



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی


"با صلوات بر محمد و آل محمد"

شماره
تاریخ ۱۴۰۰ / ۲ / ۲۱
موضوع

وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان حفاظت محیط زیست
دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

- هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۰/۲/۱۹ به پیشنهاد شماره ۹۹۲/۱۰/۵۲۲۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۳۰ 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 کازرون به شرح پیوست که تأییدشده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می شود.
 - ۲- هرگونه عملیات اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات از جمله ملاحظات زیست محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) انجام می شود.
 - ۳- هرگونه تغییر در کاربری های طرح جامع مذکور منوط به تصویب در کارگروه تخصصی شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می باشد.
 - ۴- دوره بازنگری طرح جامع یادشده (۱۰) سال می باشد.

اسحاق جهانگیری
معاون اول رئیس جمهور



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



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان حفاظت محیط زیست
دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

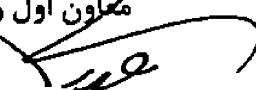
- هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۰/۲/۱۹ به پیشنهاد شماره ۹۹۲/۱۰/۵۲۲۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۳۰ دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی و به استناد تبصره (۱) ماده (۱) قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - تصویب کرد:
- ۱- طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی کازرون به شرح پیوست که تأییدشده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می شود.
 - ۲- هرگونه عملیات اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات از جمله ملاحظات زیست محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) انجام می شود.
 - ۳- هرگونه تغییر در کاربری های طرح جامع مذکور منوط به تصویب در کارگروه تخصصی شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می باشد.
 - ۴- دوره بازنگری طرح جامع یادشده (۱۰) سال می باشد.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت با توجه به اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به انضمام تصویر نامه اشاره شده در متن برای اطلاع ریاست محترم مجلس شورای اسلامی ارسال می شود.

اسحاق جهانگیری
معاون اول رئیس جمهور



طرح جامع (راهبردی-ساختاری) منطقه ویژه اقتصادی

کازرون

(خلاصه گزارش طرح)

دفتر هیئت دولت

۱۷۸۵۹

۱۳۹۹

فهرست مطالب

- ۱- معرفی محدوده مطالعاتی ۲
- ۲- تجزیه و تحلیل وضعیت موجود محدوده ۶
- ۳- تحلیل گروههای هدف و نفاذهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی ۸
- ۴- شناسایی و اولویت بندی طرح های سرمایه گذاری واجد شرایط سرمایه گذاری در منطقه از بین رشته های صنعتی منتخب توسط کارفرما ۱۱
- ۵- تدوین پارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی ۱۲
- ۶- تدقیق جانشایی و توزیع کاربری ها با استفاده از سامانه اطلاعات مکانی (GIS) ۱۵

دفتر هیئت دولت

۱- معرفی محدوده مطالعاتی

شهرستان کازرون یکی از شهرستان های استان فارس است که در جنوب ایران قرار دارد و در ۵۱ درجه و ۳۹ دقیقه و ۱۵ ثانیه طول شرقی و ۲۹ درجه و ۲۷ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. وسعت این شهرستان حدود ۴۱۱۹ کیلومتر مربع و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا حدود ۹۵۰ متر می باشد. این شهرستان از طرف مغرب و شمال به شهرستان ممسنی، از طرف مشرق به شهرستان شیراز، از طرف جنوب غربی به استان بوشهر و از طرف جنوب به شهرستان فیروز آباد محدود می گردد. نقشه زیر موقعیت قرارگیری شهرستان کازرون در استان فارس را نشان می دهد.

دفتر هیئت دولت

نقشه شماره ۱: مولعبیت سیاسی منطقه در شهرستان و استان



دفتر هیئت دولت

منطقه ویژه اقتصادی در ضلع غربی شهر کازرون قرار داشته و در اراضی ملی و دولتی به وسعت ۷۳ هکتار قرار گرفته است. به دلیل محدودیت های توپوگرافی (وجود ارتفاعات) در اضلاع غربی و شرقی شهرک صنعتی و منتهی شدن ضلع جنوبی به جاده، عملاً امکان توسعه زمین مزبور برای توسعه آتی شهرک صنعتی به سمت شمال مقدور بوده و تا ۳۰ هکتار براحتی قابل حصول است. فاصله زمین مورد نظر تا جاده اصلی (کازرون-بوشهر) در حدود ۶ کیلومتر می باشد. همچنین فاصله زمین مورد نظر تا خط راه آهن شیراز- اصفهان در حدود ۱۵۰ کیلومتر می باشد. نزدیکترین فرودگاه حمل و نقل مسافر فرودگاه شهید دستغیب شیراز می باشد که در فاصله ۱۶۵ کیلومتری از زمین مزبور واقع است. نزدیکترین بندر به زمین مورد نظر بندر بوشهر است که در فاصله ۱۷۰ کیلومتری زمین مزبور قرار دارد. باتوجه به مطالب ارائه شده دسترسی به امکانات زیربنایی منطقه از قبیل راه اصلی و راه آهن و فرودگاه تا حدی سهل الوصول است. نقشه های زیر به ترتیب موقعیت محلی و کلان منطقه ویژه کازرون را در منطقه نشان می دهد.

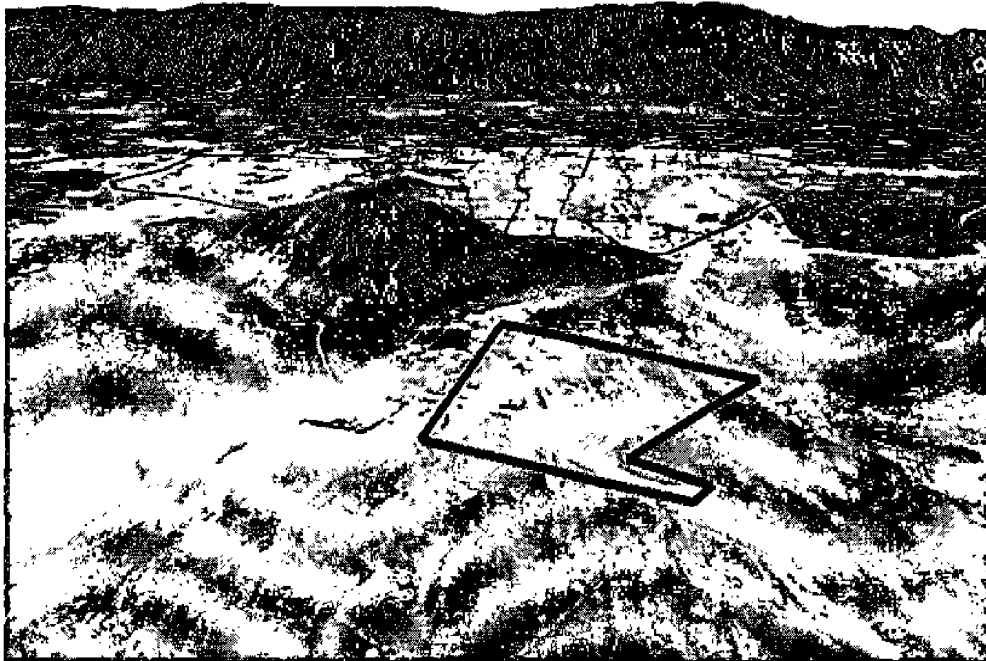
شکل شماره ۱: موقعیت محلی منطقه ویژه اقتصادی شهرستان کازرون



دفتر هیئت دولت

منطقه ویژه اقتصادی در ضلع شمالی شهر کازرون قرار داشته و در اراضی ملی و دولتی به وسعت ۷۳ هکتار قرار گرفته است. به دلیل محدودیت های توپوگرافی (وجود ارتفاعات در اضلاع غربی و شرقی شهرک صنعتی و منتهی شدن ضلع جنوبی به جاده، عملاً امکان توسعه زمین مزبور برای توسعه آتی شهرک صنعتی به سمت شمال مقدور بوده و تا ۳۰ هکتار پراحتی قابل حصول است. فاصله زمین مورد نظر تا جاده اصلی (کازرون- بوشهر) در حدود ۶ کیلومتر می باشد. همچنین فاصله زمین مورد نظر تا خط راه آهن شیراز- اصفهان در حدود ۱۵۰ کیلومتر می باشد. نزدیکترین فرودگاه حمل و نقل مسافر فرودگاه شهید دستغیب شیراز می باشد که در فاصله ۱۶۵ کیلومتری از زمین مزبور واقع است. نزدیکترین بندر به زمین مورد نظر بندر بوشهر است که در فاصله ۱۷۰ کیلومتری زمین مزبور قرار دارد. باتوجه به مطالب ارائه شده دسترسی به امکانات زیربنایی منطقه از قبیل راه اصلی و راه آهن و فرودگاه تا حدی سهل الوصول است.

