

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

نام خدا

برنامه توسعه شهرک صنعتی شهرستان میامی

موضوع اصلی: طرح پیشنهادی راه اندازی و بهینه سازی مجدد شهرک صنعتی سازمان همیاری ها شهرستان میامی

تاریخ تهیه: ۹۵/۹/۳

تهیه کننده: شرکت پی کوه توران

ایمیل: Karimi.Part@gmail.com

همراه: ۰۹۱۹۱۷۳۲۵۶۲

دفتر: ۳۳۶۲۴۱۷ - ۰۲۷۳

فاکس: ۳۳۴۹۵۷۴ - ۰۲۷۳

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

۱- هدف شهرک صنعتی شهرستان میامی :

- راه اندازی ۲۰ کارخانه شهرک صنعتی شهرستان میامی در افق ۵ سال
- افزایش ۱۵ درصدی تولید در سال
- افزایش ۲۰ درصدی واحدها در سال
- توسعه حداقل ۴ محصول در هر سال

۲- تاریخچه شهرک صنعتی شهرستان میامی:

شهرک صنعتی میامی به مساحت ۴۰۰ هکتار که مالکیت آن در سال ۱۳۷۲ به نام سازمان همیاری ها به ثبت رسیده است . مجموعه شهرک صنعتی میامی در حال حاضر دارای ۴ واحد فعال و ۷ واحد در حال ساخت (متوقف) می باشد . با توجه به تحقیقات انجام شده ۴ واحد تولیدی فعال شهرک صنعتی میامی عبارت است از:

ردیف	نام شرکت	تولیدات	مدیر عامل
۱	شرکت تعاونی نازگل سرحد	دستمال کاغذی	نوروز بیاری
۲	شرکت ریسندگی نخ میامی	نخ اکریلیک	محمد حسین حاجی پور - حلوانی
۳	شرکت خجسته رنگ	رنگ ریزی نخ	محمد حسین حاجی پور - حلوانی
۴	شرکت پارسا گاز	توزیع گاز LPG	بهمن ساربان

۳- موضوع فعالیت های شهرک صنعتی شهرستان میامی:

تولید محصولات صنعتی

۴- سرمایه جهت راه اندازی شهرک صنعتی :

با توجه به ماهیت شهرک صنعتی سرمایه ثابت از طرف سرمایه گذران تهیه می شود و نظر به هدف شرکت که راه اندازی ۲۰ واحد صنعتی است به طور متوسط هزینه هر واحد ۲,۵ میلیارد تومان ، در مجموع جهت راه اندازی و تحقق هدف شرکت سازمان همیاریها به ۵۰ میلیارد سرمایه نیاز است.

۵- دفتر مرکزی شهرک صنعتی شهرستان میامی:

شهرک صنعتی میامی دارای یک واحد اداری به مساحت ۷۵ متر مربع می باشد که بلا استفاده است.

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

جدول استقرار واحدهای تولیدی شهرک صنعتی میامی :

شیمیایی	سلولزی	نساجی	معدنی
← واحدهای ساخته شده			

ابعاد طول و عرض شهرک صنعتی:

- طول این شهرک صنعتی ۲,۶ کیلومتر و عرض آن ۱,۵ کیلومتر می باشد.
- ساخت و ساز این شهرک با توجه شکل بالا و مشاهدات حضوری در ۴ مرحله اجرا شده :
- ۱- اغلب واحدهای تولیدی از کار افتاده و بعضا ماشین آلات این واحدها به محلها و مراکز صنعتی دیگر انتقال یافته است و اکنون سوله های خالی موجود است .
 - ۲- تعدادی زمین های شهرک واگذار شده و بعضا سوله هایی ناقص در آن اجرا و رها شده است .
 - ۳- اندازه زمین های واگذار شده از ۲۰۰۰ متر تا ۱۰۰۰۰ متر است .

