزهای صنعتی لازم اخذ شده و پیگیری‌هایی نیز برای دریافت زمین صنعتی و احداث ابنیه و تدارک ماشین آلات صورت گرفته است. (اکثر این طرح‌ها به دلیل مواجهه با موانع اداری و حقوقی و به ویژه مشکلات تأمین مالی و دریافت تسهیلات بانکی از ادامه کار بازمانده‌اند.) به همین ترتیب نیز در شاخه صنایع نساجی و پوشاک و صنایع سلولزی طرح‌هایی برای تولید پوشاک و همچنین طرح‌هایی برای تولید ورق‌های MDF و نئوپان و انواع کاغذ و مقوا و کارتن با استفاده از ضایعات کشاورزی ارائه شده است که البته در مراحل مختلف پیشرفت فیزیکی، متوقف شده‌اند.)

بنابراین در شاخه‌های مختلف صنعتی تقاضا برای سرمایه‌گذاری و فعالیت تولیدی در منطقه وجود دارد که لازمه اجرایی شدن و رسیدن به بهره‌برداری برای کلیه طرح‌های سرمایه‌گذاری صنعتی در منطقه، ایجاد تحولی اساسی در ساختار مدیریتی و اجرایی منطقه و همچنین رفع موانع و انجام حمایت‌های موثر و اعمال راهکارها و سیاست‌های تشویقی و تأمین مالی مناسب می‌باشد. شکل‌گیری منطقه ویژه اقتصادی چهرم نیز از آنجا که می‌تواند به عنوان نقطه عطفی برای ایجاد اینگونه تحولات و تغییرات ساختاری در منطق عمل نماید، به دنبال خود توسعه صنعتی منطقه را به همراه خواهد آورد.

۴- برنامه راهبردی

۴-۱- تعیین راهبردهای اولویت‌دار

ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی (QSPM) در مرحله سوم جهت تدوین استراتژی از این ماتریس به عنوان یک چارچوب تحلیلی استفاده می‌گردد. با استفاده از این ماتریس، جذابیت نسبی استراتژی‌ها مشخص می‌شود. با توجه به ۱۳ استراتژی بدست آمده از ماتریس SWOT که در مطالعات انجام شده به آنها پرداختیم، از طریق پرسشنامه ۸ استراتژی که امتیاز بالاتری کسب کرده‌اند، به جامعه آماری ارسال و پس از تکمیل نتایج آن محاسبه گردید. نتایج این محاسبات، به شکل جدول ۱۱ است. این استراتژی‌ها، استراتژی‌های مد نظر ما برای انجام طرح است.

جدول ۱- استراتژی های اصلی بدست آمده

ردیف	بهترین استراتژی های قابل اجرای سطوح مختلف	ارزیابی عوامل خارجی	ارزیابی عوامل داخلی	مجموع نمرات	اولویت (رتبه) هر استراتژی
۱	برگزاری نمایشگاه های منطقه ای با تمرکز بر جایگاه ویژه تولید ارزان	۲,۴۸	۲,۷۵	۵,۲۳	۶
۲	ایجاد مشوق های لازم برای سرمایه گذاری در صنایع تبدیلی	۲,۸۵	۲,۳۷	۶,۱۷	۲
۳	حمایت از سرمایه گذاران صنایع پایین دستی نفت، گاز و پتروشیمی جهت تولید و صادرات به خارج از کشور	۲,۵۶	۲,۹۰	۵,۴۶	۴
۴	تمرکز بیشتر بر واردات تجهیزات بسته بندی روز دنیا و ایجاد واحد های تولیدی در مورد محصولات بومی	۲,۸۵	۲,۴۵	۶,۳۰	۱
۵	خرید تجهیزات و ماشین آلات نوین تخلیه و بارگیری جهت سرعت بخشیدن در نقل و انتقال کالاها	۲,۴۸	۲,۷۵	۵,۲۳	۸
۶	تشکیل واحدی مجزا برای جذب سرمایه گذار با استفاده از نیوری کارآیموده و با دانش	۲,۵۸	۲,۸۰	۵,۳۸	۵
۷	بازنگری در نظام اداری به منظور تسهیل در سرمایه گذاری در جهت رقابت بیشتر با رقبای منطقه ای	۲,۸۷	۳,۱۳	۵,۸۵	۳
۸	تجهیز منطقه ویژه به امکانات و زیرساخت های انبارش مواد و کالاها جهت افزایش توان رقابتی	۲,۵۵	۲,۷۵	۵,۳۰	۷

۲-۴- تعیین استراتژی های وظیفه ای در سطح برنامه (تعیین اولویت های اجرایی سرمایه گذاری در کنار حوزه های پیوستی اقدام در رابطه با آنها)

با توجه با استراتژی های دارای اولویت، به تعیین راهبردها در هر حوزه می پردازیم. راهبردهای مرتبط در بعد کارکردی بر اساس موضوعات راهبردی چشم انداز شامل منطقه انرژی، منطقه پشتیبان و منطقه صادراتی تدوین شده است که به شرح زیر است:

منطقه انرژی

- تخصیص بخشی از زمین های منطقه به منظور احداث پهنه انرژی
- استقرار صنایع پایین دستی نفت و گاز در محدوده



جمهوری اسلامی ایران

خلاصه مطالعات طرح جامع (ساختاری-راهبردی)
" منطقه ویژه اقتصادی جهرم "

دفتر هیئت دولت

منطقه صادراتی

- تامین الزامات عملکردی منطقه ویژه با توجه به نقش آن در سطح منطقه و تعامل با کشورهای منطقه
- تعریف ساز و کارهایی برای صادراتی شدن صنایع و تعریف منطقه ویژه به عنوان سرزنجیره صادرات در این حوزه
- ایجاد صنایع تبدیلی و تخصصی در زمینه صنایع
- تعریف تعامل منطقه ویژه با پس کرانه آن به لحاظ کارکردی مانند مناطق حائز اهمیت در تولید محصولات

منطقه پشتیبان

- تعامل منطقه ویژه با شهر چهرم و استان فارس و ایجاد مرکز توسعه در جنوب غربی کشور
- ایجاد سازوکارهای رقابت پذیری در منطقه ویژه و ایفای نقشی در خور در تقسیم کار با سایر مناطق آزاد و ویژه کشور
- ایجاد هویتی ویژه و منحصر به فرد و ایجاد آوازه و تشخیص بخشی به منطقه
- تعریف نقش ها و عملکرد چندگانه به منظور حفظ تنوع محیطی و برخورداری از قابلیت بازخوردپذیری از شرایط ویژه
- ایجاد و تقویت سرمایه های اجتماعی

در بعد کالبدی

- تعریف زیرساخت ها و پهنه های مرتبط به منظور دسترس پذیر ساختن منطقه در سطح منطقه ای و فرامنطقه ای
- تبدیل منطقه به سرزنجیره حمل و نقل در حوزه غرب کشور با تعریف پهنه خدمات مولد
- ایجاد فعالیت های همبسته و مرتبط با هم درون منطقه ویژه
- تعریف و ایجاد هویت و خوانایی کالبدی

دفتر هیئت دولت

۳-۵- تعیین اهداف استراتژیک؛

۱-۳-۵- استراتژی های کلان سازمان منطقه ویژه اقتصادی چهرم

۱۹

- ایجاد سایت انبارها و احداث انبارهای سرپوشیده به وسعت ۱۶،۷۰۰ مترمربع در سایت منطقه.
 - احداث Rest Area به وسعت ۲۶،۰۰۰ شامل پارکینگ ماشین الات سبک و سنگین، مسجد، رستوران، پمپ بنزین و سوپرمارکت
 - احداث ساختمان های آتش نشانی، اورژانس، محیط زیست، اداری و گمرک به مساحت کل ۱،۸۵۰ متر
 - احداث پد هلیکوپتر
- قانون تشکیل و اداره منطقه ویژه اقتصادی قانونی است که در پنجم آذر ماه سال ۱۳۸۴ به تصویب مجلس رسید و به مجلس اجازه می دهد تا مناطقی را به عنوان مناطق ویژه اقتصادی تعیین کند. این مناطق دارای تسهیلاتی برای ورود و خروج کالا می باشند و هدف، شکوفایی اقتصادی منطقه به طور عام است.
- به طور کلی اهداف اصلی تشکیل منطقه ویژه اقتصادی چهرم به شرح ذیل میباشد.
- توسعه صادرات و ایجاد تحرک در صنعت و تجارت
 - حضور در بازارهای جهانی و تولید و صادرات کالا
 - رشد و توسعه اقتصادی استان و بهره گیری از تواناییهای بالقوه استان فارس
 - تشویق سرمایه گذاران داخلی و خارجی برای ورود به عرصه تولید
 - اقدام عملی در جهت ایجاد اشتغال و کاهش نرخ بیکاری در استان
 - جذب سرمایه های داخلی و خارجی استفاده از حجم عظیم نقدینگی موجود در استان فارس که در حال حاضر پس از تهران مقام دوم کشور را داراست
 - جذب دانش و انتقال فناوری از طریق همکاری علمی و صنعتی با شرکت های بین المللی
 - حمایت از صنایع و صنعتگران داخلی و ایجاد تسهیلات برای آنها

دفتر هیئت دولت

۵- برنامه ریزی فیزیکی، پهنه بندی ها و طرح پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی

چهرم

۵-۱- عوامل مؤثر بر طرح

۲۰

در طراحی ساختار فضایی منطقه ویژه اقتصادی چهرم، گذشته از برخی قوانین و آئین نامه ها و مقررات مصوب، رعایت یکسری شاخص های اجرائی و ضوابط طراحی ضروری است. از سویی نیز یکسری عوامل و شرایط جهت گیری های خاصی را به الگوی طراحی مجموعه دیکته می کنند و خواه ناخواه شکل گیری و بافت فیزیکی منطقه ویژه اقتصادی را به سمت و سوی خاصی هدایت می کنند.

برخی از عمده ترین عوامل مؤثر بر طراحی ساختار کالبدی منطقه ویژه اقتصادی چهرم را به شرح زیر می توان مورد اشاره قرار داد :

- ۱) شرایط محیطی و ویژگی های اقلیمی منطقه (درجه حرارت و نوسانات آن، میزان بارندگی و توزیع زمانی آن، رطوبت نسبی، روزهای یخبندان، جریان ها و شدت وزش باد و جهت بادهای اصلی،....)
- ۲) وضعیت آب و خاک منطقه و کاربری های اراضی اطراف (دسترسی به منابع آبهای سطحی و زیرزمینی و وضعیت بهره گیری از آب و خاک منطقه از نظر جنگلی، مرتعی، بایر بودن اراضی یا انجام فعالیت های زراعی و باغی در منطقه).
- ۳) موقعیت جغرافیائی منطقه از نظر جایگاه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی در تقسیمات سیاسی و تقسیم کار اقتصادی استانی و کشوری و انتظاراتی که از منطقه ویژه اقتصادی برای ارتقاء این جایگاه می رود.
- ۴) دسترسی به امکانات زیربنائی از جمله آب، برق، گاز، مخابرات، امکانات ماهواره ای، فیبرنوری و به ویژه دسترسی به جاده های ارتباطی و خطوط آهن و امکانات ارتباطی هوایی و آبی منطقه.
- ۵) وضعیت منطقه از نظر فعالیت های اقتصادی و استقرار واحدهای تولیدی و خدماتی و چگونگی مبادلات تجاری جاری در منطقه، به ویژه وضعیت کاربری های صنعتی و کارگاهی و مراکز خدمات فنی و مهندسی و کانونهای مشاوره ای و خدمات تجاری و مالی و بیمه ای در منطقه.
- ۶) وضعیت منطقه از نظر شرایط فرهنگی و اجتماعی از نظر برخورداری از دانشگاهها و مراکز آموزشی و پژوهشی و همچنین مراکز بهداشتی و درمانی و کانونهای توریستی و زیارتی، نهادهای اجتماعی و فرهنگی و تشکل های اقتصادی و صنفی و تعاونی ها و NGO های محلی و منطقه ای.
- ۷) وضعیت فعالیت و سطح مهارت و تخصص های نیروی انسانی و همچنین سطح اشتغال و بی کاری نیروهای فعال منطقه و توزیع شاغلین میان بخش های اصلی اقتصادی منطقه (کشاورزی، صنعت، خدمات).
- ۸) وسعت اراضی تخصیص یافته برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم و فرم زمین و شیب کلی و وضعیت توپوگرافیک و نوع خاک زمین، دسترسی زمین به امکانات و تاسیسات زیربنائی و جاده های ارتباطی،

کاربری اراضی مجاور.

- ۹) نوع و ترکیب فعالیت های تولیدی و خدماتی قابل پیش بینی برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم جهت تخصیص اراضی به زون های صنعتی، تجاری، خدماتی، اداری و... در مجموعه.
- ۱۰) نوع و ساختار و شبکه های قابل توصیه برای پوشش مطلوب خدمات و تاسیسات زیربنائی (آب، برق، گاز، مخابرات، فیبرنوری، دسترسی های جاده‌ای، شبکه جمع آوری و هدایت فاضلاب و...)
- ۱۱) هزینه های سرمایه ای مورد نیاز برای تهیه و آماده سازی زمین، تامین امکانات زیربنائی، احداث ابنیه و تامین تجهیزات مورد نیاز مجموعه (از نظر پوشش تامین مالی و همچنین بررسی توجیه پذیری طرح).