نقشه شماره ۲: موقعیت منطقه ویژه کازرون نسبت به شهر کازرون



دفتر هیئت دولت

۲- تجزیه و تحلیل وضعیت موجود محدود

جدول شماره ۱: ماتریس تهدیدات، فرصت ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT) منطقه

نقاط قوت - W	نقاط لوت - S	
موارد مذکور در جدول تلفیقی	موارد مذکور در جدول تلفیقی	
استراتژی های WO	استراتژی های SO	فرصت ها - O
<p>۱- توسعه صنایع تبدیلی با توجه به ظرفیتهای شهرستان</p> <p>۲- بهبود خدمات و تسهیلات و کارکردهای خدماتی مورد نیاز صنایع تبدیلی</p> <p>۳- برآورده سازی نیازهای استان فارس، کشور، و بازارهای هدف به محصولات صنایع تبدیلی تولیدی در حد ممکن</p> <p>۴- بهره گیری از ظرفیت بلا استفاده منابع مادی و انسانی منطقه و صنایع مستقر در منطقه</p>	<p>۱- توسعه خدمات بازرگانی و تجاری منطقه</p> <p>۲- توسعه سایتهای صنعتی مکمل صنایع تبدیلی و در انطباق با ظرفیتهای منطقه</p> <p>۳- توسعه ظرفیتهای وارداتی منطقه ویژه همپیوند و مکمل ظرفیتهای شهرستان</p> <p>۴- گسترش بازارهای هدف منطقه ویژه اقتصادی</p> <p>۵- استفاده از پتانسیل ها و توان های اجتماعی - فرهنگی، زیرساختی و طبیعی در ارتباط با توسعه منطقه</p>	موارد مذکور در جدول تلفیقی
استراتژی های WT	استراتژی های ST	تهدیدات - T
<p>۱- عدم توسعه منابع انسانی بخش خدماتی و صنعتی در منطقه</p> <p>۲- عدم توسعه خدمات و تسهیلات بخش خدماتی و صنعتی منطقه</p> <p>۳- عدم توسعه زیرساخت های صنعتی و خدماتی منطقه</p>	<p>۱- توسعه بسیار تدریجی و آهسته فعالیت های صنعتی غیر تبدیلی و خدماتی در منطقه</p> <p>۲- تاخیر بر بازارهای کنونی جهت حفظ مولعیت کنونی منطقه در میان این بازارها</p>	موارد مذکور در جدول تلفیقی

هدف از این مرحله آن نیست که بهترین استراتژی های منطقه را مشخص نموده، بلکه هدف تعیین استراتژی های قابل اجرا می باشد. بنابراین همه استراتژی های که در ماتریس تهدیدات، فرصت ها، نقاط قوت و نقاط ضعف ارائه می گردند انتخاب و اجرا نخواهند شد. نکته قابل توجه دیگر آن که در مقابل هر یک از استراتژی های متعلق به ماتریس تهدیدات، فرصت ها، نقاط ضعف و نقاط قوت، علامت هایی مانند: (O5, O3, O1, S5, S4, S3, S1) و یا علامت هایی دیگری گذاشته شده است. این علامت ها بیانگر دلیل منطقی صورت بندی هر یک از استراتژی ها می باشد. راهبردهای قابل اجرای منطقه عبارتند از:

- استراتژی های SO

- ۱- توسعه خدمات بازرگانی و تجاری منطقه
- ۲- توسعه سایتهای صنعتی مکمل صنایع تبدیلی و در انطباق با ظرفیتهای منطقه
- ۳- توسعه ظرفیتهای وارداتی منطقه ویژه همپیوند و مکمل ظرفیتهای شهرستان
- ۴- گسترش بازارهای هدف منطقه ویژه اقتصادی
- ۵- استفاده از پتانسیل ها و توان های اجتماعی - فرهنگی، زیرساختی و طبیعی در ارتباط با توسعه منطقه

- استراتژی های WO

- ۱- توسعه صنایع تبدیلی با توجه به ظرفیتهای شهرستان
- ۲- بهبود خدمات و تسهیلات و کارکردهای خدماتی مورد نیاز صنایع تبدیلی
- ۳- برآورده سازی نیازهای استان فارس، کشور، و بازارهای هدف به محصولات صنایع تبدیلی تولیدی در حد ممکن
- ۴- بهره گیری از ظرفیت بلا استفاده منابع مادی و انسانی منطقه و صنایع مستقر در منطقه

- استراتژی های ST

- ۱- توسعه بسیار تدریجی و آهسته فعالیت های صنعتی غیر تبدیلی و خدماتی در منطقه

۲- تاکید بر بازارهای کنونی جهت حفظ موقعیت کنونی منطقه در میان این بازارها

- استراتژی های WT

۱- عدم توسعه منابع انسانی بخش خدماتی و صنعتی در منطقه

۲- عدم توسعه خدمات و تسهیلات بخش خدماتی و صنعتی منطقه

۳- عدم توسعه زیرساخت های صنعتی و خدماتی منطقه

ماتریس ارزیابی موقعیت و اقدام استراتژیک (SPACE)

یکی از ابزارهایی که برای تعیین راهبرد به کار گرفته می شود، ماتریس ارزیابی موقعیت و اقدام استراتژیک است. با توجه به بررسی های قبلی که انجام می پذیرد آرایه چهار بخشی که در این ماتریس به کار می رود می تواند به صورت منفرد به یکی از راهبردهای تهاجمی، محافظه کارانه، تدافعی یا رقابتی منتهی گردد. جهت تدوین ماتریس SPACE پیروی از گام های زیر ضروری است:

- ✓ انتخاب مجموعه ای از متغیرها مشتمل بر قوت های مالی، ثبات محیطی، مزیت رقابتی و قوت های صنعت
 - ✓ تعیین ارزش عددی هر متغیر (کمترین مقدار برای توان مالی و توان صنعت ۱ بوده و بیشترین مقدار ۶ می باشد، در حالیکه کمترین مقدار برای متغیرهای مزیت رقابتی و ثبات محیطی ۶- و بیشترین مقدار ۱- است).
 - ✓ محاسبه میانگین قوت مالی، ثبات محیطی، مزیت رقابتی و قوت صنعت با تقسیم کردن حاصل جمع مقادیر متغیرهای تشکیل دهنده هر یک از آنها
 - ✓ ترسیم میانگین حاصله بر روی محورهای متناظر در نظام مختصات SPACE
 - ✓ جمع دو عدد مربوط به محور افقی (X) و تعیین نتیجه بر روی محور
 - ✓ جمع دو عدد مربوط به محور عمودی (Y) و تعیین نتیجه بر روی محور
- ترسیم خطی از مبدا مختصات آرایه SPACE به جهت تقاطع دو خط. خط حاصله جهت انواع استراتژیهای قابل پیشگیری یا جهت گیری های استراتژیک چهارگانه تهاجمی، رقابتی، تدافعی و محافظه کارانه را نشان می دهد.
- با توجه به فرآیند بالا این مراحل برای منطقه ویژه اقتصادی کازرون طی شده تا موقعیت آن در ماتریس SPACE مشخص شده و راهبرد مناسب برای آن تدوین گردد. این منطقه در موقعیت محافظه کارانه قرار دارد و مناسب ترین استراتژی برای آن استراتژی حفظ و نگهداری می باشد.

دفتر هیئت دولت

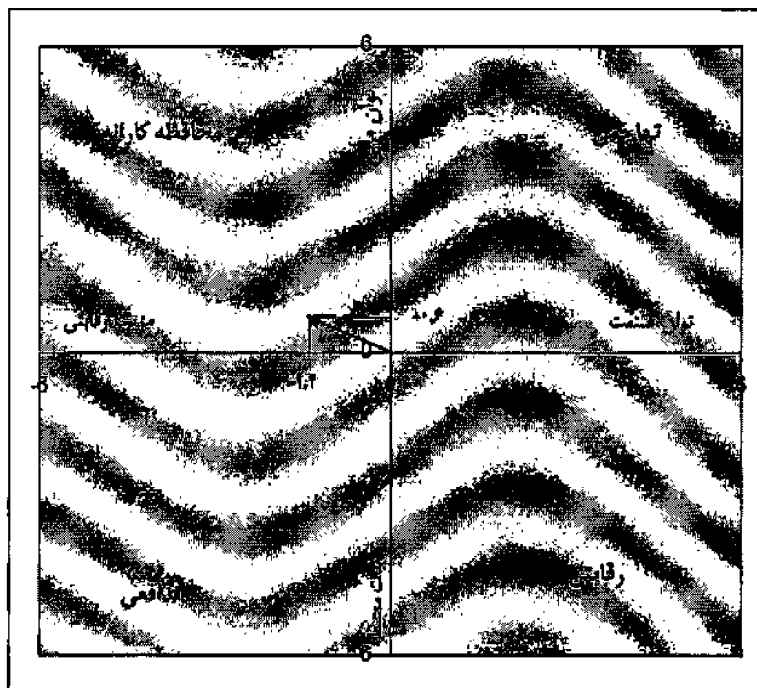
جدول شماره ۲: نمره و میانگین متغیرهای شاخص های اصلی منطقه

نمره	توان مالی (FS)	نمره	ثبات محیطی (ES)
-۲	نرخ بازگشت سرمایه	+۳	تغییرات تکنولوژیک
-۳	میزان سرمایه	+۴	روند تغییرات تقاضا
-۴	میزان سرمایه در گردش	+۳	نرخ تورم
-۱	نسبت های مالی و قدرت نقدینگی	+۵	قیمت محصولات رقبا
-۳	جریان نقدینگی	+۲	موانع ورود به بازار
-۲	سهولت خروج از بازار	+۲	فشارهای رقابتی
-۴	میزان ریسک پذیری	+۳	کشش قیمتی تقاضا
-۲,۸	میانگین	+۳,۴	میانگین
نمره	مزیت رقابتی (CA)	نمره	توان صنعت (IS)
+۵	سهم بازار	-۴	پتانسیل رشد
+۳	کیفیت محصولات	-۶	پتانسیل سودآوری
+۳	دوره عمر محصول	-۵	ثبات مالی
+۳	میزان وفاداری مشتریان	-۳	آگاهی تکنولوژیک
+۲	ظرفیت رقابتی	-۵	سرمایه و منابع مورد استفاده
+۲	دانش فنی	-۶	سهولت ورود به بازار
+۴	میزان کنترل بر تامین کنندگان و توزیع کنندگان	-۳	ظرفیت های مورد استفاده
+۳,۱	میانگین	-۴,۵	میانگین

$$X = CA + IS = (-4.5) + (+3.1) = -1.4$$

$$Y = ES + FS = (-2.8) + (+3.4) = +0.6$$

نمودار شماره ۱: موقعیت منطقه ویژه اقتصادی گازرون در ماتریس SPACE



۳- تحلیل گروههای هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی

دفتر هیئت دولت

در این قسمت گروه‌های هدف کاربری‌های پیشنهادی در سه بخش کشاورزی، خدمات، معدن و صنعت در جدول ذیل به صورت کلی بیان می‌گردد.