امکانات موجود شهرک صنعتی سازمان همیاری شهرستان میامی :

- ۱- نصب تابلو راهنما به طول ۳ کیلومتر (اغلب تخریب شده)
- ۲- زیر سازی ۲ هکتار (نیاز به زیرسازی مجدد دارد).
- ۳- حفر ۲ حلقه چاه آب و تجهیزات یک حلقه از آن
- ۴- اجرای شبکه آب و برق و گاز و ... (نیاز به مرمت مجدد دارد).
- ۵- انجام زیر سازی معابر جهت قیر پاشی و آسفالت ۲۰۰۰۰۰ متر مربع (نیاز به زیرسازی مجدد دارد).
- ۶- لوله کشی انتقال آب و گاز در معابر منتهی به کارخانه صاحبان صنایع
- ۷- نصب تابلو میدین و بلوارها (نیاز به زیرسازی مجدد دارد).
- ۸- تعویض و رنگ آمیزی جداول بتنی (نیاز به زیرسازی مجدد دارد).
- ۹- ساخت ایستگاه TBS گاز شهرک
- ۱۰- مرمت مسیرهای شهرک به مساحت ۱۰۰۰۰۰ متر مربع (نیاز به زیرسازی مجدد دارد).

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

شرح کلی از کارخانجات تولیدی و در جریان ساخت شهرک صنعتی شهرستان میامی :

تعداد	شرح
۴	تعداد کارخانجات فعال
۱۲	تعداد کل کارخانجات به بهره برداری رسیده و متوقف شده
۴	تعداد کل کارخانجات با پیشرفت فیزیکی بین ۲۰ تا ۵۰ درصد
۴	تعداد کل کارخانجات با زیر ۲۰ درصد ساخت
۵	تعداد زمین های واگذاری به اشخاص

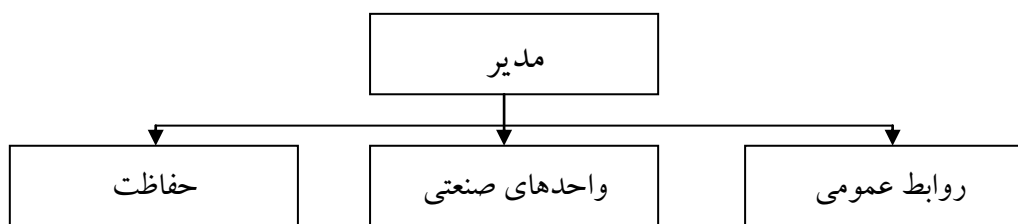
۱-۶- معرفی هیأت مدیره انجمن صنفی کارفرمایی:

ردیف	نام و نام خانوادگی	مسئولیت در هیئت مدیره
۱		
۲		
۳		
۴		
۵		
۶		
۷		

۷- صاحبان سهام :

۱۰۰ درصد سهام مربوط به سازمان همیاری ها می باشد که به صورت واحد های صنعتی با شرایط تعیین شده به سرمایه گذاران واگذار شده است.

۸- چارت سازمانی و نقشه راه شرکت :



شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

راه اندازی و توسعه واحد های صنعتی		
ارزشهای کاری مورد نظر	اهداف تعیین شده برای واحدهای سازمانی	ماموریت واحد سازمانی
رعایت صرفه و صلاح شهرک	راه اندازی ۲۰ کارخانه شهرک صنعتی شهرستان میامی در افق ۵ سال	تولیدات مرغوب با توجه به مواد اولیه منطقه
کارگروهی	افزایش ۱۵ درصدی تولید	ارائه خدمات صنعتی طبق معیارهای کمی و کیفی
رعایت اصول مهندسی	فضا سازی محیط ۲ کیلومتر مربع	ایجاد محیطی مناسب برای سرمایه گذاران
استانداردها	راه اندازی حداقل ۴ کارخانه در سال	بهبود و اصلاح فرایندهای ارائه خدمات صنعتی

۹- آشنایی کلی با این کسب و کار و تحولات آن :

شهرک های صنعتی در اندازه های مختلف به منظور توسعه مناطق کمتر توسعه یافته و با توجه به محصولات منطقه ایجاد شده است .

