



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت امور اقتصادی و دارایی

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۸/۲/۲۵ به پیشنهاد شماره ۹۸۲/۱۰/۸ مورخ ۱۳۹۸/۱/۶ 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 گرمسار به شرح پیوست که تأیید شده 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- دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی موظف است طرح جامع را در دوره پنج ساله بازنگری و به شورای مذکور پیشنهاد نماید. تا زمانی که طرح مورد نظر بازنگری نشده است، طرح موجود ملاک عمل می باشد.

اسحاق جهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور، 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.

بسمه تعالی



مطالعات راهبردی و طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار



مهندسین مشاور
فجر توسعه (سهامی خاص)



سازمان گسترش
و نوسازی صنایع ایران



جمهوری اسلامی ایران
وزارت صنعت، معدن و تجارت

آذر ماه ۱۳۹۷

دفتر هیئت دولت

فهرست مطالب

۱- مطالعات مقدماتی	۱
۱-۱- مستندات قانونی	۲
۲-۱- معرفی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۶
۳-۱- روش‌شناسی مطالعه	۷
۱-۳-۱- بررسی اسناد فرادست	۱۰
۲- مطالعات راهبردی	۱۵
۱-۲- تعریف پیش‌رانه‌های توسعه منطقه‌ای	۱۵
۲-۲- رویکرد استراتژیک توسعه اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۱۷
۱-۲-۲- مأموریت منطقه	۱۷
۲-۲-۲- چشم‌انداز منطقه	۱۷
۳-۲- اهداف راهبردی و الزامات پایه برای دستیابی به هدف‌ها	۱۸
۱-۳-۲- اهداف راهبردی	۱۸
۲-۳-۲- اهداف مکمل	۱۹
۳-۳-۲- الزامات پایه برای نیل به اهداف اصلی	۱۹
۴-۲- شناخت عوامل خارجی و داخلی اثرگذار بر دستیابی به اهداف منطقه و تحلیل آن‌ها در قالب الگوی SWOT	۲۲
۵-۲- تعیین راهبردها و اولویت‌بندی آن‌ها	۲۵
۱-۵-۲- تعیین موقعیت استراتژیک منطقه	۲۵
۲-۵-۲- تعیین راهبردهای چهارگانه و راهبرد ترکیبی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۲۶
۳- شناخت عمومی	۲۸
۴- مطالعات بازار در سطح منطقه و حوزه‌های فرادست	۲۹
۱-۴- تدوین مدل مفهومی مطالعات بازار و تعیین فعالیت‌ها	۳۰
۵- طرح ویژه کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۳۴
۱-۵- معرفی انواع پهنه‌ها و کاربری‌های مناسب برای منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۳۴
۱-۱-۵- پهنه فرعی انرژی‌های پاک (در داخل پهنه‌های صنعتی)	۳۵
۲-۱-۵- پهنه حمل‌ونقل (بندر خشک)	۳۵
۳-۱-۵- پهنه خدماتی	۳۶
۴-۱-۵- پهنه سبز	۳۷
۲-۵- جانمایی و توزیع کاربری‌ها در سطح بلوک‌ها	۳۹
۱-۲-۵- مبانی و اصول طراحی خلاصه شود	۳۹
۲-۲-۵- نحوه توزیع کاربری‌ها در اراضی منطقه	۳۹
۳-۵- چیدمان پهنه‌های عملکردی و ارائه نقشه سازمان فضایی	۳۹
۱-۴-۵- طرح کالبدی اراضی منطقه	۴۸
۶- مطالعات اقتصادی و مالی	۴۹
۱-۶- مطالعات امکان‌سنجی	۵۰
۱-۱-۶- بازار هدف طرح و الگوی تقاضا	۵۰
۲-۱-۶- بررسی جنبه‌های فنی و اجرایی طرح	۵۳

- ۵۵..... ۳-۱-۶- بررسی جنبه‌های مالی و اقتصادی طرح.....
 ۶۷..... ۲-۶- عوامل و شرایط لازم برای تحقق‌پذیری طرح.....

فهرست تصاویر

- تصویر شماره ۱: مجوز زیست‌محیطی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۴
 تصویر شماره ۲: محدوده تاغ زارهای متراکم در محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۵
 تصویر شماره ۳: موقعیت قرارگیری سایت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۶
 تصویر شماره ۴: تقسیمات سیاسی کشور و استان سمنان..... ۶
 تصویر شماره ۵: محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۷
 تصویر شماره ۶: محورهای توسعه منطقه و پیش‌رانه‌های اقتصادی..... ۱۶
 تصویر شماره ۷: مدل مفهومی فرآیند مطالعات بازار و تعیین فعالیت‌ها در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۳۱

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره ۱: سازمان فضایی در الگوی منتخب..... ۴۵
 نقشه شماره ۲: کاربری اراضی در الگوی منتخب بر اساس گروه‌های عمده..... ۴۶
 نقشه شماره ۳: کاربری اراضی در الگوی منتخب بر اساس پهنه‌ها..... ۴۷
 نقشه شماره ۴: تعیین محدوده فازهای اجرایی طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۵۴

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱: زمان‌بندی اجرای طرح در فازهای اجرایی منطقه ویژه گرمسار..... ۵۴
 نمودار شماره ۲: پیش‌بینی هزینه‌های احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار..... ۵۸
 نمودار شماره ۳: نمودار پیش‌بینی درآمد ناشی از واگذاری اراضی منطقه قابل فروش به قیمت ثابت (میلیون ریال)..... ۶۰
 نمودار شماره ۴: نمودار پیش‌بینی درآمد ناشی از ارائه خدمات در منطقه (میلیون ریال)..... ۶۱
 نمودار شماره ۵: جریان‌های نقدینگی طرح..... ۶۳