جدول شماره ۳: جمع‌بندی کلی تحلیل گروه‌های هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی

بخش	عنوان	گروه‌های هدف و ذینفعان
کشاورزی	صنایع نساجی	صنعتگران در حوزه فرآوری و تبدیل محصولات زراعی و باغی، تعاونی‌های کشاورزی، جهاد کشاورزی، صنایع بهداشتی و دارویی، صنایع و پتگاه‌های فعال در حوزه شپالت، تولیدکنندگان و فعالان دام و فرآورده‌های گوشتی و پروتئینی، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	تولید نهاده‌های کشاورزی	
	فرآوری محصولات استراتژیک کشاورزی (زراعی و باغی)	
	تولید صنعتی دان و علوفه	
	تولید و فرآوری داروهای گیاهی	
	تولید فرآورده‌های گوشتی و پروتئینی	
	پرورش آبزیان، دام و طیور	
خدمات	توسعه زیرساخت‌ها و کاربری‌های مرتبط با حمل و نقل	شرکت‌های فعال در زمینه خدمات حمل و نقل و توزیع، دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی، شرکت‌ها و نهادهای دانش‌بنیان، صنایع های تک، استارت‌آپ‌ها و شتاب‌دهنده‌های کسب و کارهای دیجیتال و نوین، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	ایجاد مراکز و فعالیت‌های IT محور	
	ایجاد مراکز علمی، تحقیقاتی و پژوهشی	
	تمرکز بر استفاده از انرژی‌های نو	
معدن	ایجاد واحدهای تثلیذ کروم	فعالان بخش تولید و فرآوری سنگ‌های ساختمانی و تزئینی، شرکت‌های توسعه صنایع و معدن، شرکت‌های اکتشاف و استخراج، صادرکنندگان مواد معدنی و سنگ‌های قیمتی، تولیدکنندگان ماشین‌آلات معدنی، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	راه اندازی واحدهای صنعتی و کارخانجات فسفات کلسیم و دی کلسیم	
	فرآوری فلزات رنگین و گرانبها (کرومیت و طلا)	
	فرآوری متکنز و کائولن	
	فرآوری سنگ‌های ساختمانی و تزئینی	
سخت‌افزار	صنایع چوب	خودروسازان و تولیدکنندگان قطعات خودرو، مصرف‌کنندگان و نمایندگان محلی و منطقه‌ای، شرکت‌های داروسازی و تحقیقات دارویی، واردکنندگان و صادرکنندگان کالاها و تجهیزات پزشکی، صنایع پوشاک، پتگاه‌ها و تولیدی‌های فعال در بخش ساختمان، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	صنایع چرم و سالامبور	
	صنایع مرتبط با تولید PVC و UPVC	
	قطعه‌سازی	
	سرم‌سازی و داروهای دامی	
	تولید تجهیزات و لوازم پزشکی و بهداشتی	

تحلیل گروه‌ها و بازار هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی

در این قسمت گروه‌های هدف کاربری‌های پیشنهادی در سه بخش کشاورزی، خدمات و صنعت در جدول ذیل به صورت کلی بیان می‌گردد.

جدول شماره ۱: جمع‌بندی کلی تحلیل گروه‌های هدف و تقاضاهای موثر صنعتی، بازرگانی و خدماتی

بخش	عنوان	بازار هدف و ذینفعان
کشاورزی	تولید نهاده‌های کشاورزی	صنعتگران در حوزه فرآوری و تبدیل محصولات زراعی و باغی، تعاونی‌های کشاورزی، جهاد کشاورزی، صنایع بهداشتی و دارویی، صنایع و دستگاه‌های فعال در حوزه شایات، تولیدکنندگان و فعالان دام و فرآورده‌های گوشتی و پروتئینی، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	فرآوری محصولات استراتژیک کشاورزی (زرعی و باغی)	
	تولید صنعتی دان و علوفه	
	تولید و فرآوری داروهای گیاهی	
	توسعه فعالیت‌های گلخانه‌ای با استفاده از تکنولوژی نوین	
خدمات	تولید فرآورده‌های گوشتی و پروتئینی	شرکت‌های فعال در زمینه خدمات حمل و نقل و توزیع، دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی، شرکت‌ها و نهادهای دانش‌بنیان، صنایع‌های تکه، استارت‌آپ‌ها و شتاب‌دهنده‌های کسب و کارهای دیجیتال و نوین، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	ایجاد و توسعه کاربری‌های حمل و نقل محور	
	ایجاد و توسعه فضاهای انبارداری و ذخیره‌سازی	
	تمرکز بر استفاده از انرژی‌های نو (صنایع پیشرفته از قبیل سلول‌های خورشیدی)	
صنعت	ایجاد مراکز و فعالیت‌های IT محور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی	فعالان بخش تولید و فرآوری سنگ‌های ساختمانی و نئونی، شرکت‌های توسعه صنایع و معدن، سازندگان و پیمانکاران بخش ساختمان، خودروسازان و تولیدکنندگان قطعات خودرو، مصرف‌کنندگان و نمایندگی‌های محلی و منطقه‌ای، شرکت‌های داروسازی و تحقیقات دارویی، واردکنندگان و صادرکنندگان کالاها و تجهیزات پزشکی، تولیدکنندگان و صادرکنندگان صنایع پوشاک، دستگاه‌ها و تولیدی‌های فعال در بخش ساختمان، بسترسازی جهت ورود سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در این بخش
	صنایع کانی غیر فلزی و مصالح ساختمانی	
	صنایع غذایی، دارویی و بهداشتی	
	سرمسازي و داروهای دامی	
	صنایع برق، الکترونیک و لوازم خانگی	
	صنایع سلولزی و چوب	
	صنایع شیمیایی و پتروشیمی	
	صنایع فلزی و قطعه‌سازی	
	صنایع نساجی، پوشاک و چرم	
	سایر صنایع (صنایع مختلط)	

دفتر هیئت دولت

۴- شناسایی و اولویت بندی طرح های سرمایه گذاری واجد شرایط سرمایه گذاری در منطقه از بین

رشته های صنعتی منتخب توسط کارفرما

- شناسایی طرح ها از بین رشته های صنعتی مد نظر کارفرما یا به صورت منفرد بر اساس اطلاعات تحلیل شده
 - اولویت بندی طرح ها بر اساس معیارهای اقتصادی و صنعتی
- با توجه به مطالعات نظام بازار در منطقه و بررسی های صورت گرفته در مباحث اقتصادی بیان شد که با توجه به ویژگی های خاص منطقه می توان با استقرار فعالیت هایی که بتوانند حداکثر میزان بازدهی و بهره وری را در منطقه ویژه اقتصادی کازرون داشته باشند سبب رونق اقتصادی و ایجاد اشتغال و به دنبال آنها ایجاد توسعه پایدار در شهرستان شد. با توجه به مطالب گفته شده صنایع پیشنهادی برای بخشهای صنعتی در محدوده با انتخاب کارفرما (شرکت شهرکهای صنعتی فارس) شامل صنایع غذایی، سلولزی، نساجی، کانی غیر فلزی، شیمیایی، فلزی و... می باشد. با توجه به تحلیل های صورت گرفته که پیش از این بدان اشاره شد مقادیر بدست آمده برای برای وسعت هر یک از صنایع بر روی سایت، در جدول زیر آورده شده است.

جدول شماره ۵: سهم صنایع پیشنهادی از مجموع بخش صنعتی

نام زون	نوع صنعت	مساحت (مترمربع)	درصد از کل
زون صنایع	سلولزی	۱۴۱۱۸	۳/۳
	سلولزی شیر بهداشتی	۱۹۷۴۳	۴/۶
	صنایع الکتریکی	۱۴۴۷۶	۳/۴
	صنایع شیمیایی	۵۲۷۵۴	۱۲/۴
	صنایع فلزی	۶۴۳۹۶	۱۵/۱
	صنایع کوچک بدون آلودگی	۵۳۵۷۶	۱۲/۶
	صنایع نساجی	۱۰۴۸۵	۲/۵
	ظروف یکبار مصرف	۲۴۵۰۹	۵/۷
	غذایی	۸۷۹۳۴	۲۰/۶
	کانی غیر فلزی	۶۹۹۵۶	۱۶/۴
	کشاورزی	۱۴۴۹۹	۳/۴
	مجموع		۴۳۶۴۴۶

دفتر هیئت دولت

۵- تدوین چارچوب طراحی منطقه ویژه اقتصادی

اگرچه بیشترین حجم از فضای سایت منطقه ویژه اقتصادی کازرون را حوزه صنعتی به خود اختصاص داده است، اما این کاربری فقط بخشی از اراضی سایت است و مابقی آن، سهم کاربری های دیگر از قبیل کاربری های خدماتی، رفاهی و مکمل، فضای سبز و شبکه راه هاست. در اینجا لازم می گردد تا ابتدا کلیات برنامه ریزی کالبدی، که در حقیقت، پیش نیاز برنامه ریزی صنعتی محسوب می شود، ارائه گردد. برای کاربری صنعتی در یک رابطه رفت و برگشتی با مرحله طرح ریزی پروژه، که مطابق با شرایط و مقتضیات زمین تطبیق و تثبیت خواهد یافت، میزان زمین اختصاص یافته مشخص خواهد شد. بر اساس طرح پیشنهادی مشاور، در مجموع اراضی طراحی شده برای کاربری صنعتی، نهایتاً معادل ۵۷ درصد از کل اراضی ۷۴۰۸۱۴ متر مربعی سایت، یعنی برابر ۴۲۶۴۴۶ متر مربع به دست آمده است. همچنین کاربری خدماتی مساحتی معادل ۳۰۹۵۳ مترمربع را به خود اختصاص داده است که این فضا شامل کاربری های خدماتی برای شاغلین و مراجعه کنندگان به منطقه، فضاهاى مربوط به خدمات بازرگانی، اداری و تجاری بوده و ۴ درصد از مساحت مجموعه را شامل می شود.