۱۰- رفتار و خواست اعضاء (نیازها و انتظارات، استانداردها و الزامات) :

راه اندازی مجدد واحد های صنعتی متوقف شده

۱۱- رفتار رقبا شهرک صنعتی:

رقبا با برنامه ریزی های وسیعی و ایجاد مراکز مکانیزه ی تولیدات در صد کاهش قیمتها و افزایش کیفیت خدمات صنعتی خود می باشد و مشتریان را به سوی تولیدات خود جذب می نمایند. رقبا همچنین با استفاده وسیع از تبلیغات توانسته اند درصد فروش تولیدات خود را در بازار افزایش دهند.

۱۲- سازمان های مرتبط با کسب و کار شهرک صنعتی:

استاندارداری - فرمانداری شهرستان - سازمان همیاری ها و ادارات ذیربط

۱۴- مدل فرآیندی مطالعه ، شناخت و برنامه ریزی استراتژیک شهرک صنعتی:

- ۱- تدوین استراتژیها (جذب سرمایه از طریق سرمایه گذار و تسهیلات وام)
- ۲- اجرای استراتژیها (مذاکره با سرمایه گذارن جهت سرمایه گذاری و معرفی متقاضیان وام جهت اخذ تسهیلات)
- ۳- کنترل و بازرسی (نظارت مصرف مناسب بهینه وام های دریافتی)

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

۱۵- روش تدوین مأموریت و تعیین رویکردهای شهرک صنعتی:

رسیدن به یک سازمان پیشرو در ارائه خدمات تولیدی، افزایش منافع سرمایه گذاران مستقر در شهرک، افزایش رشد و سهم بازار سرمایه گذاران - افزایش اثربخشی فرآیند تولیدات.

۱۶- دیدگاه مدیران شهرک صنعتی در کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت:

در سال ۱۳۹۶ شهرک صنعتی با راه اندازی ۴ کارخانه در سال و اشتغال ۴۰ نفر اقدام به راه اندازی و تولید می کنند و در ۵ سال ۲۰ کارخانه و اشتغال ۱۶۰ نفر به هدف بلند مدت خود دست می یابد.

۱۷- اهداف اصلی و دیدگاه پنج ساله شهرک صنعتی:

نیات استراتژیک شهرک صنعتی
۱- شهرک صنعتی به یک شهرک پویا و کار آمد تبدیل می شود.
۲-افزایش ۱۵٪ تولید در سال اول در هر واحد
۳-رشد ۲۰٪ سرمایه گذاران در سال به شهرک
۴-افزایش اعتبار شهرک در بین سایر شهرک های منطقه

۱۸- مأموریت شهرک صنعتی:

حوزه های اصلی مأموریت	شرح / مصادیق
ایجاد ارائه خدمات صنعتی مناسب و مطلوب	استفاده از فناوری و روش های تولیدی جدید به روز
رعایت استانداردهای ارائه خدمات آموزشی	تهیه و به خدمت گرفتن استانداردهای جدید جهانی
ترویج و توزیع کالاهای تولیدی در سراسر کشور	استفاده از بازاریابی و شبکه های توزیع مناسب

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

۱۹- ارزش های مشترک و مورد قبول شهرک صنعتی:

ارزش های مهم	حوزه های مهم
احترام به حقوق اعضا و تلاش برای بالا بردن سطح کیفیت تولید	مدیریت
رعایت قواعد مربوط به اصول اخلاقی در صنعت	نیروی انسانی
استفاده از فناوری و دانش روز جهان و هم چنین فناوری اطلاعات مجموعه از منابع موجود	فناوری
بازاریابی و تبلیغات در سطح شهرستان ، استان و کشور و جذب مشتریان وفادار به محصولات تولیدی	بازاریابی
ارتباط مؤثر با وزارتخانه ها ، سازمان ها و موسسات صنعتی ، دولتی	بازرگانی
بالا بودن سطح کیفیت ارائه خدمات تولیدی براساس خواسته های بازار و مشتریان	کیفیت
استفاده مؤثر از کارکنان با در نظر گرفتن منافع مادی و معنوی سرمایه گذاران ، استفاده کنندگان و کارگران	سیستم ها و روشها
استفاده از ماشین آلات و تکنولوژی جدید برای برنامه ریزی دقیق تولیدات و ارائه خدمات پس از فروش و ارتباط با دانشگاه .	برنامه ریزی

۲۰- شعار آرمانی انجمن :

شعار آرمانی شهرک صنعتی
شهرک صنعتی بالاترین کیفیت و رعایت استانداردهای صنعتی مدنظر وبا هزینه های مناسب به مشتریان خود عرضه می کند .
هدف ما تامین منابع مالی بانکی و جذب سرمایه گذار بخش خصوصی از طریق ایجاد امکانات مناسب زیر ساخت جهت رضایت این دو مجموعه .
مطلوب ترین و حرفه ای ترین روش های تولیدی برای شهرک صنعتی مدنظر قرار می گیرد.

