



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

“با صلوات بر محمد و آل محمد”

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

سازمان حفاظت محیط زیست

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۳/۴/۲۰ به پیشنهاد شماره ۱۳۴۷/۱۰/۱۴۰۳۲/۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ 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:

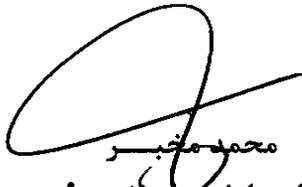
۱- طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز به شرح پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می‌شود.

۲- هر گونه عملیات اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات از جمله ملاحظات زیست‌محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) و آمایش سرزمین و همچنین رعایت ملاحظات و سیاست‌های میراث فرهنگی و قوانین و مقررات ناظر بر حفظ آثار تاریخی، فرهنگی و هنری صورت خواهد پذیرفت.

۳- هرگونه تغییر در کاربری‌های طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز، منوط به تصویب هیئت وزیران است.

۴- دوره بازنگری طرح جامع مذکور پنج سال است.

۵- طرح جامع موضوع این تصویب‌نامه، جایگزین طرح جامع موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۳۰۲۷/ت ۵۶۴۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۹ می‌شود.

  
محمد مشیر  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس‌جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش منورده آشنای شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
<b>۷</b>	<b>9561-PI-US-RP-01</b>	<b>۱۴۰۲/۰۸/۰۱</b>

فراهم نمودن تسهیلات و زیرساخت‌های مورد نیاز سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و ایجاد زمینه مناسب برای بازاریابی، صادرات و گسترش فعالیت‌های بازرگانی بین‌المللی

- تدوین، نظارت و اجرای طرح‌های جامع در زمینه‌های خدمات زیر بنایی، شهری، فنی و مهندسی، ارتباطی، حراستی در سطح منطقه ویژه اقتصادی شیراز با هدف تامین نیاز ذینفعان و با رعایت اصل حفاظت از محیط زیست
- توسعه مجموعه‌ای با عملکردهای چندمنظوره ترکیبی و پایدار
- توسعه انعطاف پذیر به منظور پاسخگویی فعالانه به فرصت‌ها
- فازبندی توسعه منطقه منطبق با تقاضای بازار و بیشترین ماندگاری
- جذب نام‌های تجاری بزرگ
- تعهد به محیط زیست و پایداری آن بر اساس رویکردهای جهانی
- ایجاد زیرساخت‌های فیزیکی و مدیریتی کارآمد
- ایجاد ارتباطات مستمر و مؤثر با ذینفعان
- شناسایی و به‌کارگیری ظرفیت‌های علمی، فنی و اقتصادی و توسعه همکاری‌های پژوهشی مشترک با موسسات داخلی و بین‌المللی و به‌کارگیری آنها در جهت استقرار تکنولوژی‌های نوین
- صدور مجوز برای انجام فعالیت‌های اقتصادی، عمرانی، ساختمانی، فرهنگی، آموزشی و خدماتی در چارچوب طرح جامع و کالبدی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
- توجه به نیاز صنایع در بعد فناوری و هدایت پژوهش‌ها به سمت و سوی پژوهش‌های تقاضا محور
- اجرای مؤثر سیستم مدیریت دانش جهت ذخیره اطلاعات و تجربیات افراد صنعتی، صیانت از دانش فنی نخبگان و گسترش دانش‌های به‌دست آمده در کل منطقه و ارتقاء جایگاه پژوهش و فناوری
- استفاده بهینه و مؤثر از منابع در دسترس با به‌کارگیری دانش و فن‌آوری روز با هدف توسعه پایدار و حفظ محیط‌زیست و افزایش بهره‌وری صنایع مستقر در منطقه ویژه اقتصادی شیراز
- تعامل سازنده و مثبت با تمامی ذینفعان منطقه با تاکید بر احترام به کرامت انسانی
- توانمندسازی سرمایه‌های انسانی متناسب با نیازهای منطقه ویژه اقتصادی شیراز به منظور دستیابی به سازمانی یادگیرنده، سرآمد، نوآور و تلاشگر

بنابراین منطقه ویژه اقتصادی شیراز مجموعه‌ای از صنایع و خدمات مورد نیاز است که با افزایش توانمندی‌های خود از طریق:

- استفاده از آخرین تکنولوژی‌های مربوطه
- توجه به استانداردهای ملی و بین‌المللی و ارتقای آنها
- بررسی بازار و وضعیت اقتصادی کشور و بازارهای هدف
- آموزش مسئولین و کارکنان صنایع عضو منطقه ویژه
- استفاده از تکنولوژی اطلاعات، اطلاع‌رسانی مستمر و فراهم آوردن زمینه مناسب رشد و توسعه صنایع و واحدهای منطقه ویژه.
- ارزیابی و مرور تجارب و استفاده از آنها سعی دارد که: محصولات و خدماتی با کیفیت بالا و مورد رضایت مشتریان و بازار فراهم نماید.

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش پژوهش آشنای شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
<b>۸</b>	<b>9561-PI-US-RP-01</b>	<b>۱۴۰۲/۰۸/۰۱</b>

## ۲- تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

چارچوب برنامه‌ریزی یک ناحیه مشتمل بر حوزه‌هایی مانند جمعیت، فعالیت، روابط بین آن‌ها، الگوهای کاربری زمین و توسعه فعالیت‌ها، همراه با شبکه ارتباطات و سیستم‌های خدمات رفاهی است. تهیه این طرح‌ها مستلزم مطالعاتی از جمله حوزه نفوذ فعالیت‌ها و عملکردهای گوناگون است و از این رو در طرح‌های جامع، سامانه‌های اقتصادی، کالبدی و اجتماعی، یک ناحیه که با یکدیگر در پیوند متقابل قرار دارند مورد تبیین واقع می‌شوند و باید در چارچوب سیاست‌های ملی و منطقه‌ای تهیه شوند و زمینه تهیه طرح‌های موضعی و تفصیلی را فراهم سازند. در الگوهای جدید، برخلاف الگوهای پیشین طرح‌های توسعه فقط وسیله‌ای برای مداخله در سازمان کالبدی نیست، بلکه در قدم نخست راهنمای تصمیم‌سازی و اقدام برای توسعه همه‌جانبه محسوب می‌شود. در واقع آنچه طرح‌های جامع را از دیگر اشکال طرح‌های توسعه متمایز می‌سازد، شیوه‌های گردآوری اطلاعات به صورت گزینشی، تحلیل هدفمند و تعیین اهداف، مشارکت تصمیم‌سازان اصلی، تبیین و ارزیابی گزینه‌ها، بررسی تبعات آتی تصمیمات و اقدامات کنونی و بیشتر از هر چیز دیگر، تاکید بر اجرای موفقیت‌آمیز برنامه است. در بخش تحلیل، اطلاعات و داده‌هایی که به صورت هدفمند در قسمت شناخت گزارش‌ها جمع‌آوری و طبقه‌بندی گردیدند مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته، عوامل موثر و تاثیرگذار آن در محیط درونی در قالب نقاط قوت و ضعف و در محیط بیرونی به صورت نقاط فرصت و تهدید مشخص می‌گردند. سپس براساس این نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید اهداف، راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های موردنظر تعیین می‌گردند. این مطالعات از طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز که شامل برنامه‌ریزی کالبدی کلان طرح می‌باشد، براساس ارزیابی و استنتاج از مطالعات سایر بخش‌ها در شناخت وضع موجود به شناسایی و تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری پرداخته و بر اساس معیارهای مختلفی چون نتایج اسناد فرادست، مزیت‌های اقتصادی منطقه ویژه، نظرات ذی‌مدخلان و مبانی نظری مناطق ویژه اقتصادی به تعیین کاربری‌های مورد نیاز استقرار در طرح پرداخته است. همانگونه که در بخش‌های پیشین گفته شد، فارغ از سابقه طولانی تجارت در بین کشورها، مناطق آزاد تجاری به معنای امروزی آن، در چند دهه اخیر مورد توجه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه قرار گرفته‌اند. شکست سیاست جایگزینی واردات در کشورهای در حال توسعه که در پنج دهه پیش در جهان رخ داد، منجر شد تا توسعه صادرات و سیاست برون‌نگر، مورد توجه قرار گیرد. یکی از مباحث عمده و اساسی جامع در حوزه برنامه‌ریزی توسعه، مسئله توسعه منطقه‌ای است. توسعه منطقه‌ای به مفهوم رشد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در درون یک منطقه ویژه یا در سیستم‌های مناطق است. یکی از راه‌های ایجاد توسعه منطقه‌ای توجه به بحث مناطق ویژه اقتصادی است. مناطق ویژه اقتصادی به منظور افزایش و توسعه صادرات، ایجاد اشتغال، جذب سرمایه‌گذاری و انتقال تکنولوژی و افزایش درآمد عمومی و سایر موارد انجام می‌پذیرد. اجرای این برنامه‌ها همواره مستلزم پیامدهای اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد.

### ۲-۱- تجزیه و تحلیل داده‌ها

#### ۲-۱-۱- تجزیه و تحلیل دیدگاه‌ها و نظریات مرتبط با مبانی نظری ایجاد منطقه ویژه اقتصادی شیراز

در حال حاضر کشور ایران به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه در جهان و یکی از قدرت‌های منطقه‌ای در خاورمیانه، نیاز مبرمی به توسعه در تمامی سطوح دارد. با توجه به وضعیت کنونی کشورها در جهان که توسعه اقتصادی در رأس گفتمان اصلی برنامه‌های اکثر کشورها قرار گرفته، نیاز است که در ایران هم به توسعه اقتصادی با توجه به برنامه‌ریزی‌های دقیق و صحیح به این مهم دست یافت.



رئیس‌مন্ত্রی اقتصاد و امور مالیاتی

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

9561-PI-US-RP-01



۹

چنانچه پیش‌تر گفته شد، یکی از پتانسیل‌هایی که برای توسعه اقتصادی وجود دارد، در نظر گرفتن و توجه به ایجاد مناطق آزاد و ویژه اقتصادی است؛ زیرا که جایگاه این مناطق در دنیا شناخته شده است و به ویژه برای کشورهای همانند ایران، می‌تواند در توسعه محلی، ملی و منطقه‌ای کارساز باشد. هدف از ایجاد مناطق ویژه اقتصادی، جذب صنایع با ارزش صادراتی بالاست، که می‌تواند با ایجاد شرایط مطلوب نظر تجار و سرمایه‌گذاران را جلب کند. مطابق با قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران به منظور پشتیبانی از فعالیت‌های اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین‌المللی و تحرک در اقتصاد منطقه‌ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات غیرنفتی، ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، صادرات مجدد، عبور خارجی (ترانزیت) و انتقال کالا (ترانشیب) به دولت اجازه داده می‌شود در شهرستان‌هایی که استعداد و توان لازم برای تحقق اهداف مذکور را دارند مناطقی را با عنوان منطقه ویژه اقتصادی ایجاد نماید.

مناطق ویژه اقتصادی، در مجموع در چهار سطح مختلف محلی، ملی، منطقه‌ای و جهانی به ایفای نقش می‌پردازند که وزن ژئوپلیتیکی و ژئوآکونومیک یک منطقه ویژه، قبل از هر چیزی در بستر فلسفه وجودی آن شکل می‌گیرد. این در حالی است که نقش سیاست و مؤلفه‌های انسانی و نیز مؤلفه‌های جغرافیای طبیعی منطقه در شکل‌دهی و سازمان‌دهی وزن منطقه غیرقابل انکار است. به طور کلی، هر اندازه یک منطقه ویژه اقتصادی از وزن بالای پتانسیل‌های طبیعی و امکان استفاده از سرمایه‌های انسانی بیشتری در کنار امتیازات سیاسی و قانونی برخوردار باشد، تاثیرگذاری مثبت بیشتری در توسعه منطقه‌ای محیط پیرامون خود در درجه اول و در درجات بالاتر در مقیاس ملی دارد. همچنین با ورود فناوری، مدیریت و سرمایه به داخل کشور و استان، عوامل تولید داخلی با این عوامل تلفیق شده و سبب حرکت در مسیر توسعه و همسویی با اقتصاد جهانی می‌شود. نقش اصلی ایجاد این مناطق برای کشوری مثل کشور ما تغییر تفکر اقتصادی و همسویی با اقتصاد جهانی است.

از مطالعه و تحلیل دیدگاه‌های نظریه‌پردازان و تعاریفی که از مناطق ویژه و لزوم شکل‌گیری آن‌ها در سطح جهان عنوان شده است، چنین بر می‌آید که ایجاد مناطق ویژه اقتصادی شاید یکی از راهکارهایی باشد که در راستای افزایش صادرات غیرنفتی و کاهش وابستگی به درآمدهای حاصل از صدور نفت خام موثر است زیرا بر پایه اهدافی نظیر جذب سرمایه خارجی، انتقال فناوری و ایجاد اشتغال، رونق اقتصادی، تقویت صنایع داخلی، پیشرفت فناوری، جهش صادراتی و افزایش رفاه اقتصادی شکل می‌گیرد.

در ایران هدف اصلی ایجاد مناطق ویژه اقتصادی، توسعه و رشد اقتصادی از طریق تشویق سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی در حوزه تولید و صادرات بوده است با این حال هرچند هدف اصلی مناطق ویژه کمک به فرایند توسعه ملی است، اما پهناوری سرزمینی نظیر ایران، توجه به برنامه ریزی منطقه‌ای را نیز ناگزیر کرده است. لذا برای رفع نابرابری‌های ناموجه منطقه‌ای، با اقدام به آمایش عادلانه سرزمین و توسعه منطقه‌ای، جذب مشارکت خود منطقه، با نگاهی به نقش منطقه مزبور در تجارت بین‌الملل مدنظر قرار می‌گیرد. تردیدی نیست که رکن اصلی توسعه منطقه‌ای، ایجاد و جذب انواع سرمایه است تا بتواند در فضای اقتصاد بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای، بهتر ایفای نقش نماید.

در ایران بیشتر ترانزیت کالا از کریدور شمال- جنوب صورت می‌گیرد. موقعیت استراتژیک و ژئوپلیتیک ایران موجب شده است این سرزمین از گذشته تاکنون معبری مهم و معتبر برای ترانزیت کالا و مسافر محسوب شود. این سرزمین از دیرباز یکی از گذرگاه‌های اصلی جاده باستانی ابریشم و مورد توجه کشورهای بزرگ جهان بوده است و استان فارس به دلیل فاصله بسیار مناسب تا سواحل جنوبی نقش مهمی در ترانزیت کالا در این کریدور دارد.

**دفتر هیئت دولت**



انستیتو ملی استاندارد ایران

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

9561-PI-US-RP-01

Garnault  
Consulting Engineers

۱۰

این موقعیت استراتژیک جغرافیایی ایران قابلیت آن را دارد که درآمد حاصل از ترانزیت کالا را به یکی از اصلی ترین منابع درآمدی کشور تبدیل کند و این برتری ناشی از موقعیت استراتژیک در سواحل جنوبی دریای خزر و سواحل شمالی خلیج فارس و دریای عمان و مرزهای شرقی و غربی ایران است و آن را باید دروازه ارتباط با کشورهای محصور در خشکی آسیای مرکزی و قفقاز و ورود به اروپا دانست. این موقعیت ویژه و ممتاز شرایطی را فراهم کرده است تا ایران از اولویت ویژه‌ای در امر ترانزیت کالا و مسافر نسبت به سایر کشورهای منطقه برخوردار باشد چرا که با قرار گرفتن در کریدور مهم و حیاتی شمال- جنوب که مهم ترین حلقه تجارت بین آسیا و اروپا است، امکان خاصی برای ترانزیت کالا و حمل و نقل ترکیبی به وجود آورده و درآمد قابل توجهی را ایجاد کند.

برای ارائه روش‌ها و مدل‌های تحلیلی و کاربردی در انجام طرح مطالعاتی، لزوم استخراج اطلاعات موجود توسعه منطقه‌ای استان فارس در بخش‌های پیشین انجام شده است تا بتوان با توجه به شرایط خاص منطقه‌ای بهترین مدل برای برنامه‌ریزی را انتخاب نمود.

مدل‌های زیادی برای تدارک برنامه‌ریزی راهبردی در دسترس است که در فصل اول مطالعات بدان‌ها پرداخته شد. برخی مدل‌ها تلفیقی از چندین مدل کلاسیک و برخی پالایش یافته مدلی شناخته شده هستند. انتخاب هر یک از مدل‌ها تابع ماهیت، وضعیت و شرایط محیطی سازمانی است که در راه تدارک برنامه‌ریزی راهبردی برای خود، گام برداشته است. آنچه بیش از گزینش هر مدل با اهمیت است، توافق در مورد مدل انتخابی و وفادار ماندن به آن از سوی افراد درگیر در طول برنامه‌ریزی راهبردی است.

از جمله مدل‌های مطرح برای برنامه‌ریزی راهبردی، می‌توان به مدل‌هایی مانند مدل برنامه‌ریزی راهبردی میتنزبرگ، تحلیل رقابتی پورتر، دیوید، برایسون، ریچارد. ال. دفت، هریسون و جانسون و مانند آن‌ها اشاره کرد. مقایسه مدل‌های برنامه‌ریزی راهبردی نشان می‌دهد که علی‌رغم تفاوت‌های موجود در تعداد مراحل، گام‌های مدل‌ها و تقدم و تأخر آن‌ها، کلیه مدل‌ها به طور تقریبی از ساختار مشابه و یکسانی برخوردار هستند و می‌توان چند مرحله مشترک در بین همه آن‌ها پیدا کرد.

سه مرحله تجزیه و تحلیل محیط خارجی و داخلی سازمان، تدوین چشم‌انداز، ارزش‌های محوری، مأموریت، اهداف کلان و راهبردهای سازمان و در نهایت تدوین برنامه‌های اجرایی- عملیاتی سازمان در تمام مدل‌های ارائه شده آمده است و می‌توان آن‌ها را به عنوان مراحل مشترک بین تمام مدل‌ها تلقی کرد. هر چند که اکثر مدل‌ها تعداد مراحل بیش از این سه مرحله دارند ولی می‌توان چند مرحله از این مدل‌ها را در قالب یکی از این مراحل مشترک به حساب آورد.

۱-۱-۲- تدوین برنامه راهبردی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

۱-۱-۱-۲- تدوین چشم‌انداز

چشم‌انداز یا دورنمای سازمان به معنای مقصد و حد نهایت سازمان است. چشم‌انداز به این پرسش پاسخ می‌دهد که ما می‌خواهیم چه بشویم؟ چشم‌انداز روشن می‌کند که سازمان قصد دارد با انجام وظایف و مأموریت خود به کجا برسد. به عبارتی چشم‌انداز، تدوین شرحی روشن و مختصر درباره این نکته است که سازمان در صورت اجرای موفقیت‌آمیز راهبردهای خود یا دستیابی به ظرفیت کامل خویش چه وضعیتی خواهد داشت

در تدوین بیانیه چشم‌انداز یک سازمان، از یک سو چشم‌انداز مطلوب (آرمان) و آینده‌ای که در پی ساختن آن می‌باشیم، ترسیم می‌شود و از سوی دیگر با توجه به افق مورد نظر برای تدوین استراتژی و برنامه‌ها، ترسیمی از آینده محتمل صورت خواهد گرفت. تعیین چشم‌انداز، افق پیش‌روی برنامه را شفاف کرده و همه فعالیت‌ها در راستای آن رهنمون می‌شوند که در نهایت توفیق منطقه را در دستیابی به مطلوب‌ها

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش مشاوره اقتصادی شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
<b>۱۱</b>	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	<b>۱۴۰۲/۰۸/۰۱</b>

در پی دارد. در راستای مطالب مذکور و با توجه به اهمیت تعیین چشم انداز، با بهره‌گیری از نظرات اعضای گروه دلفی چشم انداز منطقه ویژه اقتصادی شیراز به شرح زیر تدوین گردید:

منطقه اقتصادی شیراز در افق طرح به عنوان مرکز تولید مؤثر در زمینه تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعت کشور با هدف صادرات مجدد و ترانزیت و ترانشیپ مبتنی بر مأموریت خود در قانون تأسیس مناطق ویژه اقتصادی، متکی بر پتانسیل و ظرفیت‌های جغرافیای اقتصادی ویژه از جمله دسترسی به شبکه‌های ریلی و بزرگراهی و موقعیت ترانزیتی، دسترسی به شهرهای مهم استان و استان‌های مهم مرکز و جنوب کشور و همجواری با کریدور جنوب به شمال به عنوان مهمترین حلقه تجارت بین آسیا و اروپا، منطقه‌ای است با سه ویژگی زیر:

منطقه پشتیبان: دارای پهنه‌ها، انبارها و زیرساخت‌های لازم برای گسترش توان تولید صنعتی و تقویت رابطه بازرگانی ایران با کشورهای حوزه خلیج فارس به عنوان پس کرانه استان‌های جنوبی، همچنین گسترش دهنده رابطه ترانزیتی همسایگان جنوبی با کشورهای شمال و شمال غربی از طریق گذرگاه‌های آسیایی و تکمیل زنجیره حمل و نقل در این حوزه؛

منطقه پیشرو: دارای پهنه‌ها، امکانات زیرساختی و ارتباطات پیشرفته راه دور برای استقرار خدمات مولد (مالی، پژوهش، طراحی، بازاریابی، حقوقی) و صنایع پیشرفته برای صادراتی شدن صنایع پس کرانه جنوبی ایران، به ویژه استان فارس

منطقه فرآوری: دارای پهنه‌ها، امکانات زیرساختی و ارتباطی برای احداث صنایع سنگین، صنایع فلزی، برق و الکترونیک و ماشین‌سازی، صنایع تبدیلی، پتروشیمی و فناوری های نوین با استفاده از پتانسیل خط لوله گاز عبوری.

### ۲-۱-۱-۲- بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در منطقه ویژه اقتصادی شیراز

در این قسمت، بر اساس نتایج بدست آمده از مراحل شناخت منطقه نکات مثبت و منفی مؤثر بر طرح در قالب جدول سوات نشان داده شده است.

جدول ۱-۲- جدول تلفیقی سوات (SWOT) منطقه ویژه اقتصادی شیراز

قوت
مسافت نسبتاً نزدیک منطقه تا سواحل خلیج فارس و بنادر فعال جنوبی کشور
نزدیکی به دو بندر بزرگ تجاری (بندر شهید رجایی بندر عباس و بندر بوشهر) و منطقه ویژه پارس جنوبی (عسلویه)
وجود انبارهای مسقف با پوشش بیمه‌ای مناسب جهت نگهداری کالاهای تجار و بازرگانان به همراه ماشین آلات تخلیه و بارگیری
استفاده از موقعیت و مزیت‌های منطقه ویژه اقتصادی در توسعه صنعتی با استفاده از امکان صادرات مجدد
واقع شدن منطقه ویژه اقتصادی شیراز در مجاورت کلان شهر شیراز و مجاورت با فرودگاه بین المللی شیراز (فاصله ۱۰ کیلومتر)
جذب شرکت‌های سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی برای حضور در منطقه به عنوان محرک توسعه
ارتباط به جاده های ترانزیتی و کمربندی بندرعباس، بوشهر، اصفهان، کرمان
دسترسی مناسب استان به استان‌های هرمزگان، خوزستان و بوشهر
قرار گرفتن منطقه ویژه در مسیر کریدور بین المللی شمال جنوب
دستیابی سریع، آسان و ارزان به بازارهای منطقه‌ای از طرق جاده‌های، دریایی، هوایی و ریلی (مجاورت با خطوط راه آهن سراسری)



نهاد مشورتی انرژی کشور

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

### مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

#### گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

9561-P1-US-RP-01



۱۲

موقعیت استراتژیکی منطقه جهت مبادلات صنعتی و تجاری با کشورهای حوزه خلیج فارس به عنوان پس کرانه استان های جنوبی و امکان ترانزیت کالا به کشورهای اروپایی از طریق کریدورهای بین المللی
وجود اماکن باستانی و تاریخی در استان و پتانسیل شهرستان در حوزه گردشگری
وجود اراضی گسترده قابل برنامه ریزی در حوزه حمل و نقل و ترانشیپ کالا در محدوده منطقه ویژه
وجود منابع غنی گاز در جنوب استان
وجود دانشگاه شیراز و سایر مراکز علمی و آموزشی به منظور تامین و تربیت نیروی انسانی متخصص
وجود ذخایر غنی سنگ های ساختمانی ، سنگ آهک ، سنگ گچ ، سنگ نمک و خاک های نسوز و مواد معدنی ارزشمند و کمیاب در استان نظیر کرومیت، کبالت، مس، سرب، روی و باریت
استقرار اداره کل گمرکات استان فارس در جوار منطقه ویژه (دیوار به دیوار) و استقرار گمرک منطقه ویژه اقتصادی شیراز در محل منطقه به منظور ارائه خدمات به صنعتگران و تولید کنندگان جهت اجرای مقررات گمرکی
<b>ضعف</b>
تناوب دوره های خشکسالی در منطقه و پیامدهای زیان بار زیست محیطی و آثار مخرب آن بر تولیدات
عبور مسیر زهکش قره باغ از داخل محدوده مصوب منطقه ویژه اقتصادی شیراز و ایجاد محدودیت های طراحی
ایجاد محدودیت طراحی به واسطه عبور خط لوله گاز سراسری و وجود حرایم آن در محدوده منطقه ویژه اقتصادی
عدم استفاده بهینه و کافی از مهارت های انسانی متخصص در بخش معدن در شهرستان
پراکندگی سرمایه های درون شهرستان
بعد مسافت دور منطقه تا بازارهای شمالی و غربی کشور
خروج مواد معدنی فلزی و غیرفلزی به صورت خام از معادن شهرستان و عدم فرآوری آن ها
<b>فرصت</b>
امکان ایجاد ارتباط قوی درون منطقه ای، ملی و فراملی از طریق تقویت محورهای ارتباطی با استان های همجوار
امکان اتصال به شاهراه ترانزیتی شماره ۹ (کریدور بین المللی شمال جنوب) به عنوان مهم ترین حلقه تجارت بین آسیا و اروپا
امکان توسعه سرمایه گذاری (خارجی) در بخش های مختلف صنعتی
امکان توسعه و رونق سرمایه گذاری داخلی و بین المللی در منطقه ویژه اقتصادی
امکان توسعه سردخانه ای و مراکز تخلیه و توزیع کالا از طریق توسعه و ارتباط با بنادر آبی جنوب کشور (بندر چابهار، بندر شهید رجایی، بندر لنگه، بندر باهنر)
امکان صادرات انرژی تولیدی در ایران (برق، نفت و گاز) به کشورهای نیازمند به انرژی از طریق کریدورهای ترانزیتی استان
سهولت حضور فعال در بازارهای منطقه ای و فرامنطقه ای در زمینه صادرات محصولات فراوری شده معدنی
امکان استفاده از منابع غنی مواد معدنی به عنوان خوراک و مواد اولیه صنعت
امکان استفاده از موقعیت مناسب شهرستان برای بهره گیری از انرژی های نو و خورشیدی جهت بهینه سازی در مصرف
حاکم بودن قانون کار مناطق آزاد در مناطق ویژه و وجود معافیت مالیاتی
نزدیکی به بندر عسلویه به عنوان یکی از منابع مهم تامین گاز ، میعانات گازی و مواد اولیه پایین دستی صنایع گاز و پتروشیمی
وجود شرکت پتروشیمی شیراز ، پالایشگاه شیراز و تعداد زیادی صنایع بزرگ شیمیایی
عبور ۴ خط لوله گاز سراسری از نقاط مختلف استان
اختصاص حدود ۹ درصد ارزش افزوده بخش کشاورزی کشور به استان فارس
امکان هم افزایی و استفاده از پتانسیل کارخانجات بزرگ صنایع برق از جمله کارخانجات مخابراتی ایران، صنایع الکترونیک و صنایع قطعات الکترونیک در استان
وجود امکانات بالقوه مناسب نظیر معادن سنگ آهک، رس و گچ و تامین انرژی (گاز) مورد نیاز به صورت آسان و ارزان در استان جهت سرمایه گذاری های جدید در بخش کانی های غیرفلزی
سهولت اخذ ویزا جهت اتباع خارجی برای واحد هایی که نیاز به نیروی خارجی دارند

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش منطقه‌ای شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
<b>۱۳</b>	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	<b>۱۴۰۲/۰۸/۰۱</b>

سهولت صدور مجوزهای لازم جهت تاسیس واحد های تولیدی (جواز تاسیس و پروانه بهره برداری)
مجاز بودن ترخیص تمام و یا قسمتی از کالاهای وارده به صورت ورود موقت از گمرک منطقه
<b>تهدید</b>
افزایش آلودگی صوتی و آلودگی هوا برای کاربران محدوده در صورت فعال شدن کاربری های صنعتی
امکان ایجاد آلودگی حاصل از پسماندهای صنعتی در محدوده منطقه ویژه اقتصادی
فراگیر نبودن سیاستها و حمایت‌های اجرایی، نوسانات قیمت محصولات زراعی و باغی به واسطه ی فقدان سیستم حمایتی مشخص برای شهرستان
عدم سرمایه‌گذاری مناسب به منظور استفاده بهینه از منابع محدود آب و مهار و کنترل آب‌های سطحی و بهبود روش‌های آبیاری

ماخذ: مطالعات مشاور

### ۳-۱-۱-۲- تعیین عوامل داخلی و خارجی موثر بر تدوین راهبردهای کلان

در این مرحله عوامل خارجی و عوامل داخلی موثر بر منطقه ویژه اقتصادی شیراز شناسایی شده‌اند.

جدول ۲-۲- عوامل خارجی و عوامل داخلی موثر بر منطقه ویژه اقتصادی شیراز

عوامل اقتصادی	عوامل محیط خارجی
سرمایه‌گذاران و بازار منطقه	
عوامل اجتماعی و فرهنگی	
رقبای تجاری	
عوامل تکنولوژیک	
تامین‌کنندگان و اعتبار دهندگان	
ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری منطقه	عوامل محیط داخلی
تسهیلات و خدمات	
زیرساخت‌ها (حمل و نقل، آب، برق، سیستم دفع فاضلاب، زباله، مخابرات و ارتباطات راه دور)	
عناصر سازمانی (ساختار و تشکیلات مدیریتی، منابع انسانی، بازاریابی)	

ماخذ: مطالعات مشاور

عوامل درونی به آن دسته از عوامل که در درون نهاد، منطقه، شهر، سازمان، منطقه و یا موضوع مورد برنامه‌ریزی بوده و اعمال برنامه‌ها توسط نهاد توسعه‌دهنده (اجرایی و قانونگذار) و قابل کنترل و برنامه‌ریزی در آن‌ها موثر می‌باشد، و عوامل بیرونی به آن دسته از عوامل که در خارج از کنترل سازمان، منطقه و یا موضوع مورد برنامه‌ریزی و نهادهای منطقه هستند و برنامه‌ریزی بر آن‌ها اثر ندارد، اطلاق می‌شود. از بین عوامل داخلی، عوامل قوت عواملی هستند که نسبت به گذشته منطقه و یا بنگاه و سازمان مورد توسعه، نسبت به متوسط شاخص‌های توسعه یا نسبت به رقبای آن برای موارد مذکور مزیت به حساب آیند. در مقابل، عواملی ضعف تلقی می‌شوند که سازمان و یا منطقه تجاری توانایی انجام آن‌ها را ندارد، یا رقبای اصلی دارای این توانایی‌ها هستند که به خاطر عدم برخورداری از آن‌ها نمی‌توانند استراتژی‌هایی را انتخاب و اجرا کند که از ماموریت منطقه و یا سازمان حمایت شود. بررسی عوامل درونی مستلزم گردآوری، دسته‌بندی و ارزیابی اطلاعات مربوط به عملیات است. برای این کار باید عوامل داخلی را (قوت و ضعف) که نقش حیاتی در موفقیت منطقه دارند، شناسایی نموده و به آن‌ها اولویت داد. بررسی بیرونی عبارت است از ارزیابی اطلاعات به دست آمده مربوط به محیط میان افراد کلیدی و موثر آن. بررسی محیطی همچنین ابزاری است که از آن برای جلوگیری از شوک‌های استراتژیک و تضمین سلامتی بلند مدت بهره می‌برند.

 <b>Garnault</b> Consulting Firm	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش مشاوره اقتصادی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۱۴	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

#### ۴-۱-۱-۲- تعیین استراتژی‌های قابل قبول در منطقه

منظور از راهبردها، مجموعه تصمیماتی است که با توجه به شرایط موجود و رویدادهایی که امکان وقوع در آینده دارند، گرفته می‌شوند. جهت تعیین راهبردها، پس از شناسایی عوامل مختلف، لازم است نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تلفیق و جمع‌بندی شده و بررسی شوند. شناسایی این دو مقوله در امر برنامه‌ریزی از این نظر حائز اهمیت است که بتوان، بر عوامل ضد توسعه (نقاط ضعف و تهدیدها) فائق آمد و آن‌ها را محدود و مهار کرد و عوامل توسعه (نقاط قوت و فرصت‌ها) را با برنامه‌ریزی تقویت نمود و از آن‌ها در جهت توسعه فضایی منطقه استفاده کرد. پس از تلفیق عوامل شناسایی شده در چارچوب ماتریس SWOT و مقایسه دوبه‌دوی عوامل با همدیگر، مهم‌ترین استراتژی‌ها برای بخش‌های مختلف تدوین می‌شوند. در تدوین راهبردها به ترتیب زیر عمل می‌گردد:

- (الف) نقاط قوت داخلی و فرصت‌های خارجی باهم مقایسه و نتیجه درگرو استراتژی‌های SO درج می‌شود.
- (ب) نقاط ضعف داخلی و فرصت‌های خارجی باهم مقایسه و نتیجه درگرو استراتژی‌های WO درج می‌شود.
- (ج) نقاط قوت داخلی و تهدیدهای خارجی باهم مقایسه و نتیجه درگرو استراتژی‌های ST درج می‌شود.
- (د) نقاط ضعف داخلی و تهدیدهای خارجی باهم مقایسه و نتیجه درگرو استراتژی‌های WT درج می‌شود.

جدول ۲-۳- جدول تدوین راهبردها بر اساس تحلیل SWOT

نقاط ضعف - W فهرست نقاط ضعف	نقاط قوت - S فهرست نقاط قوت	عوامل داخلی
		عوامل خارجی
راهبردهای WO: با بهره‌گیری از فرصت‌ها، نقاط ضعف را از بین می‌برد.	راهبردهای SO: با بهره‌گیری از نقاط قوت، درصدد بهره‌برداری از فرصت‌هاست.	فرصت‌ها - O فهرست فرصت‌ها
راهبردهای WT: سعی در کاهش نقاط ضعف و پرهیز از تهدیدها دارد.	راهبردهای ST: در جهت احتراز از تهدیدها از نقاط قوت استفاده می‌کند.	تهدیدها - T فهرست تهدیدها

ماخذ: مطالعات مشاور

#### ➤ راهبردهای کلان منطقه ویژه اقتصادی شیراز

##### راهبردهای گروه تهاجمی (SO):

- تقویت بخش تولید صنعتی کشور از طریق کاهش هزینه‌های واردات و صادرات و هزینه‌های تولید و همچنین ارتقای سطح استانداردهای موجود در تولید محصولات در راستای کمک به جهانی شدن تولیدات و نفوذ به بازارهای جهانی
- استفاده بهینه از موقعیت جغرافیایی ویژه استان به منظور افزایش میزان ترانزیت و صادرات محصولات تولیدی به کشورهای همسایه

##### راهبردهای گروه اقتصادی (ST):

- تاکید بر بازارهای کنونی جهت حفظ و ارتقای موقعیت منطقه در میان این بازارها
- استفاده از پتانسیل و توان‌های اجتماعی - فرهنگی، زیرساختی و طبیعی در ارتباط با توسعه منطقه

##### راهبردهای گروه تدافعی (WT):

- بهبود مدیریت تقاضای خدمات و محصولات در جهت افزایش جذب سرمایه در منطقه



سازمان امور اقتصادی و تأسیسات دولتی

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

9561-PI-US-RP-01

Garnault

Consulting Engineers

۱۵

- بالا بردن نرخ اشتغال در منطقه و ایجاد پایداری فرهنگی واجتماعی در منطقه مرزی

بر اساس تحلیل های صورت گرفته و نظر گروه دلفی در پروژه حاضر و با توجه به وزن اختصاص داده شده به عوامل درونی و بیرونی، در منطقه ویژه اقتصادی شیراز پیاده سازی راهبردهای گروه WO یا همان راهبردهای انطباقی یا محافظه کارانه، در اولویت اول قرار دارد، در واقع در این راهبردها، منطقه ویژه با تکیه بر فرصت های خارجی، در صدد کم کردن آثار ضعف ها می باشد. راهبردهای کلان توسعه منطقه ویژه اقتصادی شیراز عبارتند از:

- WO1- ایجاد بستر مناسب برای تولید و تجارت کالا با توجه به نیاز بازارهای پیرامونی و مواد اولیه در دسترس با استفاده از فناوری های نوین و ایجاد ارزش افزوده در فعالیتهای اقتصادی در این بخش ها
- WO2- استفاده از ظرفیت تعامل و ارتباط با بندرهای جنوب کشور در جهت تقویت نقش ترانزیتی و بازرگانی منطقه ویژه
- WO3- بالا بردن ظرفیت جذب سرمایه گذاری جهت ارتقای عملکرد منطقه ویژه اقتصادی
- WO4- ایجاد زمینه سرمایه گذاری در بخش لجستیک و انبارداری برای انتقال محموله ها (ریلی و جاده ای) از طریق کریدور بین المللی جنوب شمال
- WO5- جانمایی صنایع و فعالیتهای با توجه به ویژگی های محیطی و کاربری های پیرامون سایت منطقه ویژه اقتصادی شیراز
- WO6- افزایش میزان پردازش و صادرات کالاهای دارای مزیت در منطقه و استفاده از ظرفیت کریدور بین المللی شمال جنوب در صادرات محصولات

راهبردهای تدوین شده برای توسعه منطقه ویژه اقتصادی شیراز در راستای دستیابی به اهداف مدنظر برای منطقه ویژه اقتصادی مذکور بوده و تلاش می شود که با پیشنهاد فعالیتهای متناسب با آن منطقه ویژه اقتصادی بتواند در جایگاه پیش بینی شده در چشم انداز افق طرح قرار گیرد. در ادامه ارتباط راهبردهای تدوین شده با محورهای چشم انداز و اهداف ایجاد منطقه ویژه اقتصادی مشاهده می شود.