در طراحی منطقه ویژه اقتصادی کازرون حدود ۱۵/۵ درصد از مجموعه کاربری فضای سبز (مجموع کاربری های کمربندی سبز حفاظتی و پارک و مسیر سبز پیاده و نوارهای سبز حاشیه معابر) که معادل ۱۱۴۴۹۲ مترمربع بوده است، به منظور قرار گرفتن فضای مناسب جهت تاسیسات منطقه ویژه اقتصادی در مجموع، زمینی به مساحت ۳۵۵۷۲ مترمربع معادل ۴٫۸ درصد از مساحت محدوده منطقه ویژه به این کاربری اختصاص یافته است.

دفتر هیئت دولت

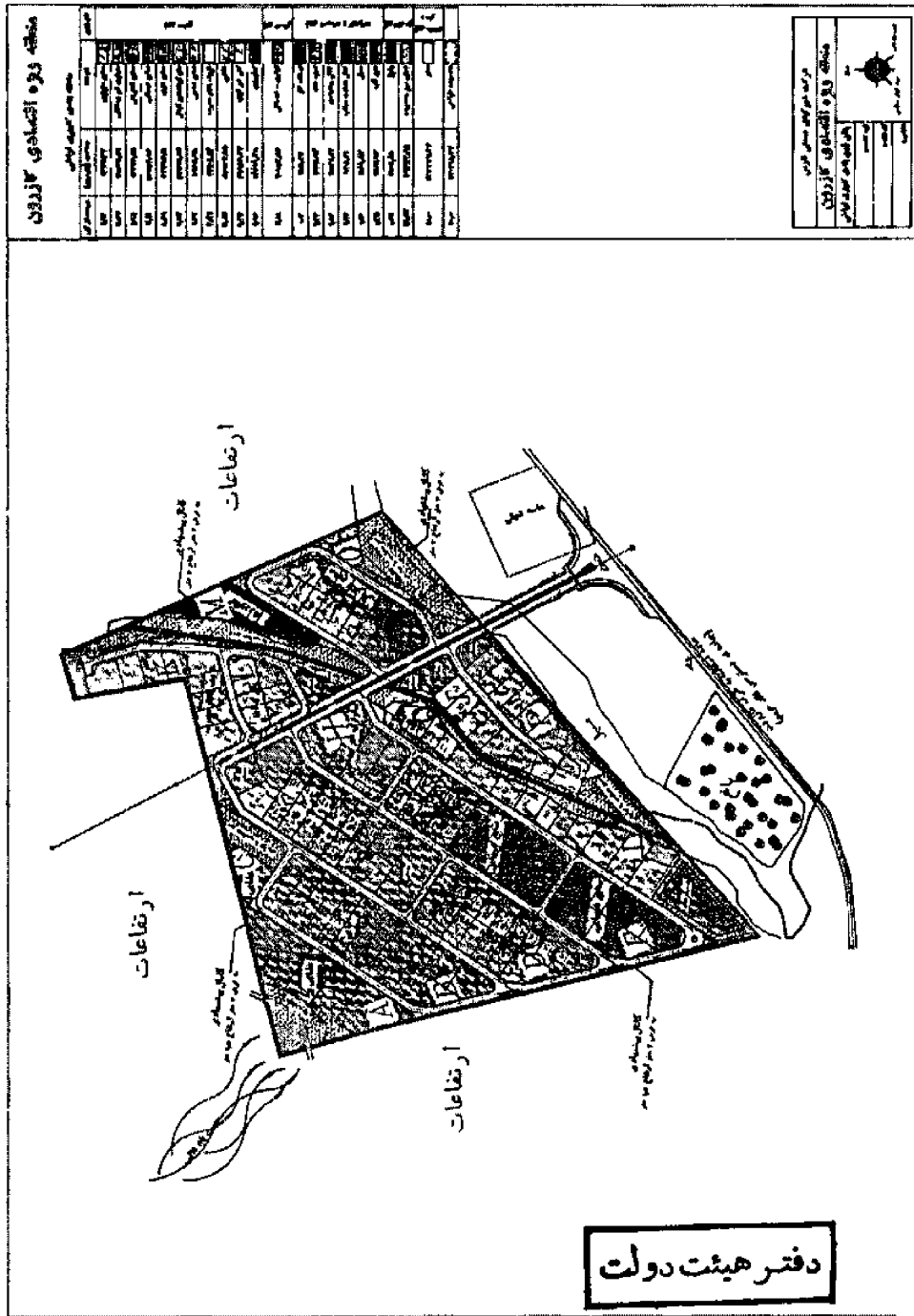
جدول شماره ۶: منطقه بندی کاربری اراضی منطقه ویژه اقتصادی کازرون

درصد از کل	درصد زون	مساحت زون	مساحت (مترمربع)	نام فضا	نام زون
۱/۹	۵۷/۶	۴۳۶۴۴۶	۱۴۱۱۸	سلولزی	زون صنایع
۲/۷			۱۹۷۴۳	سلولزی غیر بهداشتی	
۲/۰			۱۴۴۷۶	صنایع الکتریکی	
۷/۱			۵۲۷۵۴	صنایع شیمیایی	
۸/۷			۶۴۳۹۶	صنایع فلزی	
۷/۲			۵۳۵۷۶	صنایع کوچک بدون آلودگی	
۱/۴			۱۰۴۸۵	صنایع نساجی	
۳/۳			۲۴۵۰۹	ظروف یکبار مصرف	
۱۱/۹			۸۷۹۳۴	غذایی	
۹/۴			۶۹۹۵۶	کافی غیر فلزی	
۲/۰			۱۴۴۹۹	کشاورزی	
۴/۲			۴/۲	۳۰۹۵۳	
۰/۰	۴/۸	۳۵۵۷۲	۲۷۶	ایستگاه گاز	زون تاسیسات و تجهیزات
۱/۵			۱۰۷۹۲	تصفیه خانه	
۱/۶			۱۱۵۴۷	کانال پیشنهادی	
۱/۲			۹۲۰۶	کانال هدایت سیلاب	
۰/۲			۱۱۷۰	مسیل	
۰/۳			۲۵۸۲	منبع آب	
۰/۶	۱۵/۵	۱۱۴۴۹۳	۴۷۰۸	رفوژ	زون رفوژ و فضای سبز
۱۴/۸			۱۰۹۷۸۴	فضای سبز	
۱۸/۰	۱۸/۰	۱۳۳۳۳۲	۱۳۳۳۳۲	مغایر	زون مشاعات و مغایر
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰		۷۴۰۷۹۵		مجموع

ماخذ: مطالعات مشاور

دفتر هیئت دولت

نقشه شماره ۳: کاربری های پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی



منطقه ویژه اقتصادی آزدون

ردیف	شرح	کد رنگ	کد نمایی
۱	مناطق صنعتی	سبز تیره	۱۰۱
۲	مناطق تجاری	سبز متوسط	۱۰۲
۳	مناطق مسکونی	سبز روشن	۱۰۳
۴	مناطق خدماتی	زرد	۱۰۴
۵	مناطق فضای سبز	سبز	۱۰۵
۶	مناطق تفریحی	آبی	۱۰۶
۷	مناطق کشاورزی	قهوه ای	۱۰۷
۸	مناطق حفاظت از محیط زیست	قرمز	۱۰۸
۹	مناطق حمل و نقل	خاکستری	۱۰۹
۱۰	مناطق خدمات عمومی	بنفش	۱۱۰

منطقه ویژه اقتصادی آزدون
 سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان تهران
 دفتر هیئت دولت

۶- تدقیق جانمایی و توزیع کاربری ها با استفاده از سامانه اطلاعات مکانی (GIS)

با توجه به مطالعات نظام بازار در منطقه و بررسی های صورت گرفته در مباحث اقتصادی بیان شد که با توجه به ویژگی های خاص منطقه می توان با استقرار فعالیت هایی که بتواند حداکثر میزان بازدهی و بهره وری را در منطقه ویژه اقتصادی کازرون داشته باشند سبب رونق اقتصادی و ایجاد اشتغال و به دنبال آنها ایجاد توسعه پایدار در شهرستان شد. با توجه به مطالب گفته شده صنایع پیشنهادی برای بخشهای صنعتی در محدوده شامل صنایع غذایی، فلزی، شیمیایی، نساجی، کانی غیر فلزی و ... می باشد. با توجه به تحلیل های صورت گرفته که پیش از این بدان اشاره شد مقادیر بدست آمده برای برای وسعت هر یک از صنایع بر روی سایت، در جدول زیر آورده شده است.