۲-۵- برنامه فیزیکی طرح بر اساس مطالعات نظام بازار طرح

بر اساس مطالعات صورت گرفته در حوزه نظام بازار و همچنین استانداردهای تعیین شده در برنامه راهبردی صنعت کشور حداقل سرانه های مورد نظر برای اهداف اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم به شرح ذیل گردآوری شده است:

جدول ۲ - حداقل سرانه های مورد نظر برای اهداف اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم

ردیف	شرح فعالیت	حجم بازار قابل دسترس (میلیون ریال)	شهم استان در بازار موجود (درصد)	شهم شهرستان در بازار موجود (درصد)	هدف منطقه ویژه اقتصادی	حداقل مساحت مورد نیاز (هکتار)
۱	صنایع پتروشیمی	۴.۴۵۶.۲۴۶.۲۰۱	۶	صفر	۰.۸٪ بازار	۷۲
	صنایع غذایی	۹۶۵.۲۵۶.۲۳۱	۶.۵٪	۰.۷۵	۰.۵٪ بازار	۲۲.۵
	صنایع فلزی و غیر فلزی	۱.۸۶۵.۲۶۸.۰۱۱	۴.۵٪	۰.۲	۰.۳٪ بازار	۲۸
۲	انبار و خدمات بازرگانی	۲.۳۳۶.۲۵۶.۱۴۵	۶.۵	۱.۰۲	۰.۴٪ بازار	۵۶

۳-۵- پهنه بندی پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم

پهنه بندی کلان عملکردی منطقه ویژه اقتصادی چهرم عبارتند از:

الف- پهنه خدمات اداری-رفاهی:

پهنه خدمات اداری- رفاهی یکی از مهم ترین پهنه هایی است که در منطقه ویژه اقتصادی چهرم شکل می گیرد. به فراخور سطح اهمیت این پهنه، که بر مبنای نقش و عملکرد آن می توان آن را توصیف کرد این پهنه در دو سطح کلی در ورودی فاز نخست و در هسته مرکزی فاز دو مکانیابی شده است. این پهنه به طور ناخالص ۲۱

هکتار از فضای کلی را به خود اختصاص می دهد توسعه آن در دوره ی ۷ ساله پیش بینی شده است. در مجموع این پهنه حدود ۶,۱ درصد از کل مساحت کل سایت را به خود اختصاص داده است.

ب- پهنه صنعتی:

پهنه صنعتی در این طرح با توجه به مسائل زیست محیطی، پدافند غیر عامل و الزامات تامین دسترسی مکانیابی شده است. در نهایت به مجموعه از زیر پهنه های پراکنده و بر حسب نوع زیر پهنه ها در اراضی مختلف سایت مکانیابی شده است. مساحت این پهنه ها به صورت ناخالص ۱۲۶ هکتار معادل ۳۶ درصد از مساحت کل سایت خواهد بود. با توجه به حساسیت برخی از زیر پهنه های موجود مکانیابی این پهنه ها با لحاظ برخی ملاحظات در نظر گرفته شده است و همجواری این پهنه با گمرک از دیگر الزامات اساسی مرتبط به شمار می رود.

ج- پهنه های انبارداری، لجستیک و خدمات بازرگانی:

این پهنه با توجه به ویژگی های خاص منطقه از اهمیت بالایی برخوردار است و ماهیتا می بایست از دسترسی مطلوب به پهنه های دیگر و خروجی اصلی منطقه برخوردار باشد. این پهنه در دوره ۷ ساله توسعه منطقه ویژه اقتصادی چهرم ۵۹ هکتار از مساحت را به خود اختصاص داده است و توسعه درونی آن از فاز یک منطقه ویژه اقتصادی چهرم صورت می پذیرد.

د- پهنه های فضای سبز:

به طور کلی در ارائه پیشنهادات سعی شده است پراکندگی محدوده پهنه های سبز در کل منطقه به صورت متعادل و با تاکید بر اراضی غیر قابل بارگذاری تامین شود. از سویی حرایم نیز به پهنه های سبز اختصاص یافته اند. در مجموع ۱۲,۳ درصد از کل سایت به فضای سبز اختصاص یافته است که بیش از ۴۲ هکتار از مساحت محدوده را شامل می شود.

به فرآخور نقش و ظرفیت در هریک از پهنه ها، عملکردها و فعالیت هایی پیش بینی شده است که در جدول ذیل مساحت هریک از آنها ارائه شده است:

دفتر هیئت دولت

جدول ۳ - پهنه های عملکردی و فعالیت ها

نام فضا		فاز ۱ (به هکتار)	فاز ۲ (به هکتار)	مساحت کل (به هکتار)	در صد از کل فضا
پهنه خدمات اداری- رفاهی		۵,۸	۱۵,۲۳	۲۱,۰۳	۶,۱
پهنه صنعتی	صنایع پائین دست پتروشیمی	۱۶,۸	۷۶,۱۴	۱۴۸	۴۵
	صنایع غذایی	۸,۱	۱۹,۰۳		
	صنایع فلزی و غیر فلزی	۴,۵	۳۱,۷۲		
پهنه انبارداری و لجستیک و بازرگانی		۱۶,۸	۴۲,۲۳	۵۹,۰۳	۱۶,۳
پهنه فضای سبز		۷,۲۱	۳۵,۵۲	۴۲,۷۳	۱۱,۳
سایر فضاها	مشاعات	۱۱,۳	۴۳,۶۱	۵۴,۹۱	۱۵,۲
	توسعه آتی	۳,۵۲	۱۷,۱۷	۲۰,۶۹	۶,۱
جمع کل		۷۳,۴	۲۶۷,۵۸	۳۴۰,۹۸	۱۰۰

۲۳

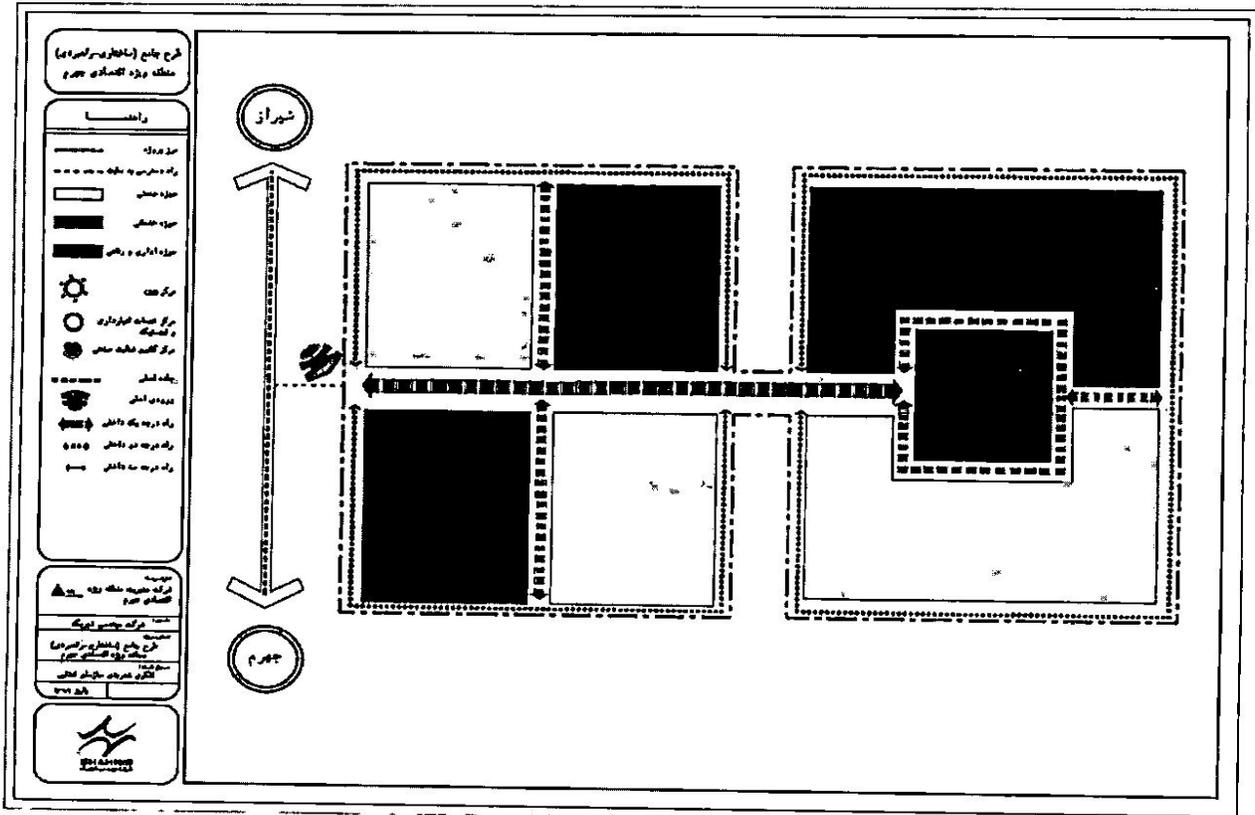
۴-۵- تدوین الگوی ساماندهی سایت

در این مرحله از روند ارائه دیدگاههای مقدماتی در نسبت با منطقه ویژه اقتصادی جهرم، جهت نیل به اهداف برنامه ریزی در سطوح سلسه مراتبی مداخله، نوبت به ارائه دیدگاههای مقدماتی ساماندهی سایت می رسد. این مرحله، در حقیقت، مشتمل بر حرکت از نظام برنامه به نظام شکل بوده و نمایانگر سیاست ها و برنامه های کلان طراحی در سطح سایت خواهد بود. با تجمیع کلیه سیاستها، اهداف و برنامه های تدوین شده در مراحل پیشین و نیز الگوی برنامه فیزیکی تدوین شده برای سایت، انحاء شکلی متفاوتی در برخورد با سایت مطرح خواهد شد. فرآیند موردنظر در این بخش، ارائه اینگونه الگوهای شکلی، تجزیه و تحلیل این الگوها و در نهایت انتخاب الگوی بهینه ساماندهی فضا خواهد بود.

در این فرآیند، ابتدای الگوی تجریدی برخورد با فضا به منظور ساماندهی بهینه آن مورد توجه واقع شده و در ادامه با تعیین و تدقیق جانمایی حوزه های عملکردی، نسبت به تدقیق الگوی ساماندهی با بستر زمین و ارائه الگوی تطبیقی و طرح مقدماتی سایت اقدام خواهد شد.

دفتر هیئت دولت

نقشه ۳- الگوی تطبیقی منطقه ویژه اقتصادی



دفتر هیئت دولت

۶- بررسی و شناخت ویژگی‌های تاسیسات و تجهیزات زیربنایی

۶-۱- وضعیت تاسیسات و امکانات تأمین آب

طبق بازدید بعمل آمده از طرف کارشناسان این شرکت از سایت و اطلاعات دریافتی از کارفرما تأمین آب مورد نیاز شهرک از منابع آب زیرزمینی و توسط سازمان آب منطقه ای صورت خواهد پذیرفت. طبق نظر کارفرما صاحبان صنایع مستقر هزینه های مرتبط با اشتراک و آب مصرفی را مستقیماً به سازمان آب پرداخت خواهند نمود.

برآورد مصارف آبرسانی

با توجه به پیگیری‌های انجام شده و بررسی‌ها و محاسبات صورت گرفته، برآورد تقریبی آب مورد نیاز شهرک در حدود ۹۴ لیتر در ثانیه تخمین زده شده است.

توضیح اینکه ۹۴ لیتر در ثانیه مجموع آب مورد نیاز صنایع، آبیاری و شرب در هر دو فاز یک و دو می باشد که میزان آب مورد نیاز فاز یک به صورت تقریبی در حدود ۱۹ لیتر در ثانیه و فاز دو شهرک در حدود ۷۵ لیتر در ثانیه برآورد می شود.

۶-۲- بررسی وضعیت تأمین و توزیع شبکه برق منطقه

تولید خالص برق استان فارس در سال گذشته، ۱۵۵۵۱۷۷۲ مگاوات ساعت (گازی ۳۸۵۷۸۷۴، چرخه ترکیبی ۱۱۶۹۱۷۶۰ و دیزلی ۲۱۳۸ مگاوات ساعت) بوده است و سوخت مصرفی نیروگاه‌های حرارتی در محدوده استان ۵۸۵۰۷۳ هزار لیتر گازوئیل و ۳۴۴۱۰۹۲ هزار متر مکعب گاز طبیعی بوده است.

خط فشار قوی ۶۳kV زمین ناحیه صنعتی منطقه ویژه اقتصادی چهرم را عبور می کند. حریم خط مذکور باید رعایت گردد. حریم درجه یک این خطوط ۱۳m و حریم درجه ۲ این خطوط ۲۰m می باشد و در مسیر این دو خط بفاصله ۲۰ متر نمی توان تاسیساتی ایجاد کرد.