جدول ۲-۴- ارتباط محورهای چشم انداز، اهداف اصلی ایجاد منطقه ویژه شیراز و راهبردهای تدوین شده

محورهای چشم انداز منطقه	اهداف اصلی ایجاد منطقه	راهبردها
تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعتی کشور و ورود به بازارهای رقابتی و توسعه مبادلات تجاری با کشورهای همسایه	به فعلیت رساندن امکانات بالقوه و رشد و ترغیب سرمایه گذاری	ایجاد بستر مناسب برای تولید و تجارت کالا با توجه به نیاز بازارهای پیرامونی و مواد اولیه در دسترس با استفاده از فناوری های نوین و ایجاد ارزش افزوده در فعالیتهای اقتصادی در این بخش ها بالا بردن ظرفیت جذب سرمایه گذاری جهت ارتقای عملکرد منطقه ویژه اقتصادی
رونق فعالیتهای تولیدی، بازرگانی و ترانزیتی از طریق بهره مندی حداکثری از پتانسیل ها و ظرفیتهای منطقه ای	ارتقای موقعیت فرامنطقه ای استان و ارتقای نقش و عملکرد منطقه شیراز در توسعه ملی و منطقه ای	استفاده از ظرفیت تعامل و ارتباط با بندرهای جنوب کشور در جهت تقویت نقش ترانزیتی و بازرگانی منطقه ویژه جانمایی صنایع و فعالیتهای با توجه به ویژگی های محیطی و کاربری های پیرامون سایت منطقه ویژه اقتصادی شیراز

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان امور اقتصادی و ترافیکی تهران
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۱۶	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

ایجاد زمینه سرمایه‌گذاری در بخش لجستیک و انبارداری برای انتقال محموله‌ها (ریلی و جاده‌ای) از طریق کریدور بین‌المللی جنوب شمال	افزایش نقش و سهم ایران در صادرات کالا و استفاده حداکثری از ظرفیت ترانزیت و حمل و نقل بین‌المللی و رونق کریدور شمال-جنوب	ایجاد بستر امن برای جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و دستیابی به اهداف کشور از تاسیس مناطق ویژه اقتصادی
افزایش میزان پردازش و صادرات کالاهای دارای مزیت در منطقه و استفاده از ظرفیت کریدور بین‌المللی شمال جنوب در صادرات محصولات	افزایش اشتغال و افزایش پایداری جمعیتی	

در مرحله بعد و پس از تدوین راهبردها و به منظور دستیابی به چارچوب ملموس‌تر در اختصاص فعالیت‌ها و پهنه‌های عملکردی در منطقه، بر اساس متد دیوید که روش انتخاب شده برای انجام مطالعات حاضر است، سیاست‌های اجرایی استخراج شده‌اند. این سیاست‌ها کمک می‌کنند که در مراحل بعدی تدوین طرح، فعالیت‌های موضعی و موضوعی با دقت بیشتری انتخاب شده و پهنه‌بندی عملکردی در منطقه شکل گیرد. در جدول زیر بر اساس خروجی‌های ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی راهبردهای کلان و سیاست‌های توسعه منطقه مشخص شده است.

جدول ۲-۵- تدوین راهبردهای توسعه منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اساس تحلیل SWOT

شرح	راهبرد	سیاست
WO1	ایجاد بستر مناسب برای تولید و تجارت کالا با توجه به نیاز بازارهای پیرامونی و مواد اولیه در دسترس با استفاده از فناوری‌های نوین و ایجاد ارزش افزوده در فعالیت‌های اقتصادی در این بخش‌ها	جلب مشارکت و هدایت سرمایه بخش خصوصی به بخش صنعت شهرستان
		توسعه فراوری و صادرات محصولات معدنی شاخص با توجه به ظرفیت‌های منطقه ویژه
		جذب و توسعه سرمایه‌گذاری و ایجاد بستر مناسب در جهت ایجاد و تقویت صنایع با فراوری در محصولات معدنی منطقه و ایجاد امکان صادرات محصولات فراوری شده
		جلوگیری از خروج محصولات معدنی بدون فراوری و پردازش
		استفاده بهینه از ظرفیت واردات مواد اولیه جهت فراوری و صادرات
		تکمیل زنجیره تولید و انتقال محصولات نفت و گاز و پتروشیمی به کشورهای همسایه
WO2	استفاده از ظرفیت تعامل و ارتباط با بندرهای جنوب کشور در جهت تقویت نقش ترانزیتی و بازرگانی منطقه ویژه	هم افزایی منطقه ویژه اقتصادی شیراز و بنادر جنوبی برای بهره‌گیری صاحبان کالا و فعالین اقتصادی از تخفیف‌ها و معافیت‌ها
		تسهیل و تقویت ترانزیت در کریدورهای منطقه
		ظرفیت‌سازی راه‌های ورودی و خروجی منطقه جهت توسعه توان ترانزیتی با بنادر نزدیک
WO3	بالا بردن ظرفیت جذب سرمایه‌گذاری جهت ارتقای عملکرد منطقه ویژه اقتصادی	تقویت نظام مدیریتی به منظور معرفی منطقه و بازاریابی مناسب در کشورهای پیرامون خلیج فارس
		ایجاد نظامات زنده برون‌سپاری، کارگزاری و مشارکت ذی‌نفعان
		تقویت نقش بازار سرمایه به ویژه بورس بین‌الملل و انجام اصلاحات بانکی، گمرکی، مالیاتی، و سرمایه‌گذاری برای بهبود فضای کسب‌وکار از طریق اعطای مشوق‌ها به تولیدکنندگان و فعالان اقتصادی منطقه
		بررسی نوع و میزان تقاضا در بازارهای خارجی و داخلی پیرامونی و تدوین مشوق‌های متناسب با تقاضای سرمایه‌گذاری

خلاصه طرح جامع

منطقه ویژه اقتصادی شیراز

شامل دو بخش محدوده صنعتی و شهر سلامت

سازمان مسئول:

شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس

سال ۱۴۰۲



نشان سازمان صنعت، بازرگانی و اقتصاد ایران

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

Garnault  
Consulting Engineers

۱۷

9561-P1-US-RP-01

شرح	راهبرد	سیاست
WO4	ایجاد زمینه‌های سرمایه‌گذاری در بخش لجستیک و انبارداری برای انتقال محمولات (ریلی و جاده‌ای) از طریق کریدور بین‌المللی جنوب شمال	تجمیع بخش‌های مختلفی چون وسایل نقلیه سنگین و امکانات حمل و نقلی، مراکز ذخیره سازی و مرکز توزیع در یک مکان و تقویت بخش لجستیکی مدیریت فرایندهای کلیدی تجاری درطول زنجیره تامین از طریق یکپارچه‌سازی خدمات لجستیکی توسعه و تقویت صنعت لجستیک و حمل و نقل به عنوان صنعت رابط بین تولید و مصرف و تکمیل زنجیره ارتباطی بین بازارهای داخلی و بین‌المللی مشارکت بخش خصوصی در توانمندسازی راه‌آهن با استفاده از ظرفیت‌های جدید لجستیک و ارائه سرویس‌های ریلی در منطقه
WO5	جانمایی صنایع و فعالیت‌ها باتوجه به ویژگی‌های محیطی و کاربری‌های پیرامون سایت منطقه ویژه شیراز	توجه به اصول همجواری و سازگاری صنایع و سایر کاربری‌ها در نظر گرفتن محدودیت‌های استقرار صنایع در مجاورت خطوط انتقال گاز و برق و مسیر زهکش در طراحی
WO6	افزایش میزان پردازش و صادرات کالاهای دارای مزیت در منطقه و استفاده از ظرفیت کریدور بین‌المللی شمال جنوب در صادرات محمولات	ایجاد صنایع با رویکرد صادرات محصولات غیرنفتی با توجه به شرایط ممتاز منطقه ای استفاده از مزیت مناطق ویژه در واردات مواد اولیه از کشورهای همسایه و تولید محصول نهایی بررسی امکان جایگزینی منطقه در واردات محصولات در کشورهای پیرامون

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

۲-۱-۱-۲- شناسایی و بررسی نقاط اشتراک و افتراق بازارها و حوزه‌های فعالیت تجاری و صنعتی در منطقه ویژه

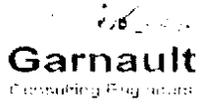
اقتصادی شیراز

پس از بررسی و مطالعه بازار در مرحله قبل جهت تعیین اولویت فعالیت‌های اقتصادی در منطقه ویژه اقتصادی شیراز، مهم‌ترین حوزه‌های قابل بارگذاری در زمینه کشاورزی، خدمات، صنعت و معدن معرفی و استدلال و استناد معرفی و اولویت‌بندی هر یک نیز به تفصیل بیان گردید. در این بخش به بررسی مهم‌ترین نقاط اشتراک و افتراق بازارها و حوزه‌های فعالیت تجاری و صنعتی در منطقه و همچنین شهرها و محدوده‌های فعال همجوار شهر شیراز مانند شهرستان‌های استان و استان‌های همجوار و... پرداخته می‌شود.

➤ نقاط اشتراک

- نزدیکی با کشورهای حوزه خلیج فارس و سابقه تاریخی مرکزیت برقراری رابطه پولی، مالی و بیمه و مبادله کالا با آن کشورها و برخورداری از موقعیت مناسب جابه‌جایی کالا، مسافر و انرژی بین شمال و جنوب کشور و کشورهای حوزه خلیج فارس.
- استان فارس با توجه به داشتن شرایط ویژه از جمله راه‌های مناسب ترانزیتی، برخورداری از فرودگاه بین‌المللی (شهید دستغیب) شیراز، دسترسی نزدیک به کشورهای حاشیه خلیج فارس و برخی بازارهای کشور از جمله هرمزگان، بوشهر، کرمان، اصفهان و یزد می‌تواند با برنامه ریزی مناسب فرصت‌های خوب اقتصادی برای استان و کشور ایجاد کند.
- تقاضای روزافزون برای بسیاری از محصولات صنعتی و بازار بالقوه داخلی و خارجی آن‌ها در منطقه موجود می‌باشد؛
- قابلیت شکل‌گیری خوشه‌های صنعتی در استان فارس وجود دارد
- زمینه‌های مناسب قانونی جهت جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی در استان و منطقه

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 معاونت منطقه اقتصادی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۱۸	9561-P1-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

- وجود معادن نسبتاً غنی گشوده و ناگشوده فلزی و غیرفلزی و سهم بالای استان در برخورداری از این معادن و امکان توسعه فعالیت های معدنی
- ظرفیت های بسیار ویژه و اقلیم مناسب برای توسعه فعالیت های گردشگری در استان
- وجود نهادهای مهم اقتصادی و توسعه ای در سطح استان
- برخورداری از مراکز آموزش عالی با تراز علمی مناسب در استان
- وجود تأسیسات زیربنایی مهم از جمله جاده ها و فرودگاه ها، پالایشگاه و... در استان
- قابلیت ها و ظرفیت های جدید از جمله نیروی کار تحصیل کرده و مطالعات موجود منطقه ای
- کریدور بین المللی جنوب شمال به عنوان ابزار مهم اعمال سیاست های توسعه منطقه ای
- برخورداری از شرایط اقلیمی متنوع و منابع طبیعی و دشت های مستعد، منابع ژنتیکی و زیست محیطی با ارزش.

#### ➤ نقاط افتراق

- امکان ایجاد زیرساخت های حمل و نقل شامل بارانداز، نگهداری و حمل و نقل کالا به جهت موقعیت ویژه استان
- امکان ترانزیت و صادرات مجدد برای کالاهای وارد شده در منطقه
- امکان استقرار واحدهای تولیدی صنعتی و تبدیلی جهت صادرات
- امکان اعاده و دپوی کالاهای ساخته شده از محل ورود موقت به منطقه جهت انجام امور صادرات یا ترانزیت و رفع تضمین و تعهدات به جهت موقعیت ترانزیتی خاص استان
- امکان ایجاد زیرساخت های حمل و نقل شامل بارانداز، نگهداری و حمل و نقل کالا به جهت موقعیت ویژه استان.
- همجواری با منطقه گاز پارس جنوبی، قابلیت توسعه صنایع و خدمات پشتیبان فعالیت مرتبط با این میادین و تأمین نیروی انسانی مورد نیاز آن

### ۲-۱-۲- تحلیل گروه های هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی

ایجاد منطقه ویژه اقتصادی نه تنها آثاری بر اقتصاد ملی دارد، بلکه راهی برای توسعه صنعتی و نوعی برنامه ریزی کلان توسعه اقتصادی - اجتماعی به شمار می رود. ایجاد پیوند متوازن و منطقی بین توسعه کلان ملی و توسعه در سطح منطقه امر مهمی است که در اجرای طرح های بزرگ ملی، باید نسبت به آن توجه کافی صورت پذیرد. با تدوین یک برنامه ریزی مناسب در عرصه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی و ایجاد مناطق ویژه اقتصادی می توان به ایجاد اشتغال، افزایش درآمد، بهبود شبکه زیرساختی و کالبدی، بهبود وضعیت فرهنگی و اجتماعی منطقه، رشد و رونق اقتصادی و خروج اقتصاد مناطق محروم از رکود و توسعه منطقه ای دست یافت. اگرچه مزایا و قابلیت های منطقه پیش تر به تفصیل مورد بررسی قرار گرفت.

**دفتر هیئت دولت**



سازمان امور اقتصادی و تأسیسات دولتی

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

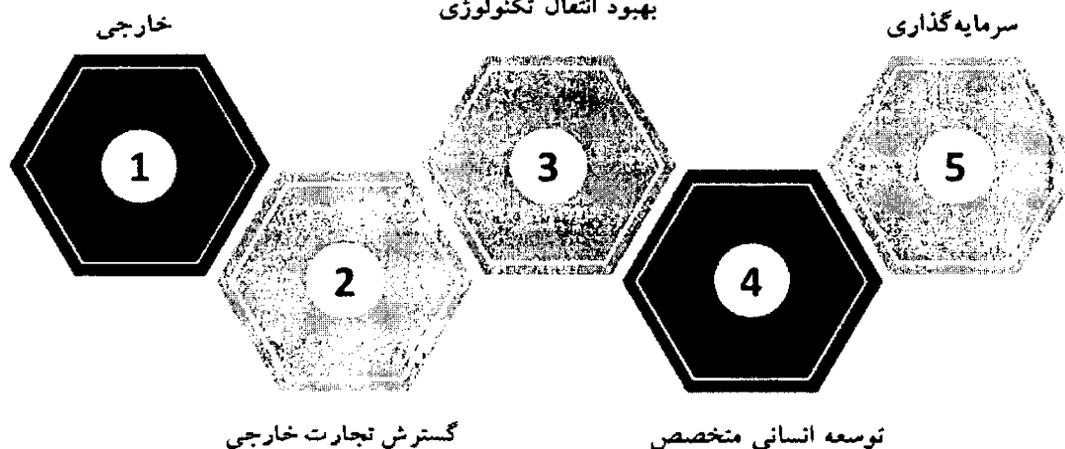
Garnault  
Consulting Engineers

۱۹

9561-P1-US-RP-01

ورود سرمایه گذاران داخلی و

کاهش هزینه‌های تولید و ریسک



نمودار ۱-۲- آثار اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اقتصاد منطقه و استان فارس  
مأخذ: مطالعات مشاور

در اینجا به طور خلاصه به اصلی ترین قابلیت‌های منطقه ویژه اقتصادی شیراز اشاره می‌شود:

- استقرار منطقه در همجواری مسیر کریدور جنوب به شمال
- برخورداری از نیروی انسانی جوان (جوان بودن جمعیت استان فارس)
- دستیابی به مراکز متعدد آموزش عالی، پارک علم و فناوری و قابلیت ایجاد اقتصاد دانایی‌محور
- محیط غنی فرهنگی و تاریخی و مذهبی در توسعه صنعت گردشگری
- برخورداری از موقعیت جغرافیایی و امکانات طبیعی محصولات کشاورزی، دامی و کانسارهای متنوع معدنی جهت مصارف داخلی و صادراتی
- بستر مناسب برای استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر و فاقد آلاینده‌گی
- وجود فرودگاه بین‌المللی، راه آهن و جاده شوسه در ترابری، و امکان سرمایه‌گذاری بین‌المللی در توسعه شبکه حمل و نقل به دلیل استقرار استان در مسیر ترانزیتی.

### ۱-۲-۱-۲- آثار اقتصادی و عملکردی ناشی از ایجاد و توسعه منطقه ویژه اقتصادی شیراز

#### ۱-۲-۱-۲-۱-۱- کاهش هزینه‌های تولید و ریسک سرمایه‌گذاری

یکی از ویژگی‌های فعالیت‌های اقتصادی استان پایین بودن کارایی فعالیت‌ها (نسبت ستاده به نهاده) است. وابستگی به تامین مواد اولیه و واسطه‌ای از سایر مناطق و پراکندگی نقاط تولید و سکونت در استان، منجر به افزایش هزینه‌های تولید شده که کاهش ارزش افزوده را به دنبال خواهد داشت. با تشکیل منطقه ویژه اقتصادی شیراز با توجه به ماده ۱۱ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی، کالاهای تولید و یا پردازش شده در منطقه، هنگام ورود به سایر نقاط کشور به میزان مجموع ارزش افزوده و ارزش مواد اولیه داخلی و قطعات داخلی به کار رفته در آن مجاز بوده و تولید داخلی محسوب شده و از پرداخت حقوق ورودی معاف خواهد بود. این امر در کاهش هزینه‌ها تأثیر داشته و

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش مندرجه آسانی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۰	9561-P1-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

میزان ریسک فعالیت‌های اقتصادی را کاهش می‌دهد. هم‌چنین به دلیل معافیت کالاهای سرمایه‌ای و واسطه‌ای از محدودیت‌های صادراتی و بالابودن نرخ بیکاری استان که منجر به عرضه مکفی نیروی کار می‌شود، قیمت کالاهای صادراتی افزایش یافته و انگیزه لازم جهت پردازش صادرات در منطقه فراهم می‌شود.

#### ۲-۱-۲-۱-۲- اثرات رشد بلند مدت

با توجه به این که شیراز یک مرکز ثقل برای ایجاد ارتباط کشورهای همسایه شمال و جنوب و استان‌های شمالی و جنوبی کشور می‌باشد. از طرفی با توجه به این که منطقه شیراز نسبت به کانون‌های تجارت استان نزدیک‌ترین کانون به این شاهراه ارتباطی می‌باشد، می‌تواند سرمایه‌های زیادی را از داخل و خارج کشور جذب نموده و با ترکیب نمودن آن با نیروی کار استان، زمینه تولید را فراهم نماید. این امر باعث می‌شود نشت اشتغال و ارزش افزوده به سایر مناطق کاهش یافته و با استقرار صنایع و استمرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی، رشد مستمر و پایداری ایجاد گردد. از طرفی در بلندمدت انتقال تکنولوژی، بهره‌وری عوامل تولید را افزایش می‌دهد. این انتقال تکنولوژی می‌تواند از طریق انعقاد قرارداد با طرف خارجی باشد، و یا از طریق کارکنان آموزش دیده و ماهر فعال در منطقه و مرتبط با شرکت‌های خارجی انجام شود.

#### ۲-۱-۲-۱-۳- ورود به بازارهای بین المللی

ایجاد منطقه ویژه اقتصادی شیراز امکان ورود به بازارهای جهانی را از طریق اتصال به استان‌های کرمان و سیستان و بلوچستان و سپس پاکستان و هندوستان از یک سو و از طریق استان‌های هرمزگان و بوشهر به کشورهای حاشیه خلیج فارس فراهم می‌آورد.

#### ۲-۱-۲-۱-۴- مزیت صادرات محصولات معدنی

پراکنش معادن استان نشان می‌دهد که معادن استان فارس بیش‌تر در شمال استان و در شهرستان‌های بوانات، خرمبید و آباده قرار گرفته است. همچنین استان فارس در بخش معدن، روی حوزه زاگرس قرار دارد و شمال این استان مجهز به معادن خاک نسوز است که بیش از ۹۰ درصد کشور را در بر می‌گیرد. شایان ذکر است در کنار معادن خاک نسوز، واحد سرامیک و معدن سنگ در بخش آباده و بوانات نیز فعال است. همچنین فارس دارای سنگ آهن است که هم‌جوار با گل گهر کرمان قرار دارد و به سهم خود یک پتانسیل محسوب می‌شود. هم‌اینک بیش از ۶۰ نوع ماده معدنی در استان وجود دارد، بنابراین صادرات محصولات معدنی از منطقه اقتصادی شیراز به عنوان مزیت نسبی این منطقه محسوب می‌شود.

#### ۲-۱-۲-۱-۵- نظم بخشیدن به شاخص‌های دخیل در رشد اقتصادی

منطقه ویژه اقتصادی شیراز می‌تواند به عنوان کانون پردازش صادرات و صادرات مجدد در جنوب کشور با توجه به نیازهای کشورهای هدف (پاکستان، افغانستان، آسیای میانه و کشورهای حاشیه خلیج فارس)، سبب افزایش ترانزیت و توسعه شرق کشور گردد. ایجاد منطقه ویژه اقتصادی شیراز با ایجاد فرصت‌های شغلی در افزایش ثروت منطقه نقش بسزایی خواهد داشت. از طرفی ایجاد منطقه ویژه اقتصادی از طریق آموزش کارکنان ماهر و نیمه‌ماهر توسط سرمایه‌گذاران و فعالان اقتصادی، میزان تخصص افراد و بهره‌وری آن‌ها را افزایش می‌دهد. مجموعه عوامل آموزش، بهداشت و توجه به مسائل اجتماعی و فرهنگی به افزایش سرمایه انسانی که در ادبیات اقتصادی امروز به عنوان مهم‌ترین عامل رشد اقتصادی قلمداد می‌شود، منجر خواهد شد. وجود قابلیت‌ها و پتانسیل‌های مختلف موجود در استان در زمینه کشاورزی، صنایع و معادن و خدمات و بازرگانی، زمینه را برای ترسیم مسیر توسعه مبتنی بر محورهای صنعت، کشاورزی و خدمات

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 معاونت امور اقتصادی وزارت
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۲۱	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

فراهم می آورد. دست یافتن به این مهم نیازمند تقسیم کار استانی بر اساس توانمندی مناطق مختلف در استان (طرح آمایش سرزمین) است که پیش تر به آن به طور مفصل اشاره شد.

بر این اساس می توان تقسیم بندی زیر را برای مسیرهای توسعه استان مطرح نمود:

- در پهنه جنوبی استان شهرستان های لامرد، لارستان، گراش، مهر و خنج بیشترین کارکرد در حوزه خدماتی و بازرگانی را دارند
- در پهنه شرقی استان شهرستان های داراب، نی ریز، زرین دشت، بوانات و استهبان عملکرد چندنقشی دارند.
- در پهنه شمالی استان شهرستان های آباده، خرم بید، اقلید، سپیدان، مرودشت و سپیدان بیشترین کارکرد در حوزه کشاورزی و پس از آن حوزه معدنی است.
- در پهنه غربی استان شهرستان های ممسنی، کازرون، فراشبند و قیروکارزین بیشترین کارکرد در حوزه کشاورزی و صنعتی است.
- در پهنه مرکزی استان شهرستان های شیراز، ارسنجان، خرامه، سروستان، کوار، فیروزآباد، جهرم و فسا بیشترین کارکرد در حوزه صنعتی و خدماتی می باشد.

در این باب اصلی ترین جهتگیری های توسعه استان که منطقه ویژه اقتصادی شیراز نیز در آن نقش دارد عبارتند از:

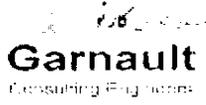
- مبادلات کالا و مسافر در جنوب کشور
- ارائه خدمات تخصصی پزشکی، صنعتی
- توسعه صنایع نفت و گاز و تأمین نیروی انسانی متخصص
- توسعه شیلات و مرکز تولید محصولات گوشتی و فراوری محصولات غذایی در بخش شیلات
- ارائه خدمات پشتیبان تولید برای تولیدات صنایع دریایی و شیلات
- توسعه در زمینه کشاورزی در تأمین غلات جنوب کشور و خصوصاً تولید گندم و ارائه خدمات برتر
- قطب صنایع برق، الکترونیک و فناوری اطلاعات (I.C.T) و توان ایفای نقش در سطح ملی در این زمینه ها
- برقراری رابطه پولی، مالی، بیمه و مبادله کالا و مسافر با کشورهای حوزه خلیج فارس
- قطب ملی دانشگاهی و تحصیلات عالی

بنابراین در بعد ملی ایجاد منطقه ویژه اقتصادی شیراز آثار زیر را دربر خواهد داشت:

- رشد و توسعه ملی
- شکل گیری و تسریع اهداف توسعه جنوب کشور
- گسترش تعاملات بین استان ها و مناطق داخلی کشور
- دستیابی به توازن منطقه ای مرکز و جنوب کشور
- گسترش تعاملات فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی بالاخص با کشورهای حاشیه خلیج فارس
- رشد درآمد ارزی کشور و کاهش وابستگی به درآمدهای نفتی
- گسترش ترانزیت و ترانشیپ کالا

در بعد فراملی ایجاد منطقه ویژه اقتصادی آثار زیر را به دنبال می آورد:

- افزایش تعاملات اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی بین ایران با پاکستان، هند، چین و آسیای میانه و کشورهای حاشیه خلیج فارس
- کاهش ضریب نفوذ رقبای اقتصادی در آسیای میانه و غرب و کشورهای حاشیه خلیج فارس

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 معاونت امور اقتصادی و صنایع ایران
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۲	9561-P1-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

### ۳-۱-۲- تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی

با توجه مطالب مورد مطالعه در مراحل قبل در استان فارس و شهرستان شیراز بایستی سه نوع برنامه‌ریزی در رابطه با فعالیت‌ها و زیرفعالیت‌های اقتصادی استان صورت پذیرد:

۱- در کوتاه مدت فعالیت‌های دارای مزیت رقابتی مورد توجه و سرمایه‌گذاری مناسب قرار گیرد تا ضمن افزودن بر توان رقابتی آن‌ها مانع از دست رفتن مزیت رقابتی آن‌ها شود.

۲- در میان مدت با سرمایه‌گذاری مناسب در فعالیت‌های دارای پتانسیل مزیت رقابتی امکان به وجود آمدن مزیت رقابتی در این فعالیت‌ها به وجود آید.

۳- در بلند مدت با سرمایه‌گذاری‌های لازم در جهت بهبود فعالیت‌ها و زیرفعالیت‌های دارای وضعیت رو به افول و در حال نابودی استان اقدامات جدی صورت پذیرد.

در این قسمت مهم‌ترین فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های کشاورزی، خدمات، معدن و صنعت و تحلیل موقعیت هر یک از بخش‌های چهارگانه اقتصاد در منطقه ویژه اقتصادی شیراز به صورت کلی بیان می‌گردد:

#### ✓ تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی

مهم‌ترین فرصت‌های سرمایه‌گذاری بخش کشاورزی به شرح ذیل می‌باشد:

- تولید محصولات مبتنی بر فعالیت زراعت و باغداری
- ساخت و تامین تجهیزات و فناوری‌های نوین مورد نیاز بخش آب و کشاورزی و صنایع تبدیلی و تکمیلی
- تولیدات محصولات مبتنی بر دامداری، مرغداری، شیلات
- دارا بودن بستر مناسب جهت گسترش صنایع تبدیلی وابسته به محصولات کشاورزی
- تاکید بر تولیدات غلات، گروه‌های محصولی سبزیجات، نباتات علوفه‌ای و محصولات جالیزی
- خوشه‌های مرتبط با صنایع غذایی (خوشه میوه‌های گرمسیری، خوشه غذاهای نیمه آماده، خوشه گیاهان دارویی و...)
- صنعت پرورش دام و طیور
- احداث واحد تولید اسانس طبیعی از گیاهان (دارویی)
- زنجیره کشتار - ذخیره سازی، قطعه بندی و تولید غذای آماده بر پایه گوشت مرغ
- بسته بندی گیاهان دارویی
- کشتارگاه صنعتی دام و تبدیل ضایعات کشتارگاهی
- عمل آوری، بسته بندی و انجماد انواع ماهی و میگو
- بسته بندی و فرآوری تخم مرغ
- تولید غذاهای آماده از گوشت قرمز، مرغ و آبزیان
- تولید غذاهای آماده برای کودک و شیرخشک
- قطعه بندی، بسته بندی و انجماد گوشت مرغ و دام
- خوراک آبزیان و حیوانات خانگی

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش، فناوری، توسعه، شریز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۳	9561-P1-US-RP-01	

- تولید انواع پنیر به ویژه پنیر های سخت
- تولید و بسته بندی اسانس، عرقیات گیاهی و فرآوری گیاهان دارویی
- درجه بندی و بسته بندی و فرآوری انواع سبزیجات، صیفی و محصولات گلخانه ای و میوه جات

#### ✓ تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش خدمات

مهم‌ترین دلایل پیشنهاد و تعریف کاربری‌ها و رشته فعالیت‌های مختلف در بخش خدمات به شرح ذیل می‌باشد:

- بخش بازرگانی شامل بازرگانی داخلی و بازرگانی خارجی و ترانزیت.
  - بخش واسطه‌گری‌های مالی شامل نظام بانکی دولتی و خصوصی و بازارهای مالی و تأمین سرمایه و بازار بیمه.
  - خدمات پشتیبانی تولید شامل تاسیسات نگهداری و ذخیره کالا.
  - خدمات پشتیبان تولید مانند بازاریابی، پخش و توزیع کالا، تاسیسات و تجهیزات حمل و نقل.
- در واقع خدمات پشتیبانی تولید از زیرساخت‌های بازرگانی نشأت می‌گیرد، که این زیرساخت‌ها شامل قیمت و قیمت‌گذاری، صنعت حمل و نقل، صنعت ذخیره‌سازی، تبدیل، نگهداری، بسته‌بندی، بیمه و ارتباطات و سیستم‌های اعتباری و ... می‌باشد؛ که هر کدام به سهم خود در چگونگی کمیت و کیفیت فعالیت‌های بازرگانی موثر می‌باشند.

#### ✓ تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش صنعت و معدن

مهم‌ترین دلایل پیشنهاد و تعریف کاربری‌ها و رشته فعالیت‌های مختلف در بخش صنعت و معدن به شرح ذیل می‌باشد:

- سنگ آهنک و سنگ های تزئینی و ساختمانی
- طرح های بالادستی نفت و گاز
- احداث و توسعه طرح های پتروشیمی و پالایشگاه‌ها
- محصولات کانی غیرفلزی
- فعالیت آب، برق و گاز طبیعی
- ساخت تجهیزات نیروگاهی
- صنایع خودرو و نیروی محرکه و ماشین آلات کشاورزی
- ایجاد کارخانه‌های فرآوری و تولید فروکروم، صنایع فولاد
- سرمایه‌گذاری در صنایع فلزی از قبیل تولید فولاد، تولید آلومینیوم، صنایع انرژی بر و ساخت تجهیزات صنایع نفت و گاز و پتروشیمی
- توسعه و تکمیل زنجیره های تولید صنعت طیور با هماهنگی کارگروه زنجیره مذکور
- گسترش صنایع فولاد، کاغذسازی، سرامیک، رنگ‌سازی، کارخانه قند، چرم‌سازی، صنایع ماشین سازی و برق و الکترونیک، صنعت ساختمان و صنایع شیمیایی (به دلیل برخورداری از منابع سنگ آهک، گل سفید)، باتری‌سازی، ساخت کاتالیزور
- گسترش صنایع سرامیک و کاشی، کاغذسازی، لاستیک و پلاستیک، دارویی
- صنایع غذایی، آشامیدنی ها و دخانیات

دفتر هیئت دولت



سازمان امور اقتصادی و تأسیسات

۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز

گزارش مطالعات

فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات

9561-P1-US-RP-01

Garnault  
Consulting Engineers

۲۴

منطقه ویژه اقتصادی شیراز نه تنها زمینه‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف استان فارس و استان‌های همجوار را فراهم می‌سازد و به روند توسعه پردازش صادرات کمک می‌نماید؛ بلکه با برخورداری از امکانات یاد شده، زمینه‌های جذب سرمایه‌گذاری خارجی را نیز فراهم آورده است. موقعیت مکانی مناسب این منطقه در استان فارس بر امیدواری بر دستیابی به این اهداف می‌افزاید. برخورداری از این همه ظرفیت اقتصادی و موقعیتی، امکان هجوم سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و پر جنب و جوش نمودن بازار کار را در منطقه به دنبال خواهد داشت. علاوه بر این نزدیکی شهر شیراز به سایت منطقه ویژه، یک پتانسیل قوی جمعیتی پشتیبان منطقه است.

منطقه ویژه اقتصادی شیراز همانند سایر مناطق ویژه اقتصادی ایران از شمول مقررات جاری عمومی کشور، خارج است و با استفاده از مزایایی مانند بخشودگی مالیاتی و عوارض گمرکی و معافیت از مقررات ویژه صادرات و واردات با جذب سرمایه و فناوری مدرن، امکانات کسب درآمدهای ارزی را فراهم می‌آورد.

۴-۱-۲- تعریف شاخص‌های پایداری جهت سنجش میزان حرکت بسوی توسعه پایدار (با تأکید بر برنامه‌های

توسعه اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز)

شاخص‌های پایداری بر مبنای شاخص‌های توسعه پایدار سنجیده می‌شود. واژه توسعه پایدار به مفهوم گسترده آن شامل اداره و بهره‌برداری صحیح و کارا از منابع پایه، منابع طبیعی، منابع مالی و نیروی انسانی برای نیل به الگوی مصرف مطلوب همراه با بکارگیری امکانات فنی و ساختار و تشکیلات مناسب برای رفع نیاز نسل‌های امروز و آینده بطور مستمر و قابل رضایت می‌شود.

توسعه پایدار که زیربنای فکری برنامه‌های اجلاس زمین بود، گستردگی امور را در سطح ملی و بین‌المللی بخوبی نشان داد. این گستردگی شامل امور اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، تکنولوژیکی و نیاز به تعاملات جوامع در سطح ملی و بین‌المللی می‌شد.

جدول ۲-۶- تفاوت‌های اساسی رشد و توسعه پایدار

رشد	توسعه پایدار
حصول رشد اقتصادی به هر قیمت	تلاش برای توسعه همه جانبه در همه ابعاد
رشد پدیده اقتصادی است و دولت‌ها تعریف کننده آن می‌باشند	توسعه پدیده چند بعدی است که مردم تعریف کننده آن می‌باشند
ایجاد سازمان‌های بزرگ و نیرومند برای رشد با محور بودن دولت	برنامه ریزی نهادی با مراکز معتدد، سازمان‌های مردمی، چهارچوب‌های نظارتی
اندیشه محوری فزاینده رشد: برنامه‌ریزی	اندیشه محوری فزاینده توسعه: ارزیابی
نقش دولت: تولیدکننده اصلی، تهیه کننده و نظارت کننده اصلی	نقش دولت: ایجاد چهارچوب‌های قانونی، توانا سازی، محول کننده قدرت، مشوق همکاریها، فعالیت‌های مردم و نهادهای مردمی
هدف حداکثر سازی سود و کارایی اقتصادی است	هدف پیشرفت انسانی پایدار است
پایه اصلی فلسفی فردگرایی است	پایه اصلی فلسفی مسئولیت جمعی است
انتخاب تکنولوژی بدون توجه به محیط زیست و در جهت افزایش کارایی صورت می‌گیرد	انتخاب تکنولوژی با توجه به بوم شناختی صورت می‌گیرد
شاخص موفقیت سودآوری و رشد است	شاخص موفقیت پایداری است
به منابع طبیعی به عنوان یک عامل تولید نگاه می‌شود	منابع طبیعی بستر حیات و توسعه است

ماخذ: مطالعات مشاور

توسعه پایدار به علت گسترش موضوعی ابعاد گسترده‌ای را شامل می‌شود و اصول آن بر موارد زیر تأکید دارد:

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان امور اقتصادی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۵	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

### ➤ ابعاد اجتماعی و فرهنگی و مشارکت مردمی

شامل تسریع توسعه پایدار در کشورهای در حال توسعه، فقرزدایی، تغییرالگوی مصرف، تحولات جمعیتی، تامین سلامت، تامین مسکن مناسب و تلفیق برنامه‌ریزی محیط زیست و توسعه و مشارکت همه اقشار در فرایند توسعه، توجه به زنان و جوانان و کودکان، مشارکت مردم بومی، سازمان‌های غیردولتی، نقش مسئولان محلی، کارگران و کارکنان در حوزه‌های مختلف.

#### جدول ۲-۷- آثار فرهنگی - اجتماعی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

جنبه‌های مثبت	جنبه‌های منفی
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بهبود کیفیت زندگی مردم از طریق فعالیت‌های اقتصادی</li> <li>• افزایش امکانات خدمات رفاهی - تفریحی</li> <li>• بهبود کیفیت خدمات اجتماعی در سطح شهرستان</li> <li>• گسترش تبادلات فرهنگی</li> <li>• القای احساس افتخار از داشته‌های صنعتی شهرستان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• افزایش تعارض‌های اجتماعی</li> <li>• افزایش تقابل با سرمایه گذاران غیر بومی</li> <li>• القای حس عقب‌ماندگی فرهنگی، مالی به برخی ساکنین</li> <li>• تعارض‌های فرهنگی</li> </ul>

ماخذ: مطالعات مشاور

### ➤ منابع و ابعاد محیطی

شامل حفاظت اتمسفر، استفاده مناسب از زمین، حفاظت جنگل‌ها، کویرزدایی، توسعه کوهستان‌ها، کشاورزی و توسعه پایدار، تنوع زیستی، بیوتکنولوژی پایدار، حفاظت اقیانوس‌ها، حفاظت و مدیریت منابع آب، مدیریت مواد شیمیایی سمی و زباله‌های خطرناک، زباله‌های جامد و فاضلاب‌ها و زباله‌های اتمی.