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

۲۱- تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و خارجی انجمن (SWOT):

فرصت ها	محیط خارجی
تهدیدها	
نقاط قوت	محیط داخلی
نقاط ضعف	

فرصت :

- ۱- استقبال شهرستان ، استان و کشور و حمایت دولت از راه اندازی مجدد شهرک
- ۲- وجود پتانسل بالقوه و دسترسی به معادن کرومیت ، مس و اکسیت و کشاورزی
- ۳- نزدیکی به خط راه آهن و جاده بین المللی تهران مشهد

تهدیدات :

- ۱- عدم استقبال سرمایه گذاران
- ۲- بروکراسی اداری و اعطای تسهیلات مالی و فاقد بانکهای تخصصی و صندوق کار آفرینی
- ۳- نیروی انسانی متخصص و متعهد

قوت :

- ۱- تسریع در بهره برداری کارخانجات با پیشرفت فیزیکی بالای ۵۰ درصد شهرک
- ۲- همکاری با سایر مراکز علمی
- ۳- استقبال استانداری و فرمانداری شهرستان میامی

ضعف:

- ۱- عدم حمایت مدیران تا کنون
- ۲- نبود امکانات کافی زیر بنایی
- ۳- نا مناسب بودن فضای کاری
- ۴- عدم دانش کافی سرمایه گذاران

شرکت پی کوه توران (سهامی خاص)

شماره ثبت ۳۶۲۳

۲۲- اهداف بلند مدت (Objectives) شهرک صنعتی :

اهداف کمی و بلند مدت	اهداف کیفی و بلند مدت	نوع اهداف
		افق برنامه ریزی سال
راه اندازی ۲۰ کارخانه در افق ۵ سال	بالا بردن سطح انگیزش سرمایه گذاران	۱۳۹۶
ارزیابی عملکرد واحدهای تولیدی در پایان سال	بالا بردن سطح انگیزش واحدهای تولیدی در بهبود بهره وری	۱۳۹۷
تعیین ۲۰٪ سرمایه گذاری از طریق سرمایه های کوچک	جلب اعتماد عمومی برای استفاده از سرمایه های کوچک در جامعه هدف	۱۳۹۸
به روز کردن تجهیزات و فرآیندهای ارتولید برای رسیدن به اهداف تعیین شده شرکت .	تلاش برای کسب گواهینامه های کیفیت	۱۳۹۹

پیشنهادات :

- ۱- با استفاده از امکانات زیربنایی شهرک صنعتی راه اندازی مجدد کارخانجات متوقف شده شهرک با رعایت مفاد اساسنامه سازمان همیاری استان
- ۲- انجام کلیه اموری که ضمن هماهنگی ، استفاده مطلوب از امکانات شهرک های صنعتی را در یک روند خودگردان از جهت مالی فراهم نماید.
- ۳- واگذاری زمین بر اساس قوانین موضوعه و انتقال قطعی به داوطلبان احداث واحدهای مجاز
- ۴- در اختیارگیری اعتبارات مصوبه در بودجه شهرک صنعتی جهت تأمین هزینه های سرمایه ای (اولیه) شرکت و تأمین خدمات عمومی شهرک صنعتی از قبیل آب، برق، تلفن، فاضلاب، تسطیح اراضی شهرک و ایجاد شبکه راه های اصلی و فرعی و همچنین ایجاد ساختمان های عمومی از قبیل درمانگاه، مسجد، مدرسه، فضای سبز، انبار عمومی و غیره.

۲۴- راهبردهای عمده شهرک صنعتی :

تهیه می شود