



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 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 دوغانرون به شرح پیوست که تأییدشده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می‌شود.

۲- هرگونه عملیات اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات از جمله ملاحظات زیست محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) و ملاحظات و سیاست‌های میراث فرهنگی و قوانین و مقررات ناظر بر حفظ آثار تاریخی، فرهنگی و هنری انجام می‌شود.

۳- هرگونه تغییر در کاربری‌های طرح جامع مذکور منوط به تصویب در کارگروه تخصصی شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می‌باشد.

۴- دوره بازنگری طرح جامع یادشده (۵) سال می‌باشد.

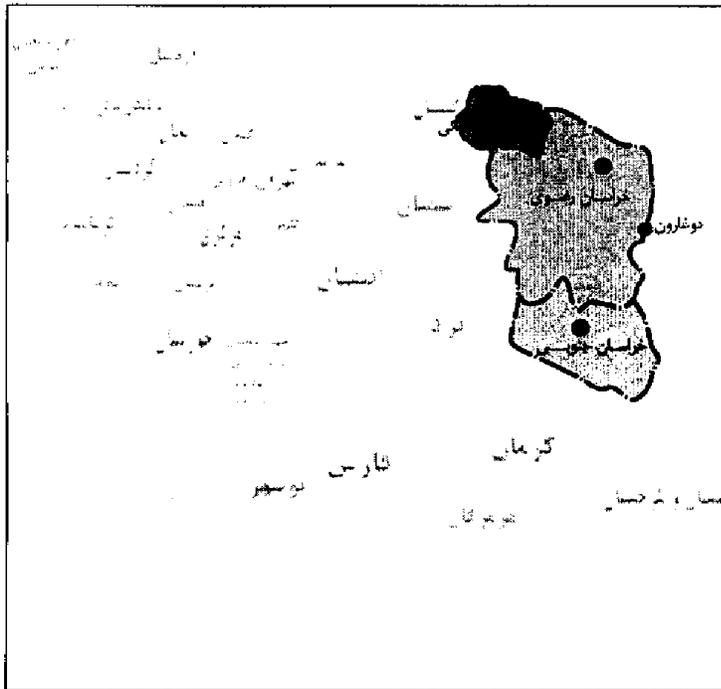
اسحاق جهانگیری

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 وزارتخانه‌ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.

۱-۲-۲- حوزه تاثیرگذار

با توجه به اینکه مناطق ویژه اقتصادی تعیین شده در کشور هریک ماهیت منحصر بفرد داشته و به تعداد انگشت شماری در سطح کشور ایجاد می‌شوند، در توسعه استان میزبان خود و استان‌های همجوار نیز بسیار موثرند. این قلمرو عموماً با عنوان حوزه



نفوذ تاثیرگذار یا منطقه‌ای مطرح می‌گردد. منطقه ویژه اقتصادی دوغارون هم به دلیل موقعیت خاص خود و کم تعداد بودن مبادی ورود و خروج در استان‌های خراسان، دارای کارکرد فوق می‌باشد. در تعیین محدوده حوزه نفوذ منطقه‌ای عوامل چندی تاثیر گذارند که مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیرند:

- همجواری‌ها: استان‌های خراسان شمالی و خراسان جنوبی و خراسان رضوی همجواری و فاصله اقصی مراکز این سه استان از شهرستان تایباد نیز در حد قابل قبولی است.

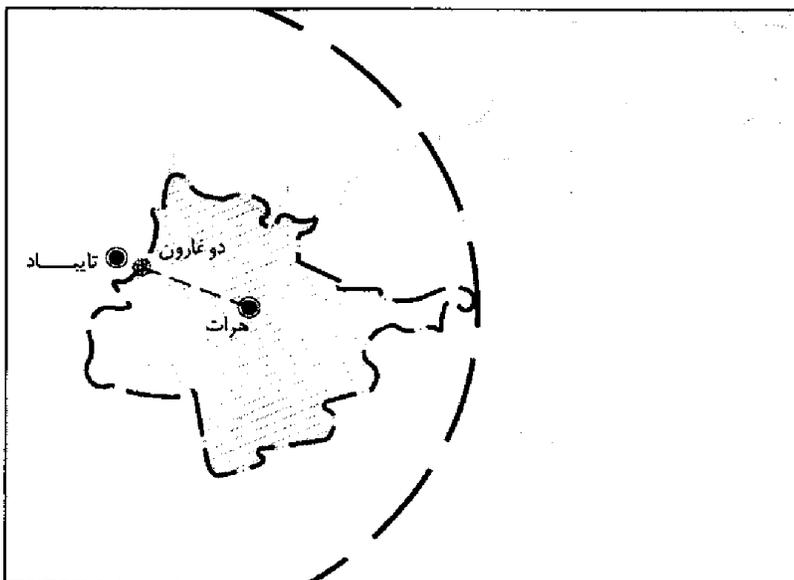
- وجود شبکه راه‌ها: مراکز شهری دو استان خراسان شمالی و جنوبی با تمامی نواحی استان خراسان رضوی و از جمله شهرستان تایباد از طریق راه‌های بین استانی و بین شهری، ارتباطی نزدیک و فعالانه دارند.
- پتانسیل مرزی: بخش زیادی از رفت و آمد مرزی، صادرات و واردات در استان‌های سه‌گانه خراسان از این مرز انجام می‌پذیرد.
- وجود منطقه ویژه اقتصادی سرخس: با توجه به بعد مسافت نسبتاً کم، منطقه سرخس موقعیت مناسبی در اختیار منطقه ویژه اقتصادی دوغارون قرار می‌دهد.
- بنابراین، سه استان خراسان شمالی، رضوی و جنوبی تحت تاثیر نتایج حاصل از احداث منطقه ویژه در دوغارون بوده و لذا در حوزه نفوذ تاثیرگذار این منطقه تعریف می‌شوند.

دفتر هیئت دولت

۱-۲-۳- حوزه تعاملی

دوغارون به دلیل استقرار در نقطه مرزی افغانستان و برخورداری از امکانات ارتباط نزدیک با کشور افغانستان از امتیاز مضاعف بین‌المللی حتی در خارج از مرزهای ایران برخوردار است. این ویژگی می‌تواند جاذبه‌هایی را برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی به همراه داشته باشد. افغانستان بیشترین نزدیکی، سهل‌ترین و باصرفه‌ترین ارتباطات را از طریق مرز دوغارون با ایران داشته و بدلیل عدم دسترسی به آب‌های آزاد، عمدتاً از طریق بنادر و راه‌های زمینی و هوایی کشور ما به اروپا اتصال دارد. لذا برای تعیین نقش منطقه ویژه اقتصادی دوغارون در مقیاس فراملی، نقش و عملکرد دوغارون در ارتباط با کشور افغانستان به عنوان یکی از مهم‌ترین مبادی ورود و صدور کالا در مقیاس بین‌المللی مورد تاکید قرار دارد. با توجه به گستردگی وسعت کشور افغانستان و مرزهای متعدد آن با کشورهای مختلف از جمله ترکمنستان، تاجیکستان، پاکستان، ازبکستان و چین، حوزه

نفوذ بین‌المللی منطقه ویژه اقتصادی دوغارون را می‌توان بیشتر مناطق غربی افغانستان و استان هرات در نظر گرفت. زمینه‌های توسعه صنعت، کشاورزی، دامپروری و ... در افغانستان متناظر با پتانسیل‌های بالقوه ایجاد مراکز تولیدی، فرآوری، انبارداری در منطقه ویژه اقتصادی دوغارون محسوب می‌شوند لذا شناسایی این زمینه‌ها و اولویت‌های سرمایه‌گذاری در کشور افغانستان جهت ترسیم سیمای نقش‌های اثرگذار منطقه دوغارون از اهمیت بالایی برخوردار است.



دفتر هیئت دولت

۲- مطالعات حوزه راهبردی (شناخت وضع موجود)

• مطالعه قابلیت‌های استان و منطقه در بخش‌های مختلف اقتصادی

در این قسمت به بررسی بخش‌های مختلف اقتصادی (کشاورزی، خدمات، صنعت و معدن) محدوده مورد مطالعه پرداخته می‌شود و اقتصاد منطقه را در دو سطح توصیفی (شناخت) و تحلیلی مورد بررسی قرار می‌دهد. مهم‌ترین سرفصل‌هایی که در هر یک از بخش‌ها به آن پرداخته می‌شود، به شرح ذیل است:

- بررسی ویژگی‌های هر بخش مرتبط با محدوده مورد مطالعه؛
- بررسی ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های هر بخش با نگاهی جامع به سطوح فرادست؛
- بررسی نقاط ضعف و تهدیدهای هر بخش با نگاهی به سطوح فرادست؛
- بررسی سهم هر بخش در محدوده مورد مطالعه؛
- تحلیل و شناسایی ویژگی شاخص هر بخش در محدوده مورد مطالعه؛
- شناسایی فرصت‌های توسعه در هر بخش در محدوده مورد مطالعه.