#### جدول ۲-۸- آثار محیطی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

جنبه‌های مثبت	جنبه‌های منفی
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تمرکز فعالیت‌های صنعتی و خدماتی در یک محدوده و جلوگیری از پراکنش این فعالیت‌ها در مناطق زیست محیطی مختلف</li> <li>• توجه پذیر نمودن فعالیت‌های پشتیبان مانند تصفیه فاضلاب</li> <li>• بازیافت متمرکز</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تخریب مناطق طبیعی</li> <li>• آلودگی آب، هوا، صوتی و ...</li> <li>• از بین بردن منابع آب</li> <li>• از بین بردن اراضی زراعی و کشاورزی</li> </ul>

ماخذ: مطالعات مشاور

### ➤ ابعاد اجرایی و اقتصادی

شامل منابع مالی و نحوه تامین آن‌ها، انتقال تکنولوژی، علوم در خدمت توسعه، آموزش عمومی، ظرفیت سازی نهادهای مورد نیاز، قوانین و مقررات و اطلاعات مورد نیاز و توسعه اقتصادی و افزایش سطح کیفی زندگی.

#### جدول ۲-۹- آثار اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

جنبه‌های مثبت	جنبه‌های منفی
---------------	---------------

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانشگاه شهردارآباد شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۶	9561-P1-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

<ul style="list-style-type: none"> <li>• تورم، افزایش عمومی قیمت‌ها</li> <li>• اشتغالات فصلی و بیکاری</li> <li>• افزایش قیمت زمین</li> <li>• توسعه بخش خدمات و تحلیل تولید کالایی</li> <li>• توسعه نامتعادل منطقه</li> <li>• افزایش قیمت زمین</li> <li>• خطر ورشکستگی</li> <li>• ریسک سرمایه گذاری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• افزایش درآمدزایی ارزی</li> <li>• ایجاد فرصت‌های شغلی</li> <li>• تحرک سرمایه‌های مالی</li> <li>• جلب سرمایه‌های خارجی</li> <li>• بهسازی و توسعه تأسیسات زیربنایی</li> <li>• موازنه پرداخت‌های بین‌المللی</li> <li>• توسعه صادرات غیر نفتی</li> <li>• به کارگیری توان‌های موجود بومی</li> <li>• توسعه منطقه‌ای</li> </ul>
---	--

مأخذ: مطالعات مشاور

نگرش توسعه پایدار بر این اندیشه است که فن آوری نمی‌تواند هر گونه کاهش منابع طبیعی را جبران سازد و سرمایه طبیعی مکمل سرمایه انسان ساخت است و در این راستا راه دستیابی به پایداری وجود بسترهای مساعد در محیط است. بر این اساس شاخص‌های پایداری در تکوین مفاهیم زیر جنبه کارآمدی به خود می‌گیرد:

- بسترسازی عدالت اجتماعی و مردمی
- بستر سازی مشارکت مردمی و همبستگی اجتماعی
- رویکرد استرژیک بر پدیداری توسعه پایدار
- مساعدت و سازماندهی ارگان‌های دولتی و خصوصی
- کارآمد سازی سیاست‌ها و برنامه‌های سیاست گذاری در حوزه ملی و منطقه‌ای

طراحی پایدار در ساختار بر مبنای سه اصل اساسی شکل می‌گیرد: اصل اول را می‌توان صرفه جویی در مصرف منابع دانست که در صد است تا با مصرف بهینه منابع، میزان کاربرد ذخایر تجدید ناپذیر را در کارکرد پایین آورد. اصل دوم بر طراحی بر اساس چرخه حیات مبتنی است که نتایج و تبعات زیست محیطی کل چرخه حیات منابع ساخت و ساز را از مرحله تدارک تا بازگشت به طبیعت در بر می‌گیرد. اصل سوم را طراحی انسانی می‌دانند که ریشه در نیاز به حفظ عناصر زنجیره‌ای نظام‌های زیستی دارد و تداوم حیات و بقای انسان را در پی دارد. بر این اساس کیفیت محیط‌های کار و زیستی باید بهینه باشد که موجب افزایش بهره‌وری و کاهش فشارهای روانی انسانی و بهبود شرایط زیستی می‌گردد که همان مفهوم رفاه اجتماعی و شهروندی را به ذهن متبادر می‌کند.

## ۲-۲- تدوین چارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی

### ۲-۲-۱- مکان‌یابی پهنه‌های عملکردی

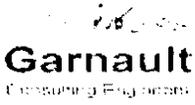
زمین، مهم‌ترین محیط فیزیکی برای تأمین نیازهای رفاهی بشر و درعین حال با ارزش‌ترین منبع ثروت است. به‌طورکلی می‌توان تناسب زمین را در قالب میزان انطباق یک قطعه زمین و استفاده ویژه‌ای که از آن می‌شود یا فعالیت خاصی که در آن انجام می‌گیرد، تعریف کرد. تحلیل تناسب کاربری زمین تاکنون در زمینه‌های بسیار متفاوتی به کار گرفته شده است، از جمله با رویکرد اکولوژیک جهت تعیین تناسب زمین برای گونه‌های گیاهی و جانوری خاص، تناسب زمین برای فعالیت‌های کشاورزی، ارزیابی آثار زیست‌محیطی و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، تنوع استفاده

## مشخصات پروژه

عنوان پروژه: مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز
مدیر پروژه: مهندس محمد ملکی
نوع پروژه: مطالعات طرح جامع
عنوان گزارش: خلاصه گزارش مدیریتی
کد گزارش: 9561-P1-US-RP-01
تاریخ تهیه گزارش: ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
ویرایش: دوم
کارشناسان پروژه: دکتر لطیفی، سارا شمسی نژاد، روح‌الله شفیعی، محسن خسروی، سینا نژاد محمدی
نشانی:
تهران - تهران، خیابان فاطمی غربی، بعد از تقاطع کارگر، پلاک ۲۲۰، واحد ۲۱۲ - تلفن: ۰۰۹۸۲۱-۶۵۰۱-۰۲۶۵
کرمان، خیابان آبنوس - کوچه ۱۶ - پلاک ۱۸ - تلفن: ۳۲۴۵۴۴۳۳ - نمابر: ۳۲۴۷۰۱۱۷
کارفرما: شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس
نشانی کارفرما: خیابان اردیبهشت، ساختمان برج الکترونیک، طبقه ۷
مدت پروژه: ۳ ماه
کلمات کلیدی: منطقه ویژه اقتصادی شیراز، طرح جامع، کاربری اراضی، زیرساخت‌ها
تعداد صفحات: ۵۱ صفحه

تصویب	کنترل	مدیر پروژه
نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:	نام و نام خانوادگی:
امضاء	امضاء	امضاء

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش، فناوری، اعتماد، شریز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۲۷	<b>9561-PI-US-RP-01</b>	

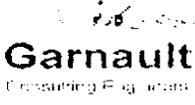
از تحلیل تناسب زمین در مطالعات گوناگون به تعاریف متفاوت از مفهوم کاربری زمین و کاربری‌های متفاوت آن در زمینه علوم متفاوت مربوط می‌شود. ارزیابی تناسب زمین یکی از رویکردهای اساسی در برنامه‌ریزی است که با انتخاب بهترین کاربری برای یک قطعه زمین از میان کاربری‌های در حال رقابت از تضادها و تناقض‌های موجود در برنامه‌ریزی می‌کاهد. در ابتدا این رویکرد به‌عنوان وسیله‌ای برای ایجاد ارتباط فضایی میان متغیرهای مستقل مدنظر قرار گرفت؛ اما پس از آن با فراهم کردن امکان بررسی روابط و تأثیر و تأثرات میان متغیرها کاربرد جامع‌تری پیدا نمود. روش تحلیل تناسب از شیوه‌های ضروری برای تصمیم‌سازی راهبردی است. در زمینه تحلیل تناسب زمین بسیار حائز اهمیت است که میان مسأله انتخاب سایت و مسأله توزیع جستجوی سایت تفاوت قائل شد. به این منظور از متغیرهایی همچون خصوصیات فیزیکی محدوده، اندازه و ابعاد زمین، ویژگی‌های توپوگرافی، شیب، ناهمواری‌ها و میزان خطرپذیری محدوده به لحاظ وجود گسل و خطر زمین‌لرزه استفاده می‌شود.

مکانیابی پهنه‌های عملکردی در مناطق صنعتی تصمیمی پیچیده است و به معیارها و شاخص‌هایی وابسته است. بر اساس مطالعاتی که در حوزه مکانیابی در جهان انجام شده است، از جمله مهم‌ترین پارامترهایی که در زمینه مکانیابی صنعتی می‌توان بدان اشاره نمود، ویژگی‌های طبیعی و کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، زیرساختی بالاخص دسترسی به شبکه حمل و نقل منطقه‌ای، قیمت زمین، تغییر در روند و نحوه پراکنش صنعتی در منطقه و همچنین اهداف دولت‌ها برای هماهنگ کردن ابعاد اقتصادی و زیست محیطی و تغییر در روند توسعه محلی می‌باشند.

در واقع، می‌توان با مکانیابی مناسب، تأثیرات منفی حاصل از ایجاد و جانمایی پهنه‌هایی که سازگاری مناسبی با یکدیگر ندارند را به حداقل رساند و گامی مثبت برای توسعه پایدار و موفقیت در برنامه‌ها و اهداف منطقه برداشت.

در طراحی سازمان فضایی و جانمایی کاربری‌ها در مجموعه‌های صنعتی و ازجمله مناطق ویژه اقتصادی که به منظور توسعه صنعتی و متمرکز شدن تولیدات صنعتی در نظر گرفته شده است تلاش می‌شود که درضمن کاستن از تأثیرات منفی بار صنعتی بر ساکنین شهری و مناطق مسکونی همجوار منطقه از طریق کاستن آلاینده‌گی و جانمایی مناسب صنایع با توجه به فاصله آن‌ها از مناطق مسکونی و جهت باد غالب منطقه و همچنین توجه به تامین دسترسی آسان به مسیر حمل و نقل، کمترین بار ترافیکی را در مناطق پیرامون به بار آورد. توجه به شکل طراحی و تدوین سازمان فضایی کارآمد در جهت دستیابی به نتیجه بهینه و توسعه یکپارچه و موفق منطقه بسیار حائز اهمیت می‌باشد و دستیابی به سازمان فضایی کارآمد از طریق تعریف و توجه به معیارها و شاخص‌های کلیدی در طراحی و در نظر گرفتن مقررات و الزامات ساخت در مناطق صنعتی امکانپذیر است. در همین راستا به منظور برخورداری از مناطق صنعتی با بیشترین میزان بهره‌وری، توجه به طراحی با بهترین شبکه حمل و نقل داخلی در مجموعه و امکان دسترسی سریع و آسان برای همه پهنه‌ها، ایجاد فرصت‌هایی برای برخورداری از کاربری‌های مختلط، مدیریت آب‌های سطحی، حفاظت از مناطق طبیعی بااهمیت، ایجاد فرصت استفاده از منابع و امکانات منطقه، امکان استفاده بهینه مداوم و کارآمد از زمین و منابع دیگر، امکان برخورداری از تاسیسات و تجهیزات زیربنایی و روبنایی برای همه پهنه‌ها، توجه به عوارض زمین و محدودیت‌های طراحی به عنوان اصلی‌ترین پارامترها مورد توجه قرار می‌گیرند. توجه به شکل طراحی و تدوین سازمان فضایی کارآمد در جهت دستیابی به نتیجه بهینه و توسعه یکپارچه و موفق منطقه بسیار حائز اهمیت می‌باشد و دستیابی به سازمان فضایی کارآمد از طریق تعریف معیارها و شاخص‌های کلیدی در طراحی و در نظر گرفتن مقررات و الزامات ساخت در مناطق صنعتی امکان‌پذیر است.

ارزیابی توان‌های محیطی در تدوین روند توسعه مناطق نقشی زیربنایی دارد. ارزیابی توان محیطی اراضی موجب می‌شود که اراضی را بنا به استعدادی که دارند به پهنه‌های مناسب سکونت، زراعت، صنعت، تفرج و... اختصاص داد. ارزیابی توان اراضی منطقه صنعتی که عبارت است از برآورد استفاده ممکن انسان از اراضی برای انواع فعالیت‌ها، نیازمند استفاده از معیار مناسب اندازه‌گیری است. انتخاب سنج‌های مناسب به

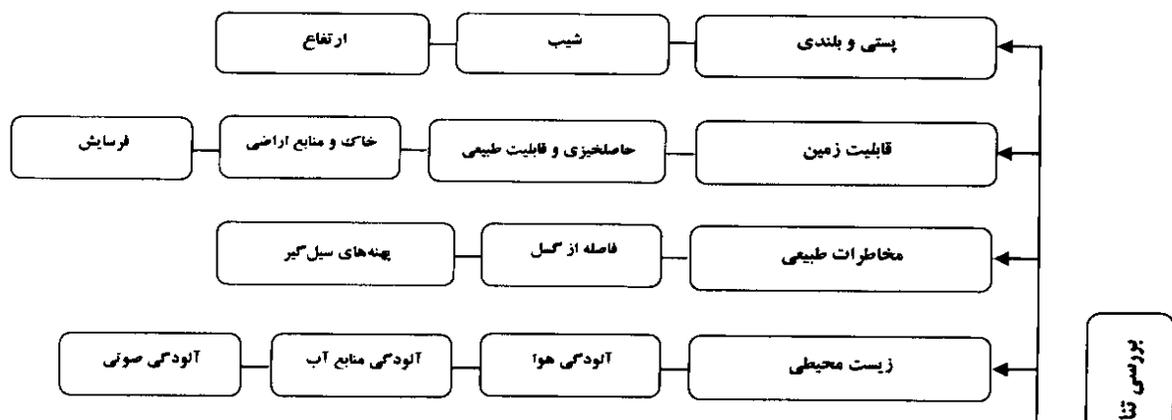
 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش، پژوهش، انرژی، شرف
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۲۸	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	<b>۱۴۰۲/۰۸/۰۱</b>

خصوص در امر مکانیابی بهینه برای انواع فعالیت‌ها در پهنه مورد نظر به منظور ساماندهی سازمان فضایی، به ما این امکان را می‌دهد که بهترین نتیجه را در طراحی سایت منطقه به دست آوریم. به بیان دیگر قابلیت‌سنجی اراضی عبارت است از شناخت ابعاد کمی و کیفی امکانات بالقوه و بالفعل منابع محیط طبیعی به منظور بهره‌برداری بهینه از آن‌ها با تاکید بر حفظ تعادل و توازن بوم‌شناختی برای دستیابی به اهداف بلندمدت توسعه کالبدی. در واقع ارزیابی تناسب اراضی منطبق تصمیم‌گیری در انتخاب استفاده از سرزمین بر پایه تجزیه و تحلیل روابط بین عناصر به منظور توزیع و استقرار فعالیت‌های متناسب با خصیصه‌های جغرافیایی است.

در تدوین برنامه فیزیکی و جانمایی کاربری‌ها در منطقه ویژه اقتصادی شیراز اهداف زیر باید مدنظر قرار گیرد.

- نوع و ماهیت توسعه
- بهره‌وری بهینه از شبکه حمل و نقل
- ایجاد فرصت‌هایی برای برخورداری از کاربری‌های مختلط و توسعه اشتغال محلی
- ایجاد دسترسی و جذابیت برای حمل و نقل عمومی در منطقه
- مدیریت آب‌های سطحی و حفاظت از مناطق طبیعی بااهمیت
- ارائه تسهیلات و خدمات
- ایجاد فرصت استفاده از منابع و امکانات منطقه
- امکان استفاده بهینه، مداوم و کارآمد از زمین و منابع دیگر

از آنجا که مدیریت خردمندانه فضا می‌باید الگوی توزیع فعالیت‌ها که از سه نظام گره‌گاه‌ها، شبکه‌ها و سطوح تشکیل شده را هدایت و بهینه‌سازی نماید، ابعاد کمی و کیفی تنگناها و بنیان‌های جغرافیایی محدوده منطقه ویژه اقتصادی مورد مطالعه قرار گرفته است. در این راستا عوامل و معیارهای متعددی چون خطوط گسل، پهنه‌های لرزه‌خیز، محدوده‌های با خطر روان‌گرایی بالا، پهنه‌های سیل‌گیر، محدوده‌های دچار انزوای جغرافیایی، محدوده‌های دچار فرسایش شدید، محدوده‌های در معرض حرکت شن‌های روان، طبقات ارتفاعی، طبقات شیب، رطوبت نسبی، خطوط هم‌باران، خطوط هم‌دما، حیات وحش و مناطق حفاظت شده زیست محیطی، پوشش گیاهی، تیپ‌بندی مراتع، خاکشناسی و هیدرولوژی بررسی شد و با توجه به سطح مطالعه، مساحت اراضی محدوده و همچنین عملکردها و کاربری‌های قابل استقرار، معیارهایی که در ارزیابی تناسب اراضی تاثیرگذار هستند، انتخاب گردید. این معیارها در ۱۱ رده اصلی شامل پستی و بلندی یا توپوگرافی، قابلیت زمین، مخاطرات طبیعی، زیست محیطی، دسترسی به شهر و شهرک‌های صنعتی، دسترسی به تاسیسات، امکان توسعه آبی، سازگاری کاربری‌ها، چشم انداز و در دید قرار داشتن و دسترسی به شبکه حمل و نقل طبقه‌بندی شده‌اند. سنج‌های مذکور نیز از چند زیرمعیار تشکیل شده‌اند که در نهایت جانمایی محدوده منطقه ویژه اقتصادی با توجه به این زیرمعیارها حاصل گردیده است. نمودار زیر، معیارها و زیرمعیارهای به‌کارگرفته شده جهت بررسی سازگاری و جانمایی کاربری‌ها را نشان می‌دهد.



 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان ملی استاندارد ایران
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۹	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

نمودار ۲-۲- معیارها و زیرمعیارهای ارزیابی تناسب اراضی  
 ماخذ: مطالعات مشاور

## ۲-۲-۲- تدقیق جانمایی و توزیع کاربری‌ها با استفاده از سامانه اطلاعات مکانی GIS

از آنجایی که تدقیق جانمایی و توزیع کاربری‌ها امری است مرتبط با بستر طرح و شرایط زمین در ادامه جانمایی دقیق و مساحت‌های منتج از پهنه‌بندی اراضی بر اساس طرح مشاور ارائه می‌شود.

لازم به ذکر است در تعیین کاربری‌های منطقه ویژه اقتصادی موارد زیر مدنظر قرار گرفته است:

- اصول و ضوابط مربوط به ساخت شهرک‌ها و نواحی صنعتی
- استانداردهای مربوطه بر مبنای ماهیت کاربری‌ها (ضوابط واحدهای صنعتی، انبارها و ...)
- الگوهای طراحی و معیارهای طبیعی، دید و منظر و ...
- تجربیات مشاور در پروژه‌های مشابه

در سطح مناطق ویژه چند فعالیت عمده را می‌توان به عنوان الگوهای کلی فعالیت ترسیم نمود. همانگونه که پیش از این گفته شد فعالیت غالب در مناطق ویژه اقتصادی فعالیت صنعتی است. از این رو برای طراحی و جانمایی کاربری‌ها در طرح پیشنهادی عمدتاً توجه به استفاده حداکثری از فضاها برای کاربری صنعتی و کارگاهی مد نظر بوده است. در استقرار کاربری‌ها علاوه بر توجه به محدودیت‌هایی که به سبب وجود عوارض طبیعی و مصنوع در سایت از قبیل مسیر زهکشی، خطوط انتقال گاز و برق و غیره وجود دارد و همچنین توجه به عوارض طبیعی زمین از جمله جهت و اندازه شیب زمین، جهت وزش باد غالب، جهت تابش خورشید و غیره، توجه به حداکثر میزان سازگاری و هم‌جواری برای کاربری‌ها مورد توجه ویژه بوده است. جانمایی فضای سبز، کاربری‌های مکمل و رفاهی کارکنان، خدماتی و اداری و همچنین انبارها که کمترین میزان آلودگی را دارند در حریم و مجاورت حرایم موجود در سایت از جمله اقداماتی است که سبب کاهش چشمگیر آسیب به محیط زیست و حفظ ویژگی‌های طبیعی سایت می‌شود. همچنین، کاربری‌های مذکور در محل تلاقی شبکه معابر اصلی سایت و گره‌های ایجاد شده قرار گرفته‌اند. بدین ترتیب در هر یک از فازهای طراحی مراکزی جهت ارائه خدمات به وجود می‌آید. جانمایی مراکز خدمات در

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 مانی مشاوره آندای شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
<b>۳۰</b>	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	

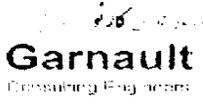
محل تلاقی فازها و درلبه معابر سبب می‌گردد که هر یک از بخش‌های طراحی بتواند از خدمات بخش‌های دیگر بهره‌بردار و این امر سبب کاهش هزینه‌های ساخت و همچنین صرفه‌جویی در مقدار مصرف زمین برای این حوزه‌ها می‌شود. طراحی فازهای مجموعه و ارتباطات آن‌ها با یکدیگر به گونه‌ای است که هر بخش از مجموعه علاوه بر امکان فعالیت به صورت جداگانه می‌تواند به طور کامل با سایر بخش‌ها نیز در ارتباط باشد. همچنین در طرح پیشنهادی با توجه به جهت شیب زمین و حوزه آبریز منطقه کاربری‌های صنعتی در بخش‌هایی واقع شده‌اند که کمترین میزان ورود مواد آلاینده از طریق پساب‌ها به آب‌های سطحی و زیرزمینی را داشته باشند. و با توجه به محل دفع نهایی آب‌های سطحی با جانمایی تاسیسات و تجهیزات مربوط به تصفیه‌خانه قبل از ورود پساب‌ها به جریان آب‌های سطحی در جهت رفع آلودگی‌ها و تصفیه آب حاصل از فعالیت‌های صنعتی اقدام می‌شود. طراحی سایت منطقه ویژه در پنج فاز سبب شده است که بتوان به طریق بهینه کاربری‌های صنعتی را با توجه به میزان آلاینده‌گی و همچنین سازگاری با یکدیگر از لحاظ نوع فعالیت جانمایی نمود. در طرح پیشنهادی، حوزه‌های صنعتی می‌توانند در ارتباط با یکدیگر مجموعه کاملی از فعالیت‌های صنعتی را ایجاد نموده و مراکز خدماتی طراحی شده در میان محدوده‌های صنعتی علاوه بر نقش مفصلی برای ایجاد ارتباط بین حوزه‌های صنعتی سبب افزایش میزان رضایت در کارکنان و مراجعه‌کنندگان به مجموعه می‌شوند.

به‌طور کلی هدف از انجام مطالعات حاضر، تعیین پتانسیل اراضی محدوده منطقه ویژه به‌منظور استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌هایی است که حداکثر بازدهی و بهره‌گیری از مزایا و توان‌های فضایی و محیطی را موجب گشته و بر این اساس بارگذاری آبی در اراضی توسعه منطقه ویژه اقتصادی به مناسب‌ترین شیوه صورت پذیرد.

همان‌گونه که در بخش مربوط به مبانی نظری مناطق ویژه اشاره شد، جانمایی مناسب اراضی محدوده، جهت توسعه پنج فعالیت اصلی به‌طور عمده شامل فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی، فعالیت‌های مرتبط با خدمات رفاهی کارکنان منطقه، فعالیت‌های خدمات و کسب و کار، فعالیت‌های انبارداری و لجستیک و در نهایت اقامتگاه برای شاغلین مجموعه که در منطقه اسکان خواهند یافت هستند، صورت خواهد گرفت. با توجه به عوامل فضایی، کالبدی، اقتصادی و همچنین مساحت و موقعیت محدوده عملکردها و کاربری‌های پیشنهادی، کاربری‌هایی همچون تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز منطقه، فضای سبز و مشاعات و شبکه معابر نیز در منطقه جانمایی خواهند شد. برنامه کاربری اراضی در قالب پهنه‌های عملکردی برای طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز مطابق با جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۱-۲ - پهنه‌بندی عملکردی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

پهنه	منطقه عملکردی
صنایع غذایی	صنعتی
صنایع کانی غیرفلزی	
صنایع فلزی، ماشین‌سازی و الکترونیکی	
صنایع دارویی و بهداشتی	
صنایع شیمیایی	
صنایع سلولزی	
صنایع با آلاینده‌گی پایین (صنایع موجود در منطقه بر اساس طرح مصوب قبلی)	
کسب و کار و بازرگانی	مختلط خدمات و کسب و کار
تجاری	
خدمات اداری و گمرکی	
خدمات شهری	

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۳۱	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

منطقه عملکردی	پهنه
	خدمات آموزشی و درمانی
	مراکز تفریحی و سرگرمی
	پارکینگ‌های روباز و سرپوشیده
لجستیک	لجستیک و انبارداری

مأخذ: مطالعات مشاور

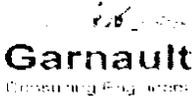
### ۲-۲-۳- تدوین شاخص‌ها و معیارهای تعیین عناصر، ترسیم خطوط کلی و طراحی کالبدی

ارائه الگوی طراحی برای محدوده بر اساس ضوابط و مقررات ساخت و ساز واحدهای صنعتی در سطح شهرک‌ها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی صورت گرفته است. طراحی مجموعه‌های مذکور به منظور دستیابی به توسعه متوازن کالبدی و همچنین احصا و بکارگیری استانداردهای مورد نیاز حائز اهمیت می‌باشد. قدمت ضوابط ساخت و ساز واحدهای صنعتی با ایجاد اولین شهرک‌های صنعتی در سطح کشور برابری می‌کند. از آنجایی که انعطاف‌پذیری از اصول غیرقابل انکار طراحی هر مجموعه پویایی محسوب می‌گردد، لذا شهرک یا ناحیه صنعتی و منطقه ویژه اقتصادی به عنوان یک پدیده پویای مستقر در فضای ملی از این امر مستثنی نبوده و ضرورت تطبیق ضوابط حاکم بر نحوه ساخت و ساز واحدهای صنعتی امری بدیهی تلقی می‌گردد. هدف اصلی از استفاده از ضوابط و مقررات ساخت و ساز، تدوین ضوابطی در راستای ایجاد هماهنگی و یکنواختی در اجرای طرح‌های مربوط به سازمان فضایی و محوطه داخلی قطعات تفکیکی و با در نظر گرفتن نیازهای واقعی صاحبان صنعت و پرهیز از به کارگیری طرح‌های سلیقه‌ای و همسان‌سازی طرح‌ها می‌باشد، این ضوابط مبنایی مشترک و ملی برای احداث بنا (متناسب و مرتبط با مصارف و کاربری‌های صنعتی) در شهرک‌ها، نواحی صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی و با در نظر گرفتن کلیه موارد فنی جهت بهره برداری صاحبان صنایع در آن‌ها مد نظر قرار می‌گیرد.

شاخص‌هایی که در ارائه الگوی جانمایی عناصر اصلی موثر بوده اند عبارتند از:

- شیب و توپوگرافی زمین و کمترین حجم عملیات خاکی
  - استفاده از شبکه شطرنجی و طراحی سه راه به جای چهارراه در طراحی معابر به منظور دسترسی ساده‌تر و افزایش ایمنی
  - امتداد مسیرهای بیرونی و ایجاد دسترسی مناسب‌تر و تعیین ورودی مطلوب
  - اتصال راه‌های درون سایت به شبکه معابر اصلی بیرون از محدوده سایت
  - تقسیم محدوده به اراضی متناسب هندسی به منظور جانمایی بهتر کاربری‌ها و امکان واگذاری ساده‌تر
  - جانمایی تاسیسات و تجهیزات مربوط به تصفیه‌خانه با توجه به جهت شیب
  - قطعه‌بندی بزرگ‌مقیاس واحدهای صنعتی در جهت کاهش محدودیت در واگذاری قطعات تفکیکی به صاحبان صنایع
- درمجموع با مدنظر قرار دادن شاخص‌های فوق و با توجه به الگوی کلی طراحی که در ادامه بدان اشاره خواهد شد و بر اساس ویژگی‌های طبیعی و مصنوع در محدوده منطقه ویژه اقتصادی شیراز، الگوی طراحی بهینه برای منطقه انتخاب و تدقیق شده است.
- یکی از مهم‌ترین بخش‌های طرح جامع در شهرسازی، شکل گرفتن سازمان فضایی کلی طرح براساس شبکه‌ها، گره‌گاه‌ها و سطوح طراحی می‌باشد که برهمین اساس در این مرحله، بر منطقه‌بندی‌های کلی و طراحی کریدورهای اصلی، تمرکز شده است. کریدور اصلی به عنوان ستون فقرات توسعه منطقه، کلیدی‌ترین نقش را در حفظ تعادل و ایجاد انسجام و یکپارچگی در استخوانبندی کالبدی یک منطقه دارد. به

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش پژوهان اقتصادی ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
<b>۲۲</b>	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	

طور کلی برای یک منطقه‌ی فرضی سه الگوی تیپ تمرکز کامل، غیرمتمرکز و تمرکز جزئی در پیکره‌بندی ساختار فضایی قابل دسته‌بندی است.

الف) رویکرد تمرکز کامل: این رویکرد به کارایی بیشتر محصول و مقصد برتر در مقیاس عملکردی وسیع و در عین حال با فراوانی بسیار محدود نسبت به مقصد و محصول با وزن عملکردی متوسط و کوچک (بازار منطقه ای و محلی) باور دارد و بر آن تأکید می‌کند، چنین استدلال می‌شود که مقصد محصول و زیرساخت‌های برتر به دلیل صرفه‌جویی‌های ناشی از تجمع و مقیاس، ارزش افزوده بیشتری تولید می‌کنند و در نتیجه نرخ رشد اقتصادی بیشتری دارند.

ب) رویکرد غیرمتمرکز: این الگو در نقطه مقابل رویکرد تمرکز کامل است، زیرا مقصد و محصول با وزن عملکردی متوسط و کوچک به صورت پراکنده و تا حدی مستقل از یکدیگر در گستره منطقه استقرار یافته و به استفاده‌کنندگان از فضا خدمت‌رسانی می‌کنند. ممکن است این رویکرد این تفکر را تداعی کند که کلیه محصول و زیرساخت‌ها برای همه قابل استفاده است، اما به منظور بهینه نمودن سازمان فضایی و با توجه به محدودیت منابع، همگن‌سازی فضا، نه اقتصادی است و نه ممکن.

ج) رویکرد تمرکز جزئی: مترادف با ساختار فضایی سلسله‌مراتبی و شبکه‌ای است، توزیع بهینه رشد و توسعه مبتنی بر فرایندی اندام‌وار را در پهنه‌ی فضا هدف قرار داده و بهره‌مندی از صرفه‌های ناشی از مقیاس و مرکزیت مکانی را به تصویر می‌کشد. یکی از ویژگی‌های مهم این ساختار آن است که نقش مرکزیت و محصول با وزن عملکردی متنوع و در عین حال مکمل برای نفوذ در بازارهای مختلف محلی، منطقه‌ای، ملی و فراملی را در سطح تمامی منطقه باز نموده و در پیوندی سیستماتیک با پراکندگی‌ها قرار می‌دهد. در این رویکرد به جای تمرکز محصول و زیرساخت‌ها در پهنه‌ای متمرکز، سلسله‌مراتبی از محصول و زیرساخت‌ها و بازار هم‌پیوند را در اندازه‌ها و عملکردهای مختلف پیشنهاد می‌نماید.

با بررسی شرایط منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اساس معیارهای مذکور و نقش عملکردی منطقه، گزینه طراحی براساس الگوی تمرکز جزئی می‌باشد. آنچه در اینجا مهم است و مشاور بر آن تأکید داشته، استفاده درست از ظرفیت‌های موجود و مهم‌تر از آن کمرنگ نمودن و از میان بردن نقاط منفی الگوی انتخابی می‌باشد.

از چشم‌اندازهای جدید در برنامه‌ریزی، توجه به مسئله فضا و سازمان فضایی است که نیازمندی‌ها، ویژگی‌های فضا و اجزای سازمان فضایی را بررسی می‌کند. بنابراین شناخت ساختار، ابعاد و گستردگی فضایی آن از ابزارهای مهم تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی به شمار می‌رود.

فضا عینیتی حاصل از نقش‌پذیری و اثرگذاری افراد و گروه‌های انسانی در مکان یا به سخن دیگر، پیامد عملکردهای متعامل دو محیط اجتماعی - اقتصادی و طبیعی - اکولوژیک است. از این رو فضا را می‌توان نوعی تولید اجتماعی در مکان به شمار آورد. فضا واقعیتی نسبی است که به‌طور مداوم در اثر نیازهای اجتماعی-اقتصادی و شرایط اکولوژیک در وسعت و فرم تغییر می‌یابد.

منظور از سازمان فضایی ترتیب سازمان‌یافته‌ای از فعالیت‌ها در فضا است. باید توجه داشت که سازمان فضایی همواره در حال دگرگونی است. تغییرات هر چند که در زمان کوتاه ملموس نیستند در مدت زمان شایان توجهی سازمان فضایی هر منطقه را دچار دگرگونی اساسی می‌کنند.

نظریه‌های مرتبط با سازمان فضایی و تعادل فضایی بیشتر با مسائل توسعه، عناصر و کارکردهای مکان‌ها مربوطند. این نظریه‌ها چگونگی ارتباط بهینه میان عوامل و الگوی مطلوب سازمان فضایی را توضیح می‌دهند و هدف نهایی آن‌ها ایجاد سازمان فضایی مطلوب، متعادل و منظم با کارکرد و عملکرد پویا و به لحاظ اقتصادی دارای کمترین هزینه ممکن است. ساختار فضایی منطقه پیامد عینی "تعامل فعال" فرایندهای فضایی منبث از نیروهای محتوایی "اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و محیطی" در بستر زمان و محیط طبیعی است. ماهیت سازمان

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 دانش استاندارد ملی ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۲۳	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	

یافتگی فضایی منطقه ویژه اقتصادی شیراز به صورت تمرکز جزئی بوده و بنابراین تبیین و سنخ شناسی الگوی کالبدی منبعث از آن و نیروهای محتوایی "در بردار زمان" بر آن مبنا صورت می پذیرد. مسیر طراحی و تداوم توسعه آن در غالب شکل گیری مجموعه با هسته مرکزی بسته به آهنگ توسعه و ماهیت آن، الگوهای کالبدی متفاوتی را به شکل مجزا از یک دیدگاه و شکل تلفیقی عوامل، عناصر و نیروها در کنش و برهم کنش ترکیبی با هم به وجود می آورد. بنابراین آنچه گفته شد، برای نشان دادن سازمان فضایی منطقه ویژه اقتصادی شیراز، باید از بررسی مجموعه‌ای از عوامل موثر در پویایی منطقه، مانند ساختار ارتباطی و فعالیتی منطقه و قرارگیری حوزه‌های عملکردی نسبت به یکدیگر بهره جست.

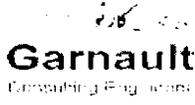
### ۱-۳-۲-۲- نظام ارتباطات و شبکه معابر

الگوی شبکه ارتباطی منطقه ویژه اقتصادی شیراز در تعامل با سایر عوامل اثرگذار محیطی تاثیر مهمی بر نحوه شکل گیری فضا و فعالیت در منطقه داشته و از دیگر سو هم سبب تقویت برخی از قسمت‌های مجموعه خواهد شد. در طراحی سازمان فضایی برای این منطقه ویژه، شبکه معابر به صورت شطرنجی و سلسله مراتبی طراحی شده است.

در طراحی شبکه معابر سایت، معبر اصلی که از ورودی شرقی سایت و منشعب از جاده اصلی شیراز-فسا است، در راستای شرقی غربی بوده و معابر فرعی درجه دو در سایت در راستای شمالی جنوبی و منشعب از این معبر در نظر گرفته می شوند. در محل تلاقی شبکه معابر اصلی و فرعی گره‌های ترافیکی تشکیل می گردد که از آن‌ها به عنوان مراکز خدماتی و اداری و همچنین به عنوان مفصل‌هایی جهت ارتباط بین حوزه‌های طراحی و فازهای پیشنهاد شده استفاده می شود. دسترسی‌های فرعی در راستای شرقی غربی و شمالی جنوبی شبکه شطرنجی را شکل داده و پویایی حوزه‌ها و فعالیت‌ها را تامین می نماید. در نظر گرفتن دو مسیر اصلی در امتداد طول محدوده و در شمال و جنوب سایت، علاوه بر سهولت خدمات رسانی در مواقع بحران به حوزه‌های عملکردی منطقه، سبب گردش جریان ترافیکی در حوزه‌های پیرامونی و بهبود عملکرد ارتباطی مجموعه می شود.

### ۲-۳-۲-۲- نظام فعالیت و عملکردها

باتوجه به اهداف و چشم‌اندازهای طراحی و ساخت مجموعه‌های صنعتی مانند منطقه ویژه اقتصادی، فعالیت غالب در آن‌ها، فعالیت‌های صنعتی و کاربری‌های مکمل این نوع از عملکرد است. بر همین اساس، در طراحی و جانمایی کاربری‌ها در طرح پیشنهادی عمدتاً توجه به استفاده حداکثری از فضاها برای کاربری صنعتی و کارگاهی مدنظر بوده است. در استقرار کاربری‌ها علاوه بر توجه به محدودیت‌هایی که به سبب وجود عوارض طبیعی و مصنوع در سایت از قبیل حرایم، جهت و اندازه شیب زمین، جهت وزش باد غالب، جهت تابش خورشید و غیره، توجه به حداکثر میزان سازگاری و هم‌جواری برای کاربری‌ها مورد توجه ویژه بوده است. جانمایی فضای سبز، در حریم و مجاورت زهکش‌ها و پیرامون سایت، از جمله اقداماتی است که سبب کاهش چشمگیر آسیب به محیط زیست و حفظ ویژگی‌های طبیعی سایت و کیفیت آب‌های سطحی و زیرزمینی می شود. جانمایی مراکز خدمات در مجموعه پیوسته و مجزا و در لبه معبر ورودی به مجموعه، سبب می گردد که هر یک از بخش‌های طراحی بتواند از این خدمات بهره ببرد و این امر سبب کاهش هزینه‌های ساخت و همچنین صرفه جویی در مقدار مصرف زمین برای این حوزه‌ها می شود. طراحی فازهای مجموعه و ارتباط آن‌ها با یکدیگر به گونه‌ای است که بیشترین میزان استفاده از مساحت محدوده صورت گرفته و همچنین در طرح پیشنهادی با توجه به جهت شیب زمین و حوزه آبریز منطقه کاربری‌های صنعتی در بخش‌هایی واقع شده‌اند که کمترین میزان ورود مواد آلاینده از طریق پساب‌ها به آب‌های سطحی و زیرزمینی را داشته باشند. و با توجه به محل دفع نهایی آب‌های

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 رانن مننوره انسانی شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۳۴	<b>9561-P1-US-RP-01</b>	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

سطحی با جانمایی تاسیسات و تجهیزات مربوط به تصفیه‌خانه در سایت قبل از ورود پساب‌ها به جریان آب‌های سطحی در جهت رفع آلودگی‌ها و تصفیه آب حاصل از فعالیت‌های صنعتی اقدام می‌شود. در طرح منطقه، حوزه‌های صنعتی می‌توانند در ارتباط با یکدیگر مجموعه کاملی از فعالیت‌های صنعتی را ایجاد نموده و مراکز خدماتی طراحی شده در سایت سبب ایجاد ارتباط بین حوزه‌های صنعتی و افزایش میزان رضایت‌مندی در کارکنان و مراجعه‌کنندگان به مجموعه شوند. در طراحی سایت مجموعه و جانمایی پهنه‌های فعالیت حداکثر میزان تعامل و ارتباط بین حوزه‌ها مورد توجه ویژه بوده است چرا که ارتباطات کارآمد بین حوزه‌های طراحی سبب افزایش میزان بهره‌وری فضا و صرفه‌جویی در زمان، انرژی و زمین محدوده منطقه ویژ خواهد بود.