جدول شماره ۷: سهم صنایع پیشنهادی از مجموع بخش صنعتی

نام زون	نوع صنعت	مساحت (مترمربع)	درصد از کل
زون صنایع	سلولزی	۱۴۱۱۸	۳/۳
	سلولزی غیر بهداشتی	۱۹۷۴۳	۴/۶
	صنایع الکتریکی	۱۴۴۷۶	۳/۴
	صنایع شیمیایی	۵۲۷۵۴	۱۲/۴
	صنایع فلزی	۶۴۳۹۶	۱۵/۱
	صنایع کوچک بدون آلودگی	۵۳۵۷۶	۱۲/۶
	صنایع نساجی	۱۰۴۸۵	۲/۵
	ظروف یکبار مصرف	۲۴۵۰۹	۵/۷
	غذایی	۸۷۹۳۴	۲۰/۶
	کانی غیر فلزی	۶۹۹۵۶	۱۶/۴
	کشاورزی	۱۴۴۹۹	۳/۴
	مجموع		۴۲۶۴۴۶

در طراحی سایت منطقه ویژه اقتصادی کازرون و جانمایی کاربری های صنعتی، توجه ویژه به اصول همجواری و سازگاری صنایع مد نظر قرار گرفته است. علاوه بر آن با توجه به پیشنهاد مشاور مبنی بر طراحی یک فاز برای منطقه و بهره برداری مرحله به مرحله از سایت طراحی شده، مشاور تلاش می نماید که صنایعی که دارای الویت بالاتری برای استقرار در منطقه هستند را جانمایی نماید تا بدین طریق امکان سرمایه گذاری آسان تر در مجموعه فراهم گردیده و همچنین طراحی منطقه ویژه اقتصادی از حداکثر انعطاف پذیری برخوردار گردد. قرار دادن صنایعی که از میزان آلاینده گی بالاتری نسبت به سایر صنایع برخوردار هستند و با توجه به دستورالعمل سازمان محیط زیست که به پیوست این گزارش ارائه می شود 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 راستای طراحی و جانمایی صنایع بدان توجه ویژه نموده است.

پورسی تعداد نفقات و پوسنل

بنابر آنچه که قبلا گفته شد، از آنجا که فعالیت عمده منطقه ویژه اقتصادی کازرون، فعالیت صنعتی می باشد. مبنای محاسبه جمعیت سایت نیز عمدتاً فعالیت صنعتی است که ما به ازای کالبدی آن، همان کاربری صنعتی خواهد بود. بر پایه برنامه ریزی کالبدی انجام یافته (انطباق یافته با طرح نهایی) سهم اراضی صنعتی از کل اراضی که میتوان در آن کاربری

جانمایی نمود، بالغ بر ۳۰/۷ هکتار به دست آمده است، که با تعیین سرانه زمین خالص صنعتی مورد نیاز به ازای هر نفر شاغل، می توان تعداد شاغلان صنعتی را محاسبه نمود در این زمینه یکی، از معیارهای قابل قبول در سطح جهانی، استانداردهای سازمان توسعه صنعتی ملل متحد، می باشد که برای شاغلان انواع گروه های صنعت در مناطق صنعتی، سرانه ای مابین حدود ۲۲۰ الی ۳۰۰ متر مربع زمین خالص صنعتی را تعیین نموده است.

این ارقام می تواند و باید که بر حسب منطقه صنعتی کشور ایران و از جمله منطقه ویژه اقتصادی کازرون، بومی شود. در این خصوص، می توان ارقام مربوط به میانگین صنایع مستقر در مناطق صنعتی کشور را ملاک نظر قرار داد. در این زمینه، آمار شهرک های صنعتی کشور تا سال ۱۳۷۵، حاکی از آن است که متوسط تعداد شاغلان صنعتی در هر هکتار زمین صنعتی، مابین ۳۶/۶ الی ۱۲۹/۷ نفر بوده است. میانگین این ارقام، معادل حدود ۶۰ نفر در هکتار است که سرانه ای معادل حدود ۱۶۶ متر مربع به ازای هر نفر را بدست می دهد. از آنجا که معمولاً مساحت زمین اختیار شده جهت هر واحد صنعتی، به صورت دست بالا بوده و بعداً در مرحله توسعه، امکان افزایش تعداد شاغلان وجود خواهد داشت، لازم است تا جهت برنامه ریزی، افزایش شاغلان در مراحل توسعه نیز مورد محاسبه قرار گیرد. بدین منظور احتساب ۳۵ درصد افزایش ظرفیت اشتغال برای واحدهای صنعتی مزبور، ضروری به نظر میرسد. بدین ترتیب سعی میشود که میزان سرانه هر فرد در حوزه صنعتی در استان فارس، تقریباً معادل میانگین سرانه های پیشنهادی سازمان توسعه صنعتی ملل متحد، است. برای این منظور به طور میانگین سرانه هر فرد ۲۵۵ مترمربع در نظر گرفته می شود. نهایتاً با احتساب حدود ۴۲ هکتار زمین خالص صنعتی پیش بینی شده در اراضی توسعه منطقه ویژه اقتصادی کازرون، تعداد شاغلین در این سایت، برابر ۱۲۰۶ نفر لحاظ می گردد. علاوه بر شاغلان صنعتی، تعدادی شاغل خدماتی در مجموعه به امور مختلف نظیر خدمات شهری، تاسیسات شهری، فعالیت های تجاری و ... اشتغال خواهند داشت که در این برنامه تعداد آنها معادل ۳۰۰ نفر پیش بینی می شود. در این صورت، کل جمعیت شاغل در اراضی منطقه به ۱۵۰۶ نفر بالغ می گردد. البته در قالب فعالیت های روزمره، مضافاً تعدادی جمعیت در طور روز به مجموعه مراجعه خواهند داشت که به عنوان جمعیت شناور پیش بینی می گردد. این جمعیت که تعداد آنها معادل ۲۰۰ الی ۲۲۰ نفر در ساعات اوج، تخمین زده می شود، در محاسبات مربوط به تاسیسات زیربنایی لحاظ می گردند. در نتیجه رقم نهایی افرادی که در سایت مورد مطالعه مشغول خواهند شد، معادل ۱۷۰۰ نفر برآورد می شود.

بررسی حجم مواد اولیه مورد نیاز

حجم مواد اولیه مورد نیاز کارخانجات مجموعه، تابعی از حجم تولیدات آنها می باشد. با توجه به این که در حال حاضر، مشخصات دقیق کمی تولیدات واحدهای صنعتی، که در آینده در منطقه ویژه اقتصادی استقرار خواهند یافت روشن نیست، می توان به صورت تقریبی و بر مبنای تعداد شاغلان واحدهای صنعتی مجموعه، حجم تولیدات را برآورد نمود. مطالعات انجام یافته در خصوص تولیدات گروه های مختلف صنعت در سطوح ملی، حاکی از آن است که سرانه تولید سالانه گروه های مختلف صنعت، به ازای هر نفر شاغل دامنه نسبتاً وسیعی را در بر می گیرد، پایین ترین سرانه، مربوط به صنایع سلولزی با سرانه ۳ تن و بالاترین سرانه، مربوط به صنایع شیمیایی با حدود ۸۷ تن به ازای هر نفر شاغل بوده است. در حد واسطه این دو گروه، صنایع غذایی (۷۸ تن)، صنایع فلزی (۲۰ تن)، صنایع کانی غیر فلزی (۲۲ تن) و صنایع نساجی (۵ تن) قرار می گیرند. البته برای محاسبه مواد اولیه مورد نیاز کارخانجات منطقه، باید سهم اضافه ای نیز بابت ضایعات و دور ریز تولیدات در نظر گرفت که این رقم به صورت میانگین، می تواند معادل ۱۵ الی ۲۰ درصد حجم تولیدات لحاظ گردد. بر این اساس،

می توان با توجه به سهم گروه های مختلف صنعت در فاز توسعه مناطق ویژه اقتصادی، سرانه مواد اولیه مصرفی سالانه را معادل حدود ۴۰ تن به ازای هر شاغل در نظر گرفت که نهایتاً با عنایت به تعداد ۱۷۰۰ نفر شاغل صنعتی، وزن تقریبی مواد اولیه ی مصرفی مجموعه به حدود ۶۸۰۰۰ تن بالغ خواهد شد

پروسی آب مصرفی

با توجه به جمعیت ۳۰۰ نفری شاغل در حوزه خدمات و همچنین با در نظر گرفتن ۲۰۰ نفر به عنوان افرادی که روزانه به سایت وارد می شوند، میزان مصرف آب در بخش عمومی و تجاری برای ۵۰۰ نفر، به صورت زیر محاسبه می شود.

لیتر $۷۵۰۰ = ۱۵ * ۵۰۰$ مصرف تجاری

لیتر $۷۵۰۰ = ۱۵ * ۵۰۰$ مصرف عمومی

لیتر در روز $۱۸۰۰۰ = (۱۵ * ۲۰۰) + ۷۵۰۰ + ۷۵۰۰$

با در نظر گرفتن ۸ ساعت کاری در شبانه روز در مجموعه، معادل ۲/۱۹ هزار مترمکعب، مصرف آب در این بخش در سال خواهد بود. در نتیجه با توجه به مطالب گفته شده میزان کل مصرف آب در منطقه ویژه اقتصادی کازرون به صورت زیر برآورد میشود:

هزار مترمکعب در سال $۹۲/۱۴ =$ آب مصرفی در بخش صنعت

هزار مترمکعب در سال $۷/۴ =$ آب مصرفی شرب و بهداشتی

هزار مترمکعب در سال $۲۱ =$ آب مصرفی برای فضای سبز

هزار مترمکعب در سال $۲/۱۹ =$ آب مصرفی در بخش عمومی و تجاری

هزار مترمکعب در سال $۱۲۲/۷۳ =$ مجموع مصرف آب در منطقه ویژه اقتصادی

بنابراین میزان مصرف آب در منطقه ویژه معادل ۳/۹ لیتر در ثانیه می باشد.

پروسی برق مصرفی

شایان ذکر است که با توجه به ساعت کاری کارکنان در مجموعه منطقه ویژه اقتصادی و با توجه به نوع مصارف عمومی در مناطق ویژه از میزان مصرف بدست آمده برای مصارف عمومی معادل ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است. براساس اطلاعات جدول فوق، میزان برق مصرفی پروژه در حدود ۲۰۴۸۰ مگاوات ساعت در سال خواهد بود که این میزان معادل ۴/۴۲ مگاوات ساعت در روز می باشد.