جدول ۱: پیشنهادات کلی فعالیت‌های قابل بارگذاری در بخش کشاورزی

ردیف	عنوان	رشته فعالیت اصلی	توضیحات
۱	تولید نهاده‌های کشاورزی	صنایع تکمیلی کشاورزی	با توجه به سهم بالای کشاورزی از اقتصاد منطقه، تمرکز بر توسعه و تولید نهاده‌های کشاورزی (بذر و نهال اصلاح شده، سموم و آفت‌کش‌ها، کود و غیره) از الزامات رشد بخش کشاورزی و نیز صادرات است.
۲	فرآوری محصولات استراتژیک کشاورزی (زراعی و باغی)	کشاورزی	جمع‌آوری، فرآوری و بسته‌بندی محصولات تولیدی استان با استفاده از تکنولوژی‌های نوین فرآوری و بسته‌بندی
۳	تولید صنعتی دان و علوفه	کشاورزی - دام‌پروری	وجود اقلیم متنوع و مناسب جهت کشت انواع محصولات زراعی و باغی در از اراضی استان
۴	تولید و فرآوری داروهای گیاهی	کشاورزی - دارویی، بهداشتی - آرایشی	وجود روبشگاه‌های طبیعی و مرتعی گیاهان دارویی
۵	توسعه فعالیت‌های گلخانه‌ای با استفاده از تکنولوژی نوین	کشاورزی	با توجه به قرارگیری محدوده مورد مطالعه در اقلیم نیمه خشک استفاده از تکنولوژی‌های نوین در تولید محصولات کشاورزی، توصیه می‌شود.
۶	تولید فرآورده‌های گوشتی و پروتئینی	کشاورزی - دام‌پروری	سهم بالا و ممتاز استان در تولید دام و طیور کشور

دفتر هیئت دولت

جدول ۲: پیشنهادات کلی فعالیت‌های قابل بارگذاری در بخش خدمات

ردیف	عنوان	رشته فعالیت اصلی	توضیحات
۱	ایجاد و توسعه کاربری‌های حمل و نقل محور	خدمات - حمل و نقل	تمرکز بر نقش واسطه‌ای منطقه ویژه یا توجه به نزدیکی به بنادر جنوب در جهت ایجاد واحدهای فرآوری محصولات صادراتی از کشور و وارداتی به کشور، با احداث واحدهای مونتاز، فرآوری و بسته‌بندی کالاهای ترانزیتی کریدورها جهت آماده‌سازی و تکمیل برای صادرات و یا توزیع در داخل کشور
۲	ایجاد و توسعه فضاهای انبارداری و ذخیره‌سازی	خدمات - انبارداری و نگهداری	ایجاد بندر خشک، احداث سوله‌های فرآوری مواد خام ترانزیتی شرق - غرب، ایجاد و توسعه سردخانه‌های نگهداری و ذخیره‌سازی مواد صادراتی و وارداتی از کریدورهای یاد شده جهت نگهداری و بازتوزیع آن‌ها، ایجاد مکانیزم‌های مکمل صنایع و خدمات مناطق ویژه و گمرکات نزدیک محدوده مورد مطالعه
۳	ایجاد مراکز و فعالیت‌های IT محور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی	خدمات - پژوهشی	ایجاد پارک‌های علم و فناوری و شهرک دانش جهت بهره‌گیری از پتانسیل‌های آموزشی محدوده مورد مطالعه (شهرک نرم افزاری و مراکز تحقیقات، راه‌اندازی استارت‌آپ‌های دانش‌بنیان، توسعه و حمایت از تجارت الکترونیک و...) به دلیل وجود تعداد زیاد دانش آموخته بخش کشاورزی به عنوان منابع انسانی خبره و جویای کار بخش کشاورزی

جدول ۳: پیشنهادات بارگذاری فعالیت‌ها در بخش معدن

ردیف	عنوان	رشته فعالیت اصلی	توضیحات
۱	ایجاد واحدهای تغلیظ کروم	معدن	ایجاد واحدهای تغلیظ مواد مخصوصا کروم و منگنز و ایجاد واحد کاتولن شویی با توجه به پتانسیل معدنی موجود
۳	راه اندازی واحدهای صنعتی و کارخانجات فسفات کلسیم و دی کلسیم	معدن-تکمیلی	-
۵	فرآوری فلزات رنگین و گرانبها (کرومیت و طلا)	معدنی	به دلیل وجود معادن غنی از این نوع در محدوده مورد مطالعه
	فرآوری منگنز و کاتولن	معدنی	در بخش معدن منطقه در این دو ماده معدنی بیشترین پتانسیل را دارد و بایستی تمرکز بیشتری در راستای ایجاد ارزش افزوده روی آن وجود داشته باشد.
	فرآوری سنگ‌های ساختمانی و تزئینی	معدنی	وجود تعداد قابل توجه معادن سنگ گرانیت، مرمریت و ... در محدوده مورد مطالعه که می‌تواند با هدف صادرات به کشورهای همسایه صورت پذیرد.

دفتر هیئت دولت

جدول ۴: پیشنهادات کلی فعالیت‌های قابل بارگذاری در بخش صنعت

پیشنهادات بارگذاری فعالیت‌ها در بخش صنعت			
ردیف	عنوان	رشته فعالیت اصلی	توضیحات
۱	صنایع فلزی	صنعت- فرآوری و تبدیلی	نیاز کشور افغانستان و سایر کشورهای منطقه به انواع محصولات آهنی از جمله ورق‌های فلزی و همچنین وجود معادن غنی سنگ آهن و معادن سنگ آهن در کشور همسایه
۲	صنایع غذایی و دارویی	صنعت- تبدیلی و تکمیلی	بتانسیل مناسب محدوده مورد مطالعه در زمینه تولیدات کشاورزی و بافت اجتماعی افغانستان و نیازهای وافر مردم آن کشور به انواع محصولات غذایی و دارویی، وجود قابلیت در زمینه پزشکی و بهداشتی، وجود نیروی متخصص و تحصیل کرده و همچنین دسترسی مناسب به مواد اولیه و نیروی کار
۳	صنایع کشاورزی	صنعت- تبدیلی و تکمیلی	سهم بالای منطقه از تولیدات کشاورزی و دامی، شرایط مناسب کشور افغانستان در توسعه و پرورش انواع دام و از طرفی نیاز کشورمان به واردات گوشت قرمز
۵	صنایع کانی غیر فلزی	صنعت	وجود معادن و قابلیت در محدوده منطقه، مزیت استان در بخش مسکن و صنایع مرتبط و بازار روبه رشد
۶	صنایع شیمیایی	صنعت	وجود قابلیت تولیدی در منطقه و نیاز بازار افغانستان
۷	صنایع نساجی	صنعت- تبدیلی و تکمیلی	قابلیت های نهاده‌ای، بازار مصرف بالقوه
۸	صنایع چرم	صنعت - تکمیلی و تبدیلی	استان خراسان رضوی قدمت و مزیت بالایی در صنایع چرم و سالامبور و محصولات مرتبط جهت عرضه داخلی و صادرات دارد.
۹	صنایع سلولزی	صنعت- تبدیلی و تکمیلی	قابلیت های نهاده‌ای، بازار مصرف بالقوه
۱۰	صنایع برق و الکترونیک	صنعت	مزیت نسبی استان در تولید و صادرات این محصولات
۱۱	صنایع بازیافت	صنعت- تبدیلی	روند روبه رشد فعالیت‌های صنعتی و ارزش افزوده بالای ناشی از این نوع فعالیت در کشور و استان
۱۲	صنایع ماشین سازی	صنعت	وجود نهاده‌ها و قابلیت‌های تولیدی و تجاری در منطقه و همچنین نیاز داخلی و کشور افغانستان و سایر کشورهای منطقه

دفتر هیئت دولت

۳- تجزیه و تحلیل، ارزیابی و ارائه پیشنهادات

جدول ۵: میزان اثرگذاری و اثرپذیری شاخص های کلیدی

ردیف	شاخص ها	جمع سطری (میزان اثرگذاری)	جمع ستونی (میزان اثرپذیری)
۱	میزان مصرف آب	۵۰	۲۷
۲	تطابق با ظرفیت کشاورزی شهرستان	۲۴	۳۳
۳	میزان سرمایه اولیه مورد نیاز	۳۶	۳۰
۴	توجه به رقابتی منطقه ای در سطح استان و منطقه	۲۵	۲۶
۵	میزان مصرف برق	۲۷	۲۶
۶	متراژ و فضای مورد نیاز به ازای هر نفر اشتغال	۱۷	۲۶
۷	ضریب اشتغال به نسبت حجم صنعت	۳۱	۳۰
۸	همپوندی با ظرفیت علمی و آموزشی شهرستان	۹	۳۸
۹	تطابق با ظرفیت معدنی شهرستان	۳۲	۳۵
۱۰	میزان آلاینده‌گی آبهای سطحی و زیرزمینی محدوده	۳۲	۲۳
۱۱	میزان آلاینده‌گی خاک و اراضی کشاورزی و	۲۷	۲۰
۱۲	میزان آلاینده‌گی هوا	۱۰	۲۱
۱۳	توجه به ظرفیتهای وارداتی و استفاده از ظرفیتهای گمرکی	۵۵	۳۳
۱۴	تطابق با ظرفیت خدماتی و بازرگانی شهرستان	۳۷	۳۳
۱۵	تطابق با ظرفیت زیرساختی و روبنایی شهرستان	۱۰	۳۵
۱۶	دوران بازگشت سرمایه	۳۶	۲۹
۱۷	میزان درآمدزایی و ارزش افزوده ایجاد شده به نسبت سرمایه مورد نیاز	۳۰	۳۰
۱۸	توجه به ظرفیتهای صادراتی در منطقه غرب آسیا و جهانی	۴۷	۳۳
۱۹	تطابق با ظرفیت صنعتی شهرستان	۱۶	۳۳
۲۰	میزان مصرف گاز و انرژی	۱۶	۲۲
۲۱	تطابق با ظرفیت حمل و نقلی و ترانزیتی شهرستان	۴۷	۳۱
	جمع	۶۱۴	۶۱۴