۶-۲-۱- برآورد برق مصرفی در محوطه منطقه ویژه اقتصادی چهرم

برآورد بار برق مصرفی کارخانه های صنعتی، ساختمان های خدماتی، تجهیزات عمومی محوطه منطقه ویژه اقتصادی چهرم (تصفیه خانه، پمپهای آبرسانی و...) و ساختمان های انبار و خدمات بازرگانی براساس برق مصرفی کارخانه ها، نوع تولید کارخانه، مساحت کلی، ماشین آلات مورد لزوم برای تولید همان کارخانه خواهد بود. برآورد برق مورد نیاز برای شهرک و کارخانه ها به ازاء هر مترمربع ۳۰ ولت آمپر می باشد که از شهرک نمونه انتخاب شده است که در مجموع ۵۷/۶ مگاوات آمپر برق مورد نیاز می باشد. تأمین برق مورد نیاز صنایع و کارخانه ها به عهده مالک قطعه می باشد.

دفتر هیئت دولت

فهرست مطالب

۶	۱- کلیات پروژه
۶	۱-۱- بیان مساله
۶	۱-۲- ضرورت ایجاد
۷	۱-۳- اهداف
۹	۲- شناخت پایه‌ای محدوده مورد مطالعه
۱۰	۲-۱- نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و محدودیت‌های منطقه
۱۲	۳- تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی چهرم
۱۲	۳-۱- صنایع تبدیلی کشاورزی و صنایع غذایی و دارویی
۱۳	۳-۲- صنایع پایین دستی پتروشیمی و صنایع شیمیایی
۱۴	۳-۳- صنایع کانی غیرفلزی و مصالح ساختمانی
۱۵	۳-۴- صنایع مرتبط با حمل و نقل و زیرساخت‌های ارتباطی
۱۵	۳-۵- سایر صنایع
۱۶	۴- برنامه راهبردی
۱۶	۴-۱- تعیین راهبردهای اولویت‌دار
	۴-۲- تعیین استراتژی‌های وظیفه‌ای در سطح برنامه (تعیین اولویت‌های اجرایی سرمایه‌گذاری در کنار حوزه‌های پیوستی اقدام در رابطه با آنها)
۱۷	۴-۳- تعیین اهداف استراتژیک؛
۱۹	۵-۳-۱- استراتژی‌های کلان سازمان منطقه ویژه اقتصادی چهرم
۲۰	۵- برنامه ریزی فیزیکی، پهنه بندی ها و طرح پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم
۲۰	۵-۱- عوامل موثر بر طرح
۲۱	۵-۲- برنامه فیزیکی طرح بر اساس مطالعات نظام بازار طرح
۲۱	۵-۳- پهنه بندی پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم
۲۳	۵-۴- تدوین الگوی ساماندهی سایت
۲۴	۵-۵- الگوی تطبیقی سازمان فضایی منطقه ویژه اقتصادی چهرم:

۳-۶- بررسی وضعیت تامین و توزیع شبکه گاز در سطح منطقه

در حال حاضر دو خط لوله انتقال گاز ۵۶ اینچی با فشار ۲۵۰ psi از مجاورت اراضی فاز یک از ضلع شمال شرقی منطقه ویژه عبور می کند. یک انشعاب از این خطوط برای مجتمع پتروشیمی پیش بینی شده است که با توجه به هماهنگی به عمل آمده با شرکت گاز منطقه ای و منظور نمودن میزان مصرف گاز، امکان تامین گاز منطقه ویژه اقتصادی چهرم از این انشعاب میسر می شود. علاوه بر آن می بایست از ایستگاه کابینتی تقلیل فشار گاز از ۲۵۰ psi به ۶۰ psi استفاده نمود. این ایستگاه های تقلیل فشار، فشار گاز را به ۶۰ psi کاهش داده و آن را به سمت شبکه های توزیع ۶۰ psi فازهای I و II هدایت می کند. تامین گاز مورد نیاز شهرک (شامل انتقال، ایستگاههای فشارشکن اصلی و فرعی و شبکه های ذیربط) توسط شرکت ملی گاز انجام و صاحبان صنایع مستقر اشتراک گاز ذیربط را براساس نظر کارفرما مستقیماً از شرکت گاز دریافت و هزینه های ذیربط را پرداخت خواهند نمود.

۶-۳-۱- برآورد گاز مصرفی

در خصوص تامین گاز طبیعی مورد نیاز شهرک نیز پیرو بررسی های اولیه به عمل آمده و اطلاعات دریافت شده و بازدیدهای صورت گرفته و با عنایت به سوابق پروژه های مشابه میزان گاز مورد نیاز مصارف گرمایشی و صنعتی شهرک به طور تقریبی حدود ۱۰ متر مکعب در ثانیه یا ۳۶۰۰۰ مترمکعب در ساعت برآورد گردیده است.

میزان مصرف گاز فاز یک شهرک در حدود ۲ مترمکعب در ثانیه یا ۷۲۰۰ مترمکعب در ساعت برآورد می گردد و همچنین میزان تقریبی مصرف گاز فاز دو شهرک در حدود ۸ مترمکعب در ثانیه یا ۲۸۸۰۰ مترمکعب در ساعت برآورد می گردد. تامین این نیاز کلی با توجه به درخواست به عمل آمده از طرف شرکت ملی گاز باید صورت پذیرفته و صاحبان صنایع نیز در ارتباط با هزینه های اشتراک و مصرف گاز براساس نظر کارفرما مستقیماً با شرکت ملی گاز طرف حساب خواهند بود.

با توجه به معیارها و ضوابط لوله کشی گاز شهری، خطوط لوله گاز شهری می بایست بطور دفنی و در عمق یک متر اجرا شوند. همچنین فاصله لوله گاز با سایر لوله های آب و تاسیسات زیربنایی حداقل ۵۰ سانتیمتر خواهد بود.

دفتر هیئت دولت

۷- ارزیابی مالی و اقتصادی طرح

۷-۱- بررسی خروجی مطالعات فیزیکی طرح

با عنایت به کلیات و اهداف اصلی ایجاد منطقه ویژه اقتصادی جهرم، از آنجا که برای طراحی این منطقه ویژه، از یکسو انطباق کاربری های محوری آن با ویژگی ها و عوامل بیرونی طرح تعیین کننده بوده و از سوی دیگر هماهنگی فضاها و کاربری های پیشنهادی مورد تاکید می باشد، در ارائه الگوی طراحی این منطقه ویژه اقتصادی سعی شده است در ترکیب کالبدی پیشنهادی، این موارد به خوبی لحاظ گردد .

مطالعات کلی و بررسی های میدانی و همچنین شناسائی پتانسیل ها و محدودیت های منطقه ، نتایج خود را در ارائه الگوی کلی فعالیت منطقه ویژه اقتصادی جهرم نشان داد. به این صورت که محورهای اصلی قابل توصیه برای فعالیت های تولیدی و خدماتی این منطقه ویژه را مشخص نمود. با عنایت به کاربری های اصلی پیشنهادی برای این منطقه ویژه اقتصادی و همچنین نیازهای این مجموعه به فضای سبز و راههای اصلی و فرعی دسترسی و فضاهای تاسیساتی و خدماتی، ترکیبی از سطوح قابل تخصیص به کاربری های مختلف به شرح جدول زیر برای منطقه ویژه اقتصادی جهرم قابل توصیه می باشد .

جدول ۴ - ترکیب سطوح کاربری پیشنهادی برای منطقه ویژه اقتصادی جهرم

نام فضا		فاز ۱ (به هکتار)	فاز ۲ (به هکتار)	مساحت کل (به هکتار)	در صد از کل فضا
پهنه خدمات اداری- رفاهی		۵۸	۱۵,۲۳	۲۱,۰۳	۶,۱
پهنه صنعتی	صنایع پالین دست پتروشیمی	۱۶,۸	۷۶,۱۴	۹۲,۹۴	۲۷,۳
	صنایع غذایی	۸,۱	۱۹,۰۳		
	صنایع فلزی و غیر فلزی	۴,۵	۳۶,۲۵		
پهنه انبارداری و لجستیک و بازرگانی		۱۶,۸	۴۲,۲۳	۵۹,۰۳	۱۶,۳
پهنه فضای سبز		۷,۲۱	۳۵,۵۲	۴۲,۷۳	۱۱,۳
سایر فضاها	مشاعات	۱۱,۳	۴۳,۶۱	۵۴,۹۱	۱۵,۲
	توسمه آبی	۳,۵۲	۱۷,۱۷		
جمع کل		۷۳,۴	۲۶۷,۵۸	۳۴۰,۹۸	۱۰۰

دفتر هیئت دولت

۷-۲- برآورد هزینه‌های طرح

در ابتدا لازم به بیان است که وضعیت مساحت های طرح پیش رو در جدول زیر ارائه گردیده است:

جدول ۵ - مساحت اراضی قابل بارگذاری فعالیت در فازهای پروژه

اراضی قابل واگذاری		
فاز دو	فاز یک	کاربری
۱۲۶	۱۶,۸	پتروشیمی
	۸,۱	صنایع غذایی
	۴,۵	صنایع فلزی و غیرفلزی
۴۲,۲۳	۱۶,۸	انبارها و خدمات بازرگانی
۵,۹۲	۲,۰۷	رفاهی
۱۶۷,۲۲	۴۸,۲۷	جمع کل (هکتار)
۱,۶۷۲,۲۰۰	۴۸۲,۷۰۰	جمع کل (مترمربع)

۷-۲-۱- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری عملیاتی و ثابت طرح

در این بخش در قالب جداول، برآوردی از هزینه‌های طرح خواهیم داشت. این هزینه‌ها شامل هزینه‌های محوطه‌سازی و بهبود زمین، کارهای عمرانی بنا و ساختمان، تاسیسات و تجهیزات خدماتی و جانبی، وسائل نقلیه، لوازم اداری و رفاهی، هزینه‌های قبل از بهره‌برداری و ... می‌باشد که در مجموع هزینه‌های ساخت و سرمایه‌گذاری را تشکیل می‌دهند.

جدول ۶ - محوطه سازی و بهبود زمین

محوطه سازی و بهبود زمین			
مبلغ کل	هزینه ۲۷۰ هکتاری (میلیون ریال)	هزینه هفتاد هکتاری (میلیون ریال)	شرح برآورد پروژه چهرم
۹۹۰۰۱	۷۸۵۸۹	۲۰۴۱۳	عملیات خاکی و زیرسازی و روسازی خیابانها و محوطه چهرم
۲۲۶۹۸	۱۸۰۱۸	۴۶۸۰	هزینه تملک زمین (حق بهره برداری و سایر)
۴۶۷۲۳	۳۷۰۸۹	۹۶۳۴	دیوارکشی سایت
۲۰۶۹۳	۱۶۲۲۶	۴۲۶۷	ترانشه های تاسیسات
۶۸۶۸۸	۵۴۵۲۵	۱۴۱۶۲	حصار کشی و سر درب ورودی و ساختمان نگهداری و تابلوی ورودی
۲۵۲۶۰۵	۲۰۰۵۲۲	۵۲۰۸۴	احداث خیابان های اصلی
			احداث خیابان های فرعی و پیرامونی
۲۹۳۰	۲۳۲۸۲	۶۰۴۷	فضای سبز
۵۳۹,۷۳۸	۴۲۸,۴۵۲	۱۱۱,۲۸۶	جمع کل

دفتر هیئت دولت

جدول ۷ - کارهای عمرانی بنا و ساختمان

عملیات بنا و ساختمان			
مبلغ کل	۲۷۰ هکتاری	هفتاد هکتاری	شرح برآورد پروژه چهرم
۶۶۶۹,۷۲	۵,۲۹۵	۱,۳۷۵	اینترانس
۳۰۰۳,۱۲	۲,۳۸۴	۶۱۹	نگهبانی
۴۸۰۱۵	۳۸,۱۱۵	۹,۹۰۰	احداث ساختمان آتش نشانی و پد هلكوپتر
۳۹۲۸۵	۳۱,۱۸۵	۸,۱۰۰	احداث ساختمان درمانگاه و اورژانس
۶۴۸۹۳	۵۱,۵۱۳	۱۳,۳۸۰	ساختمان اداری و محوطه های مربوطه
۳۷۹۳۷,۶۷	۳۰,۱۱۵	۷,۸۲۲	ساختمان موقت اداری و گمرک ۵۰۰ متر مربع
۴۲۱۹۵	۳۲,۴۹۵	۸,۷۰۰	و محیط زیست HSE ساختمان
۲۴۷۳۵	۱۹,۶۳۵	۵,۱۰۰	ساختمان حفاظت و حراست و مخابرات
۱۲۰۹۱۰,۵	۹۵,۹۸۱	۲۴,۹۳۰	مجموعه های خدمات، رفاهی و ورزشی
۳۸۹۹۴	۳۰,۹۵۴	۸,۰۴۰	مسجد
۴۲۶,۶۳۸	۳۳۸,۶۷۱	۸۷,۹۶۷	جمع کل

دفتر هیئت دولت

جدول ۸ - تاسیسات و تجهیزات خدماتی و جانبی (به میلیون ریال)