پروسی میزان گاز مصرفی

برای برآورد مقدار گاز مصرفی در مجموعه ابتدا محاسبات بر اساس مقدار سوخت مورد نیاز برای هر مترمربع در هر یک از گروههای صنایع (در نظام تقسیم بندی یونیدو) انجام شده که در نهایت بدلیل نامشخص بودن صنایع مستقر در این بخش، بطور متوسط رقم ۰/۰۷۵۵ مترمکعب در ساعت به ازای هر مترمربع معیار محاسبات قرار گرفته است.

جدول شماره ۸: مصرف گاز در صنایع مختلف

نوع صنعت	مصرف سوخت در هر مترمربع گاز طبیعی (مترمکعب در ساعت)
صنایع غذایی	۰/۰۱۱۲
صنایع نساجی	۰/۰۳۰۷
صنایع سلولزی	۰/۰۰۱۵
صنایع شیمیایی	۰/۰۷۱۵

صنایع کالی غیر فلزی	۰/۰۱۴۳
صنایع فلزی	۰/۰۰۳۹
صنایع الکترونیک	۰/۳۹۲
متفرقه	۰/۰۷۶
بطور متوسط	۰/۰۷۵۵

با در نظر گرفتن ضریب همزمانی مصرف ۶۰ درصد به لحاظ سطح وسیع کارخانجات و برنامه های خط تولید، میزان مصرف گاز بخش صنعتی برابر است با:

$$\text{متر مکعب در روز } ۸۰۵۴۱۳ = ۱۳۴۲۳۵۵ \times ۶۰\%$$

در نتیجه میزان گاز مصرفی در مجموعه در سال، معادل ۲۹۳۹۷۶ میلیون مترمکعب در سال خواهد بود.

دفتر هیئت دولت

۳-۳- مرحله بندی اجرای طرح

برآورد هزینه سرمایه گذاری عملیاتی و ثابت طرح

جدول شماره ۹: جمع هزینه های ساخت و سرمایه گذاری (ثابت)

ردیف	شرح	کل فاز ساخت (میلیون ریال)	سال ۱۳۹۸ مبلغ (میلیون ریال)	سال ۱۳۹۹ مبلغ (میلیون ریال)	سال ۱۴۰۰ مبلغ (میلیون ریال)	سال ۱۴۰۱ مبلغ (میلیون ریال)	سال ۱۴۰۲ مبلغ (میلیون ریال)	سال ۱۴۰۳ مبلغ (میلیون ریال)
۱	زمین، محوطه ساری و ساختمان	۴۳۰،۴۰۲	۲۱۵،۳۰۱	۴۳۰،۴۰۰	۴۳۰،۴۰۰	۴۳۰،۴۰۰	۴۳۰،۴۰۰	۴۳۰،۴۰۰
۲	توازم اداری و رفاهی	۲،۲۳۳	-	۲،۲۳۳	-	-	-	-
۳	هزینه تجهیز پروژه	۲۳،۸۴۰	-	۲۳،۸۴۰	-	-	-	-
۴	هزینه حمل و نقل	۷،۵۰۰	-	۷،۵۰۰	-	-	-	-
۵	هزینه های قبل بهره برداری	۱۰،۵۰۰	-	۱۰،۵۰۰	-	-	-	-
۶	پیش بینی نشده (۵۵ درصد ارقام فوق)	۲۳،۷۲۴	۱۰،۷۶۰	۴،۳۵۶	۲،۱۵۲	۲،۱۵۲	۲،۱۵۲	۲،۱۵۲
	جمع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۴۹۸،۱۹۸	۲۲۵،۹۶۱	۹۱،۴۶۹	۴۵،۱۹۲	۴۵،۱۹۲	۴۵،۱۹۲	۴۵،۱۹۲

منبع مطالعات مشاور

برآورد هزینه های سرمایه در گردش طرح

لازم به ذکر است نرخ تورم در قالب تنزیل در نظر گرفته شده است و بنابراین هزینه های عملیاتی برای سال های آتی ثابت در نظر گرفته خواهد شد.

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۱۰: هزینه‌های جاری و عملیاتی (میلیون ریال)

شرح	هزینه جاری سالانه (میلیون ریال)
انرژی (آب، برق و گاز)	۱۵,۱۶۷
قطعات یدکی مصرف شده	۱,۵۶۷
تعمیرات، نگهداری، مواد اولیه	۶۲۷
دستمزد	۲۵,۶۰۰
هزینه‌های بالاسری	۶,۴۰۰
هزینه‌های عملیاتی	۳۱۳
هزینه‌های بازاریابی مستقیم	۱,۰۵۱
جمع هزینه‌های جاری و عملیاتی	۵۰,۷۲۵

منبع مطالعات مشاور

جدول شماره ۱۱: کل هزینه‌ها (میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳
درصد هزینه‌ها	۱۰%	۱۵%	۲۰%	۲۵%	۳۰%	۳۵%
هزینه‌های جاری	۵,۰۷۳	۷,۶۰۹	۱۰,۱۴۵	۱۲,۶۸۱	۱۵,۲۱۸	۱۷,۷۵۴
هزینه‌های ثابت	۲۲۵,۹۶۱	۹۱,۴۶۹	۴۵,۱۹۲	۴۵,۱۹۲	۴۵,۱۹۲	۴۵,۱۹۲
کل هزینه‌ها	۲۳۱,۰۳۴	۹۹,۰۷۸	۵۵,۳۳۷	۵۷,۸۷۳	۶۰,۴۱۰	۶۲,۹۴۶

منبع مطالعات مشاور

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۱۲: درآمد حاصل از فروش اراضی و ارائه خدمات

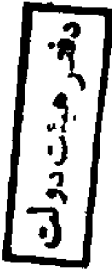
شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳
درصد تحقق درآمدهای فروش زمین	۱۰٪	۱۳٪	۱۵٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۵٪
متر از زمین آماده واگذاری (متر مربع)	۳۹,۳۳۰	۴۶,۱۹۶	۵۸,۹۹۵	۷۰,۷۹۴	۷۸,۲۶۰	۹۸,۳۳۵
درصد تحقق درآمدهای ارائه خدمات	۱-٪	۲-٪	۳-٪	۶-٪	۸-٪	۸-٪
قیمت فروش ناخالص (میلیون ریال)	۱	۱,۱۰	۱,۲۱	۱,۲۳	۱,۴۶	۱,۶۱
درآمد فروش ناخالص (میلیون ریال)	۳۹,۳۳۰	۵۱,۹۱۵	۷۱,۳۳۴	۹۴,۲۲۶	۱۱۵,۱۶۶	۱۵۸,۲۵۳
منهای کارمزد فروش (۵ درصد)	۱,۹۶۶	۲,۵۹۶	۳,۵۶۹	۴,۷۱۱	۵,۷۵۸	۷,۹۱۸
خالص درآمد فروش (میلیون ریال)	۳۷,۳۶۳	۴۹,۳۱۹	۶۷,۷۶۵	۸۹,۵۱۵	۱۰۹,۴۰۷	۱۵۰,۳۳۵
درآمد حاصل از ارائه خدمات (میلیون ریال)	۱۰,۵۱۱	۲۱,۰۲۳	۳۱,۵۳۳	۶۲,۰۲۶	۸۴,۰۰۸	۸۴,۰۰۸
جمع کل درآمدها (میلیون ریال)	۴۷,۸۷۴	۷۰,۳۴۲	۹۹,۳۰۸	۱۵۱,۵۴۱	۱۹۳,۴۱۵	۲۳۴,۵۴۳

منبع: مطالعات مشاور

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۱۳: درآمدهای خدماتی منطقه ویژه اقتصادی کازرون