دفتر هیئت دولت

جدول ۶: نام های اختصاری شاخص ها

ردیف	متغیرها	اختصار
۱	میزان مصرف آب	آب
۲	تطابق با ظرفیت کشاورزی شهرستان	کشاورزی
۳	میزان سرمایه اولیه مورد نیاز	سرمایه
۴	توجه به رقبای منطقه ای در سطح استان و منطقه	رقبا
۵	میزان مصرف برق	برق
۶	متراژ و فضای مورد نیاز به ازای هر نفر اشتغال	متراژ
۷	ضریب اشتغال به نسبت حجم صنعت	اشتغال
۸	همپیوندی با ظرفیت علمی و آموزشی شهرستان	همپیوندی
۹	تطابق با ظرفیت معدنی شهرستان	معدن
۱۰	میزان آلاینده گی آبیهای سطحی و زیرزمینی محدوده	آلاینده آب
۱۱	میزان آلاینده گی خاک و اراضی کشاورزی و	آلاینده خا
۱۲	میزان آلاینده گی هوا	آلاینده هوا
۱۳	توجه به ظرفیتهای وارداتی و استفاده از ظرفیتهای گمرکی	گمرک
۱۴	تطابق با ظرفیت خدماتی و بازرگانی شهرستان	خدمات
۱۵	تطابق با ظرفیت زیرساختی و روبنایی شهرستان	زیرساخت
۱۶	دوران بازگشت سرمایه	بازگشت سر
۱۷	میزان درآمدزایی و ارزش افزوده ایجاد شده به نسبت سرمایه مورد نیاز	درآمدزایی
۱۸	توجه به ظرفیتهای صادراتی در منطقه غرب آسیا و جهانی	صادرات
۱۹	تطابق با ظرفیت صنعتی شهرستان	صنعتی
۲۰	میزان مصرف گاز و انرژی	گاز و انرژی
۲۱	تطابق با ظرفیت حمل و نقلی و ترانزیتی شهرستان	حمل و نقل

دفتر هیئت دولت

در ادامه در ابتدا به ارائه جدول پهنه بندی کلی وضعیت منطقه ویژه پرداخته خواهد شد و سپس وضعیت تفکیکی صنایع منطبق با پهنه بندی مورد تایید سازمان محیط زیست پرداخته خواهد شد. از ۸۶۸۷ هکتار محدوده، در حدود ۱۷ درصد به فضاهای سبز و باز و تاغزارهای طبیعی اختصاص داده شده است. صنایع، خدمات و تاسیسات در حدود ۶۳ درصد از مساحت محدوده را در بر گرفته اند. راههای مجموعه ۱۱ درصد را در بر گرفته اند. سایر فضاهای محدوده شامل فرودگاه، شهرک صنعتی موجود و ... می باشند.

جدول ۷: پهنه بندی کلان منطقه ویژه

پهنه بندی کلی	مساحت	درصد
صنایع	۲۹۲۶	۳۳/۷
خدمات	۱۸۴۴	۲۱/۲
اداری	۲۰۲	۲/۳
تاسیسات	۶۳۶	۷/۳
راهها و معابر	۱۰۰۰	۱۱/۵
فضای سبز و تاغزار	۱۵۲۹	۱۷/۶
شهرک صنعتی موجود	۵۶	۰/۶
فرودگاه	۴۴۲	۵/۱
سایت گمرک موجود	۵۳	۰/۶
مجموع	۸۶۸۷	۱۰۰

همان گونه که در جدول بعد نیز نشان داده شده است از مساحت ۲۹۲۶ هکتاری صنایع منطقه ویژه ۸۲۶ هکتار به صنایع فلزی، ماشین سازی و الکترونیک با بیشترین سهم و ۸۵ هکتار به صنایع چرم با کمترین سهم تخصیص داده شده است. وضعیت تفکیکی و تفصیلی صنایع و کاربری های منطقه ویژه در جدول زیر به تفصیل آورده شده است.

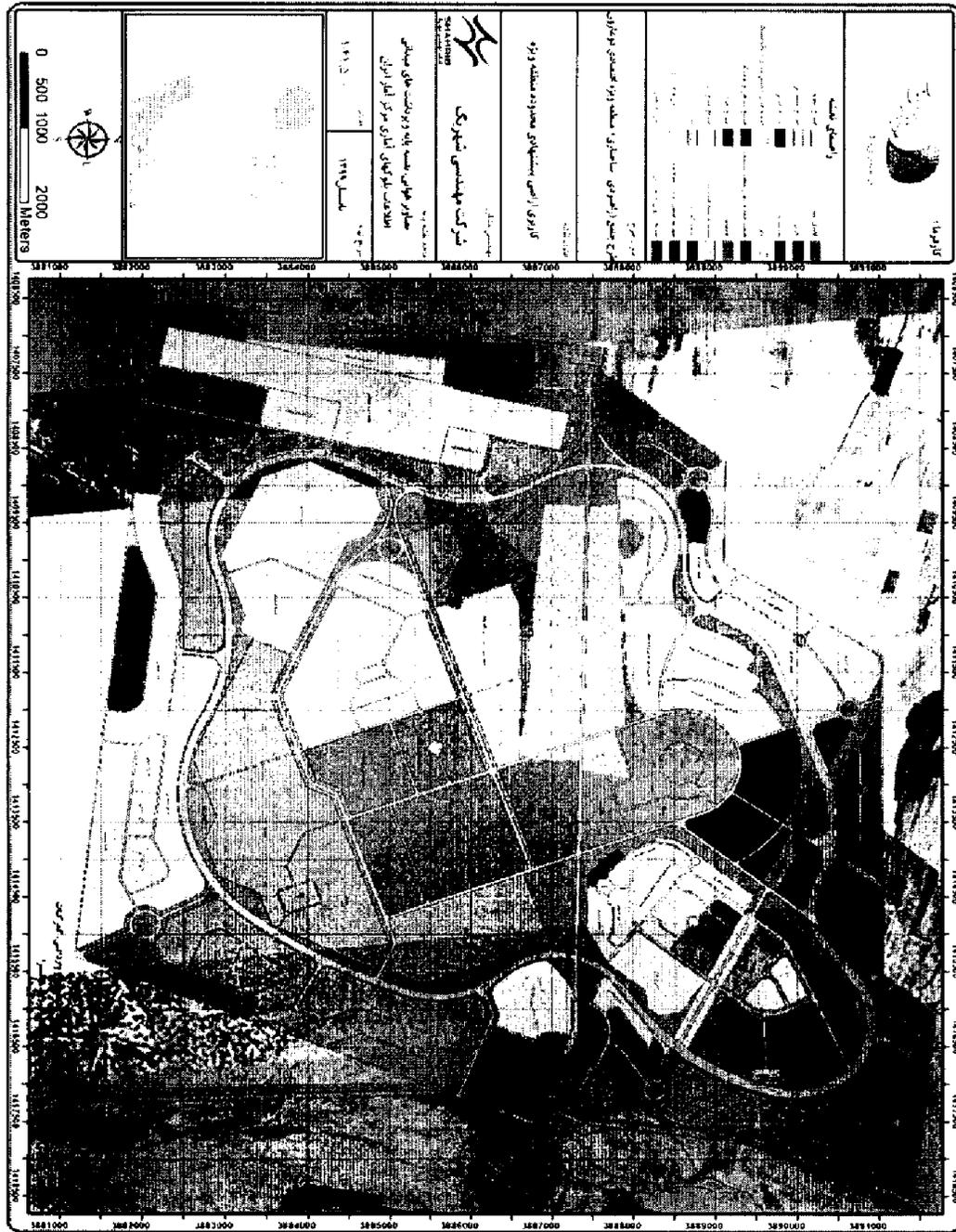
دفتر هیئت دولت

جدول ۸: کاربری اراضی پیشنهادی منطقه ویژه

کاربری پیشنهادی	مساحت	درصد
فضای سبز	۱۱۰۵	۱۲/۷
اداری	۲۰۲	۲/۳
پایانه ریلی و جاده ای	۷۶	۰/۹
تاسیسات	۴۹۱	۵/۷
تاغزار	۴۲۵	۴/۹
تصفیه خانه و دپوی موقت پسماند	۶۹	۰/۸
خدمات	۱۸۴۴	۲۱/۲
سایت گمرک	۵۳	۰/۶
سایت و ابنیه فرودگاه	۴۴۲	۵/۱
شهرک صنعتی تأیباد (موجود)	۵۶	۰/۶
صنایع چرم	۸۵	۱/۰
صنایع دارویی و بهداشتی	۲۵۹	۳/۰
صنایع سلولوزی	۲۹۸	۳/۴
صنایع شیمیایی	۳۵۳	۴/۱
صنایع غذایی	۲۲۰	۲/۵
صنایع فلزی، الکترونیک و ماشین سازی	۸۳۶	۹/۵
صنایع کشاورزی	۲۱۶	۲/۵
صنایع نساجی و پوشاک	۴۹۰	۵/۶
کانی غیر فلزی	۱۷۸	۲/۱
مغایر	۱۰۰۰	۱۱/۵
مجموع	۸۶۸۷	۱۰۰

دفتر هیئت دولت

نقشه ۱: پهنه بندی صنایع پیشنهادی در منطقه



دفتر هیئت دولت



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 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 دوغارون به شرح پیوست که تأییدشده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می‌شود.

۲- هرگونه عملیات اجرایی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات از جمله ملاحظات زیست محیطی (برنامه مدیریت زیست محیطی) و ملاحظات و سیاست‌های میراث فرهنگی و قوانین و مقررات ناظر بر حفظ آثار تاریخی، فرهنگی و هنری انجام می‌شود.

۳- هرگونه تغییر در کاربری‌های طرح جامع مذکور منوط به تصویب در کارگروه تخصصی شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می‌باشد.

۴- دوره بازنگری طرح جامع یادشده (۵) سال می‌باشد.