#### ۴-۲-۲- منطقه بندی کاربری اراضی (تعیین فعالیت‌ها و عملکردها)

باتوجه به ماهیت مناطق ویژه اقتصادی، کاربری عمده در این مناطق کاربری صنعتی می‌باشد و کاربری‌های دیگر منطقه در رده‌های بعدی از نظر میزان مساحت تخصیص یافته به هر یک، قرار دارند. این کاربری‌ها شامل کاربری‌های انبارداری و لجستیک، خدماتی و پشتیبان، تاسیسات و تجهیزات، فضای سبز و شبکه راه‌هاست. برای کاربری صنعتی در یک رابطه رفت و برگشتی با مرحله طرح‌ریزی پروژه، که مطابق با شرایط و مقتضیات زمین تطبیق و تثبیت خواهد یافت، میزان زمین اختصاص یافته مشخص خواهد شد. بر اساس طرح مشاور، در مجموع اراضی طراحی‌شده برای کاربری صنعتی، نهایتاً معادل ۵۷,۶۴ درصد از کل اراضی هزار هکتاری قابل بارگذاری سایت، یعنی برابر با ۵۷,۶ هکتار به‌دست آمده است. شایان ذکر است که باتوجه به عبور مسیر زهکش قره باغ و خط لوله سراسری گاز از محدوده مورد مطالعه، حدود ۶۷ هکتار از اراضی سایت به کانال و حریم زهکش اختصاص یافته است. همچنین مساحتی معادل ۲۰,۵ هکتار از اراضی سایت که معادل ۲ درصد از کل محدوده سایت برای جانمایی کاربری انبارداری و لجستیک منطقه صنعتی که شامل انبارهای سرپوشیده و انبارهای روباز و سردخانه‌ها هستند، در نظر گرفته شده است. همچنین کاربری خدماتی و پشتیبان، مساحتی معادل ۳۶,۳ هکتار را به خود اختصاص داده است که این فضا شامل کاربری‌های خدماتی برای شاغلین و مراجعه‌کنندگان به منطقه، فضاهای مربوط به خدمات بازرگانی، اداری و تجاری و همچنین فضاهای رفاهی جهت بالا رفتن میزان رضایت شاغلین از محیط فعالیت خود را شامل می‌شود.

۱۲ درصد از مساحت مجموعه، کاربری فضای سبز (مجموع کاربری‌های کمربندی سبز حفاظتی و پارک و مسیر سبز پیاده و نوارهای سبز حاشیه معابر) است، که معادل ۱۲۱ هکتار می‌باشد. به منظور قرارگرفتن فضای مناسب جهت تاسیسات و تجهیزات منطقه ویژه اقتصادی در مجموع، اراضی به مساحت ۲۴,۳ هکتار که حدود ۲,۴ درصد از مساحت محدوده منطقه ویژه است، به این کاربری اختصاص یافته است. همچنین، تاسیسات مربوط به هریک از نواحی صنعتی نیز در داخل هر پهنه صنعتی مطابق با ضوابط و مقررات واحدهای صنعتی لحاظ خواهد شد. تاسیسات مربوط به تصفیه خانه فاضلاب در جنوبی‌ترین قسمت سایت با توجه به نقطه ثقل جمع‌آوری آب‌های سطحی و دیگر الزامات زیست‌محیطی در نظر گرفته شده است. علاوه بر این مکانی جهت دپوی موقت پسماند در ضلع شرقی محدوده نیز جانمایی شده است. همچنین در برنامه‌ریزی کالبدی منطقه ویژه اقتصادی شیراز، ۱۵,۵ درصد از مساحت مجموعه، شامل شبکه راه‌ها و معادل ۱۵۴,۳ هکتار خواهد بود. در طراحی کالبدی منطقه ویژه اقتصادی شیراز تلاش شده است که باتوجه به اصول برنامه‌ریزی کالبدی و جایگاه آن در انگاشت کیفیت محیطی و ایجاد حس رضایت‌مندی برای شاغلین و مراجعین به مجموعه، زمینه توسعه منطقه در زمینه اقتصادی و پیامدهای مثبت اجتماعی آن در منطقه ایجاد شود. در جدول زیر مساحت هر یک از کاربری‌های پیشنهادی و میزان درصدی از فضا که به هریک از آن‌ها اختصاص یافته است، آورده شده است. همچنین در نقشه بعد جانمایی کاربری‌های عمده منطقه ویژه اقتصادی شیراز قابل مشاهده است.

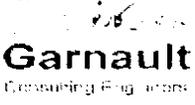
 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش پژوهش‌های صنعتی شیراز
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۵	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

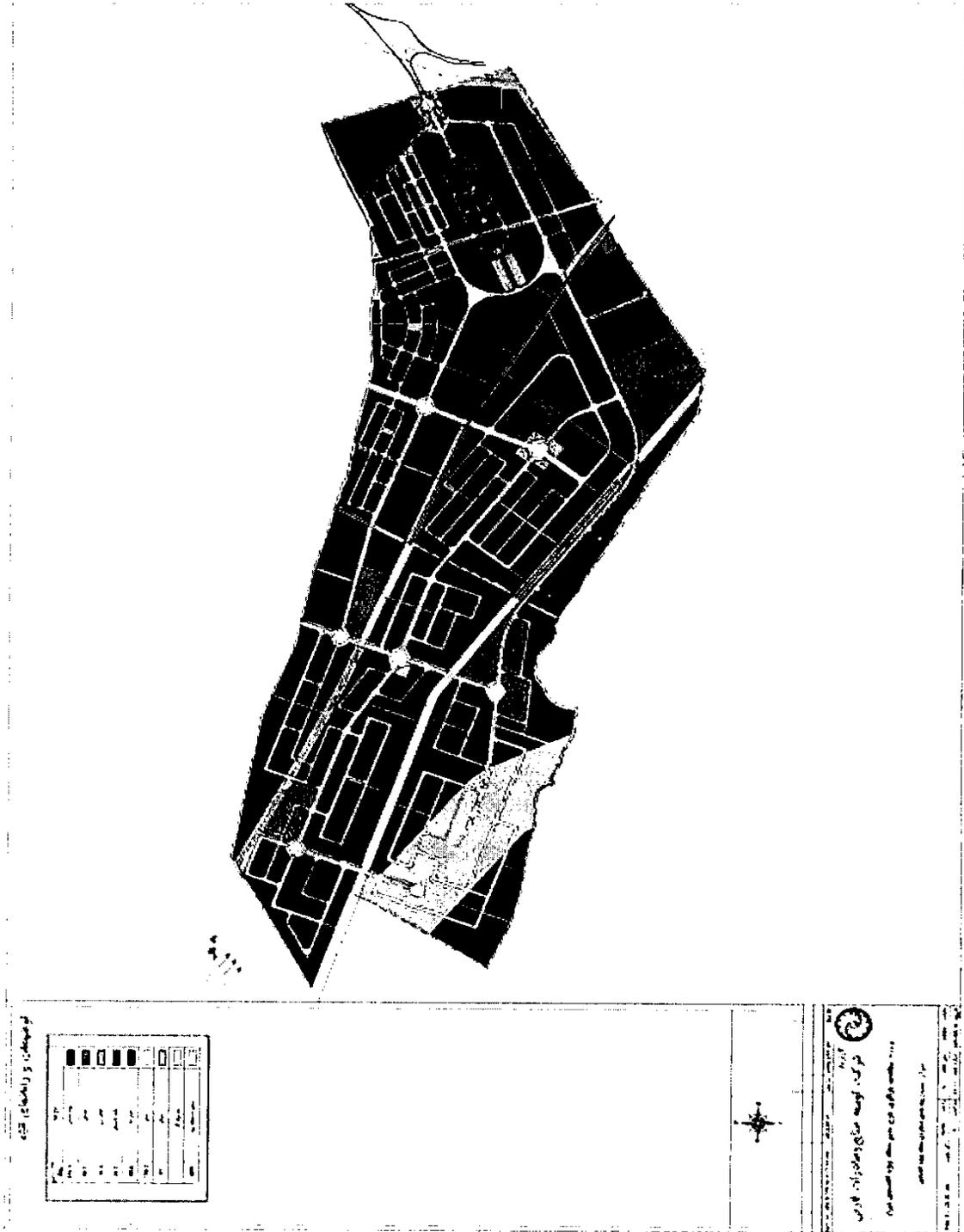
جدول ۱۱-۲- مشخصات کاربری‌های پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

کاربری	مساحت (هکتار)	درصد از کل اراضی منطقه
صنعتی	۵۷۶,۴	۵۷,۶۴
مختلط خدمات و پشتیبان	۳۶,۳	۳,۶۳
لجستیک و انبارداری	۲۰,۵	۲,۰۵
تاسیسات و تجهیزات	۲۴,۳	۲,۴۳
فضای سبز	۱۲۱,۲	۱۲,۱۲
حرایم	۶۷	۶,۷
مشاعات و معابر	۱۵۴,۳	۱۵,۴۳
مساحت محدوده	۱۰۰۰	۱۰۰

مأخذ: مطالعات مشاور

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnaut</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش مشاوره اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۳۶	9561-P1-US-RP-01	



شکل ۱-۲- زون بندی (پهنه بندی) کاربری های پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی

دفتر هیئت دولت

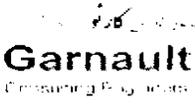
## مقدمه

شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس (سهامی خاص) در تاریخ ۷/۷/۷۷ طی شماره ۸۷۴۱ در اداره ثبت شرکت‌های شیراز به ثبت رسیده و باهدف ایجاد و اداره منطقه ویژه اقتصادی شیراز و بر اساس مصوبه ۱۰۲۴۲/ت/۲۲۷۷۶ ک مورخ ۱۳۷۹/۰۳/۱۷ هیئت‌وزیران در ۱۰۰۰ هکتار اراضی دشت قره‌باغ فعالیت خود را آغاز و نسبت به واگذاری و فروش اراضی و تأمین زیرساخت‌های لازم از محل منابع حاصله اقدام نموده است. در سال ۱۳۸۹ گمرک شیراز از سطح شهر به منطقه ویژه اقتصادی شیراز منتقل و امکانات لازم توسط منطقه فراهم شده است. منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اساس مواد ۷ و ۱۹ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی و نیز ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی مناطق ویژه نسبت به گردآوری، سازمان‌دهی، بازنگری، تکمیل، به‌روزرسانی اطلاعات پایه موجود و تهیه طرح‌های جامع منطقه ویژه و نهایتاً تصویب آن در شورای عالی مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی مطابق کلیه ضوابط و استانداردهای لازم اقدام نمود.

مهندسان مشاور طرح گارنو

واحد معماری و شهرسازی

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش منسوزده اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۲۷	9561-PI-US-RP-01	

## ۵-۲-۲- جانمایی و تدقیق صنایع پیشنهادی در منطقه ویژه اقتصادی

با توجه به مطالعات نظام بازار در منطقه و بررسی‌های صورت گرفته در مباحث اقتصادی و با توجه به ویژگی‌های خاص منطقه ویژه اقتصادی شیراز، می‌توان با استقرار فعالیت‌هایی که بتوانند حداکثر میزان بازدهی و بهره‌وری را در محدوده داشته باشند سبب رونق اقتصادی و ایجاد اشتغال و به دنبال آن ایجاد توسعه پایدار در منطقه شد.

با توجه به مطالب گفته شده صنایع پیشنهادی برای بخش‌های صنعتی در محدوده شامل صنایع فلزی، برق و الکترونیک و ماشین‌سازی، صنایع غذایی، صنایع شیمیایی، صنایع سلولزی، کانی غیرفلزی، صنایع دارویی و بهداشتی و صنایع کوچک با درجه آلاینده‌گی پایین (که این مورد از پهنه صنعتی بر مبنای طرح جامع مصوب قبلی منطقه ویژه اقتصادی شیراز بوده و به دلیل واگذاری اراضی به همین صورت حفظ شده است)، می‌باشد. با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته که پیش از این بدان اشاره شد مقادیر بدست آمده برای وسعت هر یک از صنایع بر روی سایت، در جدول زیر آورده شده است. در طراحی سایت منطقه ویژه اقتصادی شیراز و جانمایی کاربری‌های صنعتی، توجه ویژه به اصول همجواری و سازگاری صنایع مدنظر قرار گرفته است.

قرار دادن صنعتی که از میزان آلاینده‌گی بالاتری نسبت به سایر صنایع برخوردار هستند و با توجه به دستورالعمل سازمان محیط زیست کشور که به پیوست این گزارش ارائه می‌شود، در رده هفتم خود جزو صنایع آلوده‌کننده به‌شمار می‌روند، در مناطقی از سایت که با توجه به شرایط اقلیمی از قبیل جهت باد غالب منطقه، جهت شیب و... کمترین آسیب را به محیط زیست منطقه وارد نماید نیز از عوامل مهمی است که مشاور در جانمایی صنایع بدان توجه نموده است. در نقشه بعد محل استقرار صنایع پیشنهادی در منطقه ویژه، با توجه به شرایط اقلیمی و اولویت‌بندی مشاور برای بهره‌برداری از سایت مورد مطالعه آورده شده است. همچنین در جدول زیر مساحت اختصاص یافته به هر یک از صنایع نیز آورده می‌شود.

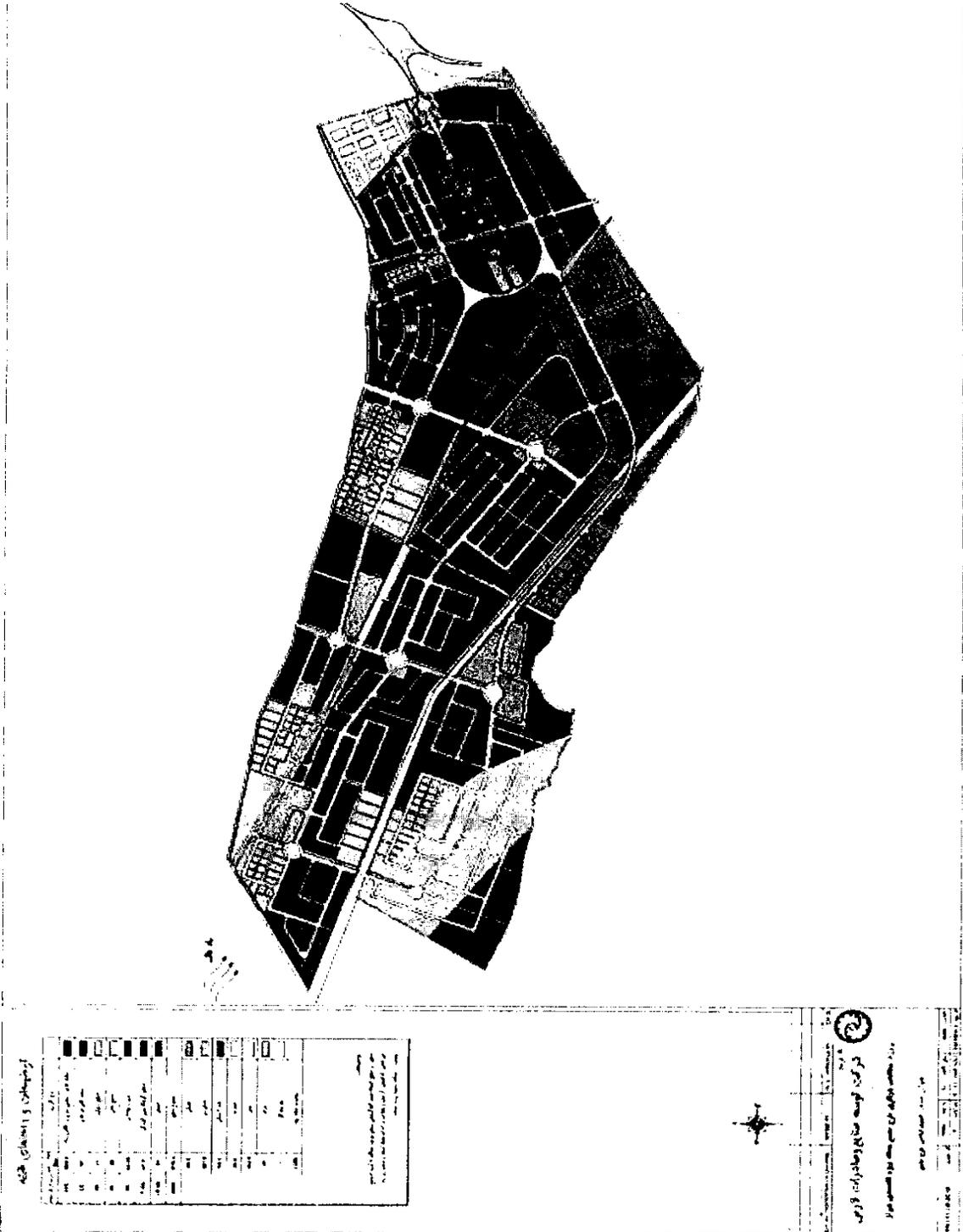
جدول ۲-۱۲- صنایع پیشنهادی در منطقه ویژه اقتصادی شیراز به تفکیک نوع صنعت

نوع صنایع	مساحت (مترمربع)	درصد از بخش صنعتی	درصد از کل
صنایع فلزی، برق و الکترونیک و ماشین‌سازی	۲۹۹,۶	۵۲	۲۹,۹
صنایع شیمیایی	۹۴	۱۶,۵	۹,۴
صنایع غذایی	۵۳	۹	۵,۳
صنایع دارویی و بهداشتی	۴۶,۲	۸	۴,۶
صنایع کوچک بدون آلودگی	۴۳,۶	۷,۵	۴,۳
کانی غیرفلزی	۲۳	۴	۲,۳
سلولزی	۱۷	۳	۱,۷
مجموع بخش صنعتی	۵۷۶,۴	۱۰۰	۵۷,۶

مأخذ: مطالعات مشاور

دفتر هیئت دولت

شرکت مهندسی گارنول <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان منطقه آزاد اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۳۸	9561-P1-US-RP-01	



شکل ۲-۲- نقشه کاربری های پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان ملی استاندارد ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۳۹	9561-P1-US-RP-01	

## ۲-۳- مرحله بندی اجرای طرح (ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه)

### ۲-۳-۱- موفقیت و یا عدم موفقیت مناطق ویژه اقتصادی ایران

موفقیت یک ویژه اقتصادی به عوامل متعددی بستگی دارد. این عوامل را می توان در دو گروه کلی دسته بندی کرد که دسته اول شامل پیش نیازهای لازم برای دستیابی به موفقیت بوده و دسته دوم عوامل پسین برای دستیابی به موفقیت را در برمی گیرد. در حقیقت دسته اول اشاره به پیش نیازهای لازم برای ایجاد یک منطقه ویژه اقتصادی و عملکرد موفق آن دارد که بدون وجود این پیش نیازها، نمی توان موفقیت های چشمگیری را از مناطق ویژه انتظار داشت. دسته دوم نیز، بر چگونگی امور اجرایی در مناطق تأکید دارد؛ به طوری که مانند هر سازمانی، عملکرد مجریان بر میزان موفقیت یا عدم موفقیت سازمان اثرگذار است. هرکدام از عوامل مذکور در میزان موفقیت مناطق ویژه اقتصادی دارای اهمیت هستند؛ با این حال بررسی پیش نیازهای لازم برای موفقیت مناطق ویژه اقتصادی از اهمیت بالایی برخوردار است، زیرا تا زمانی که پیش نیازها فراهم نباشند، عملکرد مناسب در دسته دوم عوامل نیز، تأثیرگذار نخواهد بود.

### ۲-۳-۲- هزینه های اجرایی صرف شده در منطقه ویژه

قبل از ساخت و شروع طرح، هزینه های اجتناب ناپذیری وجود دارد که شامل هزینه نیروی انسانی، احداث تأسیسات و تجهیزات عمومی، احداث ساختمان های اداری و خدماتی و محوطه سازی آنها، لوازم و اثاثیه اداری می باشد که در این بخش به بررسی آنها می پردازیم. هزینه های انجام شده در سطح منطقه ویژه را به طور عمده می توان در دو بخش آماده سازی و اجرای معابر، اجرای تأسیسات زیربنایی و اجرای فضاهای خدماتی دسته بندی کرد. منظور از آماده سازی انجام امور مربوط به مطالعات، حصارکشی، اجرای شبکه معابر و آماده سازی اراضی و فراهم کردن خدمات نیز احداث ساختمان های اداری، آتش نشانی و ... را در برمی گیرد.

جدول ۲-۱۳- ریز هزینه های اجرایی

شرح	هزینه (ریال)
سنگ ریزی معابر	۴۴۳,۱۱۹,۲۶۶,۰۵۵
مخلوط ریزی معابر	۳۹۸,۱۶۵,۱۳۷,۶۱۵
سنگ ریزی رینگ	۶۴,۲۲۰,۱۸۳,۴۸۶
مخلوط ریزی رینگ	۵۷,۷۹۸,۱۶۵,۱۳۸
ساب بیس معابر	۲۴۴,۰۳۶,۶۹۷,۲۴۸
بیس معابر	۲۴۴,۰۳۶,۶۹۷,۲۴۸
ساب بیس رینگ	۳۸,۵۳۲,۱۱۰,۰۹۲
بیس رینگ	۵۱,۳۷۶,۱۴۶,۷۸۹
آسفالت توپکا و بیندر (معابر)	۱,۵۲۸,۴۴۰,۳۶۶,۹۷۲
آسفالت توپکا و بیندر (رینگ)	۱۸۶,۳۳۸,۵۳۲,۱۱۰

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	 سازمان مدیریت و مهندسی شیراز
	<b>گزارش مطالعات</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات</b>	
۴۰	<b>9561-PI-US-RP-01</b>	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

شرح	هزینه (ریال)
تک لبه	۴۶۸۸۰۷۰۳۳۹۰۴۵۰
شبکه آب	۷۸۹۰۹۰۸۰۲۵۶۰۸۸۱
شبکه فاضلاب	۸۸۶۰۳۳۸۰۵۲۲۰۱۱۰
فیبر نوری و شبکه مخابرات	۵۲۶۰۶۰۵۰۴۰۴۰۵۸۷
شبکه برق تک مداره	۳۳۳۰۹۴۴۰۹۵۴۰۱۲۸
شبکه روشنایی فرعی	۱۴۱۰۲۸۴۰۴۰۳۰۶۷۰
شبکه روشنایی اصلی	۱۴۷۰۷۰۶۰۴۲۲۰۰۱۸
قلوه کاری آب رو	۱۰۳۸۷۰۱۵۵۰۹۶۳۰۳۰۳
پل‌ها	۵۷۱۰۵۵۹۰۶۳۳۰۰۲۸
کانال‌های دفع آب‌های سطحی	۲۵۰۰۴۵۸۰۷۱۵۰۵۹۶
فضای سبز	۳۱۴۰۶۷۸۰۸۹۹۰۰۸۳
دیوار گذاری	۷۸۹۰۹۰۸۰۲۵۶۰۸۸۱
تابلوه‌های راهنمای خیابان‌ها	۶۰۴۲۲۰۰۱۸۰۳۴۹
خط رینگ ۶۶ کیلوولت	۳۳۳۰۹۴۴۰۹۵۴۰۱۲۸
پست ۶۶ به ۲۰ کیلوولت	۹۱۸۰۳۴۸۰۶۲۳۰۸۵۳
ساختمان پلیس	۵۱۰۳۷۶۰۱۴۶۰۷۸۹
ساختمان آتش‌نشانی شماره ۲	۱۰۲۰۷۵۲۰۲۹۳۰۵۷۸
مخزن آب ۵۰۰۰ مترمکعبی	۳۷۸۰۸۹۹۰۰۸۲۰۵۶۹
خط انتقال آب جی آر بی	۶۸۰۰۷۳۳۰۹۴۴۰۹۵۴
تأسیسات چاه آب ۳۵۰ لیتر در ثانیه	۷۷۰۰۶۴۰۲۲۰۰۱۸۳
هزینه مشاوره و طراحی	۳۸۰۵۳۲۰۱۱۰۰۰۹۲
دوربین مداربسته رینگ	۱۴۷۰۷۰۶۰۴۲۲۰۰۱۸
هزینه رفع معارض ۷۰۰ هکتار	۵۰۵۱۰۰۰۹۱۰۷۴۳۰۱۱۹
هزینه تملک اراضی ۷۰۰ هکتاری	۱۲۲۰۰۱۸۰۳۴۸۰۶۲۴
ایستگاه پمپاژ فاضلاب ۷۰۰ هکتار	۱۴۱۰۲۸۴۰۴۰۳۰۶۷۰
آب‌نما و نماد میدان	۱۴۷۰۷۰۶۰۴۲۲۰۰۱۸
باسکول	۱۹۰۲۶۶۰۰۵۵۰۰۴۶
شبکه گاز	۱۰۱۹۴۰۴۹۵۰۴۱۲۰۸۴۴
ایستگاه tbs گاز	۷۷۰۰۶۴۰۲۲۰۰۱۸۳
حفاظت کاتدی گاز	۳۲۰۱۱۰۰۰۹۱۰۷۴۳
تهیه نقشه‌های ثبتی قطعات	۵۱۰۳۷۶۰۱۴۶۰۷۸۹
سیستم تخلیه آب‌های زیرزمینی	۵۷۰۷۹۸۰۱۶۵۰۱۳۸

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان ملی منطقه‌های شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۴۱	9561-P1-US-RP-01	

شرح	هزینه (ریال)
لوله اتصال و تأسیسات مکانیکی تخلیه آب‌های زیرزمینی	۵۷۱,۵۵۹,۶۳۳,۰۲۸
شبکه فرعی فاضلاب	۱۹۲,۶۶۰,۵۵۰,۴۵۹
بدهی به صنایع نوین جهت تخفیف به خریداران	۲,۳۵۰,۴۵۸,۷۱۵,۵۹۶
سنگ‌ریزی W۳ و W۴	۱۹۲,۶۶۰,۵۵۰,۴۵۹
مخلوط ریزی W۳ و W۴	۱۷۹,۸۱۶,۵۱۳,۷۶۱
ساب بیس W۳ و W۴	۱۱۵,۵۹۶,۳۳۰,۲۷۵
بیس W۳ و W۴	۱۲۲,۰۱۸,۳۴۸,۶۲۴
آسفالت توپکا و بیندر	۶۵۵,۰۴۵,۸۷۱,۵۶۰
هزینه تصفیه‌خانه	۲,۲۴۷,۷۰۶,۴۲۲,۰۱۸
سهم هزینه از (ساختمان گمرک، اداری و انبار)	۱,۱۴۹,۵۴۱,۲۸۴,۴۰۴
اصلاح کانال عبدالله خانی	۲۳۱,۱۹۲,۶۶۰,۵۵۰
مجموع	۲۷,۹۶۱,۴۶۷,۸۸۹,۹۰۸

جدول ۲-۱۴- هزینه‌های اجرایی منطقه ویژه

نوع هزینه	مبلغ هزینه (میلیون ریال)
معاير	۴,۹۸۹,۹۰۸
زیرساخت	۱۸,۲۱۲,۸۴۴
خدمات	۱,۳۰۳,۶۷۰
سایر	۳,۴۵۵,۰۴۶
مجموع	۲۷,۹۶۱,۴۶۸

### ۳-۳-۲- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

همان‌طور که پیش‌تر گفته شد حدود ۵۷۶/۴ هکتار از اراضی توسعه ۱۰۰۰ هکتاری و قابل واگذاری بوده است. در ادامه این بخش هزینه‌های قبل از بهره‌برداری منطقه ویژه را بررسی خواهیم کرد.

#### ۱-۳-۳-۲- هزینه خدمات نیروی انسانی

جهت فروش اراضی و انجام امور مربوطه به آن‌ها و در راستای پاسخگویی به سرمایه‌گذاران راه‌اندازی یک دفتر اداری لازم می‌باشد.

جدول ۲-۱۵- هزینه‌های خدمات نیروی انسانی

شرح	تعداد	دستمزد ماهانه هر نفر (ریال)	دستمزد سالانه (۱۶,۴ ماه) میلیون ریال
مدیر پروژه	۲	۱۴۰۰۰۰۰۰	۴۴۸۰
مالی و حسابداری	۳	۸۰۰۰۰۰۰	۳۸۴۰

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌برداری انرژی هسته‌ای
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۴۲	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

۲۲۴۰	۷۰۰۰۰۰۰	۲	منشی
۵۶۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۵	امور اداری و دفتری
۴۸۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۳	مشاورین
۲۰۹۶۰		۱۵	جمع

### ۲-۳-۳-۲- هزینه‌های در گردش

هزینه‌های در گردش پروژه را می‌توان به صورت جدول زیر برآورد کرد.

جدول ۲-۱۶- هزینه‌های در گردش (میلیون ریال)

ارزش (میلیون ریال)	نوع هزینه
۶.۹۸۷	حقوق (۴ ماه)
۲۷۹.۶۱۵	آب و برق فضاهای عمومی و نگهداری و تعمیرات (۴ ماه)
۱۴.۳۳۰	سایر هزینه‌های جاری (۵ درصد)
۳۰۰.۹۳۱	جمع کل سرمایه در گردش

هزینه‌های قبل از بهره‌برداری را با توجه به بخش‌های قبل می‌توان به صورت جدول زیر گزارش کرد.

جدول ۲-۱۷- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (میلیون ریال)

ارزش (میلیون ریال)	شرح
۲۶۲.۹۱۱	هزینه مطالعات مقدماتی تهیه طرح اجرایی و ... (۰.۷۵ درصد)
۳۵.۰۵۸	هزینه تأسیس شرکت و اخذ مجوزها (۰.۱ درصد)
۷۰.۱۰۹	هزینه‌های مربوط به تسهیلات بانکی (۰.۲ درصد)
۱۲.۸۸۳	هزینه‌های آموزش، راه‌اندازی آزمایشی
۳۸۰.۹۶۱	سایر هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (۳.۵ درصد)
۷۶۱.۹۲۱	جمع

### ۲-۳-۳-۳- سرمایه‌گذاری ثابت

سرمایه‌گذاری ثابت پروژه به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۲-۱۸- سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)

ارزش (میلیون ریال)	شرح
۲۷.۹۶۱.۴۶۸	هزینه‌های احداث زیرساخت‌ها
۲۰۵.۳۶۳	لوازم و اثاثیه اداری
۷۰۴.۱۷۱	هزینه‌های پیش‌بینی نشده (۲.۵ درصد)
۷۶۱.۹۲۱	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری
۲۹.۶۳۲.۹۲۳	جمع

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 استاندارد ملی ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۴۳	9561-P1-US-RP-01	

#### ۴-۳-۳-۲- کل سرمایه گذاری

کل سرمایه گذاری پروژه شامل سرمایه ثابت و در گردش به صورت جدول زیر می باشد.

جدول ۲-۱۹- کل سرمایه گذاری پروژه (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۲۷.۹۶۱.۴۶۸
سرمایه در گردش	۳۰۰.۹۳۱
جمع	۲۸.۲۶۲.۳۹۹

#### ۵-۳-۳-۲- برآورد هزینه استهلاک سالیانه

هزینه استهلاک سالیانه پروژه شامل تأسیسات و تجهیزات عمومی، معابر و ... به صورت جدول زیر می باشد.

جدول ۲-۲۰- هزینه های استهلاک سرمایه (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
زیرساخت ها	۱.۳۹۸.۰۷۳
اثاثیه و لوازم اداری	۲۰.۵۳۶
جمع	۱.۴۱۸.۶۱۰

#### ۶-۳-۳-۲- برآورد هزینه های تعمیر و نگهداری

هزینه های تعمیر و نگهداری پروژه به شرح زیر می باشد.

جدول ۲-۲۱- هزینه های تعمیر و نگهداری (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
زیرساخت ها	۲۷۹.۶۱۵
اثاثیه و لوازم اداری	۴۱.۰۷۳
جمع	۳۲۰.۶۸۷

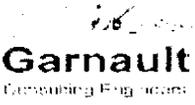
#### ۷-۳-۳-۲- هزینه های عملیاتی

هزینه های عملیاتی پروژه به صورت یک درصد هزینه های فروش برآورد می شود.

#### ۸-۳-۳-۲- برآورد هزینه های ثابت

هزینه های ثابت پروژه به صورت جدول زیر برآورد می شود.

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 مبنی بر استاندارد ملی ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۴۳	9561-PI-US-RP-01	

#### ۴-۳-۳-۲- کل سرمایه گذاری

کل سرمایه گذاری پروژه شامل سرمایه ثابت و در گردش به صورت جدول زیر می باشد.

جدول ۲-۱۹- کل سرمایه گذاری پروژه (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۲۷,۹۶۱,۴۶۸
سرمایه در گردش	۳۰۰,۹۳۱
جمع	۲۸,۲۶۲,۳۹۹

#### ۵-۳-۳-۲- برآورد هزینه استهلاک سالیانه

هزینه استهلاک سالیانه پروژه شامل تأسیسات و تجهیزات عمومی، معابر و ... به صورت جدول زیر می باشد.

جدول ۲-۲۰- هزینه های استهلاک سرمایه (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
زیرساخت ها	۱,۳۹۸,۰۷۳
اثاثیه و لوازم اداری	۲۰,۵۳۶
جمع	۱,۴۱۸,۶۱۰

#### ۶-۳-۳-۲- برآورد هزینه های تعمیر و نگهداری

هزینه های تعمیر و نگهداری پروژه به شرح زیر می باشد.

جدول ۲-۲۱- هزینه های تعمیر و نگهداری (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
زیرساخت ها	۲۷۹,۶۱۵
اثاثیه و لوازم اداری	۴۱,۰۷۳
جمع	۳۲۰,۶۸۷

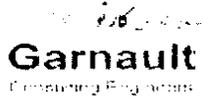
#### ۷-۳-۳-۲- هزینه های عملیاتی

هزینه های عملیاتی پروژه به صورت یک درصد هزینه های فروش برآورد می شود.

#### ۸-۳-۳-۲- برآورد هزینه های ثابت

هزینه های ثابت پروژه به صورت جدول زیر برآورد می شود.

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش، فناوری، توسعه، انرژی ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۴۴	9561-P1-US-RP-01	

جدول ۲-۲- هزینه‌های ثابت پروژه (میلیون ریال)

سال	ارزش (میلیون ریال)
حقوق و مزایای کارکنان	۲۰,۹۶۰
استهلاک	۱,۴۱۸,۶۱۰
تعمیر و نگهداری	۳۲۰,۶۸۷
هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده	۸۸,۰۱۳
جمع	۱,۸۴۸,۲۷۰

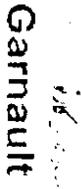
۹-۳-۲- برآورد درآمد سالیانه طرح

درآمد حاصل از فروش در منطقه شامل فروش هر سال زمین واگذار شده و درآمد حاصل از واگذاری انشعابات دو منبع درآمدی برای منطقه ویژه هستند. منبع درآمد سوم منطقه ویژه سرمایه‌گذاری در شرکت‌های خدماتی تولیدی است. هم‌اکنون منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۲۰٪ از سهم نمایشگاه بین‌المللی فارس، ۳۰٪ از سهام برج الکترونیک فارس و ۸٪ سهام ایران‌خودرو فارس را در اختیار دارد و سود حاصل از این سهام بخش دیگری از درآمدهای منطقه ویژه را تأمین می‌کند. بر اساس بررسی‌های صورت گرفته جمع درآمد در بین سال‌های ۱۳۷۹-۱۴۱۰ مجموع درآمد، حاصل از فروش زمین در هر سال واگذاری زمین و واگذاری حاصل از انشعابات و ارائه خدمات است. با بررسی گزارش‌های مالی سازمان منطقه ویژه طی سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۹۵، قیمت واگذاری زمین، انشعابات و درآمدهای ناشی از خدمات در منطقه برای سال مبنای ۱۴۰۱، مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (ده میلیون ریال) به ازای هر متر مربع زمین صنعتی و خدماتی قابل واگذاری ارزیابی می‌گردد. بنابراین با لحاظ نمودن ۵۸۰,۰۰۰ متر مربع اراضی قابل واگذاری در محدوده ۱۰۰۰ هکتاری منطقه ویژه، میزان آورده سازمان منطقه ویژه از این محل مبلغ ۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال پنج هزار و هشتصد میلیارد ریال) می‌باشد

۱۰-۳-۲- سود و زیان پروژه

با توجه به هزینه‌های برآورد شده در بخش‌های قبلی و کم کردن هزینه‌های نگهداری و تعمیرات، پیش‌نشده، فروش و عملیاتی از درآمد حاصل از واگذاری حق بهره‌برداری از زمین سود و زیان ویژه منطقه ویژه را می‌توان به صورت جدول ذیل نشان داد.