درآمد کل (میلیون ریال)	مقدار	واحد	نوع هر واحد (ریال)	عنوان تعرفه	ردیف
۱۲۵۰	۲۰۸۲	عدد	۸۴۰۰۰۰۰	تعطیل کانتینر ۲۰ فوت	۱
۱۰۷۳۳	۱۵۶۲	عدد	۱,۱۰۲,۵۰۰	تعطیل کانتینر ۴۰ فوت	۲
۱,۳۳۳	۱۵۰۰۰	تن	۸۸,۲۰۰	تعطیل لوله	۳
۵۹۱	۲۰۸۲	عدد	۲۸۲,۵۰۰	تعطیل هر کانتینر خالی ۲۰ فوت	۴
۸۵۲	۱۵۶۲	عدد	۵۴,۵۰۰	تعطیل هر کانتینر خالی ۴۰ فوت	۵
۱,۲۵۰	۲۰۸۲	عدد	۸۴,۰۰۰	بارگیری هر کانتینر ۲۰ فوت	۶
۴۹۹	۲۰۸۲	عدد	۲۳,۹۴۰	بارگیری هر کانتینر خالی ۲۰ فوت	۷
۱,۷۳۳	۱۵۶۲	عدد	۱,۱۰۲,۵۰۰	بارگیری هر کانتینر ۴۰ فوت	۸
۸۰۴	۱۵۶۲	عدد	۵۱۴,۵۰۰	بارگیری هر کانتینر خالی	۹
۲,۹۲۸	۲۰۸۲	عدد	۱,۸۹۰,۰۰۰	بارگیری هر کانتینر ۲۰ فوت با کارگر تا ۱۰ تن	۱۰
۴,۴۶۶	۱۵۶۲	عدد	۲,۷۳۰,۰۰۰	بارگیری هر کانتینر ۴۰ فوت با کارگر تا ۱۵ تن	۱۱
۲۶۵	۳۰۰۰	تن	۸۸,۲۰۰	بارگیری لوله	۱۲
۲,۹۶۹	۱۲۵۰۰۰	تن	۲,۹۶۰	بارگیری پالت	۱۳
۵,۳۸۷	۱۲۵۰۰۰	تن	۳,۹۹۰	بارگیری غیر پالت	۱۴
۲,۹۲۸	۲۰۸۲	عدد	۱,۸۹۰,۰۰۰	استریمپ هر کانتینر ۲۰ فوت با کارگر	۱۵
۴,۲۸۲	۱۵۶۲	عدد	۲,۷۴۰,۵۰۰	استریمپ هر کانتینر ۴۰ فوت با کارگر	۱۶
۱۱,۹۰۷	۴۵۰۰	عدد	۲,۶۴۶,۰۰۰	استریمپ یا لیفتراک ۲ تن در ساعت	۱۷
۱۱,۹۰۷	۳۰۰۰	عدد	۲,۸۹۰,۰۰۰	استریمپ یا لیفتراک ۱ تن در ساعت	۱۸
۷,۸۷۵	۳۰۰۰	عدد	۲,۶۱۵,۰۰۰	استریمپ یا لیفتراک ۱ تن در ساعت	۱۹
۸۵۱	۱۲۵۰۰۰	تن	۶,۳۰۰	صافالی پالت	۲۰
۸۵۱	۱۲۵۰۰۰	تن	۶,۳۰۰	صافالی غیر پالت	۲۱
۸۵۰۰	۴۵۰۰۰	تن	۱,۸۹۰,۰۰۰	صافالی ماشین آلات و کالاهای غیر استاندارد	۲۲
۴۸۲	۱۲۵۰۰۰	تن	۳,۵۹۰	تعطیل پالت	۲۳
۵,۸۱۲	۱۲۵۰۰۰	تن	۴,۲۰۰	تعطیل غیر پالت	۲۴
۲,۵۴۴	۴۵۰۰۰	تن	۷,۸۷۵	تعطیل ماشین آلات و کالاهای غیر استاندارد	۲۵
۲,۲۰۵	۶۰۰۰	عدد	۳,۷۵۰	تعطیل یا بارگیری وان	۲۶
۲,۱۱۱	۳۰۰۰	عدد	۷,۰۳۵	تعطیل یا بارگیری خاور	۲۷
۲,۰۷۹	۱۵۰۰	عدد	۱,۳۸۱,۰۰۰	تعطیل یا بارگیری تک و ده چرخ	۲۸
۳۹۷	۹۰۰۰	تن	۴۴,۱۰۰	بارگیری ماشین آلات و کالاهای غیر استاندارد	۲۹



درآمد کلی (میلیون ریال)	مقدار	واحد	تفرقه هر واحد (ریال)	شماره تفرقه
۲۱	۷۵۰۰	تن	۲۸۲۵	ایبارداری هر نوع کالا (ایبار مستط یک روز)
۱۲	۴۵۰۰	تن	۲۰۷۳	ایبارداری هر نوع کالا (فضای باز یک روز)
۸	۲۲۵۰	تن	۲۸۳۰	هاکتار (ایبار سرویشده بدون دیوار) یک روز
۲۹۰	۱۲۵۰	عدد	۴۳۰۰۰	ایبارداری کانتینرهای خالی (۱ تا ۱۰ روز یک کانتینر ۲۰ فوت در فضای باز)
۱۵۱	۴۵۰۰	عدد	۳۳۰۵۰۰	ایبارداری کانتینرهای خالی (۱۱ تا ۶۰ روز به بالا یک کانتینر ۲۰ فوت در فضای باز)
۲۶۰	۴۵۰۰	عدد	۵۷۰۷۰۰	ایبارداری کانتینرهای خالی (۱ تا ۶۰ روز یک کانتینر ۴۰ فوت در فضای باز)
۱۴۸	۳۰۰۰	عدد	۴۱۳۰۰۰	ایبارداری کانتینرهای خالی (۶۰ روز به بالا یک کانتینر ۴۰ فوت در فضای باز)
۲۸	۲۸	عدد	۱۰۰۰۰۰۰۰	صدور مجوز فعالیت جهت واحدهای تولیدی در منطقه
۴۵	۲۸	عدد	۱۰۴۰۰۰۰۰	صدور مجوز فعالیت اقتصادی جهت واحدهای تجاری - بازرگانی در منطقه
۴۵	۴۵	عدد	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	صدور مجوز فعالیت اقتصادی جهت واحدهای خدماتی در منطقه
۶۰	۶۰	عدد	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	صدور پایان کار و اجازه بهره برداری از کلیه مستحقات صنعتی، تولیدی، اداری، بازرگانی، خدماتی و ... با رعایت و تأیید نقشه تفصیلی
۶۸	۲۸	عدد	۱۸۰۰۰۰۰۰	هزینه صدور مجوز فعالیت شرکت های حمل و نقل سالیانه
۴۵۰	۴۵۰۰۰	عدد	۱۲۰۰۰۰	هزینه صدور بارنامه
۱۳۵	۷۵۰۰	عدد	۱۸۰۰۰۰	هزینه صدور بارنامه داخلی (مجوز عبور داخلی)
۲۱۶	۶۰۰۰	عدد	۳۶۰۰۰۰	هزینه ورود موقت
۱۸۹	۳۰۰۰۰۰	متر مربع سالیانه	۶۳۰	تفرقه ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی در حال ساخت (در مرحله اجرای طرح مطابق برنامه زمانبندی مصوب سازمان به ازای هر متر مربع)
۴۷۳	۷۵۰۰۰	متر مربع سالیانه	۶۳۰۰	تفرقه ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی در حال ساخت (تولیدی صنایع پایین دستی و تبدیلی فضای به ازای هر متر مربع)
۱۴۱۸	۲۲۵۰۰۰	متر مربع سالیانه	۶۳۰۰۰	تفرقه ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی در حال ساخت (تولیدی صنایع پایین دستی و تبدیلی غیرفعال به ازای هر متر مربع)
۹۵	۳۰۰۰۰	متر مربع سالیانه	۳۱۵۰	تفرقه ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی تکمیل شده (کلیه کاربری های خدماتی فعال به ازای هر متر مربع)
۱۸۹	۳۰۰۰۰	متر مربع سالیانه	۶۳۰۰	تفرقه ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی تکمیل شده (کلیه کاربری های خدماتی فعال به ازای هر متر مربع)

درآمد کل (میلیون ریال)	مقدار	واحد	تفره هر واحد (ریال)	عنوان تفره
۹۵	۳۰۰۰۰	متر مربع سالیانه	۳۰۱۵۰	تفره ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی تکمیل شده (کلیه کاربری های خدماتی غیر فعال به ازای هر متر مربع)
۳۷۸	۳۰۰۰۰	متر مربع سالیانه	۱۲۶۰۰	تفره ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی تکمیل شده (مجموع های کارگاهی کوچک فعال به ازای هر متر مربع)
۹۵	۱۵۰۰۰	متر مربع سالیانه	۶۳۰۰	تفره ارائه خدمات عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی تکمیل شده (مجموع های کارگاهی کوچک غیر فعال به ازای هر متر مربع)
۷۷	۱۵	متر مربع در روز	۱۵۰۱۸۰	تفره تبلیغات در سازمان منطقه ویژه (استند خیابانی متغیر - مترمربع در روز)
۳۹	۴	متر مربع در روز	۳۰۰۳۶۰	تفره تبلیغات در سازمان منطقه ویژه (تابلو تبلیغاتی ثابت - مترمربع در روز)
۴۸	۱۹	متر مربع در روز	۷۵۹۰	تفره تبلیغات در سازمان منطقه ویژه (پارچه نوشته - مترمربع در روز)
۱۰۵۰۱۱۰				جمع کل

منبع مطالبات مشاور

جریان نقدی در علم اقتصاد به ورود و خروج نقدیگی در یک تجارت، کسب و کار، پروژه صنعتی و یا اقتصادی گفته می شود. جریان نقدی معمولاً در یک دوره زمانی محدود محاسبه می شود. در جدول زیر به بررسی مجموع جریانات نقدی ورودی و خروجی و ماحصل فاضل آن‌ها تا سال ۱۴۰۳ پرداخته شده است.

جدول شماره ۱۴: جریانات نقدی پروژه بدون احتساب نرخ تورم

ردیف	شرح	۱۳۹۹	۱۳۹۸
۱	جمع کل هزینه ها	۱۳۹۹	۱۳۹۸
۲	درآمدهای حاصل از فروش اراضی و ارائه خدمات	۹۹۰۷۸	۳۲۱۰۳۳
۳	خالص جریان نقدی	۶۰۳۴۳	۴۷۸۷۴
۴		۴۴۰۱۰	-۱۸۳۰۱۵۹

منبع مطالبات مشاور

دفتر هیئت دولت

فاکتورهای مالی و اقتصادی

در نهایت با توجه به محاسبات صورت گرفته به ارائه‌ی شاخص‌های مالی و اقتصادی پروژه در قالب جدول زیر پرداخته شده است.

جدول شماره ۱۵: فاکتورهای نهایی ارزیابی پروژه

ردیف	شرح	مقدار (بدون احتساب نرخ تورم)
۱	هزینه‌های احداث (میلیون ریال)	۴۹۸،۱۹۸
۲	درآمدهای فروش (میلیون ریال)	۵۲۰،۳۷۳
۳	ارزش خالص فعلی (NPV) (نرخ تنزیل ۱۸ درصد) (میلیون ریال)	۲۱،۵۰۸
۴	نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۱،۸٪
۵	دوره بازگشت سرمایه (PBP) (سال)	۵،۵۰
۶	قیمت تمام شده هر هکتار (میلیون ریال)	۱،۲۷
۷	میانگین قیمت فروش هر هکتار طی دوره (میلیون ریال)	۱،۳۵

منبع مطالعات مشاور

آنالیز حساسیت پروژه

تحلیل حساسیت در واقع نشان دهنده حساسیت پروژه به تغییرات پیش‌بینی نشده است. در تحلیل حاضر، حساسیت نرخ بازدهی پروژه به تغییرات درآمد و هزینه از ۰ تا ۲۰٪ سنجیده شده است. چنانچه مشاهده می‌گردد، نرخ بازدهی پروژه، در مقایسه با تغییر در هزینه‌ها، حساسیت بیشتری به تغییرات درآمدی نشان می‌دهد. چرا که با افزایش ۲۰ درصدی هزینه‌ها نرخ بازده داخلی به ۱۰٪ کاهش یافته در حالی که کاهش ۲۰ درصدی درآمدها این نرخ را تا سطح ۷٪ کاهش می‌دهد. همچنین مشاهده می‌گردد که در بدترین سناریو (کاهش ۲۰ درصدی درآمد و افزایش ۲۰ درصدی هزینه) نرخ بازده داخلی پروژه به ۴٪- کاهش خواهد یافت و در بهترین سناریو (افزایش ۲۰ درصدی درآمد و کاهش ۲۰ درصدی هزینه) نرخ بازده داخلی پروژه به ۵۶٪ افزایش خواهد یافت.