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 می‌شود.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

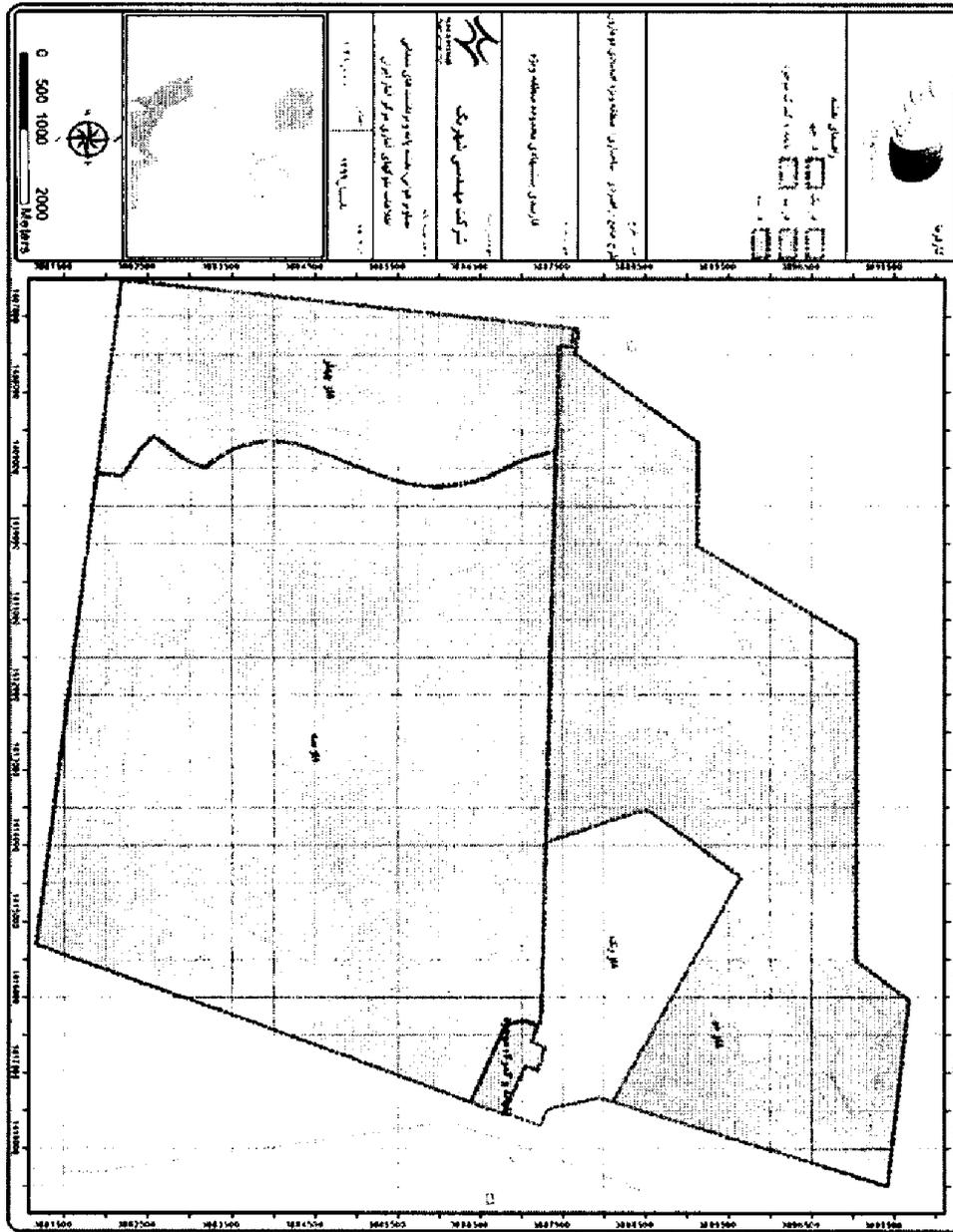
۳-۱- مرحله بندی اجرای طرح

مرحله بندی برنامه اجرایی پروژه منطقه ویژه دوغارون تا افق طرح (سال ۱۴۱۵) در فازهای زمانی مختلفی پیش بینی می شود. این دوره زمانی شامل سه مقطع کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت می باشد که مشخصات هر یک با توجه به فاکتورهای موثر بر نحوه واگذاری و اشتغال کاربران تعیین گردیده است. برای توسعه کالبدی پروژه منطقه ویژه دوغارون به وسعت ۸۶۸۶ هکتار، به طور کلی ۵ بخش در نظر گرفته شده است. مجموعه گمرک پایبار (که محل وزن کشی، تخلیه و توقف وسایل نقلیه ترانزیتی می باشد)، از ابتدای این سلسله مطالعات به عنوان مرحله مقدماتی توسعه مطرح بوده و هم اکنون در حال بهره برداری می باشد؛ لذا در اینجا سایر مراحل مورد بررسی قرار می گیرند:

- مرحله (فاز) اول: این مرحله به اجرای عملیات عمرانی در محدوده ای با مساحت خالص تقریبی ۶۲۷ هکتار پرداخته و شامل نواحی عمدتاً صنعتی، انبارداری با دانه بندی کوچک تا متوسط می باشد. این فاز نقطه شروع ایجاد منطقه ویژه اقتصادی تلقی می شود زیرا مجاورت این فاز به مجموعه مرزی پایبار و گمرک دوغارون (که هم اکنون در حال فعالیت می باشند) در جهت تامین مالی طرح و کاهش هزینه های احداث شبکه های زیربنایی موثر می باشد.
- مرحله (فاز) دوم: این مرحله شامل احداث محدوده خدماتی و صنعتی و پشتیبان با کاربری های صنعتی، خدماتی، تجاری، درمانی و آموزشی به وسعت تقریبی ۲۵۹۹ هکتار است. در این مرحله زیرساخت های خدماتی - رفاهی مورد نیاز شاغلان فعالیت های پایه (فازهای یک و سه) به فراخور اولویت احداث می گردد. لذا با کسب اطمینان سرمایه گذاران و کارآفرینان بالقوه از وجود امکانات و خدمات مطلوب، زمینه جذب بیشتر سرمایه و نیروی کار متخصص برای انجام فاز سوم فراهم می شود.
- مرحله (فاز) سوم: در این مرحله محدوده صنعتی - انبارداری با تنوعی از کلیه دانه بندی ها و در مساحت تقریبی ۴۲۸۱ هکتار احداث می گردد. در پایان این مرحله چرخه اشتغال و سکونت تا حد زیادی فعال بوده و بهره برداری اقتصادی از منطقه تا حد زیادی امکان پذیر می گردد.
- مرحله (فاز) چهارم: این مرحله مربوط به محدوده فرودگاهی و بخشی از خدمات و انبارهای مربوط به ترانزیت هوایی بوده به وسعت تقریبی ۱۱۲۲ هکتار در نظر گرفته شده است. تکمیل عملیات این فاز با پایان برنامه زمانی اجرای پروژه منطبق خواهد بود.

دفتر هیئت دولت

نقشه ۲: فازبندی مراحل اجرای طرح



دفتر هیئت دولت

۳-۲- بررسی تعداد نفقات و پرسنل

بنابر آنچه که قبلاً گفته شد، از آنجا که فعالیت عمده منطقه ویژه اقتصادی دوغارون، 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 بالغ بر ۲۸۸۶ 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.

همانطور که پیشتر و در بخش برنامه ریزی کالبدی اشاره گردید، به دلیل تغییر کاربری اراضی و تاکید بر گسترش پهنه صنعت و انبارداری در محدوده طرح جامع، ضریب جذب شاغلان و افراد جویای کار در منطقه و نیز جمعیت شاغل و تحت تکفل ایشان افزایش خواهد یافت؛ که این امر ضرورت بازبینی در برنامه پروژه و انجام مطالعات بهنگام سازی در آن را روشن می سازد. لذا بر مبنای تعاریف و معیارهای مطرح شده در مراجعی از قبیل UNIDO، استانداردهای موسسه تحقیقات صنعتی، شورای عالی شهرسازی کشور و نیز بررسی نمونه هایی چون مناطق ویژه اقتصادی ارگک جدید، بوشهر، شهر صنعتی بینالود و ...، برآورد زیر قابل بیان می باشد:

با توجه به سطح و سطوح ارائه شده در نقشه طرح جامع برای کاربری های صنعتی و انبارها و اعمال ضرایب سرانه و تصرف پرسنل شاغل در آن (طبق استاندارد یونیدو و با فرض این نکته که مساحت خالص هر قطعه بین ۷۰ الی ۷۵ درصد از کل سطح کاربری را شامل خواهد شد) می توان گفت:

P شاغلان اولیه بخش صنعت و انبارها:

$$p = 36678 \text{ نفر} = 30582 + 6096$$

با علم به اینکه رقم شاغلان شهرستان تایباد طبق پیش بینی های آماری ارائه شده در افق طرح معادل ۱۹۷۳۵ نفر می باشد، با مقایسه این دو رقم می توان نتیجه گرفت که تا زمان بهره برداری کامل از طرح، در حدود دو برابر فرصت های شغلی جدید در بخش تولید و ترانزیت اقتصاد شهرستان ایجاد خواهد شد. این امر نوید بخش اشتغال زایی فراتر از پیش بینی ها بوده و زمینه ساز جذب جویندگان کار از سایر نقاط استان، کشور و نیز کشور افغانستان می باشد.

طبق متدلوژی تبیین شده در فصول چهارم و پنجم این سلسله مطالعات، ۱۵٪ این مقدار به عنوان جمعیت شاغل در کارهای خدماتی، اداری و ... قلمداد می‌شوند و باید به آن اضافه گردند، لذا:

کل شاغلین قابل جذب برای منطقه ویژه (به‌طور تقریبی):

$$۳۶۶۷۸ + ۵۵۰۱ = \text{نفر } ۴۲۱۷۹$$

حال به‌منظور محاسبه جمعیت مقیم منطقه (که در شهر سکونت داشته و از امکانات آن به‌طور شبانه‌روزی استفاده خواهند نمود)، از ضریب ماندگاری استفاده می‌گردد که در محاسبات مندرج در گزارشات و مجلدات پیشین بین ۲۰ الی ۳۰ درصد (معادل با میانگین ۲۵ درصد) فرض شده است:

جمعیت فقط شاغلین مقیم:

$$۰/۲۵ \times ۷۰۳۰۰ = \text{نفر } ۱۰۵۴۴$$

جمعیت فقط شاغلین غیرمقیم (جمعیت روزانه):

$$۰/۷۵ \times ۷۰۳۰۰ = \text{نفر } ۳۱۶۳۵$$

با رجوع به محاسبات جمعیتی انجام گرفته (که مدل‌سازی و محاسبات آن مفصلاً در بخش دوم از جلد پنجم ذکر شده است)، نسبت رقم کل جمعیت ساکن مقیم به کل جمعیت شاغل مقیم حدود ۳/۷ برابر برآورد شده، که در آن ضرایب تکفل و ضریب افزوده نیازهای خدمات نیز اعمال گردیده است. بنابراین، با اعمال همین رقم برای عدد فوق، کل جمعیت مقیم در منطقه (اعم از دوست، همراه، وابسته، همسر و فرزندان و ...) برای این میزان از شاغلین نیز به‌دست می‌آید:

کل جمعیت مقیم (شبانه‌روزی):

$$۳/۷ \times ۱۰۵۴۴ = \text{نفر } ۳۹۰۱۲$$

و در نتیجه از جمع جمعیت شاغل روزانه (موقت) با جمعیت شاغل و غیرشاغل شبانه (مقیم در شب)، کل جمعیت قابل جذب در حالت پیک کاری قابل تخمین می‌باشد:

کل جمعیت روز در حالت پیک به‌طور تقریبی:

دفتر هیئت دولت

$$۳۱۶۳۵ + ۳۹۰۱۲ = ۷۰۶۴۷ \text{ نفر}$$

۳-۲-۱- بررسی آب مصرفی

با توجه به موقعیت جغرافیایی منطقه ویژه اقتصادی دوغارون و در نظر گرفتن شرایط اقلیمی حاکم بر منطقه مانند میزان بارندگی، دمای هوا و میزان رطوبت نسبی و همچنین ارقام بدست آمده برای مناطق مشابه و همچنین با توجه به برنامه ریزی مشاور جهت استفاده از گونه های گیاهی مقاوم به کم آبی که متناسب با اقلیم منطقه باشند، می توان رقم ۰/۵ لیتر آب برای هر مترمربع را ملاک عمل قرار داد.