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnaut</b> <small>Generating Energy Assets</small>	گزارش عملکرد گزارش عملکرد		 دفتر هیئت مدیره ۱۴۰۲/۸/۰۱
	اطلاعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز گزارش اطلاعات فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق اطلاعات و پیشنهادات 9561-P1-TS-RP-01		
۴۵			۱۴۰۲/۸/۰۱

جدول ۲۳-۲ - درآمد جاری حاصل از خدمات (میلیون ریال)

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	شرح
۲۹۱۱۶	۳۷۶۰۱	۴۰۳۰۷	۴۴۷۱۶	۶۳۳۱۰	۵۶۰۷۶	۴۵۵۶۷	۴۰۱۴۸	۳۱۸۷۹	۳۳۷۱۱	۳۲۷۵۹	۲۱۹۳۷	۲۱۸۳۹	۲۱۸۰۰	۲۲۶۹۰	۱۱۱۴۴	
۷۲۸	۹۴۰	۱۰۰۰۸	۱۱۱۸	۱۵۵۸	۱۴۰۲	۱۱۳۹	۱۰۰۴	۷۹۷	۸۳۳	۵۶۹	۵۴۸	۵۴۶	۵۴۵	۵۶۷	۲۷۹	واگذاری انشعاب برق (کیلو وات)
۱۴۵۶	۱۸۸۰	۲۰۱۵	۲۲۳۶	۳۱۱۶	۲۸۰۴	۲۲۷۸	۲۰۰۷	۱۵۹۴	۱۶۸۶	۱۱۳۸	۱۰۹۷	۱۰۹۲	۱۰۹۰	۱۱۳۴	۵۵۷	درآمد انشعاب برق بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
۱۴۵۵۸	۱۸۸۰۱	۲۰۱۵۳	۲۳۳۵۸	۳۱۱۵۵	۲۸۰۳۸	۲۲۷۸۴	۲۰۰۷۴	۱۵۹۳۹	۱۶۸۵۶	۱۱۳۷۹	۱۰۹۶۹	۱۰۹۱۹	۱۰۹۰۰	۱۱۳۴۵	۵۵۷۲	واگذاری انشعاب آب (مترکز زمین)
۲۹۱	۳۷۶	۴۰۳	۴۴۷	۶۳۳	۵۶۱	۴۵۶	۴۰۱	۳۱۹	۳۳۷	۳۲۷	۲۱۹	۲۱۸	۲۱۸	۲۲۷	۱۱۱	درآمد انشعاب آب بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
۸۷۳	۱۱۲۸	۱۲۰۹	۱۳۴۱	۱۸۶۹	۱۶۸۲	۱۳۶۷	۱۲۰۴	۹۵۶	۱۰۱۱	۶۸۳	۶۵۸	۶۵۵	۶۵۴	۶۸۱	۳۳۴	واگذاری انشعاب گاز (متر مکعب)
۲۶۲۰	۳۳۸۴	۳۶۲۸	۴۰۲۴	۵۶۰۸	۵۰۴۷	۴۱۰۱	۳۶۱۳	۲۸۶۹	۲۰۳۴	۲۰۴۸	۱۹۷۴	۱۹۶۵	۱۹۶۲	۲۰۴۲	۱۰۰۳	درآمد انشعاب گاز بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
۱۴۶	۱۸۸	۲۰۲	۲۲۴	۳۱۲	۲۸۰	۲۲۸	۲۰۱	۱۵۹	۱۶۹	۱۱۴	۱۱۰	۱۰۹	۱۰۹	۱۱۳	۵۶	درآمد انشعاب فاضلاب بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
۲۹	۳۸	۴۰	۴۵	۶۲	۵۶	۴۶	۴۰	۳۲	۳۴	۲۳	۲۲	۲۲	۲۲	۲۳	۱۱	درآمد حاصل از حق شارژ بر اساس تعرفه سال ۱۴۰۱
۴۵۴۳	۵۸۶۶	۶۲۸۸	۶۹۷۶	۹۷۲۰	۸۷۴۸	۷۱۰۸	۶۲۶۳	۴۹۷۳	۵۲۵۹	۳۵۵۰	۳۴۲۲	۳۴۰۷	۳۴۰۱	۳۵۴۰	۱۷۳۸	درآمد خدمات در سال

دفتر هیئت دولت

## مقدمه

شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس (سهامی خاص) در تاریخ ۷۷/۷/۵ طی شماره ۸۷۴۱ در اداره ثبت شرکت‌های شیراز به ثبت رسیده و باهدف ایجاد و اداره منطقه ویژه اقتصادی شیراز و بر اساس مصوبه ۱۰۲۴۲/ت/۲۲۷۷۶ ک مورخ ۱۳۷۹/۰۳/۱۷ هیئت‌وزیران در ۱۰۰۰ هکتار اراضی دشت قره‌باغ فعالیت خود را آغاز و نسبت به واگذاری و فروش اراضی و تأمین زیرساخت‌های لازم از محل منابع حاصله اقدام نموده است. در سال ۱۳۸۹ گمرک شیراز از سطح شهر به منطقه ویژه اقتصادی شیراز منتقل و امکانات لازم توسط منطقه فراهم شده است. منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اساس مواد ۷ و ۱۹ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی و نیز ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی مناطق ویژه نسبت به گردآوری، سازمان‌دهی، بازنگری، تکمیل، به‌روزرسانی اطلاعات پایه موجود و تهیه طرح‌های جامع منطقه ویژه و نهایتاً تصویب آن در شورای عالی مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی مطابق کلیه ضوابط و استانداردهای لازم اقدام نمود.

مهندس مشاور طرح گارنو

واحد معماری و شهرسازی

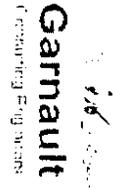
دفتر هیئت دولت

 <b>Garnaut</b> Providing Finance	گزارش مطالبات فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالبات و پیشنهادات		 سند خزانه‌داری ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	اطلاعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۹۶		

جدول ۲-۴- درآمد جاری حاصل از خدمات (میلیون ریال)

ردیف	شرح	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵
۱۴۱۰	میزان زمین واگذار شده	۱۴۰۹	۱۴۰۸	۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳
۷۱۹۷۳۶	واگذاری انشعاب برق (کلیو وات)	۶۶۸۶۱۵	۶۶۶۳۷۳	۶۶۶۳۷۳	۶۶۶۳۷۳	۶۶۶۳۷۳	۶۶۶۳۷۳	۶۶۶۳۷۳
۱۷۹۹۳	درآمد انشعاب آب بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۱۶۷۱۵	۱۴۱۵۹	۱۴۱۵۹	۱۴۱۵۹	۱۴۱۵۹	۱۴۱۵۹	۱۴۱۵۹
۳۵۹۸۷	درآمد انشعاب برق بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۳۳۳۳۱	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵
۳۵۹۸۶۸	واگذاری انشعاب آب (میزان زمین)	۳۳۳۳۰۷	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵	۳۰۸۷۵
۷۱۹۷	درآمد انشعاب آب بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۶۶۸۶	۶۱۷۵	۶۱۷۵	۶۱۷۵	۶۱۷۵	۶۱۷۵	۶۱۷۵
۲۱۵۹۳	واگذاری انشعاب گاز (متر مکعب)	۲۰۰۵۸	۱۸۵۳۵	۱۸۵۳۵	۱۸۵۳۵	۱۸۵۳۵	۱۸۵۳۵	۱۸۵۳۵
۶۲۷۷۶	درآمد انشعاب گاز بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۶۲۷۷۶	۵۵۵۷۴	۵۵۵۷۴	۵۵۵۷۴	۵۵۵۷۴	۵۵۵۷۴	۵۵۵۷۴
۳۵۹۹۹	درآمد انشعاب فاضلاب بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۳۳۳۳	۳۰۸۷	۳۰۸۷	۳۰۸۷	۳۰۸۷	۳۰۸۷	۳۰۸۷
۷۲۰	درآمد حاصل از حق حائز بر اساس تعرفه های سال ۱۴۰۱	۶۶۹	۶۱۷	۶۱۷	۶۱۷	۶۱۷	۶۱۷	۶۱۷
۱۱۴۳۷۹	درآمد خدمات در سال	۱۰۴۳۰۴	۹۶۳۳۹	۸۷۵۵۴	۸۰۳۷۹	۷۲۳۰۴	۶۴۳۱۹	۵۶۴۵۴

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnaut</b> Garnaut Engineering Services	<b>مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز</b>	
	<b>گزارش مطالعات</b>	
فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	<b>جدول ۳-۲- سود و زیان پروژه (میلیون ریال)</b>	
	9561-1-1-S-RP-01	
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۱		

۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	شرح
۲۹۱۱۶۱	۳۷۶-۱۳	۴۰۳-۶۷	۴۳۷۱۶۱	۶۳۳۱-۴	۵۶-۷۵۸	۴۵۵۶۷۰	۴-۱۴۸۱	۳۱۸۷۸۵	۳۳۷۱۱۳	۳۳۷۵۹۰	۲۱۹۳۷۰	۲۱۸۳۸۶	۲۱۷۹۹۶	۲۳۶۸۹۷	۱۱۱۱۴۰	درآمد حاصل از فروش زمین
۴۵۴۳	۵۸۶۶	۶۳۸۸	۶۹۷۶	۹۷۳۰	۸۷۴۸	۷۱۰-۸	۶۲۶۳	۴۹۷۳	۵۳۵۹	۴۵۵۰	۴۴۳۳	۴۴۰۷	۳۴۰۱	۳۵۴۰	۱۳۳۸	درآمد حاصل از خدمات
۸۱۱۶	۷۸۶۱	۶۷۴۱	۷۴۸۱	۱۲۸۴۰	۱۳۸۶۳	۱۸۶۴۰	۲-۴۳۴	۲۱۶۳۵	۲۷۳۷۰	۳۳۱۶۹	۱۷۹۳۸	۱۷۸۷۴	۱۳۳۷۵	۱۴۰۳۰	۴۸۶۰	هزینه نگهداری و تعمیرات
۵۰۴	۶۸۹	۴۱۹	۴۶۵	۶۶۸	۷۱۹	۸۷۱	۸۹۴	۹۳۸	۱۱۳۲۹	۱۰۲۶	۸۴۴	۸۵۰	۷۰۲	۷۱۶	۴۳۳	هزینه‌های پیش‌بینی نشده
۲۱۵۶	۲۷۸۴	۲۹۸۷	۳۳۱۰	۴۶۱۷	۴۱۵۷	۳۳۷۱	۲۹۶۸	۲۳۵۶	۲۴۹۹	۱۶۹۲	۱۶۲۵	۱۶۲۷	۱۶۲۸	۱۶۴۳	۸۲۸	هزینه‌های فروش
۱۰۷۷۵	۱۱۱۳۴	۱۰۱۴۷	۱۱۷۵۷	۱۸۱۲۵	۱۸۷۳۸	۲۳۸۸۳	۲۴۲۹۷	۲۴۹۴۰	۳۱۰۰۸	۷۵۸۸۶	۲۰۴۰۷	۲۰۳۳۵۱	۱۵۸۰۵	۱۶۳۳۹	۶۱۲۰	جمع هزینه‌ها
۲۸۴۱۲۸	۳۷-۷۴۴	۳۹۹۲۰۸	۴۴۲۸۰۰	۶۱۴۷۰۰	۵۵-۷۶۸	۴۳۹۸۹۶	۲۸۳۴۲۷	۲۹۸۸۱۹	۳۱۱۳۶۴	۲۰۵۳۵۴	۲۰۳۳۸۵	۲۰۱۴۴۱	۲۰۵۵۹۱	۲۱۳۹۹۸	۱۰۷۰۵۸	سود نپروژه
۲۱۵۶	۲۷۸۴	۲۹۸۷	۳۳۱۰	۴۶۱۷	۴۱۵۷	۳۳۷۱	۲۹۶۸	۲۳۵۶	۲۴۹۹	۱۶۹۲	۱۶۲۵	۱۶۲۷	۱۶۲۸	۱۶۹۳	۸۲۸	جمع هزینه‌های عملیاتی
۲۸۱۷۷۳	۳۶۷۹۶۰	۳۹۶۳۳۱	۴۳۹۵۷۰	۶۱۰۰۸۴	۵۴۶۶۱۱	۴۳۵۳۵	۳۸۰۴۷۹	۲۹۶۴۶۳	۳۰۸۸۶۵	۲۰۳۵۶۳	۲۰۰۷۶۱	۱۹۹۸۱۴	۲۰۳۹۶۳	۲۱۱۳۰۵	۱۰۶۲۳۰	سود عملیاتی
۲۸۱۷۷۳	۳۶۷۹۶۰	۳۹۶۳۳۱	۴۳۹۵۷۰	۶۱۰۰۸۴	۵۴۶۶۱۱	۴۳۵۳۵	۳۸۰۴۷۹	۲۹۶۴۶۳	۳۰۸۸۶۵	۲۰۳۵۶۳	۲۰۰۷۶۱	۱۹۹۸۱۴	۲۰۳۹۶۳	۲۱۱۳۰۵	۱۰۶۲۳۰	سود (زیان) پروژه

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnaut</b> Financial Engineering	گزارش معاملات		 شناسه ثبت شرکتی: ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق معاملات و پیشنهادات		
اطلاعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز			FA
جدول ۲-۲- سود و زیان پروژه (میلیون ریال)			

۱۴۱۰	۱۴۰۹	۱۴۰۸	۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	تج
۷۱۹۷۲۵	۶۶۶۶۱۴	۶۱۷۴۹۲	۵۶۶۷۷۲۴	۵۱۵۵۲۵۱	۴۶۴۱۳۰	۴۱۳۰۰۰۹	۳۶۱۸۸۷	۳۱۰۷۶۶۷	۲۵۹۶۳۵	۲۵۹۶۳۵	۲۸۶۳۳	۲۵۷۶۱	۱۶۵۳۷	۱۹۸۰۸	۲۹۸۷۶۶	درآمد حاصل از فروش زمین
A	۷	۵	۵۶۶۷۷۲۴	۲	۱	.	A	۲۱۰۷۶۶۷	۵	۵	۲	A	.	A		
۱۱۲۲۷۹	۱۰۴۳۰۴	۹۶۳۲۹	۸۸۲۵۴	۸۰۲۷۹	۷۲۴۰۴	۶۴۴۲۹	۵۶۴۵۴	۴۸۴۸۰	۴۰۵۰۵	۴۰۵۰۵	۶۰۲۷	۴۰۱۹	۲۵۸۱	۲۰۹۰	۴۶۶۱	درآمد حاصل از خدمات
۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۲۳۳۴۹	۱۵۶۸۷	۶۹۱۸	۸۲۸۴	۸۲۲۹	هزینه نگهداری و تعمیرات
۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۸۵۲	۶۵۵	۴۳۰	۵۱۷	۵۲۰	هزینه‌های پیش‌بینی نشده
۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۱۹۰۸	۱۲۲۶	۱۴۶۹	۲۲۱۲	هزینه‌های فروش
۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۲۷۰۶۲	۱۸۲۵۰	۸۵۷۴	۱۰۲۶۹	۱۱۰۶۲	جمع هزینه‌ها
۷۲۸۲۵۷	۶۷۶۳۲۸	۶۲۴۲۲۰	۵۷۲۵۰۱	۵۲۰۵۸۲	۴۶۸۶۶۴	۴۱۶۷۴۵۶	۳۶۴۸۲۷	۳۱۲۹۰۸	۲۶۰۹۸۹	۲۶۰۹۸۹	۲۶۵۲۹	۲۴۳۲۸	۱۵۹۴۷	۱۹۰۹۱	۲۹۳۳۶	سود ناایده
F	A	T	۵	۹	۴	.	.	۴	۷	۷	۶	۷	A	.	۵	
۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۷۸۶۲	۱۹۰۸	۱۲۲۶	۱۴۶۹	۲۲۱۲	جمع هزینه‌های عملیاتی
۷۲۷۷۷۱	۶۷۶۰۵۲	۶۲۴۱۳۴	۵۷۲۲۱۵	۵۲۰۲۹۶	۴۶۸۳۷۸	۴۱۶۴۵۹	۳۶۴۵۲۰	۳۱۲۶۲۲	۲۶۰۷۰۳	۲۶۰۷۰۳	۲۶۴۴۳	۲۴۱۴۷	۱۵۸۲۵	۱۸۹۴۴	۲۹۰۱۵	سود عملیاتی
T	۶	.	T	۷	۱	۴	A	۲	۵	۵	۵	۹	T	۱	T	
۷۲۷۷۷۱	۶۷۶۰۵۲	۶۲۴۱۳۴	۵۷۲۲۱۵	۵۲۰۲۹۶	۴۶۸۳۷۸	۴۱۶۴۵۹	۳۶۴۵۲۰	۳۱۲۶۲۲	۲۶۰۷۰۳	۲۶۰۷۰۳	۲۶۴۴۳	۲۴۱۴۷	۱۵۸۲۵	۱۸۹۴۴	۲۹۰۱۵	سود (زیان) ویژه
T	۶	.	T	۷	۱	۴	A	۲	۵	۵	۵	۹	T	۱	T	

دفتر هدایت دولت

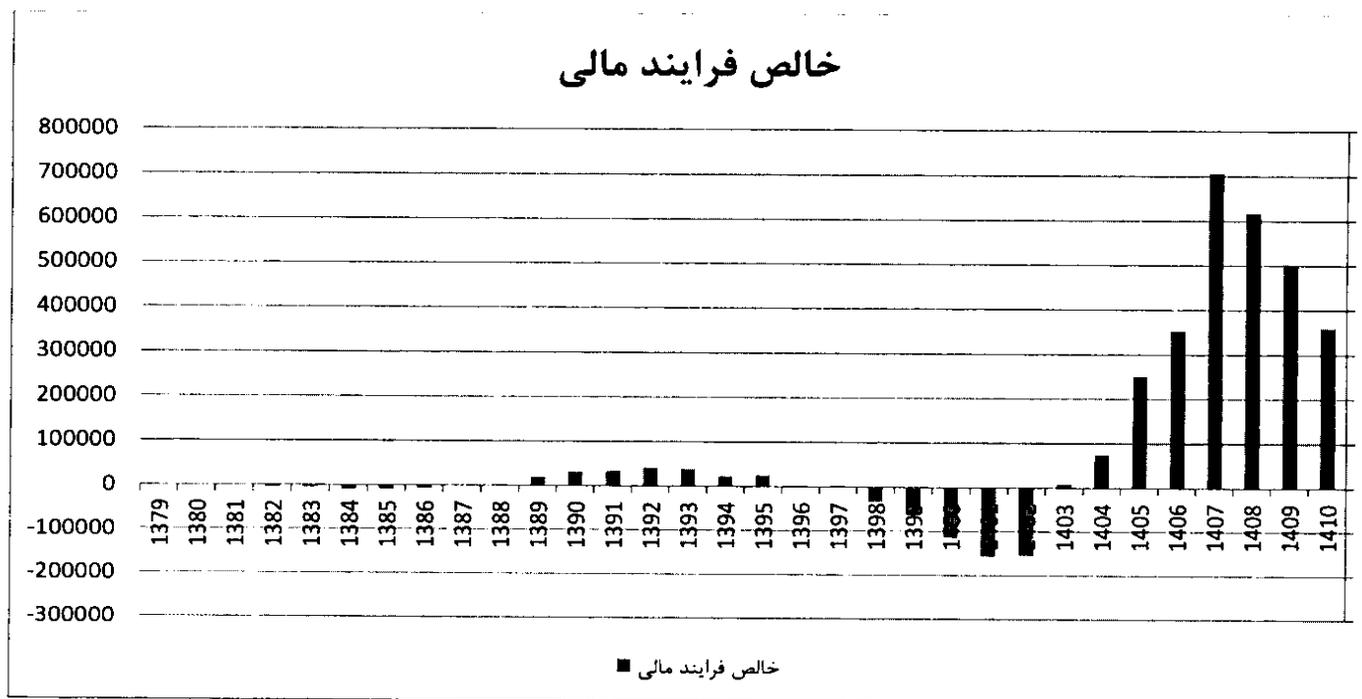


فرآیند سرمایه‌گذاری منطقه ویژه (اعم از هزینه‌ها و درآمدها) را می‌توان به صورت جدول ذیل نشان داد.

جدول ۲-۲۹- کل سرمایه‌گذاری پروژه (میلیون ریال)

شرح	ارزش (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۲۷,۹۶۱,۴۶۸
سرمایه در گردش	۳۰۰,۹۳۱
کل سرمایه‌گذاری	۲۸,۲۶۲,۳۹۹
خالص تجمعی فرآیند مالی	۱۶,۹۳۹,۵۷۱

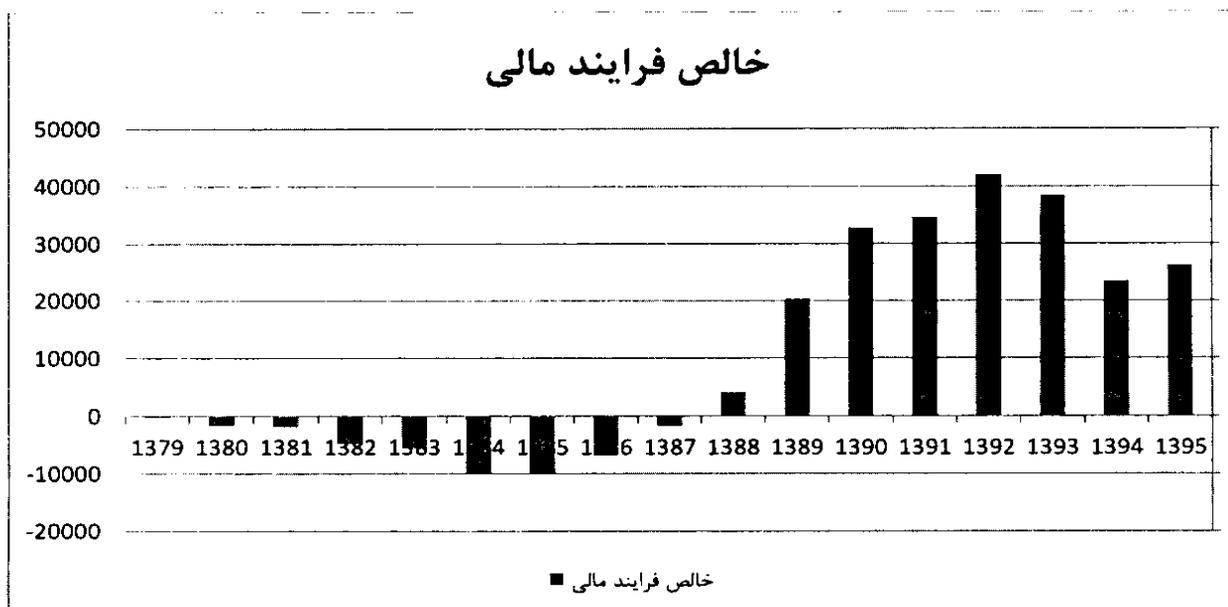
نمودار ۱-۳ سرمایه‌گذاری‌ها و درآمدهای پروژه را از سال ۱۳۷۹ تا ۱۴۱۰ نشان می‌دهد. این نمودار به صورت تفکیک شده در نمودارهای ۳-۲ و ۳-۳ ارائه شده است.



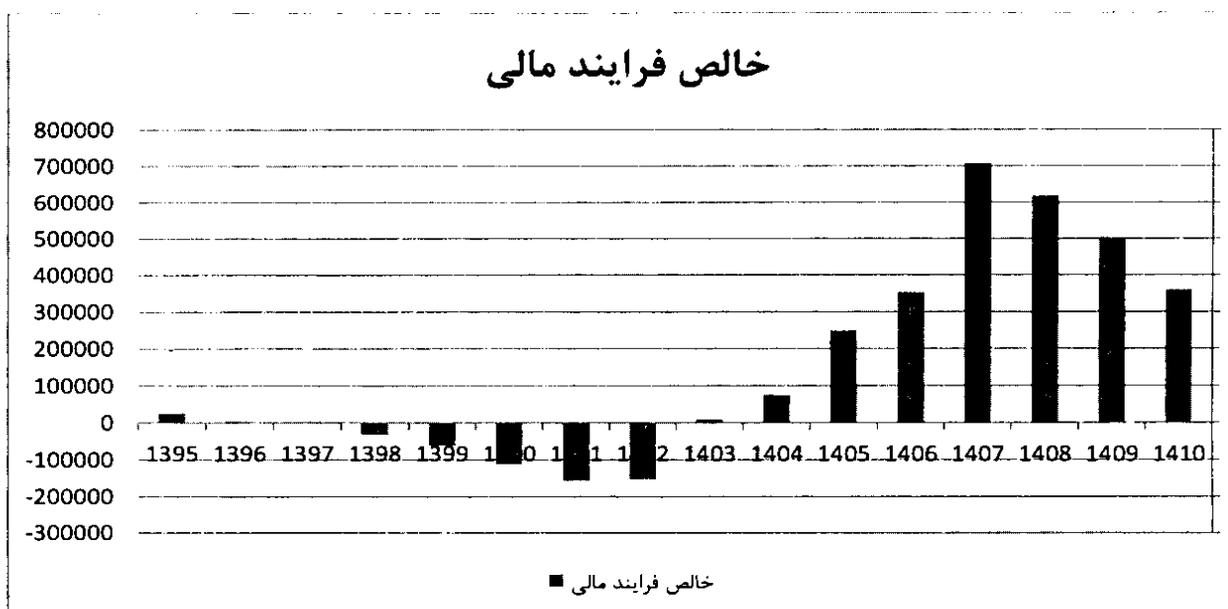
نمودار ۲-۳- سرمایه‌گذاری‌ها و درآمدهای پروژه (خالص تجمعی فرآیند مالی)

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 سازمان ملی استاندارد ایران ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	پیوست	
۵۱	9561-PI-US-RP-01	



نمودار ۴-۲- سرمایه‌گذاری‌ها و درآمدهای پروژه از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۹۵



نمودار ۵-۲- سرمایه‌گذاری‌ها و درآمدهای پروژه از سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۱۰

بررسی خالص فرایند مالی منطقه ویژه نشان می‌دهد که نرخ بازگشت سرمایه (IRR % 35) می‌باشد و ارزش فعلی فرایند مالی (NPV)

برابر با ۹,۴۴۱,۰۰۴ میلیون ریال است.

دفتر هیئت دولت

خلاصه طرح جامع  
منطقه ویژه اقتصادی شیراز

بخش دوم:  
شهر سلامت



ریاست جمهوری

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی

عنوان :

طرح جامع راهبردی - ساختاری منطقه ویژه اقتصادی شیراز

( شهر سلامت )

کارفرما:

شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس

مشاور:

مهندسین مشاور طرح گارنو

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Engineering - 130 years	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	
۲	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

مشخصات پروژه
عنوان پروژه: مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز (شهر سلامت)
مدیر پروژه: مهندس ملکی
کنترل: مهندس شمسی نژاد - دکتر انجم شعاع
نوع پروژه: مطالعات طرح جامع
عنوان گزارش: خلاصه گزارش مدیریتی
کد گزارش: 9915-P1-US-RP-01
تاریخ تهیه گزارش: ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
ویرایش: دوم
کارشناسان پروژه: دکتر لطیفی - دکتر جعفری پویان - دکتر عباسی - دکتر جاجرمی - مهندس خسروی - مهندس قاسمی نژاد - مهندس کاردان - مهندس حیدری
نشانی:
تهران - تهران، خیابان فاطمی غربی، بعد از تقاطع کارگر، پلاک ۲۲۰، واحد ۲۱۲ - تلفن: ۰۰۹۸۲۱-۶۵۰۱-۰۲۶۵
کرمان، خیابان آبنوس - کوچه ۱۶ - پلاک ۱۸ - تلفن: ۳۲۴۵۴۴۳۳ - نامبر: ۳۲۴۷۰۱۱۷
کارفرما: شرکت توسعه صنایع و صادرات فارس
نشانی کارفرما: شیراز - خیابان اردیبهشت شرقی - برج الکترونیک - طبقه ۷ - منطقه ویژه اقتصادی شیراز
مدت پروژه: 5 ماه
کلمات کلیدی: منطقه ویژه اقتصادی شیراز - طرح جامع - شهر سلامت - گردشگری سلامت
تعداد صفحات: ۴۰ صفحه

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	
۳	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

## فهرست مطالب

۵	۱- مقدمه فصل اول
۵	۱-۱- اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، احکام و پیشنهادات تأثیرگذار اسناد فرادست
۵	۱-۱-۱- اهداف کلان
۵	۱-۱-۲- راهبردها
۶	۱-۱-۳- سیاستها
۷	۱-۲- تدوین سند چشم انداز منطقه ویژه سلامت شیراز
۷	۲- مقدمه فصل دوم
۷	۲-۱- بررسی و شناخت شبکه های ارتباطی و دسترسی منطقه
۷	۲-۱-۱- امکانات حمل و نقل همگانی، کریدورهای دسترسی، پایانه ها و پارکینگها و اثر متقابل با طرح
۸	۲-۲- بررسی و شناخت تاسیسات و تجهیزات زیربنایی (آب، برق، گاز، فاضلاب، دفع آبهای سطحی و ...)
۸	۲-۲-۱- نحوه تامین و شبکه توزیع آب
۱۱	۲-۲-۲- مطالعات و برآورد مصرف گاز طبیعی
۱۳	۲-۲-۳- شبکه توزیع برق
۱۶	۲-۳- تجزیه و تحلیل
۱۶	۲-۳-۱- معرفی اولویتهای سرمایه گذاری در طرح
۲۷	۲-۴- تدوین چارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی
۲۷	۲-۴-۱- منطقه بندی کاربری اراضی (تعیین فعالیتها و عملکردها)
۳۲	۲-۴-۲- اشتغال و جمعیت پذیری
۳۴	۲-۵- مرحله بندی اجرای طرح
۳۴	۲-۵-۱- بررسی هزینه ها و درآمدها و ارزیابی اقتصادی طرح
۳۸	۲-۵-۲- تحلیل درآمدی شهر سلامت
۴۰	۲-۵-۳- محاسبات مالی طرح

دفتر همت دولت

## فهرست مطالب

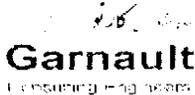
1- مرحله اول: مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز.....	۵
1-1- مقدمه.....	۵
1-2- بیانیه چشم‌انداز منطقه ویژه اقتصادی شیراز.....	۵
1-2-1- مأموریت منطقه ویژه اقتصادی شیراز.....	۶
2- تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات.....	۸
2-1- تجزیه و تحلیل داده‌ها.....	۸
2-1-1- تجزیه و تحلیل دیدگاه‌ها و نظریات مرتبط با مبانی نظری ایجاد منطقه ویژه اقتصادی شیراز.....	۸
2-1-2- تحلیل گروه‌های هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی.....	۱۸
2-1-3- تحلیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی.....	۲۲
2-1-4- تعریف شاخص‌های پایداری جهت سنجش میزان حرکت بسوی توسعه پایدار (با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز).....	۲۴
2-2- تدوین چارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی.....	۲۶
2-2-1- مکان‌یابی پهنه‌های عملکردی.....	۲۶
2-2-2- تدقیق جانمایی و توزیع کاربری‌ها با استفاده از سامانه اطلاعات مکانی GIS.....	۲۹
2-2-3- تدوین شاخص‌ها و معیارهای تعیین عناصر، ترسیم خطوط کلی و طراحی کالبدی.....	۳۱
2-2-4- منطقه بندی کاربری اراضی (تعیین فعالیت‌ها و عملکردها).....	۳۴
2-2-5- جانمایی و تدقیق صنایع پیشنهادی در منطقه ویژه اقتصادی.....	۳۷
2-3- مرحله‌بندی اجرای طرح (ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه).....	۳۹
2-3-1- موفقیت و یا عدم موفقیت مناطق ویژه اقتصادی ایران.....	۳۹
2-3-2- هزینه‌های اجرایی صرف شده در منطقه ویژه.....	۳۹
2-3-3- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری.....	۴۱

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	مطالعات طرح جامع	
	فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز	منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۴	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

## فهرست جداول

۹	جدول ۱-۲ متوسط مصرف سرانه خانگی (بدون فضای سبز)
۹	جدول ۲-۲ محاسبه آب مصرفی
۱۲	جدول ۳-۲ برآورد میزان گاز مصرفی
۱۵	جدول ۴۱-۲ برآورد بار در کاربری های مختلف
۱۷	جدول ۶-۲ امتیاز شاخص های ارزیابی
۱۸	جدول ۸-۲ رتبه بندی شاخص های نهایی جهت شناسایی فعالیت های کلان قابل استقرار
۲۰	جدول ۹-۲ نظام استقرار فعالیت های کلان سایت
۲۰	جدول ۱۰-۲ ارتباط چشم انداز، اهداف و راهبردها با فعالیتهای شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۲۱	جدول ۱۱-۲ نظام فعالیتی و عملکردی (پهنه های اصلی) سایت
۲۳	جدول ۱۲-۲ جمع بندی نتایج تحلیل ها و تخصیص مساحت به هر یک از فعالیت های کلان در شهر سلامت شیراز
۲۶	جدول ۱۳-۲ سهم فعالیت های کلان پیشنهادی از مجموع سطح قابل بارگذاری
۳۰	جدول ۱۷-۲ کاربری های پیشنهادی در شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۳۲	جدول ۱۸-۲ شاخص های دسترسی به منابع و شاخص های عملکردی در دانشگاه علوم پزشکی شیراز
۳۲	جدول ۱۹-۲ برآورد ظرفیت اشتغال در پهنه های مختلف شهر سلامت شیراز در افق ۱۴۲۰
۳۴	جدول ۲۰-۲ فاز بندی پروژه
۳۵	جدول ۲۱-۲ جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت در کل طرح
۳۵	جدول ۲۲-۲ مجموع هزینه های جاری در کل طرح
۳۶	جدول ۲۳-۲ سرمایه در گردش کل طرح
۳۶	جدول ۲۴-۲ مجموع سرمایه سال سوم
۳۷	جدول ۲۵-۲ درآمد کل در کل طرح
۳۸	جدول ۲۶-۲ پیش بینی هزینه و درآمد (میلیون ریال)
۳۸	جدول ۲۷-۲ ترکیب سرمایه گذاری (میلیون ریال)
۳۹	جدول ۲۸-۲ ترکیب فروش زمین (میلیون ریال)
۴۰	جدول ۲۹-۲ ارزیابی مالی براساس NPV و نرخ بازده داخلی سرمایه IRR

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> <small>Engineering - Insurance</small>	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	مطالعات طرح جامع	
	فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز	9915-P1-US-RP-1
۵		

## ۱- مقدمه فصل اول

گردشگری سلامت در سال‌های اخیر به یک صنعت چند میلیاردی در عرصه جهانی تبدیل شده‌است و در سطح بین‌المللی، به دلیل ظرفیت بالای آن برای ایجاد درآمدهای ارزی و اشتغال‌زایی از طریق صادرات خدمات درمانی، تقویت و بالا بردن کیفیت زیرساخت‌ها و خدمات درمان و سلامت کشور و کمک به کشور برای تعامل سازنده با منطقه، جهان بین‌الملل و ترویج همگرایی داخلی، از اهمیت استراتژیک بالایی برای اقتصاد، سیستم درمان، تجارت بین‌المللی و تقویت شاخص‌های توسعه جامعه‌ی کشور برخوردار است. از طرفی تقاضای بالای بیماران کشورهای منطقه برای درمان‌های نجات‌بخش، زیبایی و منحصر به فرد هم در شرایط عامل و هم در شرایط تقاضا، از وضعیت مناسبی برخوردار است.

امروزه تفکر، هم سیاحت هم درمان، جایگاه ویژه‌ای نزد مردم و مسئولین کشوری پیدا کرده است و بیشتر بیماران ترجیح می‌دهند که به جای پرداخت هزینه‌های سنگین در کشورهای غربی، بخشی از آن را در یک کشور ارزان‌تر صرفه درمان کرده و در همان زمان بتوانند با صرف بقیه پول از امکانات طبیعی و گردشگری آن منطقه بهره ببرند.

گردشگری سلامت علاوه بر خدمات و مراقبت‌های سلامتی و پزشکی، معمولاً شامل فعالیت‌های اوقات فراغت، سرگرمی و استراحت (Relaxation) است و با توجه به کم هزینه و پردرآمد بودن این صنعت، بسیاری از کشورهای در حال توسعه توجه خود را برای این بخش صنعت متمرکز و برای آن برنامه‌ریزی می‌کنند.

### ۱-۱- اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، احکام و پیشنهادات تأثیرگذار اسناد فرادست

#### ۱-۱-۱- اهداف کلان

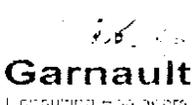
طرح شهر سلامت شیراز، جهت دستیابی به اهداف ذیل تهیه می‌شود:

- تبدیل ایران به قطب سلامت همه جانبه منطقه آسیای جنوب غربی و جهان و دستیابی به رتبه اول گردشگری سلامت منطقه؛
- پیش‌روی اقتصاد بخش گردشگری سلامت و دستیابی به سهم بالایی از بازار گردشگری سلامت بین‌المللی و منطقه-ای؛
- جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در عرصه تولید و خدمات و هم پیوندی با بازارهای جهانی؛
- افزایش سواد سلامت و ارتقاء کیفیت آموزش عالی، پژوهش و فناوری و همکاری علمی و صنعتی با شرکت‌های بین‌المللی؛
- ایجاد فرصت‌های شغلی متنوع و کمک به رشد و توسعه اقتصادی کشور؛

#### ۱-۱-۲- راهبردها

در راستای دستیابی به اهداف کلان طرح، راهبردهای ذیل تعریف شده‌اند:

- تعریف برنامه‌های روزآمد سلامت مبتنی بر ارتقاء سلامت، پیشگیری، کاهش عوامل خطر و افزایش سطح حفاظت کننده‌های سلامت جسمی، روانی، اجتماعی و معنوی؛
- ایجاد بسترهای لازم برای صدور خدمات سلامت با تأکید بر خدمات برتر پزشکی، به‌ویژه به کشورهای حوزه خلیج فارس؛

 <b>Garnault</b> <small>Engineering - High Quality</small>	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز</b>	
۶	9915-P1-US-RP-1	

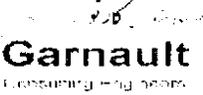
۳. ادغام خدمات تأییدشده طب سنتی ایرانی - اسلامی در نظام سلامت و برقراری تعامل و تبادل منطقی میان طب سنتی و طب نوین؛
۴. اصلاح سبک زندگی در عرصه تغذیه؛
۵. پیشتازی در اقتصاد دانش‌بنیان از طریق تجاری‌سازی ایده، دانش، پژوهش و نوآوری در تولید محصولات، تجهیزات و خدمات سلامت؛
۶. حمایت و ایجاد زمینه‌های لازم سرمایه‌گذاری بنگاه‌های اقتصادی داخلی و خارجی در تولید و تجاری‌سازی علم و فناوری حوزه سلامت؛
۷. حضور موثر نظام آموزش عالی در تولید، توسعه و نشر علم و فناوری و تربیت دانشجو در سطح بین‌المللی؛
۸. گسترش همکاری در حوزه‌های علوم و فناوری سلامت با مراکز علمی معتبر بین‌المللی؛
۹. تأمین و جذب نیروهای نخبه و متخصص در حوزه گردشگری سلامت.