دفتر هیئت دولت

فهرست جداول

جدول شماره ۱: روش‌شناسی مطالعات در مباحث مختلف مطالعات.....	۸
جدول شماره ۲: اهداف راهبردی و الزامات پایه جهت تحقق اهداف در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۰
جدول شماره ۳: استراتژی‌های SO در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۶
جدول شماره ۴: استراتژی‌های ST در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۶
جدول شماره ۵: استراتژی‌های WO در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۶
جدول شماره ۶: استراتژی‌های WT در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۷
جدول شماره ۷: استراتژی‌های تلفیقی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۲۷
جدول شماره ۸: اولویت‌بندی توسعه فعالیت‌های صنعتی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس سناریوی سوم.....	۳۳
جدول شماره ۹: انتخاب و رتبه‌بندی صنایع برای استقرار در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس سناریوی بهینه.....	۳۴
جدول شماره ۱۰: مشخصات و ویژگی‌های هریک از پهنه‌ها.....	۳۴
جدول شماره ۱۱: ریز فعالیت‌های قابل استقرار در پهنه خدماتی.....	۳۶
جدول شماره ۱۲: ریز فعالیت‌های قابل استقرار در زون سبز.....	۳۷
جدول شماره ۱۳: کاربری‌ها و فعالیت‌های پیشنهادی در محدوده.....	۳۷
جدول شماره ۱۴: مقایسه سهم و مساحت هر یک از کاربری‌ها بر اساس استانداردهای مختلف.....	۳۹
جدول شماره ۱۵: اهداف طرح کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در حوزه کاربری زمین.....	۴۰
جدول شماره ۱۶: اهداف طرح کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در حوزه سازمان فضایی و ترافیک.....	۴۱
جدول شماره ۱۷: سطوح کاربری در گزینه منتخب بر اساس پهنه‌های اصلی.....	۴۸
جدول شماره ۱۸: حدود مجاز کاربری‌ها.....	۴۹
جدول شماره ۱۹: محاسبه زیربنای احداثی بر اساس ضوابط ساخت‌وساز در منطقه.....	۵۳
جدول شماره ۲۰: خلاصه تفکیک هزینه‌های احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر حسب کاربری‌های اصلی.....	۵۶
جدول شماره ۲۱: هزینه خدمات نگهداری در دوره بهره‌برداری.....	۵۷
جدول شماره ۲۲: توزیع درصد هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری طرح در فازهای مختلف منطقه منطبق با برنامه زمان‌بندی.....	۵۷
جدول شماره ۲۳: تعرفه فروش زمین و ارائه خدمات در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۵۹
جدول شماره ۲۴: جمع‌بندی پیش‌بینی کلیه درآمدهای ناشی از واگذاری اراضی قابل فروش منطقه به قیمت ثابت.....	۶۰
جدول شماره ۲۵: برآورد درآمدهای حاصل از ارائه خدمات در منطقه.....	۶۱
جدول شماره ۲۶: گردش نقدینگی طرح (مبالغ به: میلیون ریال).....	۶۳
جدول شماره ۲۷: شاخص‌های مالی طرح.....	۶۴
جدول شماره ۲۸: سهم بری بخش‌های مختلف اقتصادی از اجرای پروژه‌های عمرانی منطقه.....	۶۵
جدول شماره ۲۹: برآورد اشتغال منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۶۵
جدول شماره ۳۰: دوره بندی اشتغال در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار.....	۶۶

دفتر هیئت دولت

۱- مطالعات مقدماتی

مقدمه

منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس "قانون ایجاد مناطق ویژه اقتصادی جدید" مورخ ۸۹/۰۹/۲۸ مصوب مجلس شورای اسلامی و به منظور جلب و تشویق سرمایه‌گذاری به ویژه سرمایه‌گذاری خارجی و در رقابت با بازارهای اقتصادی منطقه‌ای با پشتیبانی از فعالیت‌های اقتصادی و خوشه‌های صنعتی منطقه و قطب‌های صنعتی هم‌جوار (تهران، خراسان رضوی و مازندران) با هدف توسعه و با توجه به مبانی توسعه پایدار و اقتصاد مقاومتی در محدوده‌ای به وسعت ۲۰۰۰ هکتار در جنوب خط آهن تهران مشهد و در جوار کیلومتر ۱۵ آزادراه گرمسار به قم تأسیس گردید. هیئت محترم وزیران در سال ۱۳۹۱ مسئولیت قانونی این منطقه را به سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران محول نمود و محدوده اولیه آن را در ۲۰۰۰ هکتار از اراضی جنوبی بزرگراه قم به گرمسار تعیین نمود لیکن با توجه به اعلام اداره کل منابع طبیعی و اداره محیط زیست، محدوده در نظر گرفته شده برای منطقه ویژه مناسب تشخیص داده نشد، بر این اساس، پس از بررسی‌های مجدد و جابه‌جایی مکان، مجدداً محدوده جدید منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در محدوده‌ای به مساحت تقریبی ۲۰۰۰ هکتار در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۲ تصویب و عملیات اجرایی آن در سفر استانی کاروان تدبیر و امید در تاریخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۴ رسماً آغاز گردید.