با توجه به مساحت ۱۵۲۹ هکتاری فضای سبز در نظر گرفته شده که از این میزان ۲۰ درصد آن فضای مشجر برای منطقه ویژه اقتصادی، میزان مصرف آب برای کاربری فضای سبز معادل ۱,۵ میلیون لیتر در روز می باشد میزان مصرف آب در سال برای فضای سبز معادل ۵۵۸ هزار متر مکعب در سال خواهد بود.

در نتیجه با توجه به مطالب گفته شده میزان کل مصرف آب در منطقه ویژه اقتصادی دوغارون به صورت زیر برآورد میشود:

- هزار مترمکعب در سال = ۴۰۰۰ = آب مصرفی در بخش صنعت
- هزار مترمکعب در سال = ۱۵۴ = آب مصرفی شرب و بهداشتی
- هزار مترمکعب در سال = ۵۵۸ = آب مصرفی برای فضای سبز
- هزار مترمکعب در سال = ۴۱۷۲ = مجموع مصرف آب در منطقه ویژه اقتصادی

بنابراین با احتساب میزان ۴,۱ میلیون مترمکعب مصرف سالانه منطقه ویژه اقتصادی که اگر این عدد را در ۱۰۰۰ لیتر ضرب کرده مصرف آب مجموعه سالانه ۴ میلیارد لیتر در سال می باشد. با تقسیم این عدد بر ۳۶۵ روز سال و همچنین ۲۴ ساعت شبانه روز و ۳۶۰۰ ثانیه در هر ساعت میزان مصرف نهایی آب در منطقه ویژه معادل ۱۳۰ لیتر در ثانیه می باشد.

❖ آب مورد نیاز فاز اول عملیاتی مجموعه

با توجه به تامین ۱۹,۵ لیتر بر ثانیه آب در منطقه ویژه اقتصادی دوغارون به شرح ذیل:

- افزایش دبی چاه موجود منطقه به شماره پروانه ۹۲۶۸۱۷/۳۵/۳۳ از ۲ لیتر بر ثانیه به ۹,۵ لیتر بر ثانیه
- اجاره ۵ ساله یک حلقه چاه عمیق از مجموعه حوزه علمیه صادقیه به پروانه کلاسه ۹۱۲۹۱۲ با ظرفیت ۱۰ لیتر بر ثانیه

دفتر عیب دولت

اجرای فاز اول منطقه ویژه اقتصادی و تامین منابع آب مورد نیاز این فاز به میزان ۱۹,۵ لیتر بر ثانیه به شرح ذیل امکان پذیر خواهد بود.

میزان آب صنعتی مورد نیاز کل منطقه ویژه اقتصادی دوغارون ۴ میلیون متر مکعب برآورد شده است و با توجه به اینکه مساحت صنعتی فاز یک عملیاتی مجموعه ۲۶۶ هکتار است (جدول زیر) و مساحت صنعتی کل منطقه ویژه اقتصادی ۲۹۲۶ هکتار است.

دفتر هیئت دولت

جدول ۹: کاربری اراضی پیشنهادی فاز اول

کاربری پیشنهادی	مساحت	درصد
فضای سبز	۱۱۰	۱۷/۵
اداری	۷	۱/۱
تاسیسات	۴۱	۶/۵
تاغزار	۳۹	۶/۱
خدمات	۵۴	۸/۷
صنایع چرم	۸	۱/۳
صنایع دارویی و بهداشتی	۱۸	۲/۹
صنایع سلولوزی	۱۸	۲/۸
صنایع شیمیایی	۵۲	۸/۲
صنایع غذایی	۲۴	۳/۹
صنایع فلزی، ماشین سازی و الکترونیک	۵۴	۸/۵
صنایع کشاورزی	۱۹	۳/۰
صنایع نساجی و پوشاک	۹	۱/۵
کانی غیر فلزی	۶۴	۱۰/۲
معابر	۱۱۱	۱۷/۷
مجموع	۶۳۸	۱۰۰

دفتر هیئت دولت

در واقع مساحت فاز یک نسبت به کل ۷ درصد است. بنابراین آب صنعتی مورد نیاز فاز اول به طور تقریبی ۲۸۰ هزار متر مکعب در سال خواهد بود.

با توجه به وسعت تقریبی ۱۵۰ هکتاری فضای سبز فاز اول که نسبت به کل فضای سبز ۱۵۲۹ هکتاری در حدود ۱۰ درصد را به خود تخصیص داده، میزان آب مورد نیاز مجموعه در این بخش نیز ۵۵ هزار متر مکعب برآورد می گردد نهایتاً آب مصرف شرب و بهداشتی مجموعه نیز از نسبت کل مساحت سایت با کل مساحت منطقه ویژه که در حدود ۷ درصد از کل مساحت منطقه است نیز ۱۰ هزار متر مکعب برآورد می گردد.

- هزار مترمکعب در سال = ۲۸۰ = آب مصرفی در بخش صنعت
- هزار مترمکعب در سال = ۱۰ = آب مصرفی شرب و بهداشتی
- هزار مترمکعب در سال = ۵۵ = آب مصرفی برای فضای سبز
- هزار مترمکعب در سال = ۳۴۵ = مجموع مصرف آب در منطقه ویژه اقتصادی

بنابراین با احتساب میزان ۳۴۵ هزار مترمکعب مصرف سالانه منطقه ویژه اقتصادی که اگر این عدد را در ۱۰۰۰ لیتر ضرب کرده مصرف آب مجموعه سالانه ۳۴۵ میلیون لیتر در سال می باشد. با تقسیم این عدد بر ۳۶۵ روز سال و همچنین ۲۴ ساعت شبانه روز و ۳۶۰۰ ثانیه در هر ساعت میزان مصرف نهایی آب در منطقه ویژه معادل ۱۰ لیتر در ثانیه می باشد.

۳-۲-۳- بررسی برق مصرفی

به منظور برآورد میزان برق مصرفی منطقه ویژه اقتصادی دوغارون، می توان از جدول سرانه های مصرف انرژی برق کشور که برای دوره ۹۵-۱۳۷۵ اعلام شده است، استفاده نمود. جدول شماره ۲۱ مصرف انرژی برق کشور در دوره ۹۵-۱۳۷۵ را نشان می دهد

جدول ۱۰: مصرف انرژی برق در کشور در دوره ۹۵-۱۳۷۵

سال	مصرف خانگی	مصرف عمومی	مصرف صنعتی	سایر مصارف	تلفات	جمع
۱۳۷۵	۳۹۵	۲۴۲	۲۲۸	۱۱۵	۲۳۸	۱۲۱۸
۱۳۸۰	۴۱۳	۲۸۹	۲۳۱	۱۳۱	۲۸۴	۱۳۹۸
۱۳۸۵	۵۲۸	۳۳۱	۲۳۶	۱۴۵	۳۲۲	۱۵۷۲
۱۳۹۰	۶۱۶	۳۷۲	۲۳۸	۱۶۴	۳۶۰	۱۷۵۰
۱۳۹۵	۶۹۲	۴۱۰	۲۴۰	۱۷۸	۴۰۲	۱۹۲۲

• مصرف روشنایی معابر جزء سایر مصارف منظور شده است.

• اعداد بر حسب کیلووات ساعت برای هر نفر در سال است.

با توجه به جمعیت ۶۱۱۳۰ نفری شاغل در حوزه صنعتی و ۵۰۰ نفری شاغل در سایر بخش های مجموعه منطقه ویژه اقتصادی، میزان برق مصرفی مطابق جدول زیر خواهد بود.

جدول ۱۱: میزان برق مصرفی مورد نیاز براساس سرانه مصرف انرژی برق در کشور در دوره ۹۵-۱۳۷۵ و برآورد آن برای منطقه ویژه اقتصادی دوغانرون

جمع	تلفات	سایر مصارف	مصرف صنعتی	مصرف عمومی	نوع مصرف
					سرانه و میزان مصرف سرانه مصرف (کیلو وات ساعت)
۱۳۳۹	۴۴۷	۲۰۰	۲۴۲	۴۵۰	مصرف کل منطقه ویژه اقتصادی (مگاوات ساعت)
۱۴۸۱۹۰	۷۸۳۶۴	۳۵۰۵۹	۳۰۳۸۵	۴۳۸۲	

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 ۱۴۸۱۹۰ مگاوات ساعت در سال خواهد بود که این میزان معادل ۴۰۶ مگاوات ساعت در روز می باشد.