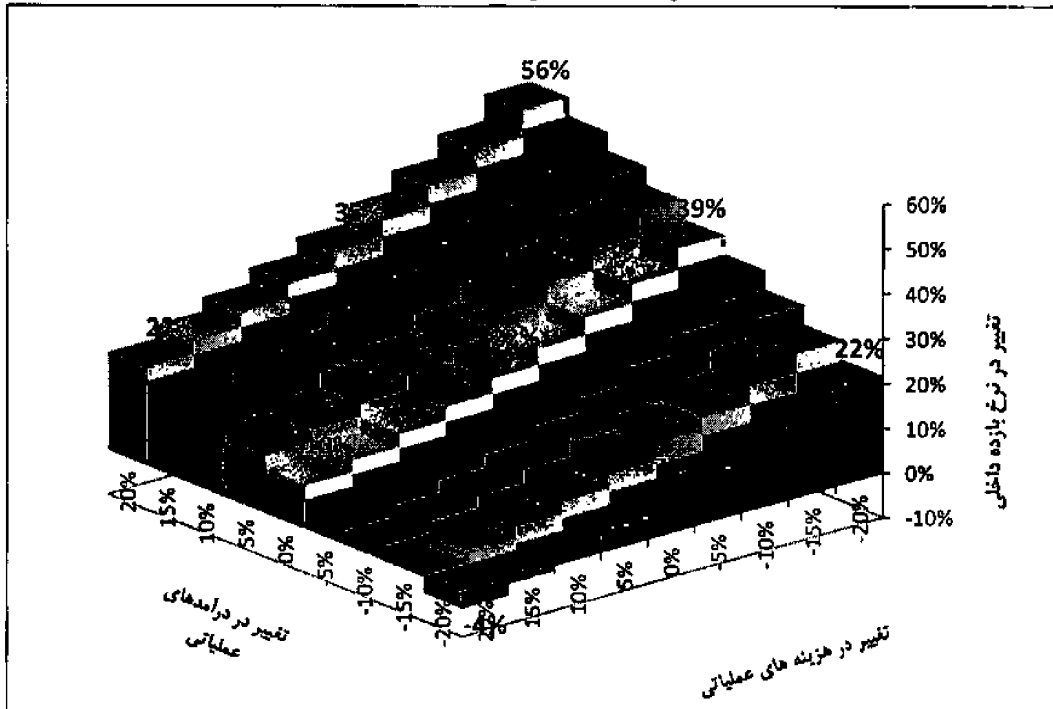
جدول شماره ۱۶: آنالیز حساسیت

تغییر در هزینه‌های عملیاتی (شرکت ایزوایکو)									تغییر در درآمدهای عملیاتی
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	
-۴٪	-۱٪	۱٪	۴٪	۷٪	۱۰٪	۱۴٪	۱۸٪	۲۲٪	-۲۰٪
۰٪	۳٪	۵٪	۸٪	۱۱٪	۱۴٪	۱۸٪	۲۲٪	۲۶٪	-۱۵٪
۳٪	۶٪	۹٪	۱۳٪	۱۵٪	۱۸٪	۲۲٪	۲۶٪	۳۰٪	-۱۰٪
۷٪	۹٪	۱۳٪	۱۵٪	۱۸٪	۲۲٪	۲۶٪	۳۰٪	۳۵٪	-۵٪
۱۰٪	۱۲٪	۱۵٪	۱۸٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۹٪	۳۴٪	۳۹٪	۰٪
۱۳٪	۱۶٪	۱۹٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۸٪	۴۳٪	۵٪
۱۶٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۷٪	۴۲٪	۴۷٪	۱۰٪

۱۹٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۲٪	۳۶٪	۴۱٪	۴۶٪	۵۱٪	۱۵٪	
۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۲٪	۳۵٪	۴۰٪	۴۴٪	۵۰٪	۵۶٪	۲۰٪	

منبع مطالعات مشاور

نمودار شماره ۲: آنالیز حساسیت سه بعدی



دفتر هیئت دولت

• ساختار سازمانی پیشنهادی منطقه

در رابطه با ساختار تشکیلاتی قابل توصیه برای مرحله بهره برداری منطقه ویژه اقتصادی کازرون نیز می توان با توجه به مواد زیر ارائه طریق نمود.

از آنجا که برخی از فرآیندها در مرحله بهره برداری نیز همچنان حائز اهمیت بوده و فعالیت مربوط به آنها با اندکی تغییر در دیدگاهها و هدف گذاری ها ادامه خواهد یافت، تیم های اجرایی این فرآیندها در مرحله بهره برداری نیز همچنان فعال خواهند بود. (البته ممکن است الگوی فعالیت آنها و مبانی سیاست گذاری آنها با اندکی تفاوت نسبت به مرحله احداث و راه اندازی توأم باشد).

از گروه هایی که همچنان حضور آنها در ساختار تشکیلاتی مرحله بهره برداری نیز ضروری خواهد بود. می توان به مدیریت های زیر اشاره نمود. مدیریت های مالی و اداری، مدیریت پذیرش و واگذاری قطعات (که در مرحله بهره برداری ممکن است نام آن به مدیریت نظارت و بهره برداری تغییر یابد)، مدیریت تبلیغات و بازاریابی (که الگوی فعالیت و هدف گذاری آن نیز از شناساندن و جا اندازی منطقه ویژه اقتصادی کازرون به تعمیق جایگاه منطقه ویژه و طراحی و شناساندن « برنده » برای مجموعه و فعالان آن و همچنین تعمیق ارتباطات بین المللی و بررسی بازارهای جدید، تغییر استراتژی دهد).

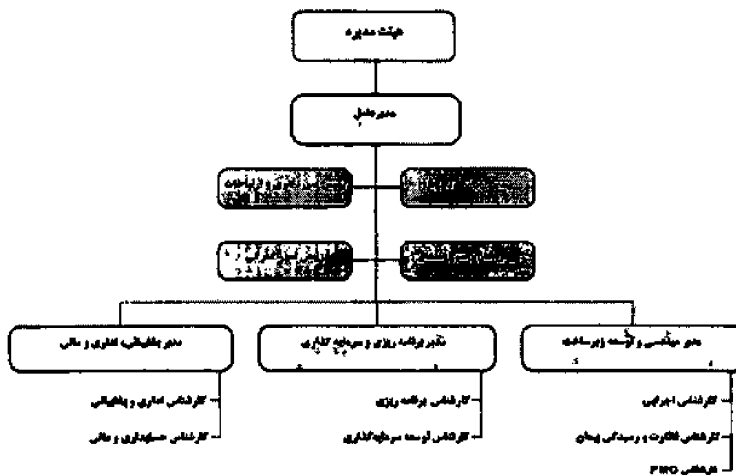
البته فعالیت تیم عمرانی نیز پس از شکل گیری مجموعه، از حالت اولیه اش که بیشتر بر طراحی و احداث و فرم دهی به ساختار کلی منطقه ویژه اقتصادی تمرکز داشت، کمی تغییر جهت داده و بیشتر بر تعمیر و نگهداری تأسیسات و تجهیزات و ابنیه و نظارت بر بهره برداری از ابنیه و تأسیسات (بویژه در زون های رفاهی، آموزشی، ورزشی و مجتمع مسکونی) متمرکز خواهد شد.

شایان یادآوری است که در مرحله بهره برداری از منطقه ویژه اقتصادی کازرون، بخش قابل توجهی از امور مجموعه می تواند با مشارکت سرمایه گذاران و مدیران واحدهای مستقر در مجموعه صورت پذیرد (که شیوه ها و الگوهای مشارکتی آنها بتدریج طی مراحل تکاملی مجموعه ارائه و اجرا خواهد شد).

بنابراین ساختار تشکیلاتی پیشنهاد شده برای مرحله ایجاد و راه اندازی مجموعه می تواند با اندکی تغییر برای مرحله بهره برداری از منطقه ویژه اقتصادی کازرون نیز بکار گرفته شود. شایسته است اگر تغییری در ساختار تشکیلاتی مجموعه در مرحله بهره برداری مورد نیاز باشد این تغییرات با توجه به وضعیت مجموعه و هدف گذاری های مدیریت ارشد منطقه ویژه اقتصادی کازرون و با مشارکت مدیران واحدهای مستقر در مجموعه مطرح شده و پس از تصویب گروه های ذینفع و مدیران ارشد مجموعه اعمال گردد.

در ساختار پیشنهادی رابطه منطقی میان ساختار سازمانی منطقه ویژه اقتصادی با اهداف، راهبردها، مأموریت و چشم‌انداز مجموعه برقرار است. در تصویر زیر چارچوب پیشنهادی ساختار سازمانی نهایی منطقه ارائه شده است.

نمودار شماره ۳: ساختار سازمانی پیشنهادی



دفتر هیئت دولت