### ۳-۱-۱- سیاست‌ها

برای اجرایی شدن راهبردهای تعریف‌شده، سیاست‌های ذیل در نظر گرفته شده‌اند:

- ایجاد، راه‌اندازی و ساماندهی خدمات برتر سلامت، بهداشت و درمان و تقویت زیرساخت‌های تجهیزاتی آن‌ها با عملکرد بین‌المللی؛
- ارتقاء نقش ورزش در تأمین سلامت جسمی و روحی و تقویت توانمندی‌های افراد و گروه‌های اجتماعی؛
- ترویج کشت گیاهان دارویی، روزآمد کردن روش‌های تشخیصی و درمانی طب سنتی و ارائه خدمات طب سنتی و داروهای گیاهی؛
- بسترسازی و بهبود زنجیره‌های تولید محصولات غذایی و آشامیدنی و دارویی، تولید مواد غذایی ارگانیک و ارتقاء استانداردهای فرآورده‌ها و محصولات غذایی و آشامیدنی؛
- ایجاد و تقویت زیرساخت‌های مورد نیاز برای تولید فرآورده‌ها و مواد اولیه دارویی، واکسن، محصولات زیستی، پلاسمایی و ملزومات و تجهیزات پزشکی دارای کیفیت و استاندارد بین‌المللی؛
- جذب شرکت‌های معتبر جهانی و منطقه‌ای در زنجیره تولید داخلی محصولات و خدمات سلامت به شکل مستقیم و با اولویت مشارکت با سرمایه‌گذاران و تولیدکنندگان داخلی؛
- توسعه خوشه‌ها، مراکز رشد و پارک‌های علم و فناوری سلامت و ارتقاء تکنولوژی‌های برتر و پاک سلامت با رویکرد صادراتی؛
- ایجاد و تقویت مراکز علمی، تحقیقاتی و فناوری توانمند در حوزه سلامت در تراز بین‌المللی و با امکانات خاص و گسترش ارتباطات علمی با مراکز و نهادهای آموزشی و تحقیقاتی معتبر بین‌المللی؛
- توسعه مراکز خلق دانش در حوزه‌های اولویت‌دار نظام سلامت و ارائه خدمات آموزشی، پژوهشی، بهداشتی، درمانی و توانبخشی سلامت؛
- ایجاد زیرساخت‌های مورد نیاز مناطق گردشگری از قبیل راه، خدمات رفاهی و اقامتی علاوه بر زیرساخت‌های خاص گردشگری سلامت؛
- ایجاد، تجهیز و ساماندهی محورهای ارتباطی قطب‌ها (شیراز-سپیدان) و مراکز گردشگری، فرهنگی، تاریخی و اکو توریسم.

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	
۷	9915-P1-US-RP-1	

## ۲-۱- تدوین سند چشم انداز منطقه ویژه سلامت شیراز

«منطقه ویژه سلامت شیراز، یکی از قطب‌های درمانی و گردشگری سلامت در سطح جهان و در جایگاه اول سلامت در منطقه و خاورمیانه می‌باشد که با ارائه خدمات متنوع گردشگری سلامت، باعث جذب گردشگران سلامت و سرمایه‌های داخلی و بین‌المللی می‌شود. همچنین با تقویت مبادلات و ارتباطات با سایر کشورها به ویژه کشورهای حوزه خلیج فارس، علاوه بر ارتقاء نظام کالبدی-فعالیتی و اقتصادی شهر شیراز و استان فارس، به عنوان یکی از منابع درآمدی، به تقویت بنیان‌های اقتصادی کشور کمک می‌کند».

## ۲- مقدمه فصل دوم

محدوده طرح منطقه ویژه سلامت شیراز را در دو سطح محدوده فراگیر و محدوده بلافصل می‌توان بررسی کرد. در محدوده فراگیر (حوزه نفوذ در تعامل) که استان فارس را شامل می‌شود، این استان از جنبه‌های مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد و در محدوده بلافصل، شهرستان شیراز بررسی می‌گردد. در این فصل با عنوان مطالعات راهبردی، حوزه‌های نفوذ منطقه ویژه سلامت شیراز را بررسی خواهیم کرد.

## ۲-۱- بررسی و شناخت شبکه‌های ارتباطی و دسترسی منطقه

اهمیت حمل‌ونقل در دنیای امروز بر کسی پوشیده نمی‌باشد، به گونه‌ای که برخورداری از زیرساخت‌های حمل‌ونقلی مناسب یکی از شاخصه‌های توسعه یافتگی قلمداد می‌شود. از طرف دیگر در ارتباط با مراکز گردشگری، از آنجایی که محصول و خدمات نهایی باید به بازارهای مصرف و تقاضا عرضه شود، لذا دسترسی به انواع سیستم‌های حمل‌ونقلی جهت داشتن دسترسی مطلوب، یکی از مزیت‌های مهم به حساب می‌آید.

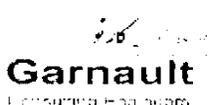
### ۲-۱-۱- امکانات حمل و نقل همگانی، کریدورهای دسترسی، پایانه‌ها و پارکینگ‌ها و اثر متقابل با طرح

#### ۲-۱-۱-۱- شبکه حمل‌ونقل

منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز در نزدیکی شهر شیراز قرار گرفته است. این منطقه در شمال غربی این شهر در جاده شیراز-سپیدان، واقع شده است. نزدیکی به شهر شیراز و فرودگاه بین‌المللی شیراز و خط راه آهن پیش‌بینی شده، موجب ارجحیت این منطقه در کشور گردیده است. با توجه به نزدیکی منطقه ویژه به شهر شیراز مهم‌ترین راه‌های ارتباطی منطقه راه‌های زمینی و هوایی و ریلی که از شهر شیراز می‌گذرند. مهم‌ترین راه‌های زمینی، راه‌های شیراز به اصفهان و یزد، کرمان، بندرعباس، بوشهر و یاسوج است. تنها راه ریلی منطقه نیز خط آهن تهران-اصفهان-شیراز است.

منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز از نظر دسترسی به حمل‌ونقل هوایی، در فاصله حدود ۶۰ کیلومتری فرودگاه شیراز واقع شده است.

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	مطالعات طرح جامع	
۸	فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز	۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	9915-P1-US-RP-1	



نقشه ۱-۲ موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سلامت نسبت به فرودگاه

## ۲-۲- بررسی و شناخت تاسیسات و تجهیزات زیربنایی (آب، برق، گاز، فاضلاب، دفع آب‌های

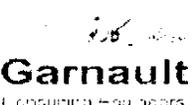
سطحی و ...)

### ۲-۲-۱- نحوه تامین و شبکه توزیع آب

#### ۱-۱-۲-۲- مصرف آب بهداشتی جمعیت تحت پوشش طرح

نظر به این که بخش عمده ای از میزان مصرف آب در این منطقه ویژه مرتبط با مصرف آب انسانی می باشد ، لذا برآورد تعداد این افراد جهت محاسبه دبی آب مصرفی و فاضلاب تولیدی ضروری بوده و حائز اهمیت می‌باشد. برآورد علمی و اصولی جمعیت صناعی و کاربری که قرار است احداث و بهره‌برداری گردد مسئله مهمی در برآورد میزان فاضلاب بهداشتی بوده و از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌باشد و جهت تعیین آن بایستی از روش مناسبی بهره گرفته شود.

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز	
۹	9915-P1-US-RP-1	

مصرف سرانه آب افراد شاغل شامل مقادیر آبی است که هر یک از افراد در موارد مختلف بهداشتی و رفاهی در مدت اشتغال یا شیفت‌های کاری مصرف می‌نمایند و البته با توجه به این که افراد شاغل در بخش‌های مختلف متناسب با شیفت کاری خود مدت زمان محدودی در واحد مربوطه حضور دارند، لذا مصرف سرانه آب این افراد در مدت شیفت کاری نیز بخشی از مصرف سرانه کل آن‌ها محسوب می‌شود.

با توجه به اینکه مصرف سرانه کل شامل مصارف خانگی، عمومی، تجاری و صنعتی، فضای سبز و تلفات می‌باشد، از طرفی مصرف خانگی شامل مصارف آشامیدن، پخت و پز، حمام، لباس‌شویی و ظرف‌شویی، دستشویی و توالت، شستشوی خانه، کولر و تهویه مطبوع و مصارف جزئی دیگر (متفرقه) می‌باشد. با این توصیف جهت تعیین مصرف سرانه آب افراد در نواحی مختلف با توجه به نوع کاربری و نوع خدمات ارائه شده می‌توان برآورد میزان آب مصرفی هر یک را با توجه به جدول زیر پیش بینی نمود.

جدول ۲-۱ (متوسط مصرف سرانه خانگی (بدون فضای سبز)

نوع مصرف	مقدار (لیتر در شبانه‌روز)
آشامیدن	۲ تا ۵
پخت و پز	۵ تا ۱۰
حمام	۲۵ تا ۵۰
لباس‌شویی	۱۰ تا ۲۰
ظرف‌شویی	۵ تا ۱۵
دستشویی و توالت	۲۰ تا ۳۰
شستشوی خانه	۳ تا ۱۰
کولر و تهویه مطبوع	۲ تا ۵
متفرقه	۳ تا ۵
جمع	۷۵ تا ۱۵۰

حال با توجه به جدول فوق و نوع کاربری هر ناحیه مصارف آب به شرح زیر برآورد می‌گردد.

جدول ۲-۲ محاسبه آب مصرفی

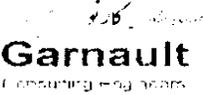
ردیف	پهنه‌های اصلی	فعالیت کلان/ کاربری	سطح اختصاص یافته (هکتار)	جمعیت	زیربنا (هکتار)	سرانه مصرف آب	آب مصرفی کل lit/Day	توضیحات
۱	خدمات درمانی	مجتمع بیمارستانی	۳۹,۰۳	۲۷۰۰ تخت	-	۳۵ lit/person	۹۴۵,۰۰۰	
		کلینیک و پاراکلینیک	۳۹,۰۳	۴۹۰۰ نفر ثابت	۲,۴۵	۴۰ lit/person	۱۹۶,۰۰۰	به ازای هر نفر ۲M <sup>۳</sup> (هر شیفت) (۲۴۵۰ * ۲ = ۴۹۰۰) نفر
۲		خدمات مراقبتی	۴۴,۹۱	۱۷۰۰ نفر ثابت	۲,۷۳	۱۵۰ lit/person	۲۵۵,۰۰۰	مطابق نرم برای هر نفر ۲M <sup>۳</sup>

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnaut</b> <small>Engineering - High Team</small>	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	
۱۰	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

ردیف	پهنه های اصلی	فعالیت کلان/ کاربری	سطح اختصاص یافته (هکتار)	جمعیت	زیربنا (هکتار)	سرانه مصرف آب	آب مصرفی کل lit/Day	توضیحات
	خدمات تندرستی و مراقبتی	سرای بازنشتگی	۲۸,۷۷	۱۱۰۰ نفر ثابت	۱,۷۵	۱۵۰ lit/person	۱۶۵,۰۰۰	مطابق نرم آسایشگاه برای هر نفر ۲M۶
		اسپا	۴۷,۹۱	۳			۵۳۰,۰۰۰	۱۵ فضای استخر %
۴	فرهنگی و گردشگری سلامت	باغ شفا بخش	۴۲,۹۴	۵۲۴	۰,۵۲۴	۴۰ lit/person	۲۰,۹۶۰	به ازای هر نفر M۱۰
		فرهنگی - تفریحی - تندرستی	۲۶,۸۵	۱۲۵۰ نفر ثابت	۱,۸۷	۳۸ lit/person	۴۷,۵۰۰	به ازای هر نفر M۱۵
۵	اقامت و اسکان	اسکان موقت	۵۱,۲۱	۴۳۵۰ نفر ثابت	۱۶,۷	۱۵۰ lit/person	۶۵۲,۵۰۰	۱۴۵۰ واحد مسکونی هر واحد مسکونی ۳ نفر (۴۳۵۰ نفر)
		هتل و مهمانسرا	۵۳,۸۸	۲۵۰۰ اتاق	-	۳۰۰ lit/room	۷۵۰,۰۰۰	
۶	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	۱۵,۳۷	۶۷۰ نفر	۱	۴۰ lit/person	۲۶,۸۰۰	به ازای هر نفر ۲M۵
۷	پارک علم و فناوری	پارک علم و فناوری سلامت	۴۱,۸۸	-	-	۰,۳ lit/s.hec	۶۱۸,۹۷۰	فرض ۱,۵ شیفت کاری (۱۲ ساعت)
۸	آموزشی و پژوهشی	آموزشی و پژوهشی	۱۱,۴۱	۳۰۰۰ دانشجو	-	۶۰ lit/s	۱۸۰,۰۰۰	
۹	لجستیک و انبارداری	لجستیک و انبارداری	-	۲۵۵	-	۴۰ lit/person	۱۰,۲۰۰	فرض بر اینکه هر هکتار ۱۵ نفر
۱۰	تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات و تجهیزات	۲۱,۹۵	-	-	۰,۹۲ lit/s.hec	۱۲۰,۱۷۰	فرض ۱,۵ شیفت کاری (۱۲ ساعت)
۱۱	خدمات پشتیبان	خدمات پشتیبان	۱۱,۲۱	-	-	۰,۸۲ lit/s.hec	۲۹,۰۰۰	فرض ۱,۵ شیفت کاری (۱۲ ساعت)
جمع							۴,۵۴۷,۱۰۰	

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز</b>	
۱۱	9915-P1-US-RP-1	

در جدول فوق میانگین ساعات کارکرد در نواحی صنعتی (پارک علم و فن آوری) به میزان ۱/۵ شیفت کاری و به مدت ۱۲ ساعت می‌باشد. از این رو در مورد مصارف در این کاربری تقریباً ۱/۲ مصرف شبانه‌روز منظور گردیده است. لازم به ذکر است میزان مصرف آب ذکر شده متوسط مصرف روزانه می‌باشد و به این میزان مصرف نشتاب به میزان ده درصد اضافه می‌گردد.

برای محاسبه حداکثر روزانه مصرف آب بایستی با در نظر گرفتن ضریب پیک روزانه که برای اقلیم مورد نظر ۱.۵ لحاظ می‌گردد و همچنین در نظر گرفتن نشتاب میزان حداکثر مصرف روزانه آب برابر است با:

$$V_{max} = 4547100 * 1.1 * 1.5 = 7502 \text{ lit}$$

لذا حداکثر مصرف روزانه حدود ۷۵۰۰ متر مکعب برآورد می‌گردد.

### ۲-۲-۱-۲- نحوه تامین آب مصرفی:

طبق اعلام آب منطقه ای استان فارس، ۲۵ لیتر بر ثانیه از آب مورد نیاز منطقه از طریق چاه و مابقی آن نیز از طریق خط دوم انتقال آب سد درودزن به شهر شیراز قابل تامین است.

### ۲-۲-۲- مطالعات و برآورد مصرف گاز طبیعی

#### ۲-۲-۲-۱- مقدمه

به طور کلی گاز مصرفی در یک و یا مجموعه‌ای از واحدهای شهری را می‌توان به گروه‌های زیر تقسیم نمود:

الف) مصرف گاز در بخش خدمات شهری

ب) مصرف گاز در بخش گرمایش

ج) مصرف گاز در بخش فرآیند تولید در صنایع

د) مصرف گاز در بخش تاسیسات و تجهیزات شهری

برای تعیین میزان مصرف گاز در هر یک از بخش‌های ذکر شده ضرورت دارد به طریق مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی آمار و اطلاعات موجود از سایر شهرها نسبت به برآورد آن‌ها اقدام گردد. با توجه به موضوع روش پیشنهادی این مشاور به طور اجمال در خصوص برآورد مقادیر کل و مختلف مصرف گاز در واحدهای شهری مورد مطالعه در زیر ارائه شده است:

#### ۲-۲-۲-۲- روش تحقیق در برآورد کل میزان گاز مصرفی هر واحد شهری

به طور کلی جهت برآورد کل میزان گاز مصرفی در هر شهر مورد مطالعه از اطلاعات و آمار موجود از مراجع معتبر علمی، استاندارد، توصیه‌ها و همچنین اطلاعات مربوط به قرائت کنتورهای مختلف مستقر در شهرهای گوناگون در سطح کشور استفاده شده است که در این گزارش به هر مورد از آن به اختصار اشاره شده است.

#### ۲-۲-۲-۳- برآورد مصرف گاز

در نهایت در جدول زیر با عنایت به کاربری‌های ذکر شده و توضیحات ارائه شده نتایج برآورد مصرف گاز منطقه آورده شده است.

 <b>Garnault</b> <small>Engineering &amp; Services</small>	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	مطالعات طرح جامع	
	فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز	
۱۲	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

جدول ۲-۳ برآورد میزان گاز مصرفی

ردیف	پهنه های اصلی	فعالیت کلان/کاربری	سطح اختصاص یافته (هکتار)	زیربنا (هکتار)	مصرف کل (m <sup>3</sup> /hr)	توضیحات
۱	خدمات درمانی	مجتمع بیمارستانی	۳۹,۰۳	۲۵	۵۷۵۰	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
		کلینیک و پاراکلینیک	۴۰,۶۶	۲,۴۵	۵۶۳,۵	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۲	خدمات تندرستی و مراقبتی	خدمات مراقبتی	۴۴,۹۱	۲,۷۳	۶۲۷,۹	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
		سرای بازنشستگی	۲۸,۷۷	۱,۷۵	۴۰۲,۵	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
		اسپا	۴۷,۹۱	۳	۶۹۰	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۴	فرهنگی و گردشگری سلامت	باغ شفابخش	۴۲,۹۴	۰,۵۲۴	۱۲۰,۵۲	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
		فرهنگی-تفریحی-تندرستی	۲۶,۸۵	۱,۸۷	۴۳۰	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۵	اقامت و اسکان	اسکان موقت	۵۱,۲۱	۱۶,۷	۵۰۷,۵	۱۴۵۰ واحد مسکونی هر واحد مسکونی ۳,۵ مترمکعب در ساعت
		هتل و مهمانسرا	۵۳,۸۸	۱۲,۵	۲,۸۷۵	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۶	خدمات اداری-تجاری-بازرگانی	خدمات اداری-تجاری-بازرگانی	۱۵,۳۷	۱	۲۳۰	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۷	پارک علم و فناوری	پارک علم و فناوری سلامت	۴۱,۸۸	-	۷۱۶۴	۱۵۰ m <sup>3</sup> /hec
		باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	۶۰,۷۴	۶,۴	۱۹۲۰	۳۰۰ m <sup>3</sup> /hec

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> <small>Engineering - High Pressure</small>	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	
۱۳	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

ردیف	پهنه های اصلی	فعالیت کلان/ کاربری	سطح اختصاص یافته (هکتار)	زیربنا (هکتار)	مصرف کل (m <sup>3</sup> /hr)	توضیحات
۸	آموزشی و پژوهشی	آموزشی و پژوهشی	۱۱,۴۱	۱۰	۲۳۰۰	۲۳۰ m <sup>3</sup> /hec
۹	لجستیک و انبارداری	لجستیک و انبارداری	۱۷,۰۱	-	۵۰۰	
۱۰	تاسیسات و تجهیزات	تاسیسات و تجهیزات	۲۱,۹۵	-	۵۰۰	
۱۱	خدمات پشتیبان	خدمات پشتیبان	۱۱,۲۱	-	۵۰۰	
جمع					۲۹۶۴۸,۵۲	

لازم به ذکر است اطلاعات محاسبه شده بر اساس نوع کاربری های تعریف شده لحاظ گردیده است و از آنجا که در حال حاضر امکان بازاریابی میدانی فراهم نبوده، اطلاعات بر اساس بازاریابی های میدانی نبوده و مسلماً نقص داده ها وجود خواهد داشت و در این روش جهت به دست آوردن میزان گاز مورد نیاز واحدها از مشابه سازی با صنایع و نواحی شهری سایر صنایع و کاربری ها استفاده شده است و با عنایت به تخصیص بودن شهر سلامت از ضریب اطمینان ۱۰ تا ۱۵ درصدی استفاده شده است؛ و شبکه و محاسبات طی دوره های متوالی بسته به سرعت ساخت و ساز و واگذاری انشعاب مورد بازنگری قرار گیرد.

گازرسانی در خطوط اصلی تا ایستگاه تقلیل فشار TBS از طریق خطوط تغذیه ۲۵۰ پوندی و از نوع فلزی می باشد و در مسیرهای شبکه توزیع ۶۰ پوندی خواهد بود. با عنایت به هزینه کالا و اجرای خطوط فلزی که بیش از ۱/۵ برابر هزینه خطوط پلی اتیلن خواهد شد ترجیحاً طرح شبکه توزیع ارائه شده با لوله گذاری پلی اتیلن خواهد بود. لازم به ذکر است در مواردی که بسته به حجم گاز لوله های پلی اتیلن با توجه به محدودیت سایز پاسخگو نباشند، بایستی از لوله های فلزی با سایز بالاتر استفاده نمود. پس در طرح ارائه شده برای خطوط تغذیه از خطوط فلزی و در شبکه توزیع از لوله های پلی اتیلن و در موارد محدود خطوط فلزی استفاده خواهد شد.

#### ۴-۲-۲-۲- نحوه تامین گاز:

طبق اعلام شرکت گاز استان فارس، گاز مورد نیاز منطقه به میزان ۳۰ هزار مترمکعب قابل تامین است.

#### ۳-۲-۲- شبکه توزیع برق

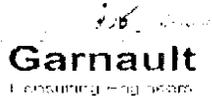
##### ۱-۳-۲- محاسبه توان مصرفی شهر سلامت

سیستم قدرت الکتریکی شامل تعداد زیادی عناصر به هم پیوسته است که در یک منطقه جغرافیایی وسیع جهت تولید و تغذیه قدرت الکتریکی به نقاط مختلف در حال کار می باشند. عموماً تجهیزات تولید فقط در چند نیروگاه بزرگ متمرکز شده اند. سیستم توزیع قدرت از تجهیزات گوناگون زیادی تشکیل شده است که در تمام مناطق خدماتی بار، توزیع قدرت را بر عهده دارند.

**دفتر هیئت دولت**

## فهرست جدول‌ها

۱۱	جدول ۱-۳- جدول تلفیقی سوات (SWOT) منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۱۳	جدول ۲-۳- عوامل خارجی و عوامل داخلی موثر بر منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۱۴	جدول ۳-۳- جدول تدوین راهبردها بر اساس تحلیل SWOT
۱۵	جدول ۴-۳- ارتباط محورهای چشمانداز، اهداف اصلی ایجاد منطقه ویژه شیراز و راهبردهای تدوین شده
۱۶	جدول ۵-۳- تدوین راهبردهای توسعه منطقه ویژه اقتصادی شیراز بر اساس تحلیل SWOT
۲۴	جدول ۶-۳- تفاوت های اساسی رشد و توسعه پایدار
۲۵	جدول ۷-۳- آثار فرهنگی- اجتماعی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۲۵	جدول ۸-۳- آثار محیطی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۲۵	جدول ۹-۳- آثار اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۳۰	جدول ۱۰-۳- پهنه‌بندی عملکردی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۳۵	جدول ۱۱-۳- مشخصات کاربری‌های پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی شیراز
۳۷	جدول ۱۲-۳- صنایع پیشنهادی در منطقه ویژه اقتصادی شیراز به تفکیک نوع صنعت
۳۹	جدول ۱۳-۳- ریز هزینه‌های اجرایی
۴۱	جدول ۱۴-۳- هزینه‌های اجرایی منطقه ویژه
۴۱	جدول ۱۵-۳- هزینه‌های خدمات نیروی انسانی
۴۲	جدول ۱۶-۳- هزینه‌های در گردش (میلیون ریال)
۴۲	جدول ۱۷-۳- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (میلیون ریال)
۴۲	جدول ۱۸-۳- سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)
۴۳	جدول ۱۹-۳- کل سرمایه‌گذاری پروژه (میلیون ریال)
۴۳	جدول ۲۰-۳- هزینه‌های استهلاک سرمایه (میلیون ریال)
۴۳	جدول ۲۱-۳- هزینه‌های تعمیر و نگهداری (میلیون ریال)
۴۴	جدول ۲۲-۳- هزینه‌های ثابت پروژه (میلیون ریال)
۴۵	جدول ۲۳-۳- درآمد جاری حاصل از خدمات (میلیون ریال)
۴۶	جدول ۲۴-۳- درآمد جاری حاصل از خدمات (میلیون ریال)
۴۷	جدول ۲۵-۳- سود و زیان پروژه (میلیون ریال)
۴۸	جدول ۲۶-۳- سود و زیان پروژه (میلیون ریال)
۴۹	جدول ۲۷-۳- بازگشت سرمایه پروژه (میلیون ریال)
۴۹	جدول ۲۸-۳- بازگشت سرمایه پروژه (میلیون ریال)
۵۰	جدول ۲۹-۳- کل سرمایه‌گذاری پروژه (میلیون ریال)

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل اول : مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز</b>	۱۴۰۲/۰۸/۰۱
۱۴	9915-P1-US-RP-1	

هر واحد سیستم توزیع باید به طور مناسبی جایابی و طراحی شود تا تقاضای توان الکتریکی را به نحو مطلوبی پاسخگو باشد. اولین گام در طراحی، پیش بینی مصرف بار الکتریکی آتی در شبکه توزیع برق و جزئیات جغرافیایی است؛ به گونه ای که بتوان اندازه و مکان تجهیزات را طراحی نمود.

در این بخش ابتدا به نکات مهم در پیش بینی مصرف توان الکتریکی پرداخته شده و در ادامه ضمن معرفی انواع بار های الکتریکی، انواع روش های پیش بینی بار توضیح داده شده است. در انتها ضمن معرفی روش پیش بینی بار الکتریکی شهرک سلامت شیراز، به تفضیل پیش بینی بار تک تک فضاها با کاربری های مختلف شرح داده شده است.

#### ۱-۱-۳-۲- محاسبه بار و برق مصرفی

با توجه به توضیحات فوق، جهت برآورد مصرف برق شهر سلامت شیراز، بنا به سه دلیل عمده از سه روش ابتدایی پیش بینی بار الکتریکی نمی توان استفاده کرد. اولاً اینکه پروژه شهر سلامت شیراز پروژه ای است که از ابتدا طراحی و اجرا می گردد و به دلیل نداشتن سابقه مصرف انرژی الکتریکی از قبل، عملاً روش برآورد مصرف برق مبتنی بر تعمیم در این پروژه اجرایی نمی باشد. دوماً از آنجایی که بخش زیادی از میزان توسعه اجتماعی و اقتصادی شهر سلامت شیراز بستگی به سیاست های کلان دولت در بخش اقتصادی، گردشگری، علوم پزشکی و حتی روابط با کشورهای همسایه دارد؛ بهتر است از این روش در پیش بینی توان مصرفی این شهر استفاده نگردد. سوماً روش مبتنی بر مصرف نهایی هم علاوه بر دلایل روش تعمیم به دلیل نبود اطلاعات تکمیلی قابل اجرا نمی باشد.

از مجموع دلایل فوق بر می آید که در این پروژه برای پیش بینی انرژی الکتریکی مصرفی، پس از مشخص شدن سطح قطعات با کاربری های مختلف و حدود سطح زیربنای قابل احداث در آن قطعه، بر اساس روش مبتنی بر چگالی بار عمل شده و در نهایت بار مصرفی کل از مجموع مصرف هر کاربری با اعمال ضریب همزمانی به شرح ذیل محاسبه می گردد.

#### ۱-۲-۳-۲- شرح محاسبه برآورد مصرف برق

در این بخش نحوه برآورد چگالی بار و همچنین محاسبه میزان توان مصرفی کاربری های مختلف شهر سلامت شیراز به تفضیل توضیح

داده می شود.

**دفتر هیئت دولت**



 <b>Garnault</b> Consulting Group	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۱۶	9915-P1-US-RP-1	

### ۳-۲- تجزیه و تحلیل

بر اساس آنچه پیش تر عنوان شد، گردشگری پزشکی یکی از انواع مهم در گردشگری است که هر کشوری را که پتانسیل و ظرفیت توسعه آن را داشته باشد در بازار پر سود جهانی، وارد می‌کند. این بازار روز بروز مورد توجه گردشگران قرار گرفته است و کشورهای زیادی از میان توسعه‌یافته‌ها و توسعه‌نیافته‌ها در این نوع گردشگری فعال هستند و حتی کشورهایی که در حال توسعه محسوب می‌شوند به سبب وجود پزشکی سنتی و مکمل مورد توجه جهان قرار گرفته‌اند و گردشگران زیادی از این کشورها بازدید می‌کنند و پزشکی مکمل و یا سنتی به‌ویژه برای بیماری‌های صعب‌العلاج مورد استقبال این نوع بیماران است.

گردشگری پزشکی و سلامت به‌خصوص در میان کشورهای در حال توسعه آسیایی مورد توجه قرار گرفته است. از آنجایی که این کشورها به جهت وجود جاذبه‌های طبیعی و تاریخی، امکانات زیربنایی برای گردشگران را تهیه کرده بودند و در کنار آن، ظرفیت‌های لازم و ضروری درمان بیماران را نیز به لحاظ کیفیت خدمات درمان، متخصصان و تجهیزات مختلف پیشرفته با توجه به تقاضای موجود در بازار جهانی فراهم نمودند. این اقدامات امکان تحول گردشگری پزشکی را به سبب رشد طرف تقاضا، رشد بیماری‌های صعب‌العلاج، رشد جمعیت سالمند، صف‌های بلند انتظار خدمات پزشکی در کشورهای توسعه یافته فراهم آورده است. کشورهایی که به دنبال رشد گردشگری پزشکی هستند باید امکان ارائه خدمات پزشکی حداقل در یکی از چهار زمینه درمان‌های موفق در بیماری‌های مزمن، ارائه درمان‌های سلامتی برای آرامش روان، جراحی‌های زیبایی و جراحی‌های پیشرفته دندان و چشم و درمان نازایی را داشته باشند.

در این بخش از مطالعات به منظور تدوین استراتژی‌های اثربخش برای حصول بهره‌وری بیشتر در عین حفظ یا بهبود محیط زیست و آثار اقتصادی طرح به تحلیل و ارزیابی و نتیجه‌گیری از مطالعات انجام شده در تدوین طرح جامع شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز پرداخته می‌شود.

### ۱-۳-۲- معرفی اولویت‌های سرمایه‌گذاری در طرح

#### ۱-۱-۳-۲- رشته فعالیت‌های قابل توسعه و مغفول مانده در طرح

گردشگری سلامت اصطلاحی گسترده و فراگیر است که طیف وسیعی از فعالیت‌های متنوع را در بر می‌گیرد اما تعریف تقریباً واحد آن به این صورت است که، به سفر کردن به کشورهای دیگر به قصد دریافت خدمات درمانی و سلامت را گردشگری درمانی یا همان گردشگری سلامت می‌گویند. این درمان می‌تواند دامنه‌ی وسیعی از خدمات درمانی و سلامت را در بر گیرد که رایج‌ترین آن‌ها: مراقبت از دندان، جراحی زیبایی، پیوند عضو و درمان ناباروری است. البته در کشورهای مختلف این تعریف می‌تواند بسیار متفاوت باشد مثلاً در بعضی کشورها فقط بیماران خارجی که به بیمارستان مراجعه می‌کنند را به عنوان گردشگر سلامت در نظر می‌گیرند در حالی که برخی دیگر تمامی افرادی که به این منظور وارد کشور می‌شوند را به عنوان گردشگر درمانی حساب می‌کنند. حتی یکی از انواع آن، شامل مهاجرانی است که از یک کشور خارجی به کشور میهن می‌روند و یا به بیمارانی که به قسمت دیگری از کشور خود سفر می‌کنند اطلاق می‌شود، که در این شیوه هیچ سفر بین‌المللی اتفاق نمی‌افتد.

در این بخش با توجه به مطالعات صورت گرفته، پهنه‌های کلان و ریزفعالیت‌های قابل بارگذاری در شهر سلامت شیراز مشخص می‌گردند. برای دستیابی به پهنه‌ها و ریزفعالیت‌های قابل بارگذاری مشاور به مطالعه موارد زیر پرداخته و سپس بر اساس خروجی به دست آمده فعالیت‌های قابل استقرار در شهر سلامت شیراز را تدوین می‌کند.

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> <small>Ensuring Mag Azers</small>	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۱۷	9915-P1-US-RP-1	

- مطالعات مبانی نظری
- نمونه کاوی خارجی و داخلی
- مطالعات مربوط به اسناد فرادست
- مطالعات مزیت‌های نسبی منطقه‌ای
- مطالعات ویژگی‌های منطقه ویژه اقتصادی

### ۱-۱-۱-۲- انتخاب فعالیت‌های قابل استقرار بر اساس تحلیل رشته‌های سلامت و شاخص‌های ارزیابی

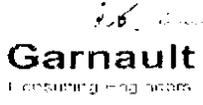
در این مرحله شاخص‌های مستخرج از مطالعات مبانی نظری، نمونه کاوی خارجی و داخلی، مطالعات مربوط به اسناد فرادست، مطالعات مزیت‌های نسبی منطقه‌ای و مطالعات ویژگی‌های منطقه ویژه اقتصادی دسته بندی گردیده و به منظور تهیه داده‌های تجربی و تدوین فعالیت‌های قابل استقرار در سایت، از روش پنل خبرگان استفاده شده است. انتخاب تیم خبرگان، با روش نمونه‌گیری هدفمند بوده است. در این روش گروهی از خبرگان با تجزیه و تحلیل منابع مستند و تعیین طبقه‌بندی و پردازش ضروریات شهر سلامت، کاربری‌ها و فعالیت‌ها را مورد بررسی قرار دادند. بدین صورت که در جلسه‌های حضوری و مجازی و با حضور تمامی خبرگان، طوفان فکری در زمینه موضوع طرح صورت پذیرفت و کارشناسان تصویر خود را از آینده مطلوب شهر سلامت شیراز بیان کردند و با استفاده از دانش و تجربه خود پیشنهادات لازم را در ارتباط با فعالیت‌های قابل استقرار در شهر سلامت ارائه دادند. سپس پیشنهادات ارائه شده بررسی و در نهایت خبرگان به اجماع واحد برای بارگذاری فعالیت‌های قابل استقرار در شهر سلامت رسیدند.

از آنجا که تعداد کارشناسان شرکت‌کننده در جلسات خبرگان عموماً بین ۱۴ تا ۲۰ نفر تعیین شده، لذا در جلسات خبرگان طرح حاضر، جهت فعالیت‌های قابل بارگذاری در محدوده طرح، از تعداد ۱۵ نفر از خبرگان در این زمینه که تمام آنها از متخصصین فنی، دانشگاهی و پژوهشی در حوزه سلامت و برنامه‌ریزی و طراحی شهری بوده‌اند نظرسنجی شده است. معیارهای انتخاب خبرگان شامل تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در طرح و دسترسی به آنان بود و در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌ها ملاک عمل بوده است.

از آنجایی که تعداد شاخص‌های ارزیابی زیاد بوده و موجب پیچیدگی خواهند شد از این رو از روش فریدمن به منظور رتبه‌بندی شاخص‌ها و به دست آوردن شاخص‌های نهایی از میان شاخص‌های جداول بند قبل بر اساس نظر خبرگان استفاده شده است. بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته، در این مرحله تعداد ۴۱ شاخص به عنوان مهمترین شاخص‌های ارزیابی انتخاب گردیده‌اند. این مرحله گام سوم تعیین فعالیت‌ها را تشریح می‌کند. پس از اجماع نظرها، به تجزیه و تحلیل داده‌ها در نرم‌افزار SPSS با به‌کارگیری آزمون فریدمن پرداخته شده است.