۳-۲-۴- بررسی میزان گاز مصرفی

طبق آمار ارائه شده از شرکت ملی گاز و شرکت پالایش و پخش فرآورده های نفتی در سال ۱۳۹۶ میانگین مصرف گاز طبیعی بر مبنای سرانه مترمکعب بر نفر در استان خراسان رضوی به ازای جمعیت استان حدوداً ۱۷۴۶ مترمکعب برای هر نفر جمعیت استان در بخش های مختلف صنعتی، خدماتی، عمومی، تجاری و خانگی می باشد.

بر این مبنای و با توجه به مساحت سایت مورد مطالعه و صنایع قابل استقرار در مجموعه، گاز مورد نیاز منطقه سالانه ۴,۶ میلیارد متر مکعب در سال و ۱۲,۶ میلیون مترمکعب در روز و به ازای جمعیت شاغل و مقیم منطقه در حدود ۳۴ هزار مترمکعب در سال برآورد شده است.

دفتر هیئت دولت

طرح جامع (راهبردی-ساختاری) منطقه ویژه اقتصادی دوغارون
(خلاصه گزارش طرح)

دفتر هیئت دولت

۴- مرحله بندی اجرای طرح

• فاکتورهای مالی و اقتصادی برای کل پروژه

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

جدول ۱۲: فاکتورهای نهایی ارزیابی پروژه

ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۲۰	سال
۲	مدت زمان واگذاری اراضی	۲۰	سال
۳	مدت زمان بهره برداری از پروژه	۲۰	سال
۴	مساحت کل پروژه	۸۶۸۷	هکتار
۵	مساحت قابل واگذاری	۴۶۳۸	هکتار
۶	حجم سرمایه گذاری ثابت (بدون زمین)	۲۷,۰۳۴,۹۹۰	میلیون ریال
۷	قیمت تمام شده هر متر مربع	۰.۵۸۳	میلیون ریال
۸	قیمت فروش زمین در سال اول	۰.۶۰	میلیون ریال
۹	میانگین قیمت فروش در طول سنوات واگذاری	۰.۹۵	میلیون ریال
۱۰	هزینه های عملیاتی سالانه	۷۶۸,۲۴۶	میلیون ریال
۱۱	درآمد های خدماتی سالانه	۵۶۴,۲۵۴	میلیون ریال
۱۲	جمع کل هزینه ها (ثابت و جاری) طی دوره ساخت و بهره برداری	۶۶,۲۴۷,۰۶۰	میلیون ریال
۱۳	جمع کل درآمدها طی دوره ساخت و بهره برداری	۱۳۱,۸۹۸,۰۶۴	میلیون ریال
۱۴	نرخ تنزیل	۱۸٪	درصد
۱۵	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۲٪	درصد
۱۶	ارزش خالص فعلی (NPV)	۳,۲۶۱,۴۱۳	میلیون ریال
۱۸	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۹.۷	سال
۱۹	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۵.۶	سال

مطالعات مشاور

• فاکتورهای مالی و اقتصادی برای فاز اول پروژه

با توجه به فاز بندی طراحی و اجرای پروژه در این بخش ارزیابی مالی و اقتصادی فاز اول منطقه انجام می شود. بر اساس طرح پیشنهادی فاز اول، در مجموع اراضی طراحی شده برای فاز اول که ۶,۲۷۹,۲۷۰ متر مربع می باشد، کاربری صنعتی برابر با ۲,۶۵۷,۷۳۳ متر مربع معادل ۴۲ درصد از کل اراضی فاز اول دست آمده است. همچنین مساحتی برابر با ۶۱۵,۳۹۷ متر مربع از اراضی طراحی که معادل ۱۰ درصد از فاز اول برای جانمایی خدمات و اداری در نظر گرفته شده و کاربری تأسیسات هم مساحتی برابر با ۴۰۷,۷۵۵ متر مربع معادل ۶ درصد از فاز اول را به خود اختصاص داده است. کاربری فضای سبز و تاغزار هم با ۱,۴۸۵,۳۹۹ متر مربع معادل ۲۴ درصد از کل فاز اول را خواهد داشت.

دفتر هیئت دولت

جدول ۱۳: مساحت‌های کاربری‌های پیشنهادی

ردیف	نام فضا (کاربری)	مساحت (مترمربع)	مساحت (هکتار)	درصد خالص قابل فروش	مساحت خالص قابل فروش (هکتار)	درصد سهم هر فضا (کاربری) از کل
۱	صنایع	۲,۶۵۷,۷۳۳	۲۶۶	۱۰۰٪	۲۶۶	۴۳٪
۲	خدمات و اداری	۶۱۵,۳۹۷	۶۲	۸۰٪	۴۹	۱۰٪
۳	تاسیسات	۴۰۷,۷۵۵	۴۱	۰٪	۰	۶٪
۴	راهها و معابر	۱,۱۱۲,۹۸۶	۱۱۱	۰٪	۰	۱۸٪
۵	فضای سبز و ناغزار	۱,۴۸۵,۳۹۹	۱۴۹	۰٪	۰	۲۴٪
	جمع کل مساحت	۶,۲۷۹,۲۷۰	۶۲۸	-	۳۱۵	۱۰۰٪

مطالعات مشاور

پس با توجه به محاسبات صورت گرفته برای فاز اول پروژه به ارائه‌ی شاخص‌های مالی و اقتصادی پروژه در قالب جدول زیر پرداخته شده است:

جدول ۱۴: فاکتورهای نهایی ارزیابی پروژه

ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۱۰	سال
۲	مدت زمان واگذاری اراضی	۱۰	سال
۳	مدت زمان بهره برداری از پروژه	۱۰	سال
۴	مساحت کل پروژه	۶۲۸	هکتار
۵	مساحت قابل واگذاری	۳۱۵	هکتار
۶	حجم سرمایه گذاری ثابت (بدون زمین)	۳,۰۱۶,۸۱۳	میلیون ریال
۷	قیمت تمام شده هر متر مربع	۰,۹۵۸	میلیون ریال
۸	قیمت فروش زمین در سال اول	۰,۶۰	میلیون ریال
۹	قیمت فروش زمین در سال دهم	۱,۸۴	میلیون ریال
۱۰	میانگین قیمت فروش در طول سنوات واگذاری	۰,۹۵	میلیون ریال
۱۱	هزینه های عملیاتی سالانه	۱۳۷,۸۹۳	میلیون ریال
۱۲	درآمد های خدماتی سالانه	۱۳۸,۳۰۷	میلیون ریال
۳۱	نرخ تنزیل	۱۸٪	درصد
۴۱	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۰٪	درصد
۵۱	ارزش خالص فعلی (NPV)	۷۲,۳۲۱	میلیون ریال
۶۱	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷,۲	سال
۱۷	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۹,۵	سال

مطالعات مشاور

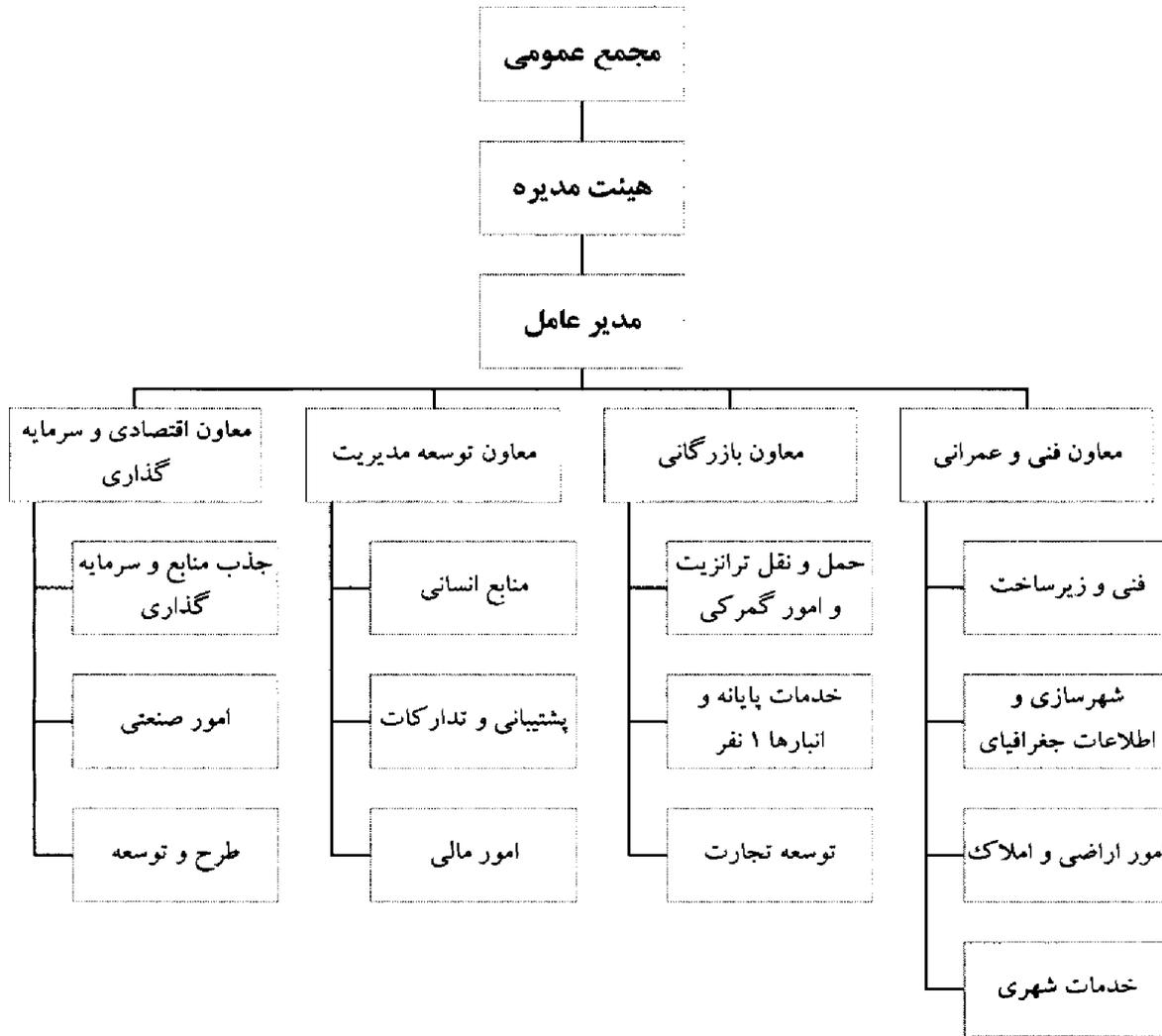
دفتر هیئت دولت

۴-۱- مدیریت و ساختار سازمانی پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی دوغارون

بمنظور نظام مند کردن تشکیلات منطقه ویژه و روشن ساختن وظایف در حوزه‌های سازمانی و زیربنایی، رهنمودهای تشکیلاتی در قالب چارت سازمانی پیشنهادی برای اداره منطقه ویژه اقتصادی دوغارون ارائه می‌گردد. توصیه می‌شود راه‌اندازی واحد سامانه اطلاعات مکانی (GIS)، واحد بررسی و اعطای مجوزات، صدور پروانه و ... زیر مجموعه حوزه شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی در معاونت فنی-عمرانی این تشکیلات قرار گیرد. باید توجه داشت که این رهنمودها غالباً جنبه توجیه و راهنمایی داشته و می‌بایست در زمان بهره‌برداری از مجموعه و ساماندهی کادرهای تشکیلاتی از نظرات و مشاوره متخصصین و کارشناسان امور اداری-سازمانی در حوزه این مناطق بیشتر استفاده گردد.