تاسیسات و تجهیزات خدمات جانبی			
شرح برآورد پروژه چهرم	هفتاد هکتاری	۲۷۰ هکتاری	مبلغ کل
منبع آب زمینی	۲۲۵۵	۱۲۵۳۱	۱۵۷۸۵
منبع آب هوایی	۱۶۷۹	۶۴۶۴	۸۱۴۳
اثاثیه و تجهیزات اداری	۳۳۱	۱۲۷۴	۱۶۰۵
تاسیسات برقی و مکانیکال محوطه	۱۲۱۷۸	۴۶۸۸۵	۵۹۰۶۳
پروژه حفر چاه و احداث خط لوله آب موقت دوران ساخت و مخزن ذخیره	۳۱۴۱	۱۲۰۹۱	۱۵۳۳۲
احداث قسمتی از شبکه آب رسانی و آتش نشانی داخل منطقه	۱۸۴۷۱	۷۱۱۱۴	۸۹۵۸۵
احداث شبکه برق رسانی و روشنایی داخل منطقه	۴۲۸۶۱	۱۶۵۰۱۵	۲۰۷۸۷۶
پروژه تسطیح و رگلاژ زمین های قطعه بندی شده زون یک	۲۹۴۶۸	۱۱۳۴۵۰	۱۴۲۹۱۸
احداث شبکه آبیاری	۵۰۷۷۸	۱۹۵۴۹۵	۲۴۶۲۷۳
احداث شبکه گازرسانی	۲۲۰۵۰	۱۲۳۳۹۳	۱۵۵۴۴۳
احداث شبکه مخابرات	۲۴۵۷	۹۴۵۹	۱۱۹۱۶
پروژه تسطیح و رگلاژ زمین های قطعه بندی شده زون یک	۲۹۴۶۸	۱۱۳۴۵۰	۱۴۲۹۱۸
هزینه اخذ انشعابات آب، برق، گاز و مخابرات	۳۷۸۷۵	۱۴۵۸۱۸	۱۸۳۶۹۳
انتقال از شبکه سراسری آب رسانی به منطقه ویژه	۴۲۸۰۶	۱۶۴۸۰۵	۲۰۷۶۱۱
انتقال از شبکه سراسری گاز رسانی به منطقه ویژه	۱۶۳۸۰	۶۳۰۶۳	۷۹۴۴۳
انتقال از شبکه سراسری برق رسانی به منطقه ویژه	۲۵۸۷۲	۱۳۸۱۰۸	۱۷۳۹۸۰
انتقال از شبکه سراسری مخابرات به منطقه ویژه	۳۲۷۶	۱۲۶۱۳	۱۵۸۸۹
هزینه های قانونی	۱۴۱۰۱	۵۴۲۸۹	۶۸۳۹۰
هزینه طراحی، تهیه و حمل مواد و مصالح	۲۱۶۶۸	۸۳۴۲۲	۱۰۵۰۹۰
هزینه برقراری انشعاب	۵۸۰۵	۲۲۳۴۷	۲۸۱۵۲
مجموع	۴۰۳،۹۱۹	۱،۵۵۵،۰۸۷	۱،۹۵۹،۰۰۶

با توجه به جدول، لازم است نکاتی به شرح زیر بیان شود:

- در ۲۷۰ هکتاری دو منبع آب زمینی وجود دارد که به دلیل حجم زیاد خاک برداری نسبت هزینه ها به فاز یک تناسب مستقیمی ندارد.
- برای تامین و انشعاب برق پست ۶۳/۲۰ کیلو ولت از طریق شرکت توزیع نیروی برق استان فارس طبق آیین نامه و شرایط ذیل انجام می گردد.

دفتر هیئت دولت

- موسسه بهره بردار بایستی خط فوق توزیع نیرو رسانی به شهرک را احداث نمایند.
- موسسه بهره بردار بایستی خطوط فوق توزیع و خطوط فشار متوسط داخلی شهرک را احداث نماید. (همچنین تاسیسات روشنایی معابر در صورت نیاز شهرک)
- واگذاری محل پست یا پست‌های فوق توزیع بر عهده موسسه بهره بردار و احداث آن بر عهده شرکت برق است.
- متقاضیان داخل شهرک از پرداخت هزینه های ستون معاف هستند.
- اگر خط نیرو رسانی به شهرک از پست انتقال منشعب شده باشد ، متقاضیان برق داخل شهرک از پرداخت ۵۰٪ از هزینه های ستون معاف هستند.
- هزینه دیماندا از متقاضیان نهایی دریافت می گردد.

- برای تامین آب با توجه به اینکه سد یا رودخانه ایی در نزدیکی منطقه وجود ندارد . لذا تنها از طریق حفر چاه عمیق امکانپذیر می باشد و در این خصوص طبق محاسبات متره که پیوست می باشد . سه حلق چاه در نظر گرفته شده است، یکی برای فاز ۱ و دو حلقه برای فاز دو. محاسبات متره به پوست می باشد.

جدول ۹ - هزینه وسایل نقلیه

هزینه وسایل نقلیه			
شرح	تعداد	قیمت واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
وانت	۱	۲۰۰	۲۰۰
سواری	۲	۲۵۰	۵۰۰
موتورسیکلت	۲	۱۵	۳۰
خودرو سبک آتش نشانی	۱	۳۰۰	۳۰۰
خودروی سنگین آتش نشانی	۱	۱۵۰۰	۱۵۰۰
آمبولانس	۱	۲۵۰	۲۵۰
جمع			۲،۷۸۰

دفتر هیئت دولت

جدول ۱۰ - هزینه لوازم اداری و رفاهی

هزینه لوازم اداری و رفاهی			
شرح	تعداد	ارزش واحد (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
میز و صندلی مدیریت	۱	۱۲	۱۲
میز کنفرانس (مدیریت)	۱	۱۵	۱۵
میز و صندلی مدیران	۵	۲	۱۰
میز و صندلی اداری	۱۵	۲	۳۰
میز و صندلی سالن غذاخوری (۴ نفره)	۷	۱	۷
تجهیزات اتاق کنفرانس	۱	۲۰	۲۰
تجهیزات آبدارخانه و غذاخوری	۲۰	۲۵	۵۰۰
آب سردکن	۳	۴	۱۲
گاو صندوق	۲	۴	۸
کامپیوتر	۱۲	۱۵	۱۸۰
ویدیو پروژکتور	۱	۱۰	۱۰
فاکس	۲	۳	۶
اسکنر	۱	۲	۲
دستگاه کپی	۲	۸	۱۶
گوشی تلفن سانترال و بیسیم	۲	۲	۴
گوشی تلفن معمولی	۱۵	۱٫۵	۲۲
تجهیزات تلفنخانه	۱	۳۵	۳۵
وسایل روی میز	۱۰	۰٫۳	۳
تجهیزات نگهداری	۱	۱۵	۱۵
قفسه و کتابخانه	۵	۴	۲۰
جالبسی	۵	۱	۴
فایل	۱۵	۰٫۸	۱۲
وسایل غذاخوری	۳۰	۰٫۸	۲۴
جمع کل			۹۶۸

دفتر هیئت دولت

جدول ۱۱ - هزینه های قبل از بهره برداری

هزینه های قبل از بهره برداری	
هزینه کل (میلیون ریال)	شرح
۲۹۰۰	هزینه مطالعات راهبردی و طراحی زیر ساخت‌ها
۳۵۰	بررسی مقدماتی و مسافرت و بازدید
۳۰۰	سازماندهی و هزینه دفتر مرکزی
۷۰۰۰	مهندسی تفصیلی و حقوق کارکنان
۱۰۰۰۰	هزینه نظارت بر اجرای طرح
۲۰۵۵۰	جمع

دفتر هیئت دولت

مجموعه هزینه های بررسی شده در قالب جدول زیر به طور خلاصه ارائه گردیده است.

جدول ۱۲ - جمع هزینه های ساخت و سرمایه گذاری (ثابت)

هزینه های ثابت سرمایه گذاری (میلیون ریال)									
سال	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	کل فاز ساخت (میلیون ریال)	شرح	
مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ	مبلغ			
۰	۰	۱۴۹۵۸	۱۷۱۳۸۱	۱۰۷۱۱۳	۴۴۵۱۴	۶۶۷۷۲	۵۳۹,۳۳۸	محوطه سازی و بهبود زمین	
۰	۰	۱۱۸,۵۳۵	۱۳۵,۴۶۹	۸۴,۶۶۸	۰	۸۷,۶۶۶	۴۲۶,۶۲۸	کارهای عمرانی بنا و ساختمان	
۰	۰	۵۳۴,۲۸۱	۶۲۰,۳۵	۳۸۸,۳۳۳	۰	۴۰,۳۹۱۹	۱,۹۵۹,۰۰۶	تاسیسات و تجهیزات خدماتی و جانبی	
۰	۰	۶۹۵	۸۳۴	۵۵۶	۰	۶۹۵	۲,۷۸۰	وسایل نقلیه	
۰	۰	۳۴۱,۸۷۵	۲۹۰,۲۵	۱۹۳,۵	۰	۳۳۱,۸۷۵	۱,۲۶۵	لوازم اداری و رفاهی	
۰	۰	۵۱۳۷,۵	۶۱۶۵	۴۱۰	۰	۵,۱۳۸	۲۰,۵۵۰	هزینه های قبل بهره برداری	
۰	۰	۵۱,۶۲۶	۶۱,۹۵۲	۴۱,۳۰۱	۰	۵۱,۶۲۶	۲۰,۶۵۰۵	پیش بینی نشده	
-	-	۸۷۰,۴۷۴	۹۹۸,۱۲۵	۶۳۶,۷۱۳	۴۴,۵۱۴	۶۱۶,۳۵۸	۳,۱۵۶,۵۸۳	جمع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	

لازم به بیان است که میزان هزینه محوطه سازی و بهبود زمین در سال اول برابر ۶۰ درصد از هزینه های مذکور در فاز اول، ۴۰ درصد مابقی در سال دوم انجام می گردد. همچنین از سال سوم هزینه های مربوط به فاز دوم آغاز خواهد گشت.

دفتر هیئت دولت

۲-۷- برآورد هزینه های سرمایه گذاری در گردش طرح
 لازم به بیان است نرخ تورم در قالب تنزیل در نظر گرفته شده است و بنابراین هزینه های عملیاتی برای سالیان آتی ثابت در نظر گرفته خواهد شد.

جدول ۱۳ - هزینه های جاری و عملیاتی (میلیون ریال)

هزینه های جاری و عملیاتی (میلیون ریال)										
سال	۱۴۰۶	سال ۱۴۰۵	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۷	شرح
۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	۶۹	انرژی
۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	قطعات یدکی مصرف شده
۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	۵۷۹	تعمیرات ، نگهداری، مواد اولیه
۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	۳۸۵۲	دستبرد
۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	۲۰۳۳۸	هزینه های بالاسری دستمزد(از جمله مالیات)
۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	هزینه های تولید(خدمات)
۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	۷۳۱۷	هزینه های عملیاتی
۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	۱۳۸۴۸	استهلاک
۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	۲۱۰۱۶۵	کل هزینه های تولید
۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	۱۰۰۷۹	هزینه های بازاریابی مستقیم
۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	۲۲۰۳۴۴	بهای تمام شده محصولات
۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	۸۰۰۲۸۷	جمع هزینه های جاری و عملیاتی

دفتر هیئت دولت

۲

۲۶-۵-۶- ارائه طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی چهرم:.....

۲۷-۶- بررسی و شناخت ویژگی‌های تاسیسات و تجهیزات زیربنایی.....

۲۷-۶-۱- وضعیت تاسیسات و امکانات تأمین آب.....

۲۷-۶-۲- بررسی وضعیت تأمین و توزیع شبکه برق منطقه.....

۲۸-۶-۳- بررسی وضعیت تأمین و توزیع شبکه گاز در سطح منطقه.....

۲۸-۱-۳-۶- برآورد گاز مصرفی.....

۲۹-۷- ارزیابی مالی و اقتصادی طرح.....

۲۹-۷-۱- بررسی خروجی مطالعات فیزیکی طرح.....

۳۰-۷-۲- برآورد هزینه‌های طرح.....

۳۰-۷-۲-۱- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری عملیاتی و ثابت طرح.....

۳۰-۷-۲-۲- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری در گردش طرح.....

۳۸-۷-۳- برآورد درآمدهای سالیانه طرح.....

۳۹-۷-۴- برآورد زمان بندی هزینه، درآمد و جریان نقدی پروژه.....

۴۱-۷-۵- فاکتورهای مالی و اقتصادی.....

۴۱-۷-۶- نحوه تأمین منابع مالی طرح.....

۴۲-۷-۷- سایر مفروضات مالی طرح.....

۴۴-۷-۸- سناریوی ارزیابی مالی طرح.....

۴۴-۷-۸-۱- سناریوی فروش.....

۴۸-۷-۸-۲- سناریوی دوم: اجاره دهی واحدها و مستحقات.....

۵۵-۷-۸-۳- برنامه واگذاری سالانه طرح.....

۵۶-۷-۹- رهنمودهای تشکیلاتی.....

۵۷-۷-۱۰- پیشنهادات تکمیلی.....