جدول ۲-۵ امتیاز شاخص‌های ارزیابی

میانگین رتبه‌ها	مهمترین شاخص‌های ارزیابی	میانگین رتبه‌ها	مهمترین شاخص‌های ارزیابی
۱۷,۶۰	فعالیت منطبق با فضای مورد نیاز برای فعالیت‌های تحقیقاتی	۲۲,۷۰	خدمات بستری
۲۵,۱۰	فعالیت‌های صنعتی در حوزه تجهیزات پزشکی	۸,۱۷	خدمات سرپایی
۳۰,۶۳	فعالیت‌های صنعتی در حوزه داروسازی	۲۷,۷۰	خدمات طب مکمل و سنتی
۲۴,۸۰	فعالیت‌های منطبق با بیشترین میزان ارزش صادرات تجهیزات پزشکی	۲۵,۹۷	خدمات مراقبتی طولانی مدت

 <b>Garnault</b> Consulting - Engineering	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۱۸	9915-P1-US-RP-1	

رتبه‌ها	میانگین	مهمترین شاخص‌های ارزیابی	میانگین	مهمترین شاخص‌های ارزیابی
۱۲،۹۳	۲۱،۲۳	انطباق با تولید مواد دارویی با بیشترین میزان واردات در کشور	۲۱،۲۳	خدمات اسپا
۱۱،۰۷	۲۱،۶۰	فعالیت‌های منطبق با واردات مواد اولیه محصولات دارویی	۲۱،۶۰	خدمات آرامش افزا
۲۴،۸۰	۲۳،۸۷	انطباق با تولید مواد آرایشی و بهداشتی با بیشترین میزان واردات در کشور	۲۳،۸۷	خدمات تغذیه
۳۰،۷۷	۲۳،۸۰	فعالیت‌های منطبق با بیشترین تقاضا در بازارهای پیرامون در حوزه آرایشی و بهداشتی	۲۳،۸۰	خدمات گردشگری
۲۴،۷۷	۲۹،۸۳	فعالیت‌های منطبق با تولید محصولات با بیشترین تعرفه گمرکی واردات	۲۹،۸۳	خدمات تفریحی و ورزشی
۱۶،۸۷	۲۶،۲۰	فعالیت‌های منطبق با تولید محصولات با بالاترین ارزش افزوده صادراتی	۲۶،۲۰	فعالیت‌های تلفیقی مراقبتی و تفریحی
۶،۰۷	۲۲،۸۷	فعالیت‌های منطبق با واردات مواد موثر در اقلام دارویی با بیشترین میزان واردات در کشور	۲۲،۸۷	فعالیت‌های ارائه دهنده خدمات درمانی
۱۹،۰۳	۱۶،۱۷	فعالیت‌های نیازمند به محیط آرام برای خدمات مراقبتی	۱۶،۱۷	فعالیت‌های تخصصی زیبایی
۲۶،۴۷	۲۸،۸۰	ایجاد فضای مورد نیاز جهت حضور پارک‌های علم و فناوری	۲۸،۸۰	مراکز تحقیقات و نوآوری
۲۵،۶۰	۲۲،۱۳	فعالیت‌های گردشگری و تفریحی در تکمیل خدمات مراقبتی و درمانی	۲۲،۱۳	فعالیت‌های مکمل و پشتیبان گردشگری سلامت
۱۵،۶۰	۱۵،۵۷	جذب برندهای معتبر داروسازی داخلی برای حضور در منطقه	۱۵،۵۷	فعالیت‌های تجارت و بازرگانی در حوزه سلامت
۱۷،۱۳	۱۵،۵۰	فعالیت‌های با دوره بازگشت سرمایه کوتاه‌تر	۱۵،۵۰	فعالیت‌های منطبق بر سلامت روح و روان
۱۷،۳۰	۲۲،۶۷	استفاده از قوانین اشتغال در مناطق ویژه اقتصادی	۲۲،۶۷	ارائه خدمات مراقبت‌های جامع و یکپارچه سلامت
۲۲،۶۳	۱۷،۰۳	ضریب ایجاد اشتغال به نسبت حجم فعالیت	۱۷،۰۳	فعالیت‌های منطبق با تولید داروهای گیاهی
۲۳،۸۰	۲۲،۴۰	فعالیت‌های قابل جانمایی به صورت پراکنده و مستقل	۲۲،۴۰	خدمات اسکان و اقامت
۲۲،۱۴	۱۹،۰۰	انطباق فعالیت‌ها با توپوگرافی خاص منطقه	۱۹،۰۰	فعالیت‌های منطبق با تقاضای فضای
۲۵،۵۷		فعالیت‌های نیازمند به دسترسی به خدمات فرودگاهی		آزمایشگاهی در حوزه‌های خاص

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

جدول ۲-۶ رتبه‌بندی شاخص‌های نهایی جهت شناسایی فعالیت‌های کلان قابل استقرار

رتبه	شاخص	امتیاز نهایی	رتبه	شاخص	امتیاز نهایی
۱	مجتمع بیمارستانی	۳۰،۷۷	۲۲	فعالیت‌های صنعتی در حوزه تجهیزات پزشکی	۲۲،۶۷
۲	کلینیک و پاراکلینیک	۳۰،۶۳	۲۳	فعالیت‌های صنعتی در حوزه داروسازی	۲۲،۶۳
۳	خدمات مراقبتی	۲۹،۸۳	۲۴	فعالیت‌های منطبق با بیشترین میزان ارزش صادرات تجهیزات پزشکی	۲۲،۴۰

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۱۹	9915-P1-US-RP-1	

رتبه	شاخص	امتیاز نهایی	رتبه	شاخص	امتیاز نهایی
۴	تفرجگاه گسترده و فضای سبز تجهیز شده	۲۸,۸۰	۲۵	انطباق با تولید مواد دارویی با بیشترین میزان واردات در کشور	۲۱,۰۶
۵	باغ شفا بخش	۲۷,۷۰	۲۶	فعالیت های منطبق با واردات مواد اولیه محصولات دارویی	۲۱,۲۳
۶	اسپا	۲۶,۴۷	۲۷	انطباق با تولید مواد آرایشی و بهداشتی با بیشترین میزان واردات در کشور	۱۹,۰۳
۷	فرهنگی - تفریحی - تندرستی	۲۶,۲۰	۲۸	فعالیت های منطبق با بیشترین تقاضا در بازارهای پیرامون در حوزه آرایشی و بهداشتی	۱۹,۰۰
۸	اسکان موقت	۲۵,۹۷	۲۹	فعالیت های منطبق با تولید محصولات با بیشترین تعرفه گمرکی واردات	۱۷,۶
۹	سرای بازنشستگی	۲۵,۶۰	۳۰	فعالیت های منطبق با تولید محصولات با بالاترین ارزش افزوده صادراتی	۱۷,۰۳
۱۰	هتل و مهمانسرا	۲۵,۵۷	۳۱	فعالیت های منطبق با واردات مواد موثر در اقلام دارویی با بیشترین میزان واردات در کشور	۱۷,۰۳
۱۱	پارک علم و فناوری سلامت	۲۵,۱۰	۳۲	فعالیت های نیازمند به محیط آرام برای خدمات مراقبتی	۱۷,۱۳
۱۲	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	۲۴,۸۰	۳۳	ایجاد فضای مورد نیاز جهت حضور پارک های علم و فناوری	۱۶,۸۷
۱۳	باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	۲۴,۸۰	۳۴	فعالیت های گردشگری و تفریحی در تکمیل خدمات مراقبتی و درمانی	۱۶,۱۷
۱۴	آموزشی	۲۴,۷۷	۳۵	جذب برندهای معتبر داروسازی داخلی برای حضور در منطقه	۱۵,۶۰
۱۵	لجستیک	۲۴,۰۸	۳۶	فعالیت های با دوره بازگشت سرمایه کوتاه تر	۱۵,۵۷
۱۶	فعالیت های منطبق بر سلامت روح و روان	۲۳,۱۴	۳۷	استفاده از قوانین اشتغال در مناطق ویژه اقتصادی	۱۵,۵۰
۱۷	ارائه خدمات مراقبت های جامع و یکپارچه سلامت	۲۳,۱۳	۳۸	ضریب ایجاد اشتغال به نسبت حجم فعالیت	۱۲,۹۳
۱۸	فعالیت های منطبق با تولید داروهای گیاهی	۲۳,۸۰	۳۹	فعالیت های قابل جانمایی به صورت پراکنده و مستقل	۱۱,۰۷
۱۹	خدمات اسکان و اقامت	۲۳,۸۰	۴۰	انطباق فعالیت ها با توپوگرافی خاص منطقه	۸,۱۷
۲۰	فعالیت های منطبق با تقاضای فضای آزمایشگاهی در حوزه های خاص	۲۲,۸۷	۴۱	فعالیت های نیازمند به دسترسی به خدمات فرودگاهی	۶,۰۷
۲۱	فعالیت منطبق با فضای مورد نیاز برای فعالیت های تحقیقاتی	۲۲,۷			

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting - Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۰	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

لذا در نهایت نظام استقرار فعالیت‌های کلان سایت به شرح جدول ذیل تدوین می‌گردد.

جدول ۲-۷ نظام استقرار فعالیت‌های کلان سایت

شرح	فعالیت کلان (پهنه)
۱	مجتمع بیمارستانی
۲	کلینیک و پاراکلینیک
۳	خدمات مراقبتی
۴	تفرجگاه گسترده و فضای سبز تجهیز شده
۵	باغ شفابخش
۶	اسپا
۷	فرهنگی - تفریحی - تندرستی
۸	اسکان موقت
۹	سرای بازنشستگی
۱۰	هتل و مهمانسرا
۱۱	پارک علم و فناوری سلامت
۱۲	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی
۱۳	باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی
۱۴	آموزشی
۱۵	لجستیک

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

با توجه به شناسایی فعالیت‌های کلان قابل بارگذاری در سایت و راهبردهای بدست آمده در بند "تدوین برنامه راهبردی شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز" می‌توان ارتباط همگون بین راهبردها و فعالیت‌ها را به وضوح مشاهده کرد. به عبارتی راهبردهای طرح جامع، برنامه‌ریزان را به سمت اجرای فعالیت‌های شناسایی شده رهنمون می‌سازند که برخی از مهمترین آنها به شرح جدول ذیل است.

جدول ۲-۸ ارتباط چشم انداز، اهداف و راهبردها با فعالیتهای شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز

چشم انداز	هدف	راهبرد	پروژه-فعالیت
یکی از قطب‌های درمانی و گردشگری سلامت در منطقه	بهره‌مندی از مزایای گردشگری سلامت با تکیه بر توانمندی‌های حوزه سلامت و پزشکی	تقویت و توسعه خدمات گردشگری سلامت در منطقه	احداث مجتمع‌های بیمارستانی، کلینیک و پاراکلینیک و مراکز ارائه دهنده خدمات مراقبتی
		گسترش و نفوذ در بازارهای هدف شهر سلامت	احداث تفرجگاه و مراکز ارائه دهنده خدمات فرهنگی، تفریحی و تندرستی
ارائه خدمات گردشگری سلامت در سطح جهانی		ایجاد و تقویت توسعه منطقه‌ای	احداث مراکز آموزشی و پارک علم و فناوری سلامت

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnaut</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۱	9915-P1-US-RP-1	

پروژه-فعالیت	راهبرد	هدف	چشم انداز
احداث باغ‌های شفابخش و اقامتگاه‌های متنوع	استفاده از پتانسیل‌ها و توانمندی‌های اجتماعی- فرهنگی، زیرساختی و طبیعی منطقه در جهت بهبود عملکرد شهر سلامت	افزایش درآمدهای استان فارس و کشور از طریق جذب گردشگر سلامت	برای همه متقاضیان، با قابل دسترسی مناسب و مقرون به صرفه
احداث مراکز تجاری و بازرگانی	جذب سرمایه در جهت ارتقای عملکرد شهر سلامت	ایجاد درآمد ارزی قابل توجه برای کشور و جلوگیری از خروج ارز	جذب سرمایه‌های داخلی و بین‌المللی
احداث هتل، مهمانسرا و ساختمان های اسکان موقت	همگونی ساختاری و عملکردی بین پهنه‌های بهداشتی و درمانی و پهنه‌های گردشگری و تفریحی در منطقه	ایجاد فرصت‌های شغلی، جذب گردشگران و متخصصان خارجی و سرعت بخشیدن به گردش مالی گردشگری سلامت در استان و کشور	ایجاد ارتباط با سایر کشورها به ویژه کشورهای حوزه خلیج فارس و تقویت بنیان‌های اقتصادی کشور و استان
- احداث کارخانه‌های تولید دارو، تجهیزات پزشکی و باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی - احداث ساختمان‌هایی با کاربری انبار و لجستیک	توسعه سایت‌های صنعتی در حوزه تجهیزات پزشکی و صنایع دارویی و استفاده از تکنولوژی روز در منطقه	سلامت در استان و کشور	

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

### ۲-۱-۱-۲-۳-۲- تدقیق نظام فعالیتی و عملکردی سایت به منظور احصاء پهنه‌های اصلی

ساختار کالبدی شهر سلامت شیراز متشکل از نقاط و خط‌هایی است که پهنه‌ها را از یکدیگر تفکیک می‌کنند. نظام پهنه‌بندی در مقیاس کلان (طرح جامع شهر سلامت شیراز)، نحوه استفاده از اراضی از نظر فعالیتی و عملکردی را در عرصه‌های مختلف حوزه سلامت در سایت منطقه مشخص کرده و در مقیاس خرد فعالیت‌های کوچکتر قابل بارگذاری هستند.

پهنه‌های اصلی شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کارکردها و کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط سایت تدوین می‌شود. بر این اساس ضروری است تا پهنه‌ها و فعالیت‌ها از کلان‌ترین حالت ممکن تا خردترین حالت تفکیک و جانمایی شوند. از آنجایی که رسالت طرح جامع پرداختن به جزئیات نمی‌باشد و طرح جامع به عنوان یک طرح راهبردی- ساختاری کلان و یک سند ملی محسوب می‌شود، لذا در طرح حاضر، پهنه‌ها تا جایی خرد می‌شوند که در آینده منشأ محدودیت‌های دست و پاگیر در واگذاری به سرمایه‌گذاران نگردد. به همین منظور نظام فعالیتی و عملکردی (تدوین پهنه‌های اصلی) در سایت شهر سلامت شیراز به شرح جدول ذیل ارائه می‌گردد.

جدول ۹-۲ نظام فعالیتی و عملکردی (پهنه‌های اصلی) سایت

ردیف	پهنه	فعالیت‌های کلان
۱	خدمات درمانی	مجتمع بیمارستانی
		کلینیک و پاراکلینیک
۲	خدمات تندرستی و مراقبتی	خدمات مراقبتی

 <b>Garnault</b> Consulting - Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۲	9915-P1-US-RP-1	

ردیف	پهنه	فعالیت‌های کلان
		سرای بازنشستگی
		اسپا
۳	فرهنگی و گردشگری سلامت	باغ شفا بخش فرهنگی - تفریحی - تندرستی
۴	اقامت و اسکان	اسکان موقت هتل و مهمانسرا
۵	خدمات اداری تجاری و بازرگانی	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی
۶	پارک علم و فناوری	پارک علم و فناوری سلامت باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی
۷	آموزشی و پژوهشی	آموزشی و پژوهشی
۸	لجستیک و انبارداری	لجستیک و انبارداری
۹	فضای سبز تجهیز شده	تفرجگاه گسترده فضای سبز تجهیز شده

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

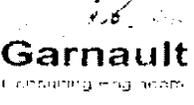
## ۲-۱-۳-۲- برآورد میزان سطح مورد نیاز به منظور بارگذاری فعالیت‌ها و پهنه‌های عملکردی منطقه

یکی از اصلی‌ترین اهداف طرح حاضر، نحوه توزیع و تخصیص منابع و خدمات به صورت عادلانه در سطح منطقه برحسب نیازهای کاربران می‌باشد. توزیع بهینه خدمات، ارتباط مستقیمی با برنامه‌ریزی کاربری اراضی دارد. موفقیت برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطح شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز به وجود قوانین و سیاست‌های مناسب در زمینه نحوه استفاده از زمین و همچنین استفاده از روش‌های کارآمد در تهیه و اجرای طرح جامع منطقه و برنامه کاربری زمین دارد.

در ارزیابی کمی فعالیت‌های قابل بارگذاری در سایت که به نوعی همان کاربری‌ها هستند، تحلیل‌ها عمدتاً مبتنی بر شناسایی و تطبیق سرانه‌ها و استانداردها به همراه اظهار نظر کارشناسی در سطح منطقه و چگونگی تخصیص اراضی منطقه به هر یک از فعالیت‌های کلان مختلف است. در تعیین سرانه‌های متناسب با خصوصیات شهر سلامت منطقه ویژه، به جز سرانه‌های مصوب شورایی شهرسازی و معماری ایران، عواملی از جمله: امکانات پزشکی و درمانی و تعداد تخت بیمارستانی مورد نیاز در افق طرح، مسائل اجتماعی، موقعیت اقلیمی و طبیعی، احتیاجات کارکنان و جمعیت مراجعه کننده به خدمات رفاهی، شرایط توپوگرافی سایت و... مدنظر قرار می‌گیرد و نسبت به هر یک از فعالیت‌های کلان و تعداد استفاده کنندگان در افق چشم انداز، این سرانه‌ها مشخص می‌گردد. به عبارتی هدف از این بخش از مطالعات برآورد میزان سطح مورد نیاز به منظور بارگذاری فعالیت‌ها و پهنه‌های عملکردی منطقه است.

از مجموع فعالیت‌های کلان قابل بارگذاری در سایت با توجه به مطالعات صورت گرفته و چگونگی پراکنش فضایی و جانمایی ۱۵ فعالیت کلان که در واقع مهمترین و ضروری‌ترین کاربری‌ها می‌باشند انتخاب و سرانه اختصاص یافته به آن‌ها با میزان تحقق پذیری هر یک از آن‌ها تا افق چشم انداز مورد بررسی قرار گرفته می‌گردد. بر اساس مصوبه، مساحت شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز برابر با ۹۶۴٫۶۱ هکتار است که سطح اراضی آن بایستی به ۱۵ کلان فعالیت و سه کاربری شبکه معابر، تاسیسات و تجهیزات و خدمات پشتیبان اختصاص یابد. نتایج تحلیل‌ها و تخصیص مساحت به هر یک از فعالیت‌های کلان در این بخش ارائه می‌گردد.

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting and Training	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۳	9915-P1-US-RP-1	

### ۱-۲-۳-۲- تعیین سطح و سطوح و سرانه‌ها برای پهنه‌های اصلی و فعالیت‌ها

در این قسمت، سطح اختصاص یافته به هریک از فعالیت‌های اصلی شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز برای افق طرح تعیین می‌گردد. نکات حائز اهمیت در تعیین سطح و سطوح فعالیت‌ها در این است که از آنجایی که محاسبه سطوح، مبتنی بر روش‌ها و ضوابط مستند و مصوب صورت می‌گیرد و از طرفی شرایط هندسی زمین نیز در طراحی سایت مدنظر است، بنابراین ممکن است در جانمایی پهنه‌ها مقداری اختلاف در سطوح فعالیت‌ها با سطوح تعیین شده در این قسمت مشاهده گردد که در حالت طبیعی اجتناب‌ناپذیر است. لذا با توجه به اینکه اولویت با طراحی بر اساس شرایط زمین است، چنانچه در طراحی نهایی سایت، اختلاف مساحت محسوس و فاحشی بین سطوح تعیین شده در این قسمت و مساحت فعالیت‌ها در طراحی با عنایت به شرایط هندسی زمین به وجود نیاید و اختلاف اندک مساحت‌ها در کلیت طرح تاثیرگذار نباشد، اختلاف اندک بوجود آمده با توجه به ابعاد هندسی اراضی، قابل پذیرش و منطقی است. همچنین با توجه به اینکه شهر سلامت شیراز در واقع یک نوع طراحی شهری به حساب می‌آید و بنا دارد بسیاری از کاربری‌های استاندارد شهری با تاکید بر فعالیت درمانی را در خود جای دهد، لذا کاربرد قواعد و ضوابط سرانه‌های شهری در بسیاری از فعالیت‌های آن (کاربری‌ها) آن صدق می‌کند. به عبارتی می‌توان شهر سلامت شیراز را یک طراحی شهری برای افق طرح در نظر گرفت، بطوریکه جمعیت آن در افق طرح حدوداً ۱۲۳۰۰۰۰ نفر است که این تعداد در واقع کاربران و استفاده‌کنندگان از شهر سلامت در افق طرح ۱۴۲۰ قلمداد می‌شوند و بدیهیست بسیاری از کاربری‌های شهری در قامت فعالیت‌های شهر سلامت در آن استقرار خواهند یافت. به عبارت دیگر تامین خدمات شهری برای یک شهر مثل شهر سلامت شیراز اجتناب‌ناپذیر است. بر این مبنا در تعدادی از فعالیت‌ها (کاربری‌ها) مبنای تعیین سطوح، استناد به سرانه‌های شورایی شهری و معماری ایران خواهد بود.

جدول ۱-۲-۱۰ جمع‌بندی نتایج تحلیل‌ها و تخصیص مساحت به هر یک از فعالیت‌های کلان در شهر سلامت شیراز

ردیف	پهنه‌های اصلی	فعالیت کلان / کاربری	نحوه محاسبه سرانه	تعریف	توضیحات	سطح اختصاص یافته (هکتار)
۱	خدمات درمانی	مجتمع بیمارستانی	آمار و دستورالعمل‌ها و ضوابط مصوب، تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی با هدف درمان همراه با بستری گفته می‌شود	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان در این پهنه رعایت گردد	۳۹.۰۳
		کلینیک و پاراکلینیک	دستورالعمل‌ها و ضوابط مصوب، تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی با هدف درمان سرپایی گفته می‌شود	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان در این پهنه رعایت گردد	۴۰.۶۶
۲	خدمات تندرستی و مراقبتی	خدمات مراقبتی	تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات مراقبتی و توانبخشی گفته می‌شود	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان در این پهنه رعایت گردد	۴۴.۹۱
		سرای بازنشستگی	دستورالعمل‌ها و ضوابط مصوب، تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به اسکان سالمندان توانمند (جسمی) گفته می‌شود	طراحی به صورت ساختمان‌های ویلایی باشد	۲۸.۷۷
		اسپا	مطالعات موردی مشابه، تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات ارتقای سطح تندرستی از طریق اقداماتی که ذهن، بدن و روح را تجدید قوا می‌کند گفته می‌شود	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان در این پهنه رعایت گردد	۴۷.۹۱
۳	فضای سبز تجهیز شده و گسترده و	تفرجگاه گسترده و	تحلیل و برآورد کارشناسی / ضوابط میزان	به اراضی که برای استفاده تفرجگاهی در نظر گرفته می‌شود	رعایت ضوابط و مقررات مولولین در تفرجگاه گسترده	۲۷۳.۳۴

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 دانش، نوآوری، آشنایی، شریز
	گزارش مطالعات	
	تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۵	9561-PI-US-RP-01	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

## ۱- مرحله اول: مطالعات مقدماتی و تدوین چشم‌انداز

### ۱-۱- مقدمه

مناطق ویژه اقتصادی امروزه نقش و جایگاه ویژه‌ای در توسعه اقتصادی منطقه‌ای دارند. به طوری که با توجه به آمار و ارقام در داخل و خارج از کشور این مناطق در توسعه اقتصادی و در قالب شاخص‌های مختلفی چون درآمد افراد، اشتغال، تثبیت و ماندگاری افراد در محل سکونت خود و جلوگیری از مهاجرت به شهر، ایجاد زیرساخت‌های ارتباطی و خدمات زندگی و... تأثیر به‌سزایی دارند.

مناطق ویژه اقتصادی برای کشورها فقط یک منطقه تجاری نیستند بلکه صادرات را و ارز آور و اشتغال‌زا هستند و وسیله‌ای برای ورود به بازار جهانی و بهره‌گیری از برتری‌های نسبی در بازرگانی بین‌المللی هستند و برای کشورهای در حال توسعه می‌توانند یاری‌دهنده آن‌ها در رهایی از فقر و عقب ماندگی باشند و تکنولوژی و سرمایه را به کشور آنان وارد نمایند و کشور را در مسیر توسعه صنعتی قرار دهند.

افزایش نیاز به توسعه در بخش‌های مختلف اقتصادی که امروزه به معضلی برای کشورهای در حال توسعه مانند ایران تبدیل شده است، توجه ویژه به تدوین الگوی بهینه طرح‌های جامع ساختاری- راهبردی را دو چندان می‌سازد. طرح‌های جامع ساختاری- راهبردی مناطق ویژه اقتصادی علاوه بر اینکه خطوط و اصول کلیدی توسعه مناطق اقتصادی را مشخص می‌کنند، کارایی لازم را برای مواجهه با تحولات اقتصادی را دارند

از سوی دیگر ضرورت اتکاء برنامه‌ریزی راهبردی بر چشم‌انداز سازی موجب گردیده است که این امر به طور فزاینده‌ای در تولید اسناد رسمی برنامه‌ریزی و طراحی شهری مورد تأکید قرار گیرد. در همان حال که طرح‌های دارای چشم‌انداز آینده مطلوب خود را خواهند یافت، طرح‌های فاقد چشم‌انداز توسط روندهای موجود به آینده هل داده خواهند شد. به عبارت دیگر تنها راه برون‌یافت از محیط تصمیم‌سازی‌های روز به روز و سیاست‌های سلیقه‌ای که بدون شک آینده طرح‌ها را مورد تهدید قرار می‌دهند، هدایت و مدیریت راهبردی طرح بر مبنای چشم‌اندازی است که بر اساس ارزش‌های مشترک طرف‌های ذینفع شکل گرفته باشد. برای بیان وضعیت ایده‌آل یک طرح و تبدیل آن به مکانی مناسب برای فعالیت مورد نظر، تدوین برنامه چشم‌انداز که شامل بررسی چشم‌اندازهای گذشته و موجود می‌باشد، ضروری به نظر می‌رسد.

### ۱-۲- بیانیه چشم‌انداز منطقه ویژه اقتصادی شیراز

منطقه ویژه اقتصادی شیراز با هدف راه‌اندازی و توسعه فعالیت‌های صنعتی کارآمد از طریق جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی تاسیس خواهد شد. این منطقه ویژه با تبدیل شدن به پناهگاهی مطمئن برای سرمایه‌گذاری، تلاش خواهد کرد نیازهای استان، کشور و بازارهای هدف به محصولات صنعتی با ایجاد ارزش افزوده بالا را مرتفع نماید. شیراز به عنوان یک بازیگر مهم منطقه ای- ملی با ارائه یک محیط کسب و کار رقابت پذیر در سطح منطقه ای و ملی و پایدار به لحاظ زیست محیطی زمینه ایجاد سرمایه‌گذاری، صادرات و اشتغال و رفاه جامعه را در سه سطح محلی، منطقه ای و ملی فراهم خواهد نمود. بنابراین بیانیه چشم‌انداز منطقه ویژه اقتصادی شیراز به شرح زیر است:

منطقه اقتصادی شیراز در افق طرح به عنوان مرکز تولید مؤثر در زمینه تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعت کشور با هدف صادرات مجدد و ترانزیت و ترانشیپ مبتنی بر مأموریت خود در قانون تاسیس مناطق ویژه اقتصادی، متکی بر پتانسیل و ظرفیت‌های جغرافیایی اقتصادی

 <b>Garnault</b> Engineering & Research	<b>منطقه ویژه اقتصادی شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۴	9915-P1-US-RP-1	

ردیف	پهنه های اصلی	فعالیت کلان / کاربری	نحوه محاسبه سرانه	تعریف	توضیحات	سطح اختصاص یافته (هکتار)
	فضای سبز پارکی	فضای سبز تجهیز شده	فضای سبز در شهرک های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی	گفته می شود. همچنین این پهنه دربرگیرنده اراضی با کاربری فضای سبز تجهیز شده نیز می باشد	و فضای سبز تجهیز شده الزامی است.	
۴	فرهنگی و گردشگری سلامت	باغ شفا بخش	تحلیل و برآورد کارشناسی / سرانه استاندارد فرهنگی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات توأمان درمان، کاهش تنش، تسکین، آرامش، بازیابی نیرو و بازگشت سلامت روحی و احساسی گفته می شود	کاشت گیاهان بومی در منظره سازی این پهنه الزامی است	۴۲،۹۴
		فرهنگی - تفریحی - تندرستی	تحلیل و برآورد کارشناسی / سرانه استاندارد فرهنگی و گردشگری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی، تفریحی (سیاحت) و تندرستی گفته می شود.	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در این پهنه رعایت گردد.	۲۶،۸۵
۵	اقامت و اسکان	اسکان موقت	تحلیل و برآورد کارشناسی / سرانه استاندارد مسکونی	به اراضی اختصاص یافته به سکونت کادر ارائه دهنده خدمات سلامت گفته می شود.	رعایت برنامه فیزیکی، استانداردهای طراحی، اصول کلی و روابط بین فضاها الزامی است.	۵۱،۲۱
		هتل و مهمانسرا	تحلیل و برآورد کارشناسی / سرانه استاندارد تفریحی و گردشگری	به اراضی اختصاص یافته به هتل و مهمانسرا گفته می شود.	ضوابط و مقررات وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در این پهنه رعایت گردد.	۵۳،۸۸
۶	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	تحلیل و برآورد کارشناسی / سرانه استاندارد تجاری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های خدمات اداری، تجاری و بازرگانی گفته می شود.	رعایت ضوابط و استانداردهای فضاهای تجاری و اداری الزامی است.	۱۵،۳۷
۷	پارک علم و فناوری	پارک علم و فناوری سلامت	تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به تحقیق، تولید و صنعت گفته می شود.	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و وزارت علوم، تحقیقات و فناوری در این پهنه رعایت گردد	۴۱،۸۸
		باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی اختصاص یافته به باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی گفته می شود.	ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان در این پهنه رعایت گردد	۶۰،۷۴
۸	آموزشی و پژوهشی	آموزشی و پژوهشی	تحلیل و برآورد کارشناسی	به اراضی که جهت فعالیت های آموزشی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی اختصاص داده می شود گفته می شود.	ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فناوری در این پهنه رعایت گردد	۱۱،۴۱
۹	لجستیک و انبارداری	لجستیک و انبارداری	تحلیل و برآورد کارشناسی بر اساس هماهنگی به عمل آمده با مدیریت گمرک منطقه ویژه اقتصادی شیراز	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های لجستیک و انبارداری از قبیل پایانه، انبار، سردخانه، پارکینگ و... گفته می شود.	- رعایت هرگونه ضوابط اختصاصی ایمنی سازمان های تخصصی مربوطه نظیر اورژانس و آتش نشانی الزامی است.	۱۷،۰۱

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۲۵	9915-P1-US-RP-1	

ردیف	پهنه های اصلی	فعالیت کلان / کاربری	نحوه محاسبه سرانه	تعریف	توضیحات	سطح اختصاص یافته (هکتار)
					- گروه قطعات کوچک شامل اراضی زیر ۲۰۰۰ مترمربع می باشد. - گروه قطعات متوسط شامل اراضی ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع می باشد. - گروه قطعات بزرگ شامل اراضی بالای ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.	
۱۰	شبکه معابر	شبکه معابر	ضوابط استاندارد / طرح شهرسازی	به اراضی اختصاص یافته به شبکه معابر گفته می شود.	رعایت ضوابط و مقررات طرح و گذربندی و طبقه بندی خیابان ها الزامی است	۱۳۵,۵۴
۱۱	تاسیسات و تجهیزات و تصفیه خانه	تاسیسات و تجهیزات	ضوابط استاندارد / طرح شهرسازی	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی کاربران و امور مربوط به تاسیسات زیربنایی منطقه است گفته می شود.	رعایت اصول و ضوابط پدافند غیرعامل در این پهنه ضروری است	۲۱,۹۵
۱۲	خدمات پشتیبان و پسماند	خدمات پشتیبان	ضوابط استاندارد / طرح شهرسازی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات مدیریت بحران از قبیل ایستگاه های آتش نشانی، خدمات اورژانسی و... گفته می شود.	رعایت اصول و ضوابط پدافند غیرعامل در این پهنه ضروری است	۱۱,۲۱
-				<b>جمع</b>		۹۶۴,۶۱

ماخذ: مطالعات و تحلیل مشاور

\* منظور از سرانه استاندارد، سرانه استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

\*\* کاربری تصفیه خانه فاضلاب با سطح ۷,۷۷ هکتار در پهنه تاسیسات و تجهیزات در نظر گرفته شده است.

### ۱-۳-۲- شناسایی و اولویت بندی طرح های سرمایه گذاری واجد شرایط سرمایه گذاری در منطقه از

#### بین رشته های سلامت منتخب توسط کارفرما

برنامه عملیاتی در شهر سلامت شیراز شامل اتخاذ راهبردهای منسجم و انجام فعالیت هایی است که منطقه را به چشم انداز ترسیم شده رهنمون سازد. برنامه عملیاتی زمان معین و اعتبار مشخصی را برای اجرا تعیین می کند و دقیقاً پیش بینی می کند که چه برون دادهایی مدنظر کارفرما و سرمایه گذاران است و چه شاخص هایی برای سنجش آن برون دادها وجود دارد. هدف برنامه های شهر سلامت شیراز نه تنها در حوزه درمان، بلکه در گستره گردشگری سلامت است. راهبرد امن برای سرمایه گذاری در حوزه سلامت بر پایه زنجیره ارزش گردشگری سلامت در شهر سلامت شیراز تدوین می شود و در آن تلاش می شود که با تکیه بر ابزارهای در دسترس، از جمله منابع مالی، دسترسی به شبکه های از نخبگان و متولیان حرفه ای و همچنین ارتباطات فعال و موثر داخلی و بین المللی، در این صنعت در منطقه به صورت هوشمندانه بستر رشد هرچه بیشتر و گسترده تر فعالیت های متنوع را فراهم آورد. راهبردهای امن برای سرمایه گذاری در حوزه سلامت، بر اساس میزان بلوغ سرمایه گذاران و با دید ساختن زنجیره ارزشی از سرمایه گذاران نوپا تا شرکت های فعال و رهبران بازار در

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۶	9915-P1-US-RP-1	

حوزه‌های مورد تمرکز انجام می‌پذیرد. اجرایی شدن اهداف نیازمند منابع کافی بوده و فرایند تأمین منابع بدون وجود ساختار مناسب دشوار است. در برنامه اجرایی شایسته، پس از تخصیص اعتبار کافی، متناسب با مأموریت‌ها و گستردگی مداخله‌ها و تدوین زمان‌بندی اجرایی، با واقع بینی و ریزبینی، اهداف و آرمان نهایی برنامه نشان داده می‌شود و برپایه شاخص‌های روشن، ابزار سنجش و طریق ارزیابی پرونده‌ها در دسترس قرار می‌گیرد.

بنابراین با توجه به مطالعات نظام بازار در شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز و بررسی‌های صورت گرفته در مباحث اقتصادی نتیجه حاصل می‌شود که با توجه به ویژگی‌های خاص منطقه می‌توان با استقرار فعالیت‌هایی که قادر باشند حداکثر میزان بازدهی و بهره‌وری را در شهر سلامت داشته باشند توسعه پایدار را در منطقه انتظار داشت. با توجه به مطالب ذکر شده فعالیت‌های کلان پیشنهادی در محدوده شهر سلامت در جدول زیر مشخص شده است. با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته که پیش از این بدان اشاره شد و تعامل با کارفرما همچنین بررسی سایت منطقه مقادیر بدست آمده برای درصد وسعت هر یک از فعالیت‌ها، در جدول زیر آورده شده است:

جدول ۱۱-۲ سهم فعالیت‌های کلان پیشنهادی از مجموع سطح قابل بارگذاری

ردیف	نوع فعالیت	درصد از کل مساحت
۱	مجتمع بیمارستانی	۴.۰۵٪
۲	کلینیک و پاراکلینیک	۴.۲۲٪
۳	خدمات مراقبتی	۴.۶۶٪
۴	تفرجگاه گسترده و فضای سبز تجهیز شده	۲۸.۳۴٪
۵	باغ شفابخش	۴.۴۵٪
۶	اسپا	۴.۹۷٪
۷	فرهنگی - تفریحی - تندرستی	۲.۷۸٪
۸	اسکان موقت	۵.۳۱٪
۹	سرای بازنشستگی	۲.۹۸٪
۱۰	هتل و مهمانسرا	۵.۵۹٪
۱۱	پارک علم و فناوری سلامت	۴.۳۴٪
۱۲	خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	۱.۵۹٪
۱۳	باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	۶.۳۰٪
۱۴	آموزشی و پژوهشی	۱.۱۸٪
۱۵	لجستیک و انبارداری	۱.۷۶٪
۱۶	شبکه معابر	۱۴.۰۵٪
۱۷	تاسیسات و تجهیزات	۲.۳۸٪
۱۸	خدمات پشتیبان	۱.۱۶٪
	جمع کل	۱۰۰ درصد

ماخذ: مطالعات و پردازش مشاور

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	9915-P1-US-RP-1
۲۷		

## ۴-۲- تدوین چارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی

### ۴-۲-۱- منطقه‌بندی کاربری اراضی (تعیین فعالیت‌ها و عملکردها)

در شهر سلامت شیراز مقوله سلامت، بزرگترین دغدغه و هدف ایجاد است. بی‌شک سلامت، نه تنها از جنبه بدنی و جسمانی، بلکه از منظر روحی و روانی نیز، از حیاتی‌ترین الزامات زندگی همه افراد می‌باشد. از طرفی، با توجه به شیوع روز افزون بیماری‌ها و آلام روحی و روانی ناشی از افزایش تنش‌های زندگی‌های شهری و ماشینی، که شایع‌ترین این مشکلات، افسردگی و احساس کسالت است، اهمیت گردشگری سلامت، با هدف درمان آلام و امراض روحی و روانی به همراه مشکلات رایج جسمانی، به شدت ملموس است و شهر سلامت شیراز به عنوان یکی از رویکردهای جذاب گردشگری سلامت، گزینه‌ای برای کسانی است که با توجه بیشتر به سلامتی و رفاه خود، قصد دوری از زندگی پراسترس روزمره خود را دارند. این افراد معمولاً برای ارتقای سلامتی یا درمان بیماری خود اقدام به مسافرت می‌کنند. در کشورهای پیشرفته سعی بر آن است که نقش شهر تنها در مداوای بیماران خلاصه نگردد، بلکه با حفظ منابع طبیعی (جنگل و پارک) و ایجاد مناظر زیبای مصنوعی و زمین‌های ورزشی، علاوه بر بیماران، گروه‌های سالم جمعیت را نیز در این شهرها به اقامت و استراحت وا دارند. در واقع شهر سلامت می‌تواند به تمام موضوعات سلامت بپردازد و تمامی نیازهای مربوط به سلامت یک جامعه را تامین کند.

شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز، محیطی را برای جامعه فراهم می‌کند که سیستم خدمات درمانی با خدمات تندرستی و تناسب اندام، فروشگاه‌ها و کسب و کارهای کوچک، مراکز تحقیق و توسعه، خدمات آموزشی و تفریحی و سرگرمی و امکانات مسکونی و اقامتی متنوع، با هدف رضایت مراجعه‌کنندگان و سود اقتصادی بیشتر پیوند می‌خورند. همچنین ویژگی‌های خاصی که منطقه ویژه بودن این فضا در اختیار قرار می‌دهد سبب جذب گردشگران از خارج از مرزهای کشور شده و بازار ارائه خدمات درمانی و مراقبتی را به صورت چشمگیری ارتقا می‌یابد.

با توجه به مشکلات متعدد موجود در کشور از جمله افزایش جمعیت سالمندان و نیازهای آن‌ها و آسیب‌های زندگی در کلان شهرها و الگوهای نادرست زندگی، نیاز به مراکزی از قبیل شهر سلامت در جهت رشد و توسعه سلامت و اصلاح روش زندگی افراد، احساس می‌شود. بنابراین وجود شهر سلامت با ویژگی‌های مناطق ویژه اقتصادی، می‌تواند به عنوان موتور محرکه‌ای برای اصلاح الگوی زندگی افراد و رفع نیاز سالمندان در کشور و جذب بیماران و متقاضیان از کشورهای دیگر علی‌الخصوص کشورهای پیرامونی و حاشیه خلیج فارس و دریای عمان عمل کند. نگاه قدیمی به سیستم سلامت بیشتر به بخش‌های درمانی و ترمیمی بوده است ولی در نگاه جدید، بخش‌های مکمل بیشتری که در بخش‌های پیشین، به آن‌ها اشاره شد، در شهر سلامت قرار می‌گیرند که به نحوی طراحی شده‌اند تا دسترسی به دیگر بخش‌های مجموعه، به صورت ایمن و یا پیاده امکان پذیر باشد.

شهر سلامت شیراز، مجموعه‌ای چندمنظوره است که با هدف حفظ و ارتقای سلامت جامعه، موضوعات و گروه‌های متفاوتی از جامعه را به یکدیگر پیوند می‌دهد. این منطقه، نقطه اتصالی را بین سیستم بهداشت و درمان، استانداری‌ها، شهرداری‌ها، نهادهای خدمات اجتماعی، متصدیان امور ساخت و ساز و همچنین کسب و کارهای کوچک به وجود می‌آورد.

