



وزارت صنایع و معادن
سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران

شرح خدمات مکان یابی شهرک صنعتی غیر دولتی

معاونت عمران و محیط زیست
مدیریت مطالعات فنی، اقتصادی و مکان یابی

شرح خدمات مکان یابی شهرک صنعتی غیر دولتی

۱- بخش اول: امکان سنجی فنی

۱-۱- کلیات

- ۱-۱-۱- موقعیت زمین (به همراه نقشه موقعیت زمین در منطقه)
- ۱-۱-۲- مترآز زمین (به همراه نقشه ای که ابعاد و اندازه زمین بر روی آن لحاظ گردد)
- ۱-۱-۳- امکان توسعه زمین (امکان توسعه بر روی نقشه بند ۱-۱-۱- مشخص شود)
- ۱-۱-۴- جمع بندی

۲-۱- خصوصیات فیزیکی

- ۲-۱-۱- بررسی وضعیت توپوگرافی (پستی و بلندی و ناهمواری)، شیب عمومی و نحوه دفع آبهای سطحی در منطقه (به همراه نقشه)
- ۲-۱-۲- بررسی وضعیت جنس و نوع خاک در منطقه
- ۲-۱-۳- بررسی وضعیت گسل ها، زلزله خیزی و رانش خاک در منطقه (به همراه نقشه)
- ۲-۱-۴- جمع بندی

۳-۱- خصوصیات محیطی و کاربری اراضی

- ۳-۱-۱- بررسی اقلیم منطقه
- ۳-۱-۲- بررسی جهت باد غالب
- ۳-۱-۳- بررسی کاربری اراضی منطقه (به همراه نقشه)
- ۳-۱-۴- جمع بندی

۴-۱- وضعیت حمل و نقل و ارتباطات (به همراه نقشه)

۱-۴-۱- فاصله اراضی تا شبکه های راه (جاده ای) و پایانه ها و درجه بندی آنها از نظر

اهمیت در مقیاس ملی ، استانی ، منطقه ای ، محلی

۱-۴-۱-۱- بر اساس وضع موجود

۱-۴-۱-۲- بر اساس طرح ها و برنامه های مربوطه

۱-۴-۲- فاصله اراضی تا شبکه های راه ریلی و ایستگاه های راه آهن

۱-۴-۲-۱- بر اساس وضع موجود

۱-۴-۲-۲- بر اساس طرح ها و برنامه های مربوطه

۱-۴-۳- بررسی فاصله اراضی تا فرودگاه

۱-۴-۳-۱- بر اساس وضع موجود

۱-۴-۳-۲- بر اساس طرح ها و برنامه های مربوطه

۱-۴-۴- بررسی فاصله اراضی تا بندر

۱-۴-۴-۱- بر اساس وضع موجود

۱-۴-۴-۲- بر اساس طرح ها و برنامه های مربوطه

۵-۱- وضعیت تاسیسات زیر بنایی

۱-۵-۱- آب

۱-۵-۱-۱- وضعیت منابع آب در منطقه

۱-۵-۱-۲- طرح ها و برنامه های تامین و توزیع آب در سطح منطقه

۱-۵-۱-۳- جمع بندی (نحوه تامین آب)

۱-۵-۲- برق

۱-۵-۲-۱- وضعیت تامین و توزیع نیروی برق در منطقه

۱-۵-۲-۲- طرح ها و برنامه های تامین و توزیع نیروی برق در سطح منطقه

۱-۵-۲-۳- جمع بندی (نحوه تامین نیروی برق)

۱-۵-۳- گاز

۱-۵-۳-۱- وضعیت تامین و توزیع گاز در منطقه

۱-۵-۳-۲- طرح ها و برنامه های تامین و توزیع گاز در سطح منطقه

۱-۵-۳-۳- جمع بندی (نحوه تامین گاز)

۱-۵-۴- مخابرات

۱-۵-۴-۱- وضعیت خطوط تلفن ثابت و همراه در سطح منطقه

۱-۵-۴-۲- طرح ها و برنامه های مربوطه در زمینه خطوط تلفن ثابت و همراه

۱-۵-۴-۳- جمع بندی (نحوه تامین ارتباطات مخابراتی)

۱-۶-۶- وضعیت حرایم

۱-۶-۱- بررسی حریم راه های ارتباطی (جاده ای، ریلی، فرودگاه، بندر)

۱-۶-۲- بررسی حریم رودخانه ، قنات ، مسیل

۱-۶-۳- بررسی حریم مربوط به خطوط انتقال برق

۱-۶-۴- بررسی حریم مربوط به خطوط انتقال نفت و گاز

۱-۶-۵- بررسی حریم شهری

۱-۶-۶- بررسی سایر حرایم مورد نیاز

۱-۶-۷- جمع بندی

۱-۷-۷- مالکیت

۱-۷-۱- وضعیت مالکیت اراضی

۱-۷-۲- جمع بندی

۱-۸-۱- جمع بندی امکان سنجی فنی

۲- بخش دوم: امکان سنجی اقتصادی

۲-۱- خصوصیات اقتصادی

۲-۱-۱- محورهای توسعه اقتصادی منطقه (به همراه نقشه)