۷-۱۰-۱- ارائه راه حل ها و پیشنهادهای مناسب برای حل مسائل و مشکلات حاد موجود در زمینه توسعه اقتصادی- اجتماعی و نیازهای فوری عمرانی منطقه ویژه اقتصادی.....

۷-۱۰-۲- ارائه پیشنهادهای عملی برای بالابردن سطح رشد و توسعه اقتصادی - اجتماعی و اقدامات عمرانی مورد نیاز، به منظور عمران منطقه با در نظر گرفتن امکانات بالقوه و بالفعل محلی و سازمانهای اجرایی ذیربط.....

۳-۷- برآورد درآمدهای سالیانه طرح

متوسط قیمت فروش ناخالص زمین های طراحی شده ۸۵۰ هزار ریال در سال اول نظر گرفته شده است. همچنین این قیمت بانرخ رشد ۱۵ درصدی برای سالهای آتی در نظر گرفته خواهد شد. لازم به ذکر است که میزان نرخ مالیات بر فروش به دلیل ماهیت منطقه ویژه اقتصادی، معادل صفر تلقی گردیده است.

جدول ۱۴ - جدول فروش سالانه اراضی صنعتی و غیر صنعتی

درآمد حاصل از فروش اراضی و ارائه خدمات										
سال ۱۰	سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	درآمد زمین
۱۶۷,۲۲۰	۳۳۴,۴۴۰	۲۵۰,۸۳۰	۳۳۴,۴۴۰	۳۳۴,۴۴۰	۲۵۰,۸۳۰	۰	۲۸۹,۶۲۰	۱۹۲,۰۸۰	۰	متراژ زمین آماده واگذاری (متر مربع)
۲,۹۹	۲,۶۰	۲,۲۶	۱,۹۷	۱,۷۱	۱,۴۹	۲۹	۱,۱۲	۰,۹۸	۰,۸۵	قیمت فروش ناخالص (میانگین)
۵۰۰۲,۳۸۵	۸۶۹۶۰۰,۶۶۵۲	۵۶۷۱۳,۸۷	۶۵۷,۵۴۳	۵۷۱,۷۷۷	۳۳۲,۸۹۸	-	۳۲۵,۵۶۹	۱۸۸,۷۳۶	-	درآمد فروش خالص (معاف از مالیات)
۴۲۴,۹۱۴	۳۲۶,۸۵۷	۲۵۱,۴۲۸	۱۹۲,۴۰۷	۱۴۸,۷۷۴	۱۱۴,۴۴۲	۸۸,۰۳۲	۶۷,۷۱۷	۵۲,۰۹۰	۰	درآمد حاصل از ارائه خدمات
۹۲۴,۹۳۵	۱,۱۹۶,۴۵۸	۸۱۸,۵۵۹	۸۵۰,۹۵۰	۷۲۰,۵۵۱	۴۸۷,۳۳۹	۸۸,۰۳۲	۳۹۳,۲۸۶	۲۴۰,۸۳۶	-	جمع کل درآمدها

دفتر هیئت دولت

۷-۴ - برآورد زمان بندی هزینه، درآمد و جریانات نقدی پروژه

همانگونه که اشاره شده به دلیل در نظر نگرفتن تورم، جریانات مالی ورودی و خروجی تا اواخر سال ۱۴۰۶ محاسبه گردیده است. نتایج حاصله در جدول زیر ارائه گردیده است.

جدول ۱۵ - زمانبندی هزینه های پروژه

زمان بندی هزینه های پروژه												
هزینه ها	سال ۱۰	سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	شرح هزینه	ردیف
جمع هزینه (میلیون ریال)	۰	۰	۰	۰	۰	۸۷۰,۴۴۴	۹۹۸,۱۲۵	۶۲۶,۷۱۳	۴۴,۵۱۴	۶۱۶,۲۵۸	جمع هزینه های ثابت	۱
۲۶۱,۲۹۲	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۰	سرمایه گذاری	۲
۳,۵۱۷,۴۷۷	۴,۰۱۴۴	۴,۰۱۴۴	۴,۰۱۴۴	۴,۰۱۴۴	۴,۰۱۴۴	۹۱۰,۲۱۸	۱,۰۲۸,۳۶۹	۲,۲۶,۸۵۷	۸۴,۳۵۸	۲۱۶,۳۵۸	جمع عملیاتی	

جدول ۱۶ - زمان بندی درآمدهای پروژه

برآورد درآمد حاصل از فروش بدون احتساب نرخ تورم												
جمع درآمدها (میلیون ریال)	سال ۱۰	سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	عنوان درآمد	ردیف
۵۰۰,۲۰۰	۸۴۹,۶۰۱	۵۶۷,۱۳۱	۶۵۷,۵۴۳	۵۷۱,۱۷۷	۳۲۶,۸۱۸	-	۳۳۵,۵۶۹	۱۸۸,۳۲۶	-	-	درآمد حاصل از فروش اراضی	۱

دفتر هیئت دولت

	۳۳۲۸۱۴	۳۳۶۸۵۷	۲۵۱،۳۲۸	۱۹۳،۴۰۷	۱۳۸،۷۲۴	۱۱۴،۴۳۲	۸۸،۰۳۲	۶۷،۷۱۷	۵۲،۰۹۰	-	درآمد حاصل از ارایه خدمات	۲
۵۰،۷۲۰،۹۳۵	۹۲۴،۸۳۵	۱،۱۹۲،۴۵۰	۸۱۸،۵۵۹	۸۵۰،۹۵۰	۷۳۰،۵۵۰	۴۸۷،۳۳۹	۸۸،۰۳۲	۳۹۳،۲۸۶	۲۴۰،۸۳۶	-	جمع	

جریان نقدی در علم اقتصاد به ورود و خروج نقدینگی در یک تجارت، کسب و کار، پروژه صنعتی و یا اقتصادی گفته می‌شود. جریان نقدی معمولاً در یک دوره زمانی محدود

محاسبه می‌شود. در جدول زیر به بررسی مجموع جریانات نقدی ورودی و خروجی و حاصل تفاضل آن تا سال ۱۴۰۶ پرداخته شده است.

جدول ۱۷ - جریانات نقدی پروژه

جمع (میلیون ریال)	سال ۱۰	سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	شرح	ردیف
۳۵۱۷،۳۷۷	۴۰،۱۴۴	۴۰،۱۴۴	۴۰،۱۴۴	۴۰،۱۴۴	۴۰،۱۴۴	۹۱۰،۶۱۸	۱۰،۳۸۲،۶۹	۶۶۶،۸۵۷	۸۴،۶۵۸	۶۱۶،۳۵۸	جریان مالی هزینه های پروژه	۱
۵۷۲۰،۹۲۵	۹۳۴،۹۲۵	۱،۱۹۶،۴۵۸	۸۱۸،۵۵۹	۸۵۰،۹۵۰	۷۲۰،۵۵۱	۴۸۷،۳۳۹	۸۸،۰۳۲	۳۹۳،۲۸۶	۲۴۰،۸۳۶	-	جریان مالی درآمدهای پروژه	۲
۲۲۰۳،۴۵۹	۸۸۲،۷۹۱	۱،۱۵۶،۳۱۴	۷۷۸،۴۱۶	۸۱۰،۸۰۶	۶۸۰،۴۰۷	(۳۳۲،۳۷۸)	(۹۵۰،۳۳۷)	(۲۳۳،۵۷۱)	۱۵۶،۱۶۸	(۶۱۶،۳۵۸)	خالص جریان نقدی	۳

دفتر هیئت دولت

۵-۷ فاکتورهای مالی و اقتصادی

نهایتاً با توجه به محاسبات صورت گرفته به ارائه ی شاخص های مالی و اقتصادی پروژه در قالب جدول زیر پرداخته شده است.

۴۱

جدول ۱۸- فاکتورهای نهایی ارزیابی پروژه

فاکتورهای اقتصادی		
ردیف	شرح	مبلغ به میلیون ریال
		بدون احتساب نرخ تورم
۱	هزینه های پروژه	۳,۵۱۷,۴۷۷
۲	درآمدهای پروژه	۵,۷۲۰,۹۳۵
۳	سود حاصل از اجرا و فروش	۲,۲۰۳,۴۵۹
۵	ارزش خالص فعلی (NPV)	۱,۶۲۱,۲۳۳
۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	٪۱۶

۶-۷- نحوه تامین منابع مالی طرح

کارگزاران اقتصادی در طول زمان دارای یک جریان درآمدی و همچنین یک جریان هزینه‌ای می‌باشند که این جریانات لزوماً بر هم منطبق نبوده و همواره شکافی بین روند درآمدی و هزینه‌های بنگاه اقتصادی بوجود خواهد آمد و لازم است طی فرآیندی این شکاف پر شود. به این چنین فرآیندی که بدنبال ایجاد، جمع آوری و افزایش منابع مالی یا سرمایه‌ای برای هر نوع مخارجی است، تامین مالی می‌گویند.

به عبارت دیگر مصرف کننده‌ها، بنگاه‌های تولیدی و تجاری و همچنین شهرداری‌ها و نهادهای دولتی اغلب منابع مالی در دسترس برای رسیدن به اهداف، پرداخت بدهی یا انجام معاملات دیگر را ندارند و باید از طرق مختلف، پولی را که برای عملیات خود نیاز دارند بدست آورند، فرآیندی که عاملان اقتصادی این میزان منابع مالی را بدست می‌آورند، تامین مالی نام دارد. به طور کلی، تامین منابع مالی با توجه به متقاضی منابع، منبع و محل تامین منابع، بازار مرتبط و مکانیزم های موجود و منشأ منبع مالی از حیث داخلی و خارجی قابل تقسیم‌بندی و تعریف است. لازم به ذکر است گاهی اوقات بنگاه‌های اقتصادی به دلایلی همچون دسترسی کم به منابع تامین مالی در داخل کشور، بالا بودن هزینه‌های تامین مالی در مقایسه با تامین مالی خارجی، کمبود منابع تامین مالی در داخل کشور و... تمایل به

تامین مالی از منابع خارج از مرزهای کشور دارند. که این نوع از تامین مالی با روش‌هایی چون ^۱FDI، یوزانس، فایننس، صکوک و ... امکان پذیر خواهد بود.

۷-۷- سایر مفروضات مالی طرح

نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری) ۱۱ درصد فرض شده است (۸٪ نرخ تنزیل ذهنی سرمایه‌گذار و ۳٪ ریسک سرمایه‌گذاری).

پایه و اساس تجزیه و تحلیل های مالی، درک مفهوم این جمله است که هر رقم پیش‌بینی شده برای جریانات نقدی در سال‌های آتی برابر یک سرمایه‌گذاری با نرخ سود سالانه در زمان حال می‌باشد. در تجزیه و تحلیل های مالی برای حذف عامل زمان در محاسبات، ارزش جریانات نقدی را که در سال‌های آتی کسب می‌گردد با استفاده از ضریب تنزیل، به ارزش روز تبدیل می‌نمایند. در این حالت نرخ سود سالانه که در محاسبات بعنوان نرخ سود سرمایه‌گذاری در یک بازار بدون ریسک می‌باشد را بعنوان نرخ تنزیل در نظر می‌گیرند. در محاسبات مربوط به تحلیل مالی طرح‌ها به منظور پیش‌بینی نرخ تنزیل بطور معمول بدین صورت اقدام می‌گردد که سرمایه‌گذاری در طرح با سرمایه‌گذاری در یک روش بدون ریسک مانند سرمایه‌گذاری در بانک که سود سالانه ثابتی دارد مقایسه گردد و این بدان مفهوم است که اگر سرمایه‌گذار در طرح سرمایه‌گذاری نماید، فرصت سرمایه‌گذاری (Opportunity Cost) در یک روش بودن ریسک که باعث افزایش ارزش دارایی خواهد شد را از دست می‌دهد.

بعنوان مثال اگر صاحب سرمایه در احداث و راه‌اندازی طرح سرمایه‌گذاری ننماید می‌تواند با خرید اوراق مشارکت و یا سرمایه‌گذاری در حساب‌های کوتاه مدت و بلند مدت بانکی سالیانه مبلغی را بصورت ثابت و بدون هیچ ریسکی از محل این سرمایه‌گذاری بدست آورد. براین اساس سرمایه‌گذاری در طرح بایستی در حالت حداقل بیش از این سپرده‌گذاری سود دهی داشته باشد تا سرمایه‌گذار به سرمایه‌گذاری در طرح ترغیب شود.