پیگیری‌ها و مسئولیت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار از تاریخ تأسیس تا ۱۳۹۵/۸/۱۵ بر عهده مدیریت توسعه مناطق و امور استان‌های سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران بوده و پس از آن با توجه به سیاست‌های کلان سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در تاریخ ۱۳۹۵/۷/۱۱ تأسیس و مسئولیت ایجاد و بهره‌برداری از منطقه ویژه اقتصادی گرمسار به آن محول گردید. مطالعات طرح راهبردی و طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار توسط مهندسین مشاور فجر توسعه و مطالعات زیست‌محیطی آن نیز توسط شرکت زیست سپهر صورت پذیرفته است.

دفتر هیئت دوات

۵۲۰۵۶-۹۵۶۰۲

شماره
تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۲

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیأت وزیران

بسمه تعالی
ما ملوآت بر محمد و آل محمد *

دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۴/۷/۱۹ به پیشنهاد 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
محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در استان سمنان موضوع تصمیم نامه شماره ۱۴۵۳۷/ت ۴۸۴۶۱/ف مورخ ۱۳۹۱/۷/۲۴ به شرح نقشه پیوست که ناایست شده به مهر دفتر هیئت دولت است اصلاح می شود.

اسحاق جهانگیری
معاون اول رئیس جمهور
محمد

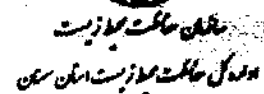
رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس اسوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت اساتید مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنظیم و انتشار قوانین و مقررات، کمیته وزیران منطقه ها، سازمان هوا و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

رئیس هیئت دولت
۱۳۹۲/۱۲/۲۲
دبیرخانه هیئت دولت

دفتر هیئت دولت



رہنمائی جمہوری



جناب آقای مهندس نادری

مدیر عامل محترم منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

موضوع: منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

احتراماً، پیرو نامه شماره ۹۶/۴۶۱۶/ص مورخ ۹۶/۹/۱۴ در خصوص صدور مجوز منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و نامه شماره ۵۰۲۷/۱/۱۵۸۷ مورخ ۹۷/۳/۹ فرمانداری محترم گرمسار موضوع جلسه بررسی مسایل و مشکلات منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، ضمن تاکید بر شروط تعیین شده در مجوز فوق الذکر این اداره کل، به اطلاع می رساند میزان و محدوده تاغزارهای منطقه ویژه اقتصادی گرمسار طبق صورتجلسه فرمانداری و نقشه پیوست که به تایید اداره کل منابع طبیعی استان نیز رسیده مورد تایید این اداره کل می باشد؛ بدیهی است استقرار صنایع در اراضی خارج از محدوده فوق با رعایت کلیه الزامات و ضوابط زیست محیطی و اخذ نظر این اداره کل به صورت موردی، بلامانع می باشد.م/ب

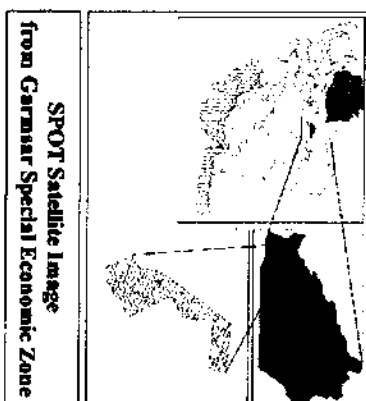
عبدعلی دامنگیر

تلفن: ۰۲۱-۲۲۲۷۲۸۰۶، فکس: ۰۲۱-۲۲۲۷۲۸۰۱
 آدرس: میدان استادیوم، ابتدای بلوار معراج
 تهران، ایران. ایمیل: semmen.doe.ir، وبسایت: semmen.ir

تصویر شماره ۱: مجوز زیست‌محیطی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

دفتر هیئت دولت

نقشه پوشش سبز در سایت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار



راهنمای نقشه

نوع کاربری

پارک و فضای سبز

درختکاری

درختکاری



Data Source:
SPOT Image

Acquired on 06-29-2017

Map Produced By:
Hossein Teimouri



تصویر شماره ۲: محدوده تاغ زارهای متراکم در محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

دفتر هیئت دولت

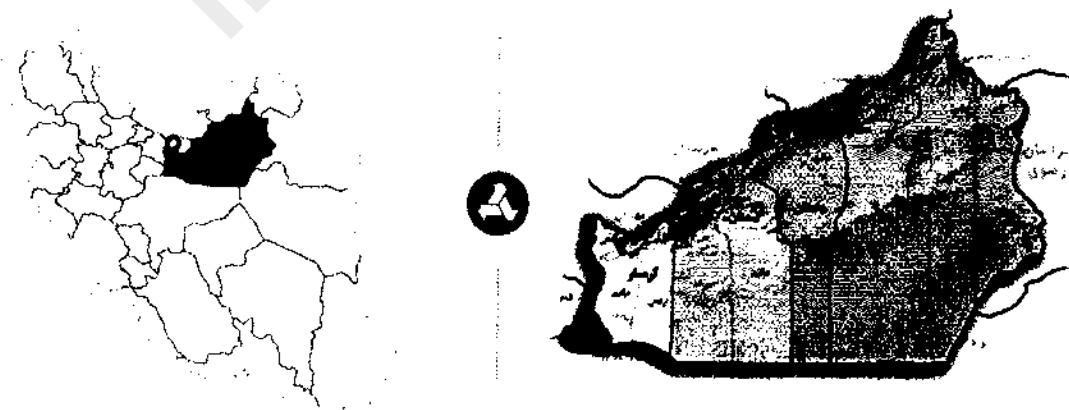
۲-۱- معرفی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در دهستان لجران، بخش مرکزی شهرستان گرمسار و در استان سمنان قرار دارد. سایت منطقه در فاصله حدود ۹۰ کیلومتری شرق پایتخت قرار گرفته است. محدوده این منطقه با ۲۰۰۰ هکتار مساحت در داخل دشت گرمسار، در طول جغرافیایی حدفاصل ۵۲،۱۱ و ۵۲،۱۴ درجه و عرض جغرافیایی حدفاصل ۳۵،۱۰ و ۳۵،۱۳ درجه قرار دارد. شهر گرمسار در ۱۰ کیلومتری شرقی و شهر ایوانکی در ۲۰ کیلومتری شمال غربی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار قرار دارند.