دفتر هیئت دولت

نمودار ۱: حوزه مدیریت سازمان توسعه منطقه اقتصادی دوغارون



مطالعات مشاور

بنابراین حوزه‌های اصلی فعالیت سازمانی در اداره منطقه اقتصادی دوغارون به شرح زیر تبیین گردید:

- حوزه معاون فنی و عمرانی؛
- حوزه معاون بازرگانی؛
- حوزه معاون توسعه مدیریت؛
- حوزه معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری.

دفتر هیئت دولت

فهرست مطالب

مرحله اول.....	۱
۱- مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز.....	۱
۱-۱- بیان مسئله، بررسی پیشینه و تعیین اهداف استراتژیک.....	۱
۲-۱- مقیاس طرح و موقعیت مکانی، تعریف محدوده بلافصل، حوزه نفوذ تاثیرگذار و در تعامل.....	۴
۱-۲-۱- حوزه بلافصل.....	۴
۲-۲-۱- حوزه تاثیرگذار.....	۶
۳-۲-۱- حوزه تعاملی.....	۷
۲- مطالعات حوزه راهبردی(شناخت وضع موجود).....	۸
۳- تجزیه و تحلیل، ارزیابی و ارائه پیشنهادات.....	۱۱
۱-۳- مرحله بندی اجرای طرح.....	۱۶
۲-۳- بررسی تعداد نفرات و پرسنل.....	۱۸
۱-۲-۳- بررسی آب مصرفی.....	۲۱
۳-۲-۳- بررسی برق مصرفی.....	۲۴
۴-۲-۳- بررسی میزان گاز مصرفی.....	۲۵
۴- مرحله بندی اجرای طرح.....	۲۶
۱-۴- مدیریت و ساختار سازمانی پیشنهادی منطقه ویژه اقتصادی دوغارون.....	۲۸

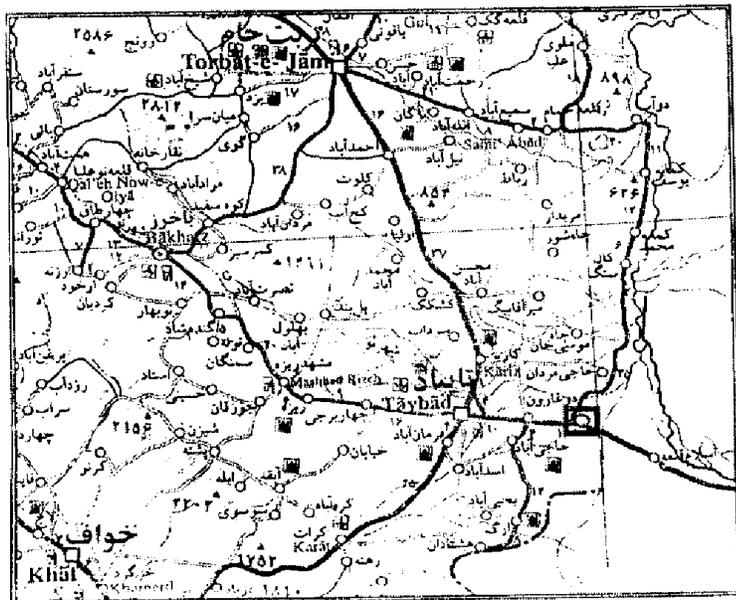
دفتر هیئت دولت

مرحله اول

۱- مطالعات مقدماتی و تدوین چشم انداز

۱-۱- بیان مسئله، بررسی پیشینه و تعیین اهداف استراتژیک

امروزه یک کشور برای موفقیت در جذب سرمایه و صنایع نوین باید در رقابت تنگاتنگی با دیگر کشورهای طالب این منابع شرکت کند. کشورهای در این رقابت موفق خواهند بود که تلفیق مناسبی از عوامل تعیین کننده مزیت‌های مکانی را برای ارتقاء توان رقابتی شرکت‌های صاحب سرمایه و فناوری فراهم کنند. وجود مجتمع‌های صنعتی که در آنها خدمات تخصصی، حمایتی و فعالیت‌های تحقیق و توسعه ارائه می‌شود، از این نظر حائز اهمیت‌اند اما باید توجه داشت که جذب سرمایه و فناوری خارجی علاوه بر زیربنای مجهز، نیازمند فضای مناسب کسب و کار است، تنظیم مناسبات اقتصاد ملی با اقتصاد جهانی کلید استفاده از فرصت‌های موجود در عرصه‌های جهانی است. یکی از اهداف مهمی که در برنامه‌های توسعه دولت جمهوری اسلامی به آن



LEGEND	
International boundary	مرز بین‌المللی
Provincial boundary	مرز استان
County boundary	مرز شهرستان
Center of Province	مرکز استان
Center of township	مرکز بخش
Center of district	مرکز ناحیه
City	شهر
Center of Rural District	مرکز دهستان
Other villages	دیگر روستاها
Highway	جاده
Highway under construction	جاده در حال احداث
Trunk Road	جاده اصلی
General Road	جاده عمومی
Dist. Road	جاده محلی
Other Road	دیگر جاده‌ها

پرداخته شده توسعه صادرات، به‌ویژه صادرات غیرنفتی و کاهش وابستگی به درآمدهای حاصل از صدور نفت خام و اتخاذ سیاست‌های مناسب برای توسعه آن است و شاید ایجاد مناطق ویژه اقتصادی یکی از راهکارهایی باشد که امکان رسیدن به این هدف را میسر می‌کند.

هدف اصلی از ایجاد این مناطق پشتیبانی از تولید، تأمین کالا برای مصارف داخلی، توسعه صادرات، ایجاد تحرک در اقتصاد منطقه‌ای، تأمین نیازهای وارداتی مناطق و به معنای عام توسعه اقتصادی منطقه و کشور است طبق تعریف قانون تشکیل و اداره

مناطق ویژه اقتصادی ایران، به منظور پشتیبانی از فعالیت‌های اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی 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 (ترانشیپ) 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. محدوده در نظر گرفته شده برای ایجاد منطقه ویژه اقتصادی دوغارون، در فاصله ۲۲۵ کیلومتری جنوب شرقی شهرستان مشهد و در فاصله ۱۸ کیلومتری شرق شهر تایباد واقع شده‌است. نقطه مرزی دوغارون در نقطه صفر مرزی با جمهوری اسلامی افغانستان قرار داشته و در حال حاضر مهم‌ترین مرز صادراتی جمهوری اسلامی ایران و کشور افغانستان به شمار می‌رود که دسترسی این کشور را برای ارتباط با دنیای خارج، مخصوصاً اروپا و کشورهای حوزه خلیج فارس راتسهیل می‌نماید. دوغارون در مجاورت مسیرهای ترانزیتی مهم جهان از جمله کریدور حمل و نقل بین المللی شمال - جنوب، کریدور حمل و نقل اروپا - قفقاز - آسیا (تراسیکا)، کریدور ۱۶۰۰۰ کیلومتری جاده ابریشم، کریدور ریلی تار و بزرگراه آسیایی قرار دارد.

در مجموع برخورداری از ظرفیت‌های جغرافیایی و اقلیمی، استقرار در کریدورهای بین المللی و مسیر شبکه‌های حمل و نقل جاده‌ای، وجود گمرک دوغارون با بیش از صد سال قدمت تاریخی به عنوان دروازه اصلی مبادلات تجاری با افغانستان، بر اهمیت آن افزوده‌است. جمهوری اسلامی افغانستان از دیرباز به دلیل اشتراکات فراوان فرهنگی با جمهوری اسلامی ایران به عنوان کشور دوست و همسایه همواره مورد توجه بوده و ولایت هرات بعنوان قطب اقتصادی کشور افغانستان در فاصله ۱۲۰ کیلومتری مرز دوغارون، کانون توجه فعالیت تجار و فعالان اقتصادی ایرانی در بازار هدف افغانستان می‌باشد. از اینرو ایجاد منطقه ویژه اقتصادی دوغارون در زمینی به مساحت ۸۷۰۰ هکتار (بزرگ‌ترین منطقه ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران) با هدف تسهیل سرمایه‌گذاری و با رویکرد بازار هدف (کشور افغانستان) در سال ۱۳۸۷ در هیات محترم وزیران و در سال ۱۳۸۹ در مجلس شورای اسلامی با در نظر گرفتن بیش از ۱۲۰ هزار نفر سهام‌دار از مردم شهرستان‌های تربت جام، تایباد و باخرز به تصویب رسید.