بطور معمول نرخ تنزیل در یک طرح سرمایه‌گذاری که برای محاسبه ارزش فعلی هزینه‌ها و درآمد های پیش‌بینی شده برای سال های آتی طرح مورد استفاده قرار می‌گیرد معادل حداکثر نرخ سود بدون ریسک (نرخ سود سپرده بلند مدت بانکی و یا اوراق مشارکت) به اضافه چند درصد برای پوشش ریسک سرمایه‌گذاری می‌باشد. بعنوان مثال اگر حداکثر سود بانکی در کشور ۱۸ درصد باشد و همزمان نرخ تورم ۱۰ درصد باشد، نرخ تنزیل ذهنی سرمایه‌گذار

دفتر هیئت دولت

برابر اختلاف بین این دو عد یعنی ۸٪ است، ۳٪ نیز به عنوان ریسک سرمایه‌گذاری در نظر گرفته می‌شود، لذا در این شرایط نرخ تنزیل مناسب برابر با ۱۱٪ است. زمانی که از این روش استفاده می‌شود، کلیه هزینه‌ها و درآمدها در سنوات مختلف بدون در نظر گرفتن نرخ تورم محاسبه می‌گردد چرا که یکبار تاثیر تورم در قالب نرخ تنزیل دیده شده است. این بدان مفهوم است که هزینه‌ها و درآمدهایی که برای طرح در طی سال‌های آتی پیش‌بینی می‌شود و تحت عنوان FV خواهد بود براساس نرخ تنزیل ۱۱ درصد سالیانه کاهش یافته و به PV تبدیل می‌گردد تا مسئله ارزش زمانی پول در محاسبه شاخص‌های مالی لحاظ گردد. در این حالت سرمایه‌گذاری در طرح با سپرده‌گذاری در بانک که دارای نرخ سود سالیانه ۱۱ درصد (با کسر نرخ تورم از جمع سود بانکی فعلی و ضریب ریسک) می‌باشد مقایسه می‌گردد.

نرخ تنزیل = تورم فعلی - (حداکثر نرخ سود بانکی + ضریب ریسک)

$$(\%3 + \%11) - \%10 = \%11$$

نرخ تنزیل که از آن می‌توان بعنوان یک استاندارد شاخص مالی نام برد تابعی از زمان، مکان و صنعت مورد بررسی می‌باشد و در شرایط مختلف با در نظر گرفتن جمیع موارد تأثیرگذار بر آن تعیین و در محاسبات استفاده می‌گردد.

مدل مشارکت در این پروژه، فروش و پیش‌فروش در قالب قسطی و نقدی می‌باشد.

مدت زمان احداث پروژه، ۶ سال کامل شمسی تخمین زده شده است.

مدت بهره‌برداری از پروژه با احتساب دوران ساخت، ۱۳ سال در نظر گرفته شده است.

دفتر هیئت دولت

۷-۸- سناریوی ارزیابی مالی طرح

سناریوی پیشنهادی برای درآمدزایی از محل واگذاری منطقه ویژه اقتصادی چهرم در زیر ارائه گردید است:

۴۴

مرحله اول به آماده سازی اراضی پرداخته شده و در ادامه در گام دوم نیز تفکیک اراضی بر اساس کاربری ها صورت خواهد گرفت.

پس از تجهیز و آماده سازی زیر ساخت های منطقه ویژه، این اراضی و واحدها آماده ی واگذاری به بخش خصوصی خواهد بود. در واقع تامین هزینه های محاسبه گردیده در این طرح، تنها محل درآمدی احداث و تجهیز منطقه ی ویژه ی اقتصادی، حاصل از فروش و واگذاری اراضی محدوده و ارائه ی خدمات خواهد بود.

در این قسمت به ارائه ی سناریوهای سه گانه ی خوشبینانه، بدبینانه و عادی پرداخته خواهد شد. گفتنی است سناریوی عادی حالتی است که در این فرآیند مطالعاتی مورد استفاده قرار گرفته است.

۷-۸-۱- سناریوی فروش

*حالت خوش بینانه:

در این حالت هزینه های ثابت محاسبه گردیده را ۵ درصد کاهش خواهیم داد. بنابراین وضعیت مجموع هزینه های ثابت و عملیاتی به شرح جدول زیر خواهد بود:

جدول ۱۹ - برآورد درآمدهای حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش

برآورد درآمد حاصل از فروش بدون احتساب نرخ تورم												
ردیف	عنوان درآمد	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	جمع درآمدها (میلیون ریال)
۱	درآمد حاصل از فروش اراضی	-	۱۸۸,۳۳۶	۳۲۵,۵۶۹	-	۳۳۲,۸۹۸	۵۷۱,۳۷۷	۶۵۷,۵۳۳	۵۶۷,۱۳۱	۸۶۹,۶۰۱	۵۰۰,۰۲۰	

دفتر هیئت دولت

۲	درآمد حاصل از ارائه خدمات	-	۵۲۰۹۰	۶۷۸۱۷	۸۸۰۳۲	۱۱۴۰۴۲	۱۴۸۸۳۴	۱۹۳۰۴۰۷	۲۵۱۰۳۲۸	۳۲۶۸۵۷	۴۲۲۰۹۱۴	۵۰۷۲۰۹۳۵
	جمع	-	۲۴۰۸۲۶	۳۹۳۰۲۸۶	۸۸۰۰۳۲	۴۸۷۰۳۳۹	۷۲۰۵۵۱	۸۵۰۰۹۵۰	۱۱۸۰۵۵۹	۱۰۱۹۶۰۴۵۸	۹۲۴۰۹۳۵	۵۰۷۲۰۹۳۵

بنابراین جدول جریانات نقدی پروژه به شرح زیر ارائه خواهد گردید:

جدول ۲۰ - جریانات نقدی حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش

ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	جمع (میلیون ریال)
۱	جریان مالی هزینه های پروژه	۵۶۵،۱۲۶	۵۸۸۷۰	۵۹۲۶۰۴	۹۳۳۰۵۶	۸۱۶۰۱۲	۱۸۰۶۵	۱۸۰۶۵	۱۸۰۶۵	۱۸۰۶۵	۱۸۰۶۵	۲۰۰۵۶۰۰۰
۲	جریان مالی درآمدهای پروژه	-	۳۴۰،۸۲۶	۳۹۳،۲۸۶	۸۸۰،۳۲	۴۸۷،۳۳۹	۷۲۰،۵۵۱	۸۵۰،۹۵۰	۱۱۸۵،۵۵۹	۱،۱۹۶،۴۵۸	۹۲۴،۹۳۵	۵،۷۲۰،۹۳۵
۳	خالص جریان نقدی	(۵۶۵،۱۲۶)	۱۸۱،۹۵۶	(۱۹۹،۳۱۸)	(۸۴۵،۰۲۴)	(۳۲۸،۶۷۳)	۷۰،۲۰۴۸۶	۸۲۲،۸۸۵	۸۰۰،۴۹۵	۱،۱۷۸،۳۹۲	۹۰۶،۸۷۰	۲،۶۶۴،۹۳۵

نهایتاً می‌توان شاخص‌ها و فاکتورهای مالی محاسبه گردیده را طبق جدول زیر برای سناریوی خوش‌بینانه ارائه

نمود:

دفتر هیئت دولت

جدول ۲۱ - فاکتورهای مالی و اقتصادی حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش

فاکتورهای اقتصادی		
ردیف	شرح	مبلغ به میلیون ریال
		بدون احتساب نرخ تورم
۱	هزینه های پروژه	۲۰۰۵۶,۰۰۰
۲	درآمدهای پروژه	۵,۷۲۰,۹۳۵
۳	سود حاصل از اجرا و فروش	۲,۶۶۴,۹۳۵
۵	ارزش خالص فعلی (NPV)	۱,۸۴۶,۵۱۳
۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۱٪

حالت میانه (واقع گرایانه):

با توجه به برگزیده بودن سناریوی مذکور که در این پروژه ارائه گردید از ارائه ی مجدد آن خودداری می گردد.

***حالت بدبینانه:**

در این بخش میزان هزینه ها ثابت و عملیاتی محاسبه گردیده در سناریوی برتر مطالعه با همان سناریوی میانه تا اندازه ی ۵ درصد رشد داده خواهد شد. و از طرفی فرض می گردد که میزان فروش اراضی در فاز دوم تماما به فروش نرسد و میزان فروش اراضی تا ۷۰ درصد از کل باشد. بنابراین سال های نهم و دهم تنها درآمد کسب شده مربوط به درآمد حاصل از ارائه خدمات خواهد بود.

جدول ۲۲ - هزینه های ثابت سرمایه گذاری حالت بدبینانه ی سناریوی فروش

هزینه های ثابت سرمایه گذاری (میلیون ریال)						
شرح	کل فاز ساخت					سال ۵
	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	
جمع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۶۷۴,۰۰۱	۴۸,۲۲۴	۶۸۴,۹۸۵	۱,۰۹۰,۹۷۶	۹۵۱,۴۷۹	

همچنین با توجه به فرض یاد شده برای کسب درآمد می توان جدول زیر را ارائه نمود:

و در ادامه برآورد جریان های نقدی ورودی از حاصل انجام پروژه در سناریوی بدبینانه ارائه خواهد گردید:

در انتهای محاسبات صورت گرفته در حالت سناریوی بدبینانه نیز می توان شاخص های مالی این سناریو را به

شرح جدول زیر ارائه نمود:

دفتر هیئت دولت

جدول ۲۳ - شاخص های مالی حالت بدبینانه ی سناریوی فروش

فاکتورهای اقتصادی		
مبلغ به میلیون ریال	شرح	ردیف
بدون احتساب نرخ تورم		
۳,۶۲۸,۵۰۳	هزینه های پروژه	۱
۴,۳۵۱,۳۱۴	درآمدهای پروژه	۲
۷۲۲,۸۱۱	سود حاصل از اجرا و فروش	۳
۱,۰۴۶,۴۲۴	ارزش خالص فعلی (NPV)	۵
%۷	نرخ بازده داخلی (IRR)	۶

۴۷

دفتر هیئت دولت

فهرست جداول

- جدول ۱- استراتژی های اصلی بدست آمده ۱۷
- جدول ۲ - حداقل سرانه های مورد نظر برای اهداف اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی چهرم ۲۱
- جدول ۳ - پهنه های عملکردی و فعالیت ها ۲۳
- جدول ۴ - ترکیب سطوح کاربری پیشنهادی برای منطقه ویژه اقتصادی چهرم ۲۹
- جدول ۵ - مساحت اراضی قابل بارگذاری فعالیت در فازهای پروژه ۳۰
- جدول ۶ - محوطه سازی و بهبود زمین ۳۰
- جدول ۷ - کارهای عمرانی بنا و ساختمان ۳۱
- جدول ۸ - تاسیسات و تجهیزات خدماتی و جانبی (به میلیون ریال) ۳۲
- جدول ۹ - هزینه وسایل نقلیه ۳۳
- جدول ۱۰ - هزینه لوازم اداری و رفاهی ۳۴
- جدول ۱۱ - هزینه های قبل از بهره برداری ۳۵
- جدول ۱۲ - جمع هزینه های ساخت و سرمایه گذاری (ثابت) ۳۶
- جدول ۱۳ - هزینه های جاری و عملیاتی (میلیون ریال) ۳۷
- جدول ۱۴ - جدول فروش سالانه اراضی صنعتی و غیر صنعتی ۳۸
- جدول ۱۵ - زمانبندی هزینه های پروژه ۳۹
- جدول ۱۶ - زمان بندی درآمدهای پروژه ۳۹
- جدول ۱۷ - جریان نقدی پروژه ۴۰
- جدول ۱۸ - فاکتورهای نهایی ارزیابی پروژه ۴۱
- جدول ۱۹ - برآورد درآمدهای حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش ۴۴
- جدول ۲۰ - جریان نقدی حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش ۴۵
- جدول ۲۱ - فاکتورهای مالی و اقتصادی حالت خوشبینانه ی سناریوی فروش ۴۶
- جدول ۲۲ - هزینه های ثابت سرمایه گذاری حالت بدبینانه ی سناریوی فروش ۴۶
- جدول ۲۳ - شاخص های مالی حالت بدبینانه ی سناریوی فروش ۴۷
- جدول ۲۴ - هزینه های عملیاتی در سناریوی اجاره ۴۸
- جدول ۲۵ - درآمد حاصل از اجاره دهی واحدها و ارایه خدمات در سناریوی اجاره ۴۹

۸-۷- سناریوی دوم: اجاره دهی واحدها و مستحقات

گفتنی است در این سناریو واحدهای آماده شده به نسبت درصدهای استفاده شده در روش فروش، به مدت ۱۰ سال به اجاره داده می‌شود و پس از اتمام دوره ۱۰ ساله اجاره‌دهی، به فروش می‌رسد و مالکیت آن به بخش خصوصی منتقل می‌گردد. همچنین از آن جا که میزان هزینه‌های ثابت برآورد شده در این مدل همانند سناریوی قبلی است از ارائه مجدد آن خودداری می‌نماییم. هزینه‌های جاری این سناریو به شرح زیر خواهد بود:

جدول ۲۴ - هزینه های عملیاتی در سناریوی اجاره

شرح	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰
انرژی	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷
قطعات یدکی مصرف شده	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵
تعمیرات ، نگهداری، مواد اولیه	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵
دستمزد	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶
هزینه های بالاسری دستمزد(از جمله مالیات)	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲
هزینه های تولید(خدمات)	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴
هزینه های عملیاتی	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴
استهلاک	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲
کل هزینه های تولید	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶
هزینه های بازاریابی مستقیم	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲
بهای تمام شده محصولات	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸
جمع هزینه‌های جاری و عملیاتی	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
شرح	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	سال ۱۵	سال ۱۶	سال ۱۷	سال ۱۸	سال ۱۹
انرژی	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷	۶۷
قطعات یدکی مصرف شده	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵
تعمیرات ، نگهداری، مواد اولیه	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵	۵۶۵
دستمزد	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶	۳,۷۵۶
هزینه های بالاسری دستمزد(از جمله مالیات)	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲
هزینه های تولید(خدمات)	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴
هزینه های عملیاتی	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴	۷,۱۳۴
استهلاک	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲	۱۳,۵۰۲
کل هزینه های تولید	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶	۲۰,۶۳۶
هزینه های بازاریابی مستقیم	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲	۱۰,۵۲
بهای تمام شده محصولات	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸	۲۱,۶۸۸
جمع هزینه‌های جاری و عملیاتی	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰

دفتر هیئت دولت

وضعیت درآمدهای حاصل شده از اجاره‌ی واحدهای مذکور نیز طبق جدول زمان‌بندی زیر قابل اجرا خواهد بود:

جدول ۲۵ - درآمد حاصل از اجاره‌دهی واحدها و آرایه خدمات در سناریوی اجاره

درآمد حاصل از اجاره‌دهی واحدها و آرایه خدمات (میلیون ریال)							
سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷
درآمد زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
متراژ زمین آماده واگذاری (متر مربع)	۰	۱۶۷,۲۲۰	۵۰۱,۶۶۰	۷۵۲,۴۹۰	۱,۰۸۶,۹۳۰	۱,۴۲۱,۳۷۰	۱,۶۲۲,۲۰۰
نرخ اجاره واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد خالص حاصل از اجاره واحدهای قابل واگذاری (معاف از مالیات)	۰	۱۶۷,۲۲۰	۵۰۱,۶۶۰	۷۵۲,۴۹۰	۱,۰۸۶,۹۳۰	۱,۴۲۱,۳۷۰	۱,۶۲۲,۲۰۰
نرخ فروش واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد خالص حاصل از فروش واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد حاصل از آرایه خدمات	۲۶۲,۲۸۷	۳۳۹,۳۵۲	۲۱۷,۵۸۳	۱۹۷,۸۱۲	۱۷۹,۸۱۲	۱۶۳,۴۸۱	۱۴۸,۶۱۹
جمع کل درآمدها	۱,۱۰۹,۹۴۱	۶۷۹,۳۰۹	۵۰۱,۶۶۰	۳۷۱,۶۱۲	۲۷۹,۷۴۲	۲۵۹,۸۵۱	۲۴۸,۸۱۹
درآمد خالص حاصل از فروش واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نرخ فروش واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد خالص حاصل از اجاره واحدهای قابل واگذاری (معاف از مالیات)	۰	۱۶۷,۲۲۰	۵۰۱,۶۶۰	۷۵۲,۴۹۰	۱,۰۸۶,۹۳۰	۱,۴۲۱,۳۷۰	۱,۶۲۲,۲۰۰
نرخ اجاره واحدها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
متراژ زمین آماده واگذاری (متر مربع)	۰	۱۶۷,۲۲۰	۵۰۱,۶۶۰	۷۵۲,۴۹۰	۱,۰۸۶,۹۳۰	۱,۴۲۱,۳۷۰	۱,۶۲۲,۲۰۰
درآمد زمین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

در ادامه به بررسی زمان‌بندی احقاق هزینه‌های پروژه پرداخته شده است:

دفتر هیئت دولت

جمع هزینه ها	۳,۱۷۱,۵۴۱	۱,۴۰۹,۰۳۷	۴,۵۸۰,۵۷۸
سال ۱۹	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۸	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۷	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۶	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۵	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۴	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۳	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۲	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۱	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۱۰	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۹	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۸	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۷	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۶	۰	۷۸,۲۸۰	۷۸,۲۸۰
سال ۵	۸۷۴,۷۱۳	۷۸,۲۸۰	۹۵۲,۹۹۳
سال ۴	۱,۰۰۲,۹۸۴	۷۸,۲۸۰	۱,۰۸۱,۲۶۳
سال ۳	۶۲۹,۷۶۲	۷۸,۲۸۰	۷۰۸,۰۴۲
سال ۲	۴۴,۵۱۴	۷۸,۲۸۰	۱۲۲,۷۹۴
سال ۱	۶۱۹,۵۶۸	۰	۶۱۹,۵۶۸
شرح هزینه	جمع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	جمع هزینه های جاری و عملیاتی	جمع
ردیف	-	۲	

همچنین برآورد درآمدهای پروژه بدون احتساب درآمد به شرح جدول زیر می باشد

جدول ۲۷ - برآورد درآمدهای پروژه بدون احتساب نرخ تورم در ستاوری اجاره

ردیف	عنوان درآمد	جمع
۱	درآمد خالص حاصل از اجاره واحدهای قابل واکناری (معاف از مالیات)	۱۰.۸۸۸.۰۴۹
۲	درآمد خالص حاصل از فروش واحدها	۸.۳۲۰.۸۲۵
		سال ۱۹
		سال ۱۸
		سال ۱۷
		سال ۱۶
		سال ۱۵
		سال ۱۴
		سال ۱۳
		سال ۱۲
		سال ۱۱
		سال ۱۰
		سال ۹
		سال ۸
		سال ۷
		سال ۶
		سال ۵
		سال ۴
		سال ۳
		سال ۲
		سال ۱

۲۱.۰۵۴.۱۳۵	۲.۳۷۵.۲۶۱
۱.۱۰۹.۴۱۵	۲۶۲.۲۸۷
۲.۰۳۵.۸۹۵	۲۳۹.۳۵۲
۱.۸۳۰.۱۵۴	۲۱۷.۵۹۳
۲.۲۹۶.۸۴۹	۱۹۷.۸۱۲
۲.۴۹۰.۸۹۳	۱۷۹.۸۲۹
۲.۴۱۹.۴۸۸	۱۷۴.۴۶۱
۱.۸۲۰.۸۱۹	۱۴۸.۶۱۹
۲.۶۰۳.۷۶۳	۱۳۵.۱۰۸
۲.۵۶۷.۳۴۵	۱۲۲.۸۲۵
۲۷۸.۸۸۰	۱۱۱.۶۶۰
۳۸۴.۷۸۳	۱۰۱.۵۰۹
۳۱۴.۴۶۱	۹۲.۲۸۱
۳۵۳.۲۰۱	۸۴.۸۹۱
۳۲۱.۰۹۲	۷۶.۲۶۵
۲۳۶.۲۵۹	۶۹.۳۳۲
۶۳.۰۲۹	۶۲.۰۲۹
۲۱۶.۵۹۰	۵۷.۲۹۹
۱۴۸.۶۳۰	۵۲.۰۹۰
-	-
جمع	درآمد حاصل از ارائه خدمات

دفتر هیئت دولت

نهایتاً می‌توان با استفاده از جدول زمان‌بندی به ارائه‌ی جریانات نقدی ورودی پروژه در این سناریو پیرداخته می‌شود.

جریان نقدی پروژه

جمع (میلیون ریال)	۴.۵۸۰.۵۷۸	۲۱.۵۸۴.۱۳۵
سال ۱۹	۷۸.۲۸۰	۱.۱۵۹.۴۱۵
سال ۱۸	۷۸.۲۸۰	۲.۰۳۵.۸۹۵
سال ۱۷	۷۸.۲۸۰	۱.۸۳۰.۱۵۴
سال ۱۶	۷۸.۲۸۰	۲.۲۹۶.۸۴۹
سال ۱۵	۷۸.۲۸۰	۲.۴۹۰.۸۹۳
سال ۱۴	۷۸.۲۸۰	۲.۴۱۹.۴۸۸
سال ۱۳	۷۸.۲۸۰	۱.۸۲۰.۸۱۹
سال ۱۲	۷۸.۲۸۰	۲.۶۰۳.۷۶۳
سال ۱۱	۷۸.۲۸۰	۲.۵۶۷.۳۴۵
سال ۱۰	۷۸.۲۸۰	۲۷۸.۸۸۰
سال ۹	۷۸.۲۸۰	۴۲۷.۳۷۳
سال ۸	۷۸.۲۸۰	۳۱۴.۴۶۱
سال ۷	۷۸.۲۸۰	۲۵۳.۲۰۱
سال ۶	۷۸.۲۸۰	۳۲۱.۰۹۲
سال ۵	۹۵۲.۹۹۳	۲۳۶.۲۵۹
سال ۴	۱.۰۸۱.۲۶۳	۶۳۰.۲۹
سال ۳	۷۰۸.۰۴۲	۲۱۶.۵۹۰
سال ۲	۱۲۲.۷۹۴	۱۴۸.۶۳۰
سال ۱	۶۱۹.۵۶۸	-
شرح	جریان مالی هزینه های پروژه	جریان مالی درآمدهای پروژه
ردیف	-	-

۱۷.۰۰۳.۵۵۷
۱.۰۸۱.۱۳۵
۱.۹۵۷.۶۱۵
۱.۷۵۱.۸۷۵
۲.۲۱۸.۵۶۹
۲.۴۱۲.۶۱۳
۲.۳۴۱.۲۰۸
۱.۷۴۲.۵۳۹
۲.۵۲۵.۴۸۳
۲.۴۸۹.۰۶۶
۲۰۰.۶۰۰
۳۴۹.۰۹۳
۲۳۶.۱۸۱
۲۷۴.۹۲۱
۲۴۲.۸۱۲
(۷۱۶.۷۳۴)
(۱.۰۱۸.۲۳۴)
(۴۹۱.۴۵۲)
۲۵.۸۳۶
(۶۱۹.۵۶۸)
خالص جریان نقدی
۴

خلاصه مطالبات طرح جامع (ساختاری - راهبردی) منطقه ویژه اقتصادی چابهار

دفتر هیئت دولت

در انتهای این سناریو نیز به ارائه شاخص‌های مالی و اقتصادی پروژه خواهیم پرداخت:

جدول ۲۹ - شاخص‌های مالی در سناریوی اجاره

فاکتورهای اقتصادی		ردیف
شرح	مبلغ به میلیون ریال	
	بدون احتساب نرخ تورم	
هزینه‌های پروژه	۴,۵۸۰,۵۷۸	۱
درآمدهای پروژه	۲۱,۵۸۴,۱۳۵	۲
دهی سود حاصل از اجرا و اجاره	۱۷,۰۰۳,۵۵۷	۳
ارزش خالص فعلی (NPV)	۴,۲۹۱,۵۰۳,۴۵	۵
نرخ بازده داخلی (IRR)	%۲۱	۶

۳-۸-۷- برنامه واگذاری سالانه طرح

برنامه واگذاری در پیش ارائه گردید. در این قسمت نیز دوباره به وضعیت جریان‌های نقدی ورودی و خروجی طرح خواهیم پرداخت.

جدول ۳۰ - جریان‌های نقدی ورودی و خروجی طرح

زمان‌بندی هزینه‌های پروژه											
ردیف	شرح هزینه	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	جمع
۱	جمع هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری	۶۱۶,۳۵۸	۴۴,۵۱۴	۶۲۶,۷۱۳	۹۹۸,۱۲۵	۸۷۰,۴۷۴	۰	۰	۰	۰	۳,۱۵۶,۱۸۵
۲	جمع هزینه‌های جاری و عملیاتی	۰	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۳۶۱,۳۹۲
	جمع	۶۱۶,۳۵۸	۴۴,۵۱۴	۶۲۶,۷۱۳	۹۹۸,۱۲۵	۸۷۰,۴۷۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۴۰,۱۴۴	۳,۵۱۷,۴۷۷

دفتر هیئت دولت

جدول ۳۱ - برآورد درآمد حاصل از فروش بدون احتساب نرخ تورم

برآورد درآمد حاصل از فروش بدون احتساب نرخ تورم												
ردیف	عنوان درآمد	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹	سال ۱۰	جمع درآمدها
۱	درآمد حاصل از فروش اراضی	-	۱۸۸,۳۳۶	۳۳۵,۵۶۹	-	۳۲۲,۸۹۸	۵۷۱,۲۲۷	۶۵۷,۵۴۴	۵۶۷,۱۳۱	۸۶۹,۶۰۱	۵۰۰,۲۰۰	
۲	درآمد حاصل از ارائه خدمات	-	۵۲۰,۹۰۰	۶۷۰,۷۱۷	۸۸۰,۳۳۲	۱۱۴,۴۴۲	۱۴۸,۲۲۴	۱۹۳,۴۰۷	۲۵۱,۴۳۸	۳۲۶,۵۵۷	۴۳۴,۹۱۴	
	جمع	-	۲۴۰,۸۳۶	۳۹۶,۲۸۶	۸۸۰,۳۳۲	۴۸۷,۳۳۹	۷۲۰,۵۵۱	۸۵۰,۹۵۰	۸۱۸,۵۵۹	۱,۱۹۶,۴۵۸	۹۲۴,۹۳۵	۵,۷۲۰,۹۳۵

۵۶

۹-۷- رهنمودهای تشکیلاتی

از آنجا که منطقه ویژه اقتصادی جهرم به عنوان یک واحد اقتصادی مستقل به فعالیت خواهد پرداخت، شایسته است از نظر تشکیلاتی نیز از الگوهای واحدهای مستقل اقتصادی پیروی نماید. اگر چه موسسین منطقه ویژه اقتصادی جهرم را برخی نهادهای وابسته به دولت (بویژه سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران) تشکیل می دهند. لیکن ضروری است که این مجموعه از ساختار سازمانی جداگانه ای برخوردار گردد.