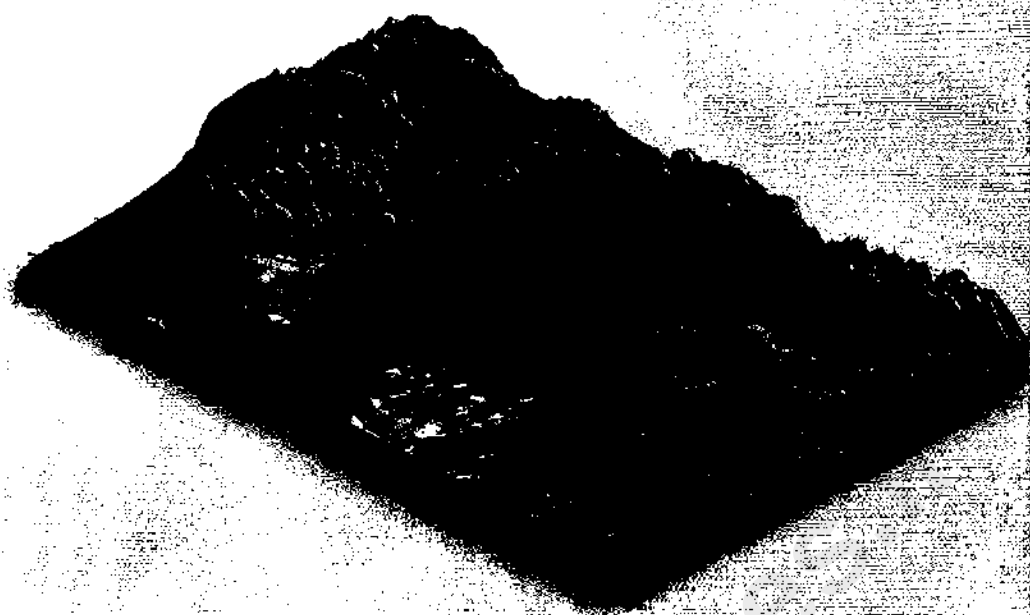
تصویر شماره ۳: موقعیت قرارگیری سایت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

قرارگیری منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در میان مسیرهای ارتباطی مهم کشور و همچنین واقع شدن آن میان استان‌های تهران، قم، مازندران، گلستان، سمنان و اصفهان شرایط مکانی بسیار بهینه‌ای را برای این منطقه به وجود آورده است.



تصویر شماره ۴: تقسیمات سیاسی کشور و استان سمنان

دفتر هیئت دولت



تصویر شماره ۵: محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

۳-۱- روش‌شناسی مطالعه

ویژگی‌های روش‌های مورد استفاده در مطالعات حاضر به قرار زیر بوده است:

- ۱- استفاده از طیف وسیعی از روش‌های کمی همراه با روش‌های تحلیلی و کیفی (در جدول زیر، کاربرد انواع روش‌های مورد استفاده در این مطالعه به فراخور هر یک از موضوعات مشخص شده است).
- ۲- انسجام، یکدستی و یکپارچگی مطالب مبتنی بر فرآیند عقلی و روش‌های علمی یعنی گردآوری، طبقه‌بندی و سازمان‌دهی داده‌ها، تحلیل و استنتاج و تعمیم یافته‌ها.
- ۳- برداشت‌ها و بررسی‌های وسیع میدانی همراه با بررسی اسناد کتابخانه‌ای
- ۴- اضافه کردن مطالعات راهبردی به مطالعات مرسوم طرح جامع در قالب الگوی "مطالعات راهبردی-ساختاری" به‌طوری‌که رهیافت‌های طرح جامع مبتنی بر استنتاج‌های مطالعات راهبردی باشد.

جدول زیر، روش‌شناسی مطالعات را ارائه می‌دهد:

دفتر همت دولت

جدول شماره ۱: روش‌شناسی مطالعات در مباحث مختلف مطالعات

روش‌های مورد استفاده		
توصیفی - تحلیلی	مبحث تعریف مبانی نظری	۱
تحلیل تاریخی نظریه‌ها		
تطبیقی	مبحث نقش و اهمیت مناطق ویژه اقتصادی در عرصه‌های گوناگون	۲
آمار توصیفی	مبحث آسیب‌شناسی مناطق ویژه اقتصادی ایران	۳
ماتریس قدرت - انتظار	مبحث سنجش ذی‌نفعان	۴
توصیفی تحلیلی	مبحث بررسی اسناد بالا دست	۵
توصیفی - تحلیلی	مبحث مطالعات راهبردی	۶
طوفان مغزی		
آینده‌نگری		
الگوی برنامه‌ریزی راهبردی برایسون		
تحلیل SWOT		
AHP		
SQPM		
اسناد کتابخانه‌ای	مبحث مطالعات ساختاری	۷
برداشت‌های میدانی		
توصیفی - تحلیلی		
آمار توصیفی		
گرافیک و نقشه‌نگاری		
عکس و فیلم برداری		
فنون انلیه‌ای		
آمارگری		
روش Shift - Share		
شاخص تحول ساختاری SI		
مدل LQ (تمرکز مکانی)		
تکنیک ضریب محرومیت		
محاسبات داده-ستانده		
شاخص مزیت رقابتی آشکار شده RCA		
نقشه‌یابی اینترنتی		