فعالیت‌های بخش خصوصی مربوط به مبادلات تجاری و بازرگانی و شهرک صنعتی تایباد، بهسازی و دوبانده کردن محور اصلی تایباد به دوغارون، انتقال آب، گازرسانی و توسعه زیرساخت‌ها از جمله امور در دست پیگیری و مهم در این منطقه می‌باشد. از اولین اقدامات سرمایه‌گذاری در این منطقه نیز می‌توان به راه‌اندازی "شرکت توسعه و عمران دوغارون" به عنوان متولی توسعه منطقه اشاره نمود. در این راستا، مهیاسازی بستر نظری و فنی لازم تحت عنوان طرح آماده‌سازی اراضی این منطقه

برای احداث منطقه ویژه اقتصادی در محدوده‌ای به وسعت تقریبی ۸۷۰۰ هکتار، مسئله اصلی این سلسله مطالعات می‌باشد. به بیان دیگر، تجزیه و تحلیل و حل و فصل موانع و محدودیت‌ها، در عین حفظ پتانسیل‌ها و مزایای موجود در منطقه، بنحوی انجام می‌گیرد تا کالبد و سیمای کلی منطقه در آینده معین شود و همچنین ایفای نقش تعریف شده برای آن که همانا توسعه و رشد اقتصادی منطقه می‌باشد تا حد امکان محقق گردد.

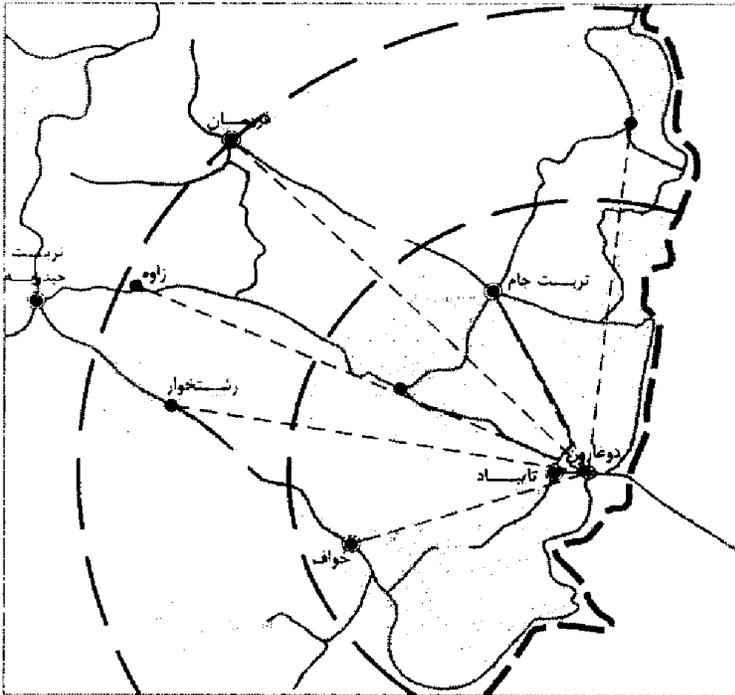
بر اساس بررسی‌ها و ارزیابی‌های انجام گرفته، اهداف و چشم‌انداز شکوفایی منطقه در افق طرح بدین شکل قابل ترسیم است:

- منطقه ویژه دوغارون با بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود در زمینه بازرگانی و اقتصاد رو به رشد کشور افغانستان و همچنین قرارگیری در محل مبدأ دسترسی افغانستان به اروپا، به‌عنوان نقطه ثقل مشترک دو کشور شناسایی گردیده و سطح همکاری‌های بین‌المللی کشور در عرصه تعاملات جهانی ارتقا می‌یابد.
- تسهیلات و فرصت‌های مختلف اشتغال صنعتی - خدماتی ایجاد خواهد شد که علاوه بر توجیه‌پذیری و کاهش هزینه‌ها و تبعات نامطلوب روی دادن آن در شهرهای بزرگ، در محرومیت‌زدایی و رونق منطقه تحول عظیمی بوجود خواهد آورد. طی این اقدامات از انباشت سرمایه و ثروت در برخی مناطق بطور متمرکز جلوگیری شده و توزیع مناسبی از خدمات در سطح کشور بویژه نقاط محروم‌تر شکل خواهد گرفت.
- با توجه به کمبود فعلی نیروی کار ماهر و متخصص، منطقه ویژه اقتصادی دوغارون باعث تشویق به سرمایه‌گذاری و تربیت و تعلیم نیروهای متخصص انسانی بومی می‌گردد که ضمن کاهش هزینه‌ها، در راستای اشتغال‌زایی در شرق خراسان نیز مثمرتر می‌باشد.
- ارمغان توسعه اقتصادی-اجتماعی دوغارون، بالابردن شاخص‌های رضایت و رفاه مردم و در نتیجه کاهش روند مهاجرت، حفظ بافت اجتماعی و ایجاد امنیت پایدار خواهد بود که با توجه به وضعیت نه‌چندان مناسب فعلی، تحول عظیمی در ساختارهای اجتماعی منطقه را رقم خواهد زد.
- منطقه ویژه اقتصادی دوغارون به‌عنوان شهرکی مرزی با رویکرد اقتصادی (تولیدی - بازرگانی) تصور می‌گردد که ضمن پاسخ به نیازها و انتظارات اقتصادی خاص اینگونه مناطق، خدمات شهری مناسبی را در حوزه‌های سلامت، آموزش عالی، امنیت، فرهنگ، خدمات عمومی شهری و ... ارائه می‌نماید.

دوسر . - دونه

۱-۲- مقیاس طرح و موقعیت مکانی، تعریف محدوده بلافصل، حوزه نفوذ تاثیرگذار و در تعامل

ایفای نقش‌های محول شده به منطقه در مقیاس مشخص و دامنه‌های بخصوصی از قلمرو تحت نفوذ منطقه صورت می‌پذیرد. دامنه حوزه نفوذ به عوامل گوناگونی مانند قدرت اقتصادی، میزان جمعیت، فاصله و . . . بستگی دارد. به عبارت دیگر، وسعت حوزه نفوذ از تعداد نقش‌های شهر و میزان اهمیت آن‌ها متاثر است. هرچه شهر دارای نقش‌های بیشتری باشد، به همان نسبت حوزه نفوذ وسیع‌تری را به خود اختصاص داده و شعاع نفوذ آن در زمینه‌های اقتصادی، حمل‌ونقل و ارتباطات، خدمات اجتماعی، رفاهی، آموزشی و . . . برد بیشتری می‌یابد. لذا یکی از پارامترهای تعریف یک



منطقه با عملکرد شهری مطالعه آن در مجموعه منطقه نفوذش می‌باشد تا تاثیرپذیری متقابل و بهم پیوستگی کانون‌های مختلف مستقر در آن بطور موازی و همزمان انجام گیرد.

۱-۲-۱- حوزه بلافصل

مساحت منطقه ویژه اقتصادی دوغارون برابر ۸۷۰۰ هکتار در نظر گرفته شده است که در حال حاضر در بخشی از این منطقه فعالیت تعدادی شرکت‌های صادراتی، ترانزیتی و گمرکی در مرز دوغارون آغاز گشته و فاقد جمعیت ساکن می‌باشد. در عین حال انتظار است با شکل‌گیری منطقه و استقرار کاربری‌های اصلی تولیدی - بازرگانی و همچنین سرمایه‌گذاری و احداث مجموعه‌های آموزشی در سطح ملی و فراملی و خدماتی در مقیاس فرامنطقه‌ای بتوان جمعیتی را با عنوان ساکنین منطقه ویژه دوغارون به شمار آورد.

دفتر هیئت دولت

اگرچه منطقه ویژه دوغارون در مقایسه با نمونه‌های مشابه از لحاظ وسعت جایگاه بالائی را داراست؛ ولی بحث سکونت (به دلیل ماهیت موضوع منطقه ویژه که ذیل حوزه اقتصادی تعریف می‌گردد) عینا مشابه با مدل‌های جمعیتی شهرهای جدید و ... شکل نگرفته و نیازمند انجام مطالعات خاص برنامه‌ریزی شهری مرتبط با طرح جامع تایید خواهد بود. در حال حاضر ۵۰ هکتار از ۸۷۰۰ هکتار مساحت منطقه ویژه دوغارون در اختیار شرکت‌های بازرگانی است که فعالیت‌های ترانزیتی و تجارت به طور مستمر در آن جا صورت می‌پذیرد و محل تردد انواع مراجعه کنندگان در ساعات مختلف روز با اقامت موقت می‌باشد. جمعیت غالب این گروه‌ها را به شرح زیر می‌توان طبقه‌بندی نمود:

۱- تردد مراجعین از شهرهای پیرامون با هدف کار و اشتغال و یا بهره‌مندی از خدمات و امکانات ویژه منطقه

۲- تردد دانشجویان و اساتید از شهرهای پیرامون و سراسر کشور با هدف تحصیل و تدریس

۳- ساماندهی اتباع افغانی از شهرهای داخلی کشور و یا کشور افغانستان به ویژه هرات

۴- بازرگانان و سرمایه‌گذاران از شهرهای داخل و خارج از کشور

۵- رانندگان ایرانی و غیرایرانی داخلی و خارجی با هدف ترانزیت کالا

با این تفاسیر، حوزه بلافصل منطقه ویژه دوغارون تا حریم محدوده ۸۷۰۰ هکتاری آن تعریف می‌گردد که در حال حاضر بصورت تفکیک شده در اختیار برخی نهادها و سازمان‌ها می‌باشد. لیکن بدان سبب که بحث حمل‌ونقل از داخل به خارج حوزه بلافصل و بالعکس پرننگ است، دامنه نفوذ و امتداد این حوزه تا شهرستان‌های همجوار نیز ادامه می‌یابد. با این نگاه، شعاع حرکتی ۲۵۰ کیلومتر از محدوده بلافصل با زمان سفر ۲ تا ۲/۵ ساعت به معنای حوزه نفوذ محدوده بلافصل این منطقه قابل شناسایی می‌باشد.

دفتر هیئت دولت