این مجموعه مکانی چند منظوره و پیوسته می‌باشد که شامل امکانات بهداشت و درمان، مراکز تحقیق و توسعه در زمینه مربوط به علوم زندگی، امکانات تحصیلی و آموزشی (دانشگاه‌ها و پژوهشگاه‌ها)، بخش‌های مسکونی و اقامتی متنوع (ویلا، هتل، آپارتمان، پانسیون، اقامتگاه‌های ویلایی بازنشستگی)، امکانات برگزاری کنفرانس‌ها و سمینارها، نهادهای اجتماعی، فروشگاه‌ها و کسب و کارهای کوچک مربوط به حوزه سلامت از جمله موضوعات سبز که مرتبط با بهداشت محیط هستند، امکانات سرگرمی و تفریحی، خدمات فرهنگی،

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers ۲۸	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
	<b>9915-P1-US-RP-1</b>	

خدمات تندرستی و تناسب اندام و همچنین مراکز تولید تجهیزات پزشکی و سایر اقلام مربوط به حوزه سلامت و داروسازی و مراکز لجستیک و انبارداری می‌باشد.

شهر سلامت شیراز در مساحت ۹۶۴,۶۱، در ضلع شمال غربی شهر شیراز و در فاصله ۲۱ کیلومتری از آن، ساخته می‌شود. پهنه‌های کلان عملکردی در شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز عبارتند از:

#### (۱) پهنه خدمات درمانی

پهنه ارائه خدمات درمانی شامل فضایی جهت جانمایی کاربری‌هایی همچون مجتمع‌های بیمارستانی، کلینیک‌های تخصصی و فوق تخصصی و پاراکلینیک‌ها است. در این پهنه با توجه به توسعه پروژه و میزان تقاضا و جذب گردشگر سلامت، کاربری‌هایی با هدف ارائه خدمات درمانی همچون مراکز ارائه خدمات طب سنتی و مکمل و مراکز درمان زیبایی، ناباروری، سرطان شناسی و غیره قابل جانمایی هستند. این پهنه عملکردی ۷۹,۶۹ هکتار از کل سایت شهر سلامت را به خود اختصاص داده که این میزان معادل ۸,۲۶ درصد از محدوده سایت می‌باشد.

#### (۲) خدمات تندرستی و مراقبتی

پهنه خدمات تندرستی و مراقبتی فضایی به مساحت ۱۲۱,۵۹ هکتار جهت ارائه خدماتی از قبیل خدمات مراقبتی، احداث سرای بازنشستگی و اسپاهای سلامت و پزشکی است. در این پهنه همان‌طور که پیش از این اشاره شد، مراکز درمان سوء مصرف مواد مخدر، مراکز مراقبت از سالمندان و افراد دارای بیماری‌های مزمن، انواع مراکز اسپا از جمله اسپای پوست، اسپای درمانی، اسپای اقامتی، اسپای روزانه، اسپای زیبایی، اسپای تناسب اندام، همین‌طور مراکز مشاوره رژیم، مراکز ریکاوری ورزشی، مراکز یوگا و مدیتیشن، درمان‌گاه‌های تخصصی طب سالمندی، آسایشگاه بیماراران روح و روان و آسایشگاه سالمندان قابل بارگذاری هستند. این پهنه ۱۲,۶۱ درصد از سایت منطقه را به خود اختصاص داده است.

#### (۳) فرهنگی و گردشگری سلامت

پهنه فرهنگی و گردشگری سلامت بخشی از فضای سایت به منظور ارائه خدمات فرهنگی، تفریحی و تندرستی است. این بخش از مجموعه با دربرگرفتن کاربری‌هایی از قبیل باغ شفا بخش به عنوان یکی از فعالیت‌های مهم در زمینه تامین سلامتی و تندرستی روح و روان در بخش‌هایی از پهنه مرکزی و جنوب غربی سایت، جانمایی شده است. این پهنه با توجه به رویکرد و هدف خود می‌تواند کاربری‌هایی از قبیل مراکز ورزشی روباز، سالن‌های ورزشی، رستوران‌های سلامت، رستوران‌های سنتی و دریایی، شهر بازی و ورزش‌های آبی، پیست دوچرخه سواری، مراکز تفریحی، مسجد و نمازخانه، مجتمع‌های فرهنگی و سالن‌های همایش ملی و بین‌المللی، پارک‌های ماجراجویی (تفریحی‌گرا) و غیره را در خود جای دهد. این پهنه مساحتی معادل ۶۹,۷۹ هکتار دارد و شامل ۷,۲۴ درصد از محدوده سایت منطقه خواهد بود.

#### (۴) اقامت و اسکان

پهنه اقامت و اسکان سلامت به منظور ایجاد امکانات اقامتی و رفاهی برای شاغلین مجموعه، بیماران و همراهان آن‌ها و سایر مراجعه کنندگان به مجموعه می‌باشد. بنابراین، کاربری‌های هتل‌های پزشکی و هتل‌های گذران دوران نقاهت، هتل‌ها و مهمانسراها در این پهنه جانمایی خواهند شد. مساحت این بخش از مجموعه که در قسمت‌های متفاوتی از سایت مجموعه جانمایی شده‌اند تا بتوانند حداکثر میزان خدمات‌رسانی به متقاضیان را داشته باشند و باعث حفظ انسجام سازمان فضایی طرح گردند، ۱۰۵,۹ هکتار معادل ۱۰,۸۹ درصد از محدوده سایت شهر سلامت می‌باشد.

#### (۵) خدمات اداری تجاری و بازرگانی

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۹	9915-P1-US-RP-1	

خدمات اداری، تجاری و بازرگانی به عنوان یکی از پهنه‌های مهم عملکردی منطقه با توجه به ویژگی‌های خاص شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز در پهنه‌ای با مساحت ۱۵,۳۷ هکتار که ۱,۵۹ درصد از مجموعه را شامل می‌شود، در گرہ‌ها و مجاورت راه‌های اصلی و کاربری‌های سازگار همجوار جانمایی شده‌اند. مراکز ارائه خدمات مشاوره‌ای سرمایه‌گذاری (بازرگانی)، سالن‌های نمایشگاه‌های تخصصی دائمی و مراکز تجاری در این بخش قرار داده می‌شوند.

#### ۶) پارک علم و فناوری سلامت

باتوجه به اینکه شهر سلامت شیراز از ویژگی‌ها و مزایای مناطق ویژه اقتصادی بهره‌مند می‌باشد، یکی از پهنه‌های مهم در منطقه پارک علم و فناوری سلامت خواهد بود. زیرا در این پهنه می‌توان کاربری‌هایی از قبیل مراکز تحقیق تولید و فراوری محصولات ارگانیک، مراکز دانش پایه در حوزه فناوری‌های نوین، فناوری‌های زیستی و نانو، مراکز تولید فراورده‌ها و مواد اولیه دارویی و واکسن‌ها، مراکز تولید تجهیزات پزشکی، پهنه‌های مختص کشت تحقیقاتی گیاهان دارویی، تولید فراورده‌های سلامت (فراورده‌های پلاسمایی، فراورده‌های زیستی داروسازی سنتی، طب جایگزین، مکمل و سنتی)، سایت‌های انرژی بادی، شرکت‌های دانش بنیان و پهنه صنایع دارویی و بهداشتی را جانمایی نمود. این پهنه عملکردی، با مساحت ۱۰۲,۶۲ هکتار، ۱۰,۶۴ درصد از سایت منطقه را در بر گرفته است.

#### ۷) آموزشی و پژوهشی

پهنه آموزشی و پژوهشی در شهر سلامت باتوجه به اهداف و رویکردهای طرح با در بر گرفتن کاربری‌هایی از قبیل مجتمع‌های دانشگاهی (آموزش عالی) و سالن‌های همایش‌های علمی ملی و بین‌المللی در حوزه سلامت و پژوهشگاه‌ها و پژوهشکده‌های تخصصی در حوزه‌های مختلف علمی و تخصصی می‌تواند به عنوان پشتیبان توسعه دانش در منطقه مطرح گردند. بدین منظور مساحتی معادل ۱۱,۴۱ هکتار که ۱,۱۸ درصد از فضای سایت را شامل می‌شود بدان اختصاص یافته است. جانمایی این دسته از کاربری‌ها در قسمت مرکزی سایت و با در نظر گرفتن حداکثر همجواری و دسترسی با مراکز بهداشتی و درمانی انجام شده است.

#### ۸) لجستیک و انبارداری

پهنه لجستیک و انبارداری نیز همچون پهنه پارک علم و فناوری سلامت ارتباط مستقیمی با ویژگی‌های خاصی دارد که منطقه ویژه بودن برای سایت شهر سلامت شیراز ایجاد می‌کند. به منظور استفاده سایت صنعتی و تولیدی از خدمات انبارداری انبارهای روباز و سرپوشیده، سیلوا، سردخانه‌ها، پایانه‌ها، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین و کاربری‌هایی از این دست در این پهنه جانمایی می‌شوند. این پهنه از شهر سلامت مساحتی معادل ۱۷ هکتار دارد که ۱,۷۶ درصد از سایت محدوده می‌باشد.

#### ۹) فضای سبز تجهیز شده

پهنه فضای سبز نیز باتوجه به راهبردها و اهداف طرح که پیش از این بدان اشاره شد، از جمله پهنه‌های کاربردی و مهم در شهر سلامت به حساب می‌آیند. این پهنه که با مساحت ۲۷۳,۳۴ هکتار، ۲۸,۳۴ درصد از سایت مجموعه را به خود اختصاص می‌دهد باتوجه به شکل زمین و توپوگرافی و همینطور سازگاری با کاربری‌های مجاور در پهنه شمالی و بخش‌هایی از جبهه جنوبی و مرکزی سایت شهر سلامت قرار گرفته است. علاوه بر پهنه‌های مذکور پهنه‌هایی از فضا نیز به کاربری‌های تاسیسات و تجهیزات که شامل تاسیسات و پست برق، تاسیسات و منبع آب، تاسیسات و ایستگاه تقلیل فشار گاز، تاسیسات مخابرات و کاربری خدمات اورژانس و پشتیبان و شبکه معابر نیز اختصاص دارد.

شایان ذکر است که تاسیسات تصفیه‌خانه فاضلاب باتوجه به شیب و محل جمع‌آوری آب‌های سطحی در منتهی‌الیه شرقی مجموعه قرار گرفته و به‌صورت مجزا از کاربری تاسیسات و تجهیزات بر روی نقشه نشان داده شده است.

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۳۰	9915-P1-US-RP-1	

در جدول و نقشه زیر محل استقرار کاربری‌های پیشنهادی در شهر سلامت منطقه ویژه، با توجه به اولویت‌بندی مشاور برای بهره‌برداری از سایت مورد مطالعه آورده شده است.

جدول ۱۲-۲ کاربری‌های پیشنهادی در شهر سلامت منطقه ویژه اقتصادی شیراز

درصد از کل محدوده سایت	زمین اختصاص یافته (hec)	نوع کاربری
۸.۲۴٪	۷۹,۶۹	خدمات درمانی
۱۲.۶۱٪	۱۲۱,۵۹	خدمات تندرستی و مراقبتی
۷.۲۴٪	۶۹,۷۹	فرهنگی و گردشگری سلامت
۱۰.۸۹٪	۱۰۵,۰۹	اقامت و اسکان
۱.۱۸٪	۱۱,۴۱	آموزشی و پژوهشی
۱.۵۹٪	۱۵,۳۷	اداری، تجاری و بازرگانی
۱۰.۶۴٪	۱۰۲,۶۲	پارک علم و فناوری سلامت
۱.۷۶٪	۱۷,۰۱	لجستیک و انبارداری
۱.۴۷٪	۱۴,۱۸	تاسیسات و تجهیزات
۰.۸۱٪	۷,۷۷	تصفیه‌خانه فاضلاب
۱.۱۶٪	۱۱,۲۱	خدمات پشتیبانی
۲۸.۳۴٪	۲۷۳,۳۴	فضای سبز تجهیز شده
۱۴.۰۵٪	۱۳۵,۵۴	شبکه معابر
۱۰۰	۹۶۴,۶۱	جمع کل محدوده سایت

ماخذ: تحلیل و پردازش مشاور

دفتر هیئت دولت



 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۲۲	9915-P1-US-RP-1	

## ۲-۴-۲- اشتغال و جمعیت پذیری

### ۲-۴-۲-۱- برآورد ظرفیت اشتغال

شایان ذکر است به منظور تعیین سهم اشتغال به ویژه در مناطق ویژه اقتصادی نیازمند انجام برآوردهایی از میزان تولید یا اشتغال، در بخش های مختلف اقتصادی منطقه هستیم. از آنجا که شهر سلامت شیراز ماهیتی فراتر و متفاوت از ماهیت صنعتی دارد لذا استفاده از روشهای تحلیل فرایندی در محاسبه ظرفیت اشتغال منطقه با توجه به فرا نرسیدن شروع به کار و تولید در این منطقه فاقد منطق علمی است. از سویی دیگر نظر به اینکه در بسیاری از موارد به جز شاخه اصلی درمان (پرستاری)، محاسبه ظرفیت اشتغال در بخشهای گوناگون از الگوی جهانی و بومی مشخصی پیروی نمی کند و بسته به مقتضیات زمان و مکان نتایج متفاوتی به دست می آید لذا مشاور در طرح حاضر بر مبنای برآوردهای ذهنی، عینی، تجربی و محاسباتی مستخرج از دریافت نظرات خبرگان به برآورد ظرفیت اشتغال در شهر سلامت شیراز در افق طرح پرداخته است.

جدول ۱۳-۲ شاخص های دسترسی به منابع و شاخص های عملکردی در دانشگاه علوم پزشکی شیراز

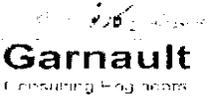
شرح	میانگین در شهرستان های تحت پوشش دانشگاه	میانگین کشوری	حد وسط
شاخص پرسنل به تخت	۳,۱۲	۲,۹۲	۳
شاخص پزشک به تخت	۰,۲۷	۰,۲۸	۰,۲۷
شاخص پرستار به تخت	۱,۴۳	۱,۲۷	۱,۳۵

ماخذ: گزارش آماری سامانه آمار و اطلاعات بیمارستانی (آواب ۱۳۹۶)

در طرح حاضر مبنای محاسبه نیروی انسانی مورد نیاز شهر سلامت شیراز در بخش خدمات درمانی در افق ۱۴۲۰ بر مبنای حد وسط میانگین شاخص عملکردی در شهرستان های تحت پوشش دانشگاه علوم پزشکی شیراز و میانگین کشوری محاسبه می گردد. تعداد تخت های بیمارستانی پیش بینی شده شهر سلامت شیراز در افق طرح ۱۴۲۰ برابر با ۲۷۳۷ تخت بستری و تعداد تخت درمانگاهی برابر با ۶۱۷ تخت بدست آمده است که در مجموع برابر با ۳۳۵۴ تخت می شود.

جدول ۱۴-۲ برآورد ظرفیت اشتغال در پهنه های مختلف شهر سلامت شیراز در افق ۱۴۲۰

پهنه ها / بخش ها	زیرپهنه ها	مساحت (هکتار)	تعداد نیروی انسانی (نفر)	توضیحات
خدمات درمانی	مجتمع بیمارستانی	۷۹,۶۹	۱۵۵۰۰	۱۰۰۶۲ نفر شاغل در بخش پرسنل، ۹۰۶ نفر شاغل در بخش پزشک و ۴۵۲۸ نفر شاغل در بخش پرستار
	کلینیک و پاراکلینیک			
خدمات تندرستی و مراقبتی	سرای بازنشستگی	۲۸,۷۷	۱۹۵۰	۹۰۰ تخت سالمندی- نیروی انسانی به ازای هر ۱۵ تخت یک نفر پزشک، به ازای هر ۱۰ تخت ۱ نفر آشیز، به ازای هر یک تخت یک نفر پرستار و به ازای هر یک تخت یک نفر خدمه
	خدمات مراقبتی	۴۴,۹۱	۵۸۵۰	دارای مساحت ۳,۲ برابر زیرپهنه سرای بازنشستگی و به دلیل یکسان بودن ماهیت عملکردی، تعداد نیروی انسانی این زیرپهنه ۳,۲ برابر تعداد نیروی انسانی بخش سرای بازنشستگی در نظر گرفته میشود
	اسپا	۴۷,۹۱	۱۲۰۰	به ازای هر ۴۰۰ متر مربع زمین یک نفر نیروی انسانی

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۳۳	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

توضیحات	تعداد نیروی انسانی (نفر)	مساحت (هکتار)	زیرپهنه ها	پهنه ها / بخش ها
به ازای هر ۵۰۰ متر مربع زمین یک نفر نیروی انسانی	۱۴۰۰	۶۹,۷۹	باغ شفابخش فرهنگی - تفریحی - تندرستی	فرهنگی و گردشگری سلامت
به ازای هر ۵۰۰۰ متر مربع زمین یک نفر نیروی انسانی	۱۰۰	۵۱,۲۱	اسکان موقت	اقامت و اسکان
طبق توصیه های سازمان جهانی جهانگردی، تعداد پهنه پرسنل در هر ۱۰ اتاق در هتل سه ستاره ۸ نفر، در هتل چهار ستاره ۱۲ نفر و در هتل ۵ ستاره ۲۰ نفر است. (به طور متوسط ۱۳ نفر به ازای هر ۱۰ اتاق). تعداد اتاق های هتل در شهر سلامت شیراز ۲۵۰۰ عدد است.	۳۲۵۰	۵۳,۸۸	هتل و مهمانسرا	
به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زمین یک نفر نیروی انسانی	۱۵۰۰	۱۵,۳۷	خدمات اداری و تجاری و بازرگانی	خدمات اداری و تجاری و بازرگانی
بر اساس استانداردهای جهانی سرانه زمین مورد نیاز برای هر نفر شاغل در پهنه پارک علم و فناوری معادل ۲۵۰ مترمربع در نظر گرفته میشود	۴۱۰۰	۴۱,۸۸	پارک علم و فناوری سلامت	پارک علم و فناوری
		۶۰,۷۴	باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	
به استناد داده های شورای بین المللی علوم (ICSU) حداقل استاندارد نسبت پرسنل (کارکنان و هیئت علمی) به تعداد دانشجو در مراکز آموزش عالی و پژوهشی حدود یک پانزدهم است. تعداد دانشجویان در پهنه آموزشی و پژوهشی شهر سلامت شیراز در افق طرح برابر با ۳۰۰۰ نفر برآورد گردیده است. همچنین بر اساس استاندارد به ازای هر ۵۰۰ متر مربع زمین یک نفر نیروی انسانی به ظرفیت اشتغال این پهنه اختصاص می یابد.	۲۰۰	۱۱,۴۱	آموزشی و پژوهشی	آموزشی و پژوهشی
بر اساس ماهیت شهر سلامت شیراز، ۱,۵ درصد از تعداد شاغلین پهنه پارک علم و فناوری (با ماهیت صنعتی) به پهنه لجستیک و انبارداری اختصاص می یابد	۶۵	۱۷	لجستیک و انبارداری	لجستیک و انبارداری
به ازای هر ۲ هکتار زمین یک نفر نیروی انسانی	۱۳۵	۲۷۳,۳۴	تفرجگاه گسترده	فضای سبز تجهیز شده
			فضای سبز تجهیز شده	
<b>۳۵۲۵۰ نفر</b>	<b>جمع کل ظرفیت ایجاد اشتغال در شهر سلامت شیراز در افق طرح</b>			

ماخذ: محاسبات مشاور

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	مطالعات طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شیراز	 معاونت انرژی، آشنای شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	گزارش مطالعات	
	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات و پیشنهادات	
۶	9561-PI-US-RP-01	

**ویژه از جمله دسترسی به شبکه‌های ریلی و بزرگراهی و موقعیت ترانزیتی، دسترسی به شهرهای مهم استان و استان‌های مهم مرکز و**

**جنوب کشور و همجواری با کریدور بین‌المللی جنوب به شمال به عنوان مهمترین حلقه تجارت بین آسیا و اروپا عمل خواهد کرد**

در راستای چشم‌انداز فوق می‌توان اظهار داشت کشورهای آسیای شرقی و کشورهای حاشیه خلیج فارس با بازار تقاضای رو به رشد برای انرژی تا آینده ای قابل پیش بینی در کنار جایگاه تاثیر گذار این کشورها در نظام جهانی، از اهمیت ویژه ای برخوردارند. ایران می‌تواند با استفاده از توان صادرات انرژی خود در این حوزه از طریق مناطق ویژه اقتصادی از جمله شیراز به درآمد بالایی در این حوزه دست یابد. گاز طبیعی به عنوان سومین منبع انرژی در دنیا مورد استفاده قرار می‌گیرد. بنابر اکثر پیش بینی های مراکز معتبر انرژی دنیا، به دلیل استفاده ساده تر و آلودگی کمتر نسبت به ذغال سنگ و نفت خام، گاز طبیعی تا سال ۲۰۴۰ میلادی، به عنوان سوختی پاک و ارزان، بیش‌ترین رشد تقاضا را در بین سایر منابع اولیه انرژی دارد.

اساس این چشم انداز چهار مؤلفه به هم وابسته می باشد:

**بستری برای توسعه ارزش افزوده پایدار:** براساس این چشم انداز، حرکت به سمت اقتصادی ارزشمندتر مستلزم وجود محیط فیزیکی و سازمانی مناسب برای موقعیت فعالیت‌های تجاری و سرمایه‌گذاری‌ها می باشد. در این راستا به کمک ارزیابی عملکرد رقبا و آنالیز بستر توسعه، فرصت مسلمی به وجود می‌آید.

**جذب بنگاه‌های بازرگانی جهانی:** دستیابی به ارزش افزوده پایدار در حوزه اقتصاد در ایران مستلزم آزادی اقتصادی و ایجاد بستر تجارت بین المللی است. این پروژه باید در نوع خود بهترین باشد و از توانایی لازم برای رقابت در سطح جهانی با سایر مناطق اقتصادی این منطقه بر خوردار باشد. ایده و طرح جامع این منطقه با توجه به این هدف مشخص شده و چارچوبی برای توسعه آن تعیین شده که ضمن جلب اطمینان سرمایه‌گذاران، جهت‌گیری مشخصی از نظر پتانسیل و کیفیت توسعه به‌دست می دهد.

**حمایت از سرمایه‌گذاری:** هدف از احداث این منطقه ویژه اقتصادی علاوه بر جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی و داخلی با هدف توسعه، جذب بنگاه‌هایی است که مایل‌اند از طریق تأسیس مؤسسات تجاری، در این منطقه سرمایه‌گذاری کنند.

**یکپارچه سازی پایدار:** این منطقه، با در نظر گرفتن توازن میان محرک های مالی و نیازهای اجتماعی و ملاحظات محیطی، تسهیلاتی را در سطح جهانی و مطابق با انتظارات سرمایه‌گذاران خارجی از برقراری اصل پایداری ارائه خواهد کرد.

تحقق این چشم انداز به ایجاد یک بستر سرمایه‌گذاری و یک چارچوب توسعه بستگی دارد، بستری که قادر به رقابت با سایر مناطق اقتصادی در سطح جهانی باشد و چارچوبی که بتواند علاوه بر جلب اطمینان سرمایه‌گذاران، جهت‌گیری مشخصی از نظر پتانسیل و کیفیت توسعه در اختیار قرار دهد.

استراتژی اتخاذ شده برای جذب سرمایه‌گذاران تبدیل این منطقه به برترین منطقه ویژه اقتصادی در نوع خود است. منطقه ای که قادر به رقابت با سایر مناطق اقتصادی در سطح جهانی باشد. هدف این منطقه "بهترین بودن" از نظر ایجاد بهترین بسترهای توسعه و سرمایه‌گذاری و ارائه بهترین شیوه مدیریت با هدف پاسخگویی مؤثر به نیازهای بازار و سرمایه‌گذاران می باشد.

### ۱-۲-۱- مأموریت منطقه ویژه اقتصادی شیراز

- ایجاد بستر مناسب به منظور پشتیبانی از فعالیت‌های تولیدی، تجاری و صنعتی (صنایع فلزی، صنایع الکترونیک و ماشین سازی، شیمیایی و...) در منطقه ویژه اقتصادی شیراز با هدف جذب سرمایه های داخلی و خارجی، ایجاد ارزش افزوده، ایجاد اشتغال مولد، جذب فن‌آوری‌های نوین، صادرات مجدد، عبور خارجی (ترانزیت)، انتقال کالا (ترانشیپ) و شکوفایی اقتصاد منطقه‌ای با

**دفتر هیئت دولت**

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت)</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
۳۴	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	9915-P1-US-RP-1	

## ۵-۲- مرحله بندی اجرای طرح

تحلیل اقتصادی پروژه، تکنیک‌های مقایسه و تصمیم‌گیری و انتخاب از میان راه‌حل‌ها، بر اساس شرایط مطلوب پولی و اقتصادی را شامل می‌شود. در مجموع استفاده از این تکنیک‌ها دارای اهمیت اساسی هستند، زیرا میزان سود یا ضرر حاصل از کیفیت راه‌حل خاص انتخاب‌شده، بستگی به استفاده به‌جا از این تکنیک‌ها دارد.

در این فصل تحت عنوان مطالعات اقتصادی، ابتدا هزینه‌های اجرایی و درآمدهای شهرک سلامت را تجزیه و تحلیل خواهیم کرد. تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات با روش‌ها و معیارهای تحلیل هزینه - فایده، شامل ارزش فعلی خالص، نرخ بازگشت سرمایه و دوره بازگشت سرمایه انجام می‌شود.

### ۱-۵-۲- بررسی هزینه‌ها و درآمدها و ارزیابی اقتصادی طرح

به منظور بررسی و ارزیابی اقتصادی طرح‌ها نیاز است برآوردی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت، هزینه‌های جاری و درآمد‌های طرح صورت پذیرد و پس از آن به ارزیابی اقتصادی بر اساس جریان‌های ورودی و خروجی پرداخت. به این منظور در مرحله اول به شناسایی و تخمین هزینه‌های سرمایه‌ای ثابت، در مرحله دوم به شناخت هزینه‌های جاری و در نهایت به تخمین درآمد‌ها می‌پردازیم.

#### ۱-۱-۵-۲- برآورد هزینه‌های و درآمد‌های طرح

همانگونه که پیش‌تر اشاره شد هزینه‌های هر پروژه به دو بخش هزینه‌های سرمایه‌ای ثابت و هزینه‌های سرمایه‌های جاری در گردش تقسیم می‌شود. سرمایه اولیه یا سرمایه ثابت، سرمایه‌ای است که یک پروژه معمولاً در سال‌های ساخت به آن نیاز دارد و ماندنی است مانند سرمایه لازم جهت احداث ساختمان‌ها، در مقابل سرمایه در گردش سرمایه‌ای است که یک پروژه در طی مدت زمان بهره‌برداری به آن نیاز دارد و بخشی از هزینه‌های جاری سالانه است مانند سرمایه لازم جهت پرداخت حقوق پرسنل. در ادامه ابتدا به بررسی هزینه‌های سرمایه‌های ثابت و سپس هزینه‌های سرمایه در گردش می‌پردازیم.

برای بررسی هزینه‌ها و درآمدهای طرح، پروژه را در فاز به فاز شرح ذیل تقسیم بندی کرده‌ایم و در مجموعه ارزیابی مالی طرح سناریوی سرمایه‌گذاری و درآمد را برای مجموع سه فاز در نظر گرفته‌ایم. از آنجایی که سرمایه‌گذاری در سه فاز صورت می‌گیرد هزینه‌های سرمایه ثابت برای هر فاز جدا گانه و در نهایت برای مجموع سه فاز محاسبه می‌گردد. و در نهایت تحلیل نتایج اقتصادی برای کل پروژه محاسبه می‌گردد.

جدول ۲-۱۵ فاز بندی پروژه

واحد	مساحت قابل واگذاری	مساحت زمین	فاز اجرایی
هکتار	۱۶۳،۷	۲۱۸،۵۲	فاز اول
هکتار	۱۷۶،۶	۳۲۰،۷	فاز دوم
هکتار	۱۸۸،۰	۴۲۵،۲	فاز سوم
هکتار	۵۲۲،۶	۹۶۴،۴۲	مجموع سه فاز

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	مطالعات طرح جامع	
	فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات	
۳۵	9915-P1-US-RP-1	

### ۱-۱-۱-۱-۲- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری ثابت طرح در کل طرح

به منظور ارزیابی مالی، کلیه هزینه‌های قابل پیش‌بینی آورده شده است. در ادامه به ارائه هزینه‌ای مربوطه می‌پردازیم.

#### ۱- جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت در کل طرح

جدول ۲-۱۶- جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت در کل طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تخصیص زمین خام	۳۰,۷۹,۳۶۰
۲	مطالعات و آماده‌سازی	۶۴,۶۹۶
۳	معابر و محوطه‌سازی	۹,۳۵۴,۳۸۶
۴	تامین، تجهیز و تاسیسات آب	۱,۵۲۸,۰۰۰
۵	تاسیسات فاضلاب	۱,۸۶۹,۰۰۰
۶	تاسیسات برق	۹,۳۴۸,۰۰۰
۷	مخابرات	۲۸۶,۰۰۰
۸	گاز رسانی	۱,۳۷۵,۰۰۰
۹	ساختمان‌های جنبی	۱,۴۰۴,۰۰۰
۱۰	آتشنشانی	۱۸۰,۰۰۰
۱۱	ساختمان‌های خدماتی	۹۱۸,۰۰۰
۱۲	امکانات شهری و محوطه‌سازی	۲۸۳,۰۰۰
۱۳	زیبا سازی	۴۶۸,۸۴۵
۱۴	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۲۵۸,۰۰۰
جمع :		۳۰,۳۱۶,۱۸۷
پیش‌بینی نشده	۴٪	۱,۲۱۲,۶۴۷
جمع کل:		۳۱,۵۲۸,۸۳۴

### ۱-۱-۱-۲-۲- هزینه‌های جاری طرح در کل طرح

#### ۱- جمع هزینه‌های جاری

جدول ۲-۱۷- مجموع هزینه‌های جاری در کل طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۲	پرسنل	۱۴۲۸۴۰

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۳۶	9915-P1-US-RP-1	۱۴۰۲/۰۸/۰۱

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۳	هزینه نگهداری و تعمیرات	۵۳۸۷۹۴
۴	هزینه استهلاک	۱۳۲۲۲۶۹
۵	سوخت و انرژی	۷۵۶۸
	جمع :	۲۰۱۱۴۷۲
پیش بینی نشده	۴٪	۸۰۴۵۹
	جمع کل:	۲۰۹۱۹۳۱

ب- سرمایه در گردش و کل سرمایه در کل طرح

جدول ۱۸-۲- سرمایه در گردش کل طرح

شرح	هزینه (میلیون ریال)
حقوق و دستمزد	۲۳۸۰۷
سوخت و انرژی	۲۵۲۳
نگهداری و تعمیرات	۱۷۹۵۹۸
جمع در ظرفیت کل طرح	۲۰۵۹۲۸

جدول ۱۹-۲- مجموع سرمایه سال سوم

شرح	هزینه (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۳۱۵۲۸۸۳۴
سرمایه در گردش	۲۰۵۹۲۸
جمع :	۳۱.۷۳۴.۷۶۲

دفتر هیئت دولت

 <b>Garnault</b> Consulting Engineers	<b>منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز ( شهر سلامت )</b>	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۰۸/۰۱
	<b>مطالعات طرح جامع</b>	
	<b>فصل سوم : تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق مطالعات</b>	
۲۷	9915-P1-US-RP-1	

### ۳-۱-۱-۲-۵-۲- برآورد درآمد سالیانه در کل طرح

کاربری های مستقر در شهر سلامت دارای تنوع منحصر به فرد خود می باشند و هریک از این کاربری ها دارای کارکرد متفاوتی برای سرمایه گذاری می باشند. به عنوان مثال جریان اقتصادی در کاربری های درمانی مانند کلینیک ها بسیار متفاوت به باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی می باشد. لذا این موضوع در قیمت گذاری این اراضی موثر می باشد. این تنوع نقطه تمایز شهر سلامت با سایر مناطق ویژه صنعتی می باشد. از این حیث عملکرد شهر سلامت مانند کاربری های شهری می باشد که دارای تنوع قیمت گذاری نیر می باشند. علاوه بر تنوع کاربری در شهر سلامت، تنوع توپوگرافی اراضی شهر سلامت از نکات بارز آن می باشد. لذا این تنوع در قیمت گذاری این اراضی نیز موثر است.

لذا به منظور پیش بینی درآمدهای طرح، قیمت هر یک از پهنه های مستقر در شرح سلامت براساس نوع کاربری آن و وضعیت توپوگرافی و دسترسی آن تعیین شده است که شرح آن در جدول شماره ۱-۲۴ آورده شده است. این قیمت ها به منظور دستیابی به نرخ بازده داخلی ۳۰ درصد استخراج شده است که به عنوان قیمت پایه بر مبنای هزینه های اجرایی طرح محاسبه شده است. در قیمت گذاری نهایی اراضی با بررسی و تشخیص هیئت مدیره عواملی همچون قیمت منطقه ای، مرغوبیت و سیاست های سرمایه گذاری مجموعه بر این قیمت گذاری افزوده می گردد.

جدول ۲-۲- درآمد کل در کل طرح

پهنه	کل مساحت قابل فروش (متر مربع)	ارزش هر متر مربع (ریال)	درآمد کل (میلیون ریال)
مجتمع بیمارستانی	۳۹۰۳۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۰۳,۰۰۰
کلینیک و پاراکلینیک	۴۰۶۶۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۷۹,۲۰۰
خدمات مراقبتی	۴۴۹۱۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۹۲,۸۰۰
سرای بازنشستگی	۲۸۷۷۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۵۲,۴۰۰
اسپا	۴۷۹۱۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۴۹,۲۰۰
باغ شفابخش	۴۲۹۴۰۰	۶,۵۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۱,۱۰۰
فرهنگی - تفریحی - تندرستی	۲۶۸۵۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۸۵,۰۰۰
اسکان موقت	۵۱۲۱۰۰	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۸,۱۹۳,۶۰۰
هتل و مهمانسرا	۵۳۸۸۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۶,۴۶۵,۶۰۰
خدمات اداری - تجاری - بازرگانی	۱۵۳۷۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۵۱,۸۰۰
پارک علم و فناوری سلامت	۴۱۸۸۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۶۹,۲۰۰
باغ تحقیقاتی گیاهان دارویی	۶۰۷۴۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	۲,۱۲۵,۹۰۰
آموزشی و پژوهشی	۱۱۴۱۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۲۶,۹۰۰
لجستیک و انبارداری	۱۷۰۱۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۴۱,۲۰۰
جمع :	۵۲۲۵۷۰۰	///	۰
جمع :			۵۲,۸۲۶,۹۰۰

دفتر هیئت دولت





 <b>Garnaut</b> گروه سرمایه‌گذاری گارنات Garnaut Group - 9915-P1-US-RP-1	منطقه ویژه اقتصادی سلامت شیراز (شهر سلامت)	
	مطالعات طرح جامع	فصل سوم: تجزیه و تحلیل، ارزیابی، تلفیق، مطالعات
۴۰	9915-P1-US-RP-1	 منطقه ویژه اقتصادی شیراز ۱۴۰۲/۸/۰۱

### ۳-۵-۲- محاسبات مالی طرح

#### ۱-۳-۵-۲- ارزش فعلی خالص NPV و نرخ بازده داخلی سرمایه IRR

جدول ۲۴-۲ ارزش‌های مالی براساس NPV و نرخ بازده داخلی سرمایه IRR

سال	اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم	هفتم	هشتم	نهم	دهم	یازدهم	دوازده	سیزدهم	چهاردهم
میزان سرمایه گذاری	۲۴۰۴۳۷۱	۴۰۰۷۲۵۱	۴۸۰۸۹۴۱	۴۸۰۸۹۴۱	۲۲۲۳۰۳۶	۲۲۲۳۰۳۶	۲۲۲۳۰۳۶	۲۲۲۳۰۳۶	۱۷۳۲۸۴۲	۱۷۳۲۸۴۲	۱۷۳۲۸۴۲	۱۷۳۲۸۴۲	۱۷۳۲۸۴۲	۱۷۳۲۸۴۲
درآمد	۱۸۳۰۸۶۴	۲۷۷۷۷۶۱	۳۶۹۰۱۷۹	۴۶۱۰۵۷۳	۵۴۱۳۸۸۰	۶۵۰۹۳۳۷	۷۳۲۹۷۵۸	۸۲۳۹۷۵۸	۹۱۹۹۰۰۰	۱۰۱۲۸۸۶	۱۱۲۸۱۲۸	۱۲۴۹۱۲۸	۱۳۷۹۱۲۸	۱۵۰۹۱۲۸
هزینه پرداختی سالانه	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷	۱۸۸۵۵۷
سود سالانه	۱۶۴۲۳۰۷	۲۵۸۹۲۰۳	۳۷۱۴۶۳۲	۴۷۱۸۵۵۶	۵۴۱۳۸۸۰	۶۵۰۹۳۳۷	۷۳۲۹۷۵۸	۸۲۳۹۷۵۸	۹۱۹۹۰۰۰	۱۰۱۲۸۸۶	۱۱۲۸۱۲۸	۱۲۴۹۱۲۸	۱۳۷۹۱۲۸	۱۵۰۹۱۲۸
جریان خالص	۷۶۲۱۶۴-	۱۴۱۸۳۲۸-	۱۵۷۷۴۷۸-	۶۵۷۰۸۵-	۲۳۲۲۱۲۸	۳۷۲۶۰۷۰	۵۱۲۳۳۷۱	۶۵۲۶۸۱۳	۷۹۲۶۸۱۳	۹۳۲۶۸۱۳	۱۰۷۲۶۸۱۳	۱۲۱۲۶۸۱۳	۱۳۵۲۶۸۱۳	۱۴۹۲۶۸۱۳

بر اساس اطلاعات جدول فوق و جریان خالص سال های سرمایه گذاری و بهره برداری NPV با در نظر گرفتن نرخ سود بانکی به میزان ۲۰٪ به عنوان سود مورد انتظار برابر با ۱۱۸۳۰۱۴ میلیون ریال و جریان خالص سال های سرمایه گذاری و بهره برداری IRR برابر با ۲۸٪ خواهد بود.

دفتر هیئت دولت