دفتر هیئت دولت

توصیفی - تحلیلی	مبحث تجزیه و تحلیل یافته ها و تعیین مبانی طراحی کالبدی منطقه ویژه	۸
اسناد کتابخانه ای		
آمار توصیفی		
ماتریس دسترسی به بازار		
مدل های پیش بینی جمعیت		
روش Shift - Share		
تجزیه و تحلیل اقتصاد پایه		
محاسبات داده-ستانده		
بهینه سازی		
تجزیه و تحلیل هزینه-فایده		
مدل LQ (تمرکز مکانی)		
روش فولر جهت ارزیابی داده ها و رتبه بندی		
تاکسونومی عددی برای آنالیز و اولویت بندی فعالیت ها		
شاخص های قدرت انتشار و حساسیت		
ارزیابی انحراف از معیار (آمار تحلیلی و احتمالات)		
تحلیل عاملی		
SAW		
TOPSIS		
سناریونگاری	مبحث طرح ویژه کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	۹
برنامه ریزی فضایی (Spatial Planning)		
Land Use Planning		
اسناد کتابخانه ای		
برداشت های میدانی		
سنجش ارتباطات هم سنخ و غیر هم سنخ (ARC)	مبحث مطالعات اقتصادی و مالی	۱۰
طراحی معماری		
ارزش فعلی		
شاخص ها و مدل های ویژه مطالعات امکان سنجی		
تحلیلی		
محاسبات داده-ستانده		
سری های زمانی برای پیش بینی تقاضا		

دفتر هشت دولت

۱-۳-۱. بررسی اسناد فرادست

مطالعه و بررسی اسناد فرادست، بدین منظور انجام می‌گیرد که ببینیم نظام‌های فرادست یک برنامه توسعه اقتصادی- اجتماعی در یک محیط جغرافیائی با توجه به قابلیت‌های جغرافیای اقتصادی آن منطقه چه انتظاراتی دارند و ثانیاً از تحلیل و کندوکاو در این اسناد دریابیم که چه امکانات و ظرفیت‌هایی در محیط کلان برنامه وجود دارد یا قرار است به وجود بیاید تا اولاً به یک تعریف هماهنگ و جامع در هدف‌گذاری برسیم و ثانیاً بتوانیم از حمایت‌ها و پشتیبانی‌های نظام‌های بالادست در این تعامل دوسویه برخوردار شویم. بر این اساس با توجه به اسنادی فرادستی که بررسی شد، می‌توان آن‌ها را به دو دسته: الف- اسناد سطح ملی، ب- اسناد سطح ناحیه‌ای تقسیم کرده و موارد فوق را در هریک از دسته‌بندی‌ها با وضوح و دقت بیشتری به شرح ذیل مورد تلخیص قرار داد.

الف- اسناد فرادست سطح ملی:

اسنادی که در این فصل معرفی شده و در طبقه‌بندی سطح ملی قرار می‌گیرند، عبارت‌اند از:

- سند چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور
- طرح آمایش ستیران
- مطالعات آمایش سرزمین (جهت‌گیری‌های آمایش ملی)
- طرح ضوابط ملی آمایش سرزمین
- سیاست‌های کلی نظام
- طرح آمایش صنعتی و معدنی وزارت صنایع و معادن
- سند راهبردی توسعه صنعتی کشور در افق ۱۴۰۴
- مطالعات استراتژیک توسعه صنعتی کشور
- پیش‌نویس برنامه راهبردی صنعت، معدن و تجارت
- برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی- اجتماعی جمهوری اسلامی ایران

تأکید این اسناد تا جایی که به منطقه ویژه اقتصادی گرمسار (مأموریت‌های قانونی و کارکردهای مورد انتظار از این مناطق در عرف بین‌المللی) مربوط می‌شود، عبارت‌اند از:

❖ مهم‌ترین هدف سند چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور دست یافتن به جایگاه اول اقتصادی، علمی و فن‌آوری در سطح منطقه آسیای جنوب غربی است. منطقه ویژه اقتصادی گرمسار می‌تواند با تکیه بر ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های خود به‌عنوان جزئی از یک سیستم کل، در مکانیسم‌های پیش‌بینی‌شده در سند برای نیل به این اهداف مشارکت نماید. اهداف سند چشم‌انداز، اهدافی خطیر و گران‌سنگ هستند که دستیابی به آن‌ها، استفاده از تمامی منابع در اختیار و در دسترس در سطح ملی را برمی‌تابد.

❖ طرح آمایش ستیران، طرحی است که از نظر زمانی جامعیت خود را از دست داده است؛ اما این مطالعه، اولین مطالعه‌ای بوده است که در جهت بهره‌برداری از تمامی ظرفیت‌ها و منابع کشور در یک نظام

برنامه‌ای تهیه و تدوین شد و از مدل‌ها، روش‌ها، رویکردها و گردآوری اطلاعات در سطح وسیع و کامل برخوردار می‌باشد و بدین لحاظ هنوز بسیاری از نتایج آن قابل بهره‌برداری است. همان‌طور که در این سند دیده می‌شود، استان سمنان دارای قابلیت‌های لازم برای استقرار صنایع شیمیایی و پتروشیمی، صنایع حمل‌ونقل و صنایع الکترونیک شناخته شده است.