در ارائه ساختار سازمانی مناسب برای منطقه ویژه اقتصادی جهرم، لازم است محورهای اصلی فعالیت در این مجموعه مورد توجه قرار گیرد و الگوی مدیریتی آن نیز با عنایت به فرآیندهای اصلی منظور شده برای این مجموعه ارائه گردد.

دفتر هیئت دولت

۷-۱۰- پیشنهادات تکمیلی

۷-۱۰-۱- ارائه راه حل ها و پیشنهادهای مناسب برای حل مسائل و مشکلات حاد موجود در زمینه توسعه اقتصادی-

اجتماعی و نیازهای فوری عمرانی منطقه ویژه اقتصادی

۵۷

با توجه به بررسی های صورت گرفته و شناسائی ویژگی های کلی منطقه، برخی راه حل های قابل توصیه برای حل مشکلات کنونی و دسترسی سریعتر به اهداف پیش بینی شده و شکل گیری مطلوب منطقه ویژه اقتصادی جهرم را می توان به شرح زیر مورد اشاره قرار داد :

- انجام اصلاحات لازم در ساختار اداری و تشکیلات اجرایی منطقه (شهرستان جهرم) به گونه ای که در دیدگاههای حاکم بر مدیران اجرایی و سیاست گذاران، تحول لازم برای توجه ویژه به بخش صنعت و توسعه فعالیتهای صنعتی ایجاد گردد و بسترهای حمایتی مناسبتری برای جلب سرمایه گذران و تولید کنندگان صنعتی فراهم گردد. (حتی می توان تشکیل کانون ویژه ای در فرمانداری یا اداره صنعت، معدن و تجارت شهرستان را پیشنهاد نمود که توسعه صنعتی منطقه را با جدیت و تلاش بیشتری پیگیری نماید و دیگر نهادها و سازمانهای ذیربط را در مسیر توسعه صنعتی شهرستان همسو و همگرا سازد).
- انجام اصلاحات ضروری در نهادهای تامین کننده منابع مالی منطقه (شبکه بانکی، نهادهای حمایتی و سازمانها و صندوق های ضمانت کننده و پشتیبانی کننده فعالیتهای تولیدی) در جهت پوشش مناسبتر نیازهای مالی صنعتگران و کارآفرینان بومی و غیربومی منطقه در امر سرمایه گذاری صنعتی. همچنین تقویت نهادها و ساختارهایی که بتواند سرمایه های محدود متقاضیان سرمایه گذاری را تجمیع نموده و از طریق تشکیل شرکتهای تعاونی یا شرکتهای سهامی امکان مشارکت گروهی این متقاضیان را برای راه اندازی واحدهای صنعتی فراهم سازد.
- انجام پی گیری های لازم برای شکل گیری و راه اندازی سریع تر شرکت پتروشیمی جهرم و مشخص نمودن وضعیت ارتباطی آن با منطقه ویژه اقتصادی جهرم (اینکه در داخل منطقه ویژه قرار گیرد یا در مجاورت آن باشد).
- انجام پیگیری ها برای تامین آب مورد نیاز منطقه ویژه اقتصادی جهرم
- انجام پی گیری ها و مذاکرات لازم با مسئولین مربوطه برای ایجاد انشعاب خط آهن و در صورت لزوم استقرار ایستگاه راه آهن در محل ورودی منطقه اقتصادی جهرم جهت مرتبط نمودن منطقه ویژه به خط آهن شیراز - جهرم - لار - بندر عباس

دفتر هیئت دولت

- جدول ۲۶ - زمان‌بندی هزینه‌های پروژه در سناریوی اجاره ۵۰
- جدول ۲۷ - برآورد درآمدهای پروژه بدون احتساب نرخ تورم در سناریوی اجاره ۵۱
- جدول ۲۸ - جریانات نقدی پروژه در سناریوی اجاره ۵۳
- جدول ۲۹ - شاخص های مالی در سناریوی اجاره ۵۵
- جدول ۳۰ - جریانات نقدی ورودی و خروجی طرح ۵۵
- جدول ۳۱ - برآورد درآمد حاصل از فروش بدون احتساب نرخ تورم ۵۶

دفتر هیئت دولت

۲-۱۰-۷- ارائه پیشنهادهای عملی برای بالابردن سطح رشد و توسعه اقتصادی - اجتماعی و اقدامات عمرانی مورد نیاز، به منظور عمران منطقه با در نظر گرفتن امکانات بالقوه و بالفعل محلی و سازمانهای اجرایی ذیربط

در مسیر توسعه اقتصادی - اجتماعی منطقه نیز می توان پیشنهادهای نظیر موارد زیر را در جهت تقویت زمینه های عمرانی منطقه مطرح نمود. البته این پیشنهادهای در حد توصیه های اولیه بوده و برای اجرایی شدن نیازمند انجام بررسی های کارشناسی بیشتری می باشند .

- تقویت فرودگاه چهرم در راستای انجام خدمات گسترده تر ترابری هوایی بویژه در زمینه حمل و نقل و صادرات و واردات محصولات و مواد اولیه ارزشمند و فسادپذیر و همچنین ورود قطعات و تجهیزات ضروری و حساس به منطقه ویژه .
- تقویت ساختارهای مدیریتی و کارشناسی منطقه (شهرستان چهرم) و تقویت تعاملات فنی و اجرایی با تشکیلات نفت و گاز استان فارس و مناطق نفت خیز جنوبی کشور در راستای بهره برداری بیشتر از امکانات و زمینه های فعالیت در امور نفت و گاز و پتروشیمی .
- تقویت پایگاهها و مراکز و مجموعه های تفریحی، ورزشی، درمانی و امکانات توریستی منطقه در راستای جذب سرمایه گذاران و گردشگران کشورهای حاشیه خلیج فارس .
- ایجاد و تقویت نهادها و تشکل های اقتصادی و اجتماعی (اتحادیه ها، انجمن ها، تعاونی ها، NGO ها)، در منطقه در جهت جلب مشارکتهای بیشتر فعالان و صاحب نظران، نخبگان و دیگر نیروها و ساکنین منطقه در پیشبرد برنامه های توسعه منطقه

ای

دفتر هیئت دولت

فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱ - موقعیت مکانی منطقه ویژه اقتصادی جهرم ۱۰
- نقشه ۲ - الگوی تجریدی منطقه ویژه اقتصادی ۲۴
- نقشه ۳ - الگوی تطبیقی منطقه ویژه اقتصادی ۲۵
- نقشه ۴ - طرح پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی ۲۶

دفتر هیئت دولت

۱- کلیات پروژه

۱-۱- بیان مساله

ایجاد مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی و امثالهم اقدامی در جهت ایجاد مزیت نسبی و رقابتی، از طریق کاهش قیمت تمام شده محصول و حذف تشریفات و مقررات اداری و گمرکی است. این مناطق با مرادده آزاد و راحت با دنیای خارج زمینه های توسعه صادرات و تولید کالاهای صادراتی را فراهم میآورند و با رشد صنایع تخصصی، رشد صنعتی و به تبع آن توسعه اقتصادی را به ارمغان خواهند آورد. به لحاظ تاریخی تجربه بسیاری از کشورها به خصوص در جنوب و شرق آسیا نشان می دهد که ایجاد مناطق ویژه و آزاد اقتصادی - تجاری گشایش های جدی و موثری در توسعه صنعتی و تجاری کشورها دارند؛ به طوری که رشد و گسترش سریع این مناطق در دو دهه گذشته، آنها را به عنوان مولفه اصلی در استراتژی های توسعه صنعتی معطوف به صادرات، جلب و جذب سرمایه گذاری های مستقیم خارجی قرار داده است. ایران نیز با دیدن موفقیت های بدست در کشورهای دیگر تصمیم به راه اندازی چنین مناطقی نمود به طوری که در تبصره ۲۰ قانون برنامه پنج ساله اول در سال ۱۳۶۸ و بند «د» تبصره ۲۵ قانون ۵ ساله برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جاها در سال ۱۳۷۲ به ایجاد این مناطق اشاراتی شده است که نهایتاً منجر به تصویب «قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی» در تاریخ ۱۳۸۴/۹/۵ شد. اهداف مورد پیگیری در این مناطق از منظر قوانین مصوب عمدتاً عبارتند از:

۱- برقراری ارتباط بین المللی

۲- تحرک در اقتصاد منطقه ای

۳- تولید و انتقال فناوری

۴- توسعه صادرات

۵- صادرات مجدد و عبور خارجی (ترانزیت) و انتقال کالا (ترانشیپ)

۶- ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی

بر این اساس، مساله ای مناطق ویژه، مورد نظر مشاوران این طرح بوده است.

۱-۲- ضرورت ایجاد

به منظور انجام مطالعات راهبردی و تهیه طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی جهرم، شناخت دقیق وضعیت فعلی منطقه (شهرستان جهرم و استان فارس) از لحاظ جغرافیایی و منابع طبیعی، فعالیتهای اقتصادی، جمعیتی و بوم شناختی، تأسیسات زیربنایی و زیرساختهای حمل و نقل و... از یکسو و شناسایی پتانسیل های قابل سرمایه گذاری در این منطقه از سوی دیگر، ضرورت دارد. همچنین تبیین و تحلیل نقش و جایگاه مناطق ویژه اقتصادی در توسعه

دفتر هیئت دولت

اقتصادی کشور در مقایسه با سایر زیرساختهای توسعه کسب و کار اعم از مناطق آزاد تجاری، شهرکهای صنعتی و فناوری و... و نهایتاً نقشی که منطقه ویژه اقتصادی چهرم در این راستا خواهد یافت، حائز اهمیت است.

کشور ما از یک سو با مشکل عدم توسعه و رشد نیافتگی در ابعاد مختلف و از سوی دیگر با عدم برنامه‌ریزی مناسب برای استفاده از موقعیت‌ها و ویژگی‌های ممتاز سرزمینی خود مواجه بوده است. با توجه به اهمیتی که مناطق ویژه اقتصادی در جهت توسعه منطقه و حتی کشورهای مختلف داشته است، ایجاد چنین مناطقی ضروری می‌باشد. بدلیل قرار گیری شهرستان چهرم در قسمتی از کشور که پتانسیل بالایی برای شکوفایی و رشد منطقه‌ای دارد، نیاز است که به این شهرستان، توجه ویژه‌ای شود. این مساله از چندین دیدگاه مورد توجه است. از دیدگاه منطقه‌ای، ملی و فراملی. ایجاد منطقه ویژه اقتصادی چهرم می‌تواند از جنبه‌های ذکر شده به رشد کشور کمک کند و بخشی از مشکلات عمده کشور نظیر بیکاری، عدم به کارگیری سرمایه‌های مالی، جغرافیایی و انسانی و مشکلاتی نظیر آن‌ها را برطرف کند.

۳-۱- اهداف

هدف ایجاد منطقه ویژه اقتصادی چهرم که در راستای توسعه منطقه ای و افزایش اشتغال و درآمدزایی برای شهرستان چهرم (و شهرستانهای اطراف آن) می باشد، ذکر اهداف اجرائی تر مرتبط با طراحی کالبدی منطقه ویژه اقتصادی چهرم بی فایده نخواهد بود. برای ارائه الگویی مناسب در طراحی ساختار فضائی منطقه ویژه اقتصادی چهرم، شایسته است دو سری اهداف به شرح زیر مدنظر قرار گیرد:

الف: اهداف پیرامونی که غالباً انطباق منطقه ویژه اقتصادی با ویژگی های اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی نواحی پیرامونی و هماهنگی کلیات منطقه ویژه اقتصادی چهرم به عنوان یک کانون توسعه با شرایط و برنامه های توسعه منطقه ای (شهرستان چهرم و شهرستانهای اطراف) را مدنظر دارد.

از جمله این اهداف پیرامونی می توان مواردی به شرح زیر را یادآوری نمود :

- جای گیری مطلوب و مناسب مجموعه جدیدی که در قالب منطقه ویژه اقتصادی چهرم ایجاد خواهد شد در بافت کلی و نظام اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی منطقه (شهرستان چهرم و استان فارس) و انطباق فعالیت ها و عملکردهای آن با شرایط محیطی و نیازهای منطقه از جمله :
- خارج کردن شهرستان چهرم از نظام اقتصادی نسبتاً تک بعدی متکی بر فعالیت های کشاورزی و باغداری
- جبران نارسائی های بخش صنعت و فراهم نمودن زمینه برای توسعه صنعتی در منطقه .
- بهره گیری شایسته تر از پتانسیل ها و استعداد های منطقه برای توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی (موقعیت جغرافیائی، ذخائر معدنی و منابع طبیعی و منابع نفت و گاز منطقه، نیروی انسانی ، سرمایه های پراکنده، سابقه و تجارب محلی در فعالیت های کشاورزی و تجاری و...)
- رعایت محدودیت ها و شرایط تاثیر گذار بر توسعه منطقه، نظیر محدودیت منابع آبی، زلزله خیزی منطقه