۲-۱-۲- بررسی نحوه پراکندگی فعالیتهای اقتصادی در منطقه (به همراه نقشه)

۲-۱-۳- جمع بندی

۲-۲- ارزیابی مالی و اقتصادی

امکان سنجی اقتصادی یک طرح سرمایه گذاری ، یکی از اقدامات اساسی در ارزیابی آن طرح به شمار رفته و تضمین موجودیت اقتصادی آن طرح در گرو ارزیابی و تحلیل های دقیق مالی و اقتصادی می باشد. روشها و شاخص های متفاوتی جهت ارزیابی یک پروژه اقتصادی موجود است که اهم آنها عبارتند از تحلیل ارزش خالص (NPV) درآمدهای حاصل از فعالیت سرمایه گذاری ، تحلیل بر اساس سودآوری و بازدهی داخلی پروژه ، تجزیه و تحلیل نقطه سر به سر و غیره. که تجارب به دست آمده در خصوص تحلیل های اقتصادی شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی روستایی حاکی از این امر است که روش تجزیه و تحلیل ارزش فعلی درآمدهای خالص، هم از نظر مطابقت با ماهیت پروژه و هم از لحاظ در دسترس بودن داده ها و اطلاعات مورد نیاز و امکانپذیری اجرایی آن نسبت به سایر روشها دارای برتری بوده و لذا روش مورد استفاده در تنظیم این دستوالعمل بر اساس تجزیه و تحلیلی ارزش خالص درآمد های حاصل از اجرای پروژه استوار می باشد.

۲-۲-۱- شاخص های اقتصادی

به منظور آغاز تحلیل، لازم است تعریفی از متغیرها و شاخص های اقتصادی مورد نیاز جهت انجام تحلیل های مربوطه ، به شرح ذیل به عمل آید:

- هزینه ایجاد شهرک صنعتی: منظور ارزش حال کلیه هزینه مورد نیاز جهت ایجاد شهرک می باشد.

- درآمد حاصل از حق بهره برداری: منظور ارزش حال کلیه درآمدهای کسب شده از محل واگذاری حق بهره برداری از زمین ، اعیانی و تاسیسات در شهرک صنعتی می باشد.

- ارزش خالص پروژه: عبارت است از مابه التفاوت هزینه ایجاد از درآمد حاصل از حق بهره برداری

- فراوانی تجمعی ارزش خالص پروژه: عبارت است از مجموع ارزش خالص درآمدهای حاصله هر سال با سنوات قبل (بمنظور تشخیص دوره بازگشت سرمایه گذاری)

- دوره بازگشت سرمایه گذاری: نشان می دهد که در سال چندم درآمدهای حاصله قادر است تا میزان سرمایه گذاری انجام شده را پوشش دهد.

۲-۲-۲- روش تجزیه و تحلیل و ارزیابی طرح

برای اجرای این روش ابتدا بر اساس جدول شماره ۱ هزینه ها و درآمدها را برای هر سال مقایسه و تفاضل آنها را محاسبه می نمایم. در گام بعد ارزش خالص فعلی از حاصل جمع تفاضل درآمد و هزینه تمام سالها بدست خواهد آمد. این عدد به عنوان یک عدد نهایی مبنای تصمیم گیری در خصوص توجیه پذیری یا توجیه ناپذیری اقتصادی پروژه خواهد بود. بر این اساس اگر ما به التفاوت ارزش حال درآمدها و هزینه ها مثبت باشد طرح مورد نظر از نظر اقتصادی توجیه پذیر و در غیر این صورت طرح فاقد توجیه اقتصادی می باشد.

جدول شماره ۱- هزینه ها و درآمدهای شهرک سازی از تاریخ شروع هزینه کرد تا پایان واگذاری

سال	عنوان			
	هزینه ایجاد (میلیون ریال)	درآمد حاصل از حق بهره پرداری (میلیون ریال)	ارزش خالص پروژه (شهرک سازی) (میلیون ریال)	فراوانی تجمعی ارزش خالص پروژه (میلیون ریال)
۱۳۸۸				
۱۳۸۹				
۱۳۹۰				
۱۳۹۱				
۱۳۹۲				
۱۳۹۳				
۱۳۹۴				
۱۳۹۵				
۱۳۹۶				
۱۳۹۷				
۱۳۹۸				
۱۳۹۹				
۱۴۰۰				
۱۴۰۱				
۱۴۰۲				
۱۴۰۳				
جمع				

دوره فعالیت شهرک صنعتی

۲-۲-۳- جمع بندی

۲-۴- جمع بندی امکان سنجی اقتصادی

۳- بخش سوم: استعلام ها

۳-۱- استعلام سازمان جهاد کشاورزی استان

۳-۲- استعلام سازمان مسکن و شهرسازی استان

۳-۳- استعلام سازمان حفاظت محیط زیست استان

۳-۴- استعلام شرکت آب منطقه ای

۳-۵- استعلام شرکت برق منطقه ای

۳-۶- استعلام شرکت گاز

۳-۷- استعلام شرکت مخابرات

۳-۸- استعلام راه و ترابری

۳-۹- سایر استعلام های مورد نیاز