❖ در مطالعات آمایش سرزمین (جهت‌گیری‌های آمایش ملی)، اهداف زیر برای استان سمنان در نظر گرفته شده است که منطقه ویژه اقتصادی گرمسار با توجه به موقعیت مکانی و ویژگی‌های نهادی و قانونی خود می‌تواند در تحقق آن‌ها نقش پررنگی داشته باشد. این هدف‌ها عبارت‌اند از:

- توسعه فعالیت‌های صنعتی به جهت موقعیت مناسب منطقه‌ای و هم‌جواری با قطب صنعتی تهران از یک طرف و با توجه به محدودیت‌های منابع آب‌و خاک و کمبود ظرفیت‌های مناسب جهت توسعه بخش کشاورزی از طرف دیگر، دارای اولویت در صنایع شیمیایی، صنایع حمل‌ونقل (قطعه‌سازی)، صنایع الکترونیک و صنایع کانی غیرفلزی شناخته شده است.

- توسعه و تجهیز و بهره‌برداری از معادن متنوع و غنی استان و ایجاد صنایع مرتبط با ذخایر موجود به‌ویژه معادن بوکسیت، ذغال سنگ، طلا و کرومیت استان.

- توسعه شبکه ارتباطات و حمل‌ونقل استان جهت جابه‌جایی کالا و مسافر و انرژی با توجه به قرار گرفتن استان در مسیر کریدور بین‌المللی شرقی - غربی کشور و استفاده از موقعیت استان جهت توسعه ارتباط شمال - جنوب کشور بدون عبور از تهران.

❖ در طرح ضوابط ملی آمایش سرزمین، هدف‌های مذکور در مطالعات آمایش سرزمین برای استان سمنان به شرح بالا مورد تأکید قرار گرفته است و به‌ویژه گفته شده است که: "نقش و وظایف مناطق آزاد و ویژه اقتصادی با توجه به ویژگی‌های مناطق کشور و با هدف تقویت تعامل لازم بین عملکرد اقتصاد کشور با اقتصاد جهانی، تأمین سرمایه موردنیاز، ارتقاء سطح فن‌آوری و گسترش و تضمین بازارها باید موردتوجه قرار گیرد."

❖ در سند سیاست‌های کلی نظام که در شش بخش صنعت، تشویق سرمایه‌گذاری، نظام مالی، حمل‌ونقل، معدن و امنیت اقتصادی تقسیم شده است، سیاست‌ها و اهداف راهبردی توسعه اقتصادی کشور انشاء شده است که منطقه ویژه گرمسار به‌عنوان یک خرده نظام می‌تواند به سهم خود در چهار بخش مشروحه در زیر بر اساس ظرفیت‌هایی که در اختیار دارد، مشارکت نماید. اهم این سیاست‌ها و اهداف به تفکیک بخش‌ها و با توجه به امکان نقش‌آفرینی منطقه ویژه گرمسار در آن‌ها عبارت‌اند از:

بخش صنعت: افزایش ارزش افزوده و سهم بخش صنعت در تولید ناخالص داخلی با انتخاب فرآیندهای صنعتی دانایی محور، افزایش بهره‌وری کل عوامل تولید به‌ویژه نیروی کار و سرمایه، ارتقاء سطح فناوری صنایع کشور و دستیابی به فناوری‌های پیشرفته و استراتژیک از طریق گسترش تحقیق و توسعه، ایجاد قدرت طراحی، تقویت همکاری مراکز علمی، آموزشی، پژوهشی و صنعتی کشور، تعامل سازنده با مراکز پیشرفته علمی و صنعتی جهان، بهره‌گیری از مزیت‌های نسبی موجود و کشف و آفرینش مزیت‌های جدید نسبی و رقابتی، دستیابی به رشد مطلوب سرمایه‌گذاری صنعتی به‌وسیله ایجاد شرایط سودآوری مناسب، تسهیل ورود مردم به فعالیت‌های تولیدی، انسجام و

تعادل منطقه‌ای از طریق ایجاد زیرساخت‌ها و زیربناها و برقراری مشوق‌های مناسب با رعایت راهبردهای آمایش سرزمینی و تأکید بر احداث صنایع مکمل هر منطقه، افزایش صادرات صنعتی با ارتقای کیفیت کالاها و حمایت‌های مؤثر از صادرات صنعتی، گسترش صنایع دستی به‌ویژه صنایع دارای محتوای فرهنگی و هنری و بهره‌گیری از صنعت گردشگری، ایجاد صنایع هم‌افزا از طریق تقویت صنایع کوچک و متوسط و برقراری پیوند آن‌ها با صنایع بزرگ به‌منظور ارتقای توان رقابتی.

بخش تشویق سرمایه‌گذاری: تقویت و حمایت از توسعه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تعاونی، بهره‌گیری از نظام مالیاتی در جهت تقویت سرمایه‌گذاری، توجه به کسب دانش فنی - دسترسی به بازارهای بین‌المللی و ارتقای بهره‌وری در جذب سرمایه‌گذاری خارجی با اولویت سرمایه‌گذاری مستقیم و بلندمدت.

بخش حمل‌ونقل: فراهم کردن زمینه جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و جلب مشارکت مردم در تمامی فعالیت‌های این بخش و دستیابی به سهم بیش‌تر از بازار حمل‌ونقل بین‌المللی و منطقه‌ای.

بخش معدن: ارتقاء سهم معدن و صنایع معدنی در تولید ناخالص ملی، اولویت دادن به تأمین مواد موردنیاز صنایع داخلی کشور و صادرات مواد معدنی فراوری شده از طریق ایجاد زمینه‌های مناسب برای رشد صنایع معدنی و فلزی در منطقه.

❖ طرح آمایش صنعتی و معدنی وزارت صنایع و معادن، اولویت‌های سرمایه‌گذاری در استان سمنان بر اساس طرح آمایش صنعتی و معدنی وزارت صنایع و معادن را تعریف کرده است. بر اساس نتایج این طرح، استان سمنان قابلیت استقرار صنایع زیر را دارا است:

- رنگ‌دانه سرامیکی
- قطعات سرامیکی مغناطیسی
- دانه‌بندی باریت و سیلیس
- استحصال فلز منیزیم از دولومیت
- استحصال پتاس
- فراوری زئولیت
- فراوری کائولن
- ماشین‌آلات و تجهیزات استخراج و فراوری معدن
- تولید الیاف شیشه

❖ در سند راهبردی توسعه صنعتی کشور در افق ۱۴۰۴، استان سمنان قابلیت ایجاد صنایع زیر را دارا است:

- صنایع تبدیلی- تکمیلی کشاورزی
- صنایع نساجی و پوشاک
- صنایع شیمیایی
- صنایع نوین Hi-TECH (فناوری پیشرفته)

- صنایع لوازم خانگی
- صنایع انرژی بر
- صنایع ماشین سازی و ساخت تجهیزات
- صنایع خودرو سبک و سنگین
- صنایع ریلی

❖ در سند مطالعات استراتژیک توسعه صنعتی کشور، بر موارد زیر تأکید شده است:

- توسعه صنعتی دانایی محور باید بر پایه فناوری پیشرفته روز انجام گیرد
- توسعه فناوری به عنوان منبع اصلی تولید ارزش افزوده در صنعت مورد توجه قرار گیرد
- جذب مشارکت خارجی باید با رویکرد انتقال و توسعه تکنولوژی های پیشرفته، ارتقای مدیریت و سرمایه انسانی و افزایش سهم از بازار جهانی باشد.
- بازارهای منطقه ای با توجه به موقعیت خاص جغرافیایی، جزء پتانسیل های بالای بازار برای ایران محسوب می شوند و لذا برای بهره برداری از این مزیت باید ایران به دروازه صنعتی شرق و اروپا تبدیل گردد. این بازارها راه ورود به بازارهای جهانی هستند، به خصوص در محصولات صنعتی که تجربه اول حضور در بازارهای غیر داخلی را دارند. در این مسیر، صادرات مجدد با ارزش افزوده بالاتر دارای اهمیت خاص است و صنایع مختلف دارای این قابلیت باید گسترش و توسعه یابند.

❖ در سند پیش نویس برنامه راهبردی معدن، صنعت و تجارت اولویت های تولید، خدمات و صادرات با ارزش افزوده بالا عبارت اند از:

- تجهیزات الکترونیکی و الکتریکی
- تجهیزات و ماشین آلات صنعتی
- تجهیزات حمل و نقل
- محصولات شیمیایی
- حامل های انرژی
- خدمات فنی و مهندسی
- خدمات فناوری اطلاعات و ارتباطات
- خدمات آموزشی و سرگرمی
- خدمات گردشگری
- خدمات بیمه ای و مالی

منطقه ویژه اقتصادی گرمسار می تواند نقاط خلاء در زنجیره ارزش این صنایع را بر اساس استعدادها و

توانمندی های ویژه خود پر کند.

دفتر هیئت دولت

❖ برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی- اجتماعی جمهوری اسلامی ایران به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اسناد فرادست، بر هدف‌هایی پا فشرده است که مناطق ویژه می‌توانند با تکیه بر قابلیت‌ها و مختصات خود در تأمین و تحقق آن‌ها به نحوی از انحاء مشارکت نمایند. نحوه مشارکت در ستونی که با عنوان "نقش‌پذیری مناطق ویژه در اجرای سیاست‌های برنامه ششم" در جداول مربوطه آمده است، به‌طور مشروح تعریف شده و بنابراین بدون خلاصه‌سازی این نقش‌آفرینی، خواننده این سطور را به آن جداول ارجاع می‌دهیم.

ب- اسناد فرادست سطح ناحیه‌ای:

سه سند باقی مانده در طبقه‌بندی سطح ناحیه‌ای جای گرفته و عبارت‌اند از: سند ملی توسعه استان سمنان، طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه غرب سمنان و برنامه عملیاتی شهرستان گرمسار در برنامه پنجم.

❖ در سند ملی توسعه استان سمنان، در چارچوب مدل تحلیلی "اصلی‌ترین قابلیت‌های توسعه"، "عمده‌ترین تنگناها و محدودیت‌های توسعه" و "مسائل اساسی استان سمنان"، اهداف بلندمدت توسعه استان تعریف شده‌اند که منطقه ویژه اقتصادی گرمسار می‌تواند در پاره‌ای از آن‌ها همچون:

- توسعه صنعتی با توجه به موقعیت مناسب منطقه و هم‌جواری با قطب صنعتی تهران.
 - توسعه، ارتقاء و بهره‌برداری حداکثری از ظرفیت‌های موجود معدنی.
 - توسعه بخش گردشگری با تأکید بر اکو توریسم.
 - تقویت گمرک و توسعه خدمات بازرگانی.
 - ارتقاء سطح توانمندی‌های محیطی و حفاظت از منابع طبیعی برای توسعه پایدار استان.
 - نهادهای توسعه‌ی بهره‌وری و افزایش آن در بخش‌های اقتصادی و عوامل تولید.
- ❖ در طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه غرب سمنان، بر عملکردهای کشاورزی، صنعتی، خدمات حمل‌ونقل و انبارداری این قطعه جغرافیائی از استان سمنان بر اساس قابلیت‌ها و توانمندی‌های محیطی آن تأکید شده که منطقه ویژه اقتصادی گرمسار می‌تواند در ایجاد عملکردهای صنعتی، خدمات حمل‌ونقل و انبارداری نقش تأثیرگذاری ایفا نماید.

❖ در برنامه عملیاتی شهرستان گرمسار در برنامه پنجم، بر اساس الگوی تحلیلی SWOT، استقرار فعالیت‌های پایه اقتصادی مشروحه زیر در شهرستان گرمسار مورد تأکید قرار گرفته است:

- فعالیت صنعت - ساخت
- فعالیت تأمین آب، برق و گاز
- فعالیت حمل‌ونقل و انبارداری

دفتر هیئت دولت

۲- مطالعات راهبردی

با شناخت مبانی نظری تأسیس مناطق ویژه اقتصادی و چگونگی نقش‌پذیری آن‌ها در توسعه اقتصاد ملی، آسیب-شناسی مناطق ویژه اقتصادی کشور و قابلیت آن‌ها برای ره‌پویی این توسعه و نهایتاً بررسی اسناد فرادست و شناخت انتظارات مجموعه‌های فرادست از منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در هم‌پیوندی با اهداف و برنامه‌های توسعه و همچنین امکانات و ظرفیت‌هایی که در این مجموعه وجود داشته و منطقه ویژه متقابلاً می‌تواند از این امکانات در ایفای مأموریت‌ها و اهداف خود بهره‌گیرد در صفحات قبل، اینک به مطالعات راهبردی می‌رسیم که موضوع اصلی آن شناخت نیروهای اصلی پیش‌برنده توسعه اقتصادی منطقه، محورهای کسب‌وکار منطقه، اولویت‌بندی آن‌ها و سرانجام تعیین مزیت‌های رقابتی ویژه منطقه است که به مدد و در پرتو آن‌ها می‌توان در بازارهای رقابتی، گروه‌های هدف موردنظر را پاسخگو بود و سهم مناسبی از بازار را به دست آورد. لذا، در ادامه این مفهوم، چگونگی این مطالب را در قالب مدل برنامه‌ریزی راهبردی که مبتنی بر موارد زیر است، تبیین و تشریح می‌کنیم:

- شناخت محیط پیرامونی (PEST)^۱
- تبیین رویکرد استراتژیک منطقه (مأموریت، چشم‌انداز، بیانیه ارزش‌ها)
- اهداف کلی و الزامات پایه برای دستیابی به اهداف
- شناخت و تحلیل عوامل خارجی و داخلی اثرگذار بر دستیابی به اهداف منطقه
- تعیین راهبردها برای دستیابی به اهداف موردنظر و اولویت‌بندی آن‌ها

۲-۱- تعریف پیش‌رانه‌های توسعه منطقه‌ای

در این جمع‌بندی می‌خواهیم به این نکته دست‌یابیم که منطقه ویژه اقتصادی گرمسار چگونه می‌تواند با بهره‌گیری از مزیت‌های ویژه خود و توان‌های محیط پیرامونی به انتظارات سیستم کلان از خود یعنی مأموریت‌های قانونی متصوره برای خود پاسخ گوید و با چه سازوکارهایی می‌تواند در توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور اثرگذار باشد. طراحی یک دکترین توسعه برای منطقه، متکی به چه مواردی باید باشد؟ با توجه به آنچه مطالعه شده، می‌توانیم پیش‌رانه‌های اقتصادی^۲ منطقه را جهت تحقق اهداف و ایفای مأموریت‌های محوله در شکل زیر نمایش دهیم:

دفتر همت دولت

^۱ P: Political/ E: Economical/ S: Social/ T: Technological

^۲ .economical drivers



پیشرانده های اقتصادی

4

بهره گیری از زمینه های غنی تاریخی و فرهنگی بومی در عرصه صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق

3

بهره گیری از صنایع انرژی های پاک و تجدید پذیر منطقه جهت تولید تجهیزات و محصولات مرتبط

2

بهره گیری از قابلیت های ژئواکومیک و مزیت های ویژه رقابتی منطقه در راستای استقرار صنایع همگن و هم انجرا با رویکرد توسعه صادراتی مبتنی بر محصولات نهایی دارای ارزش افزوده بالا و تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعت کشور در زمینه های دانش محور و توسعه برند سازی

1

بهره گیری از مزیت مکانی منطقه برای تبدیل شدن به هاب تجارت و خدمات تجاری و حمل و نقلی و گسترش ترانزیت و ترانشیپ

دفتر هیئت دولت

تصویر شماره ۶: محورهای توسعه منطقه و پیشرانده های اقتصادی

۲-۲- رویکرد استراتژیک توسعه اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

۱-۲-۲. مأموریت منطقه

- ایجاد بستر مناسب نهادی (قواعد، مقررات، مشوق‌ها، تسهیلات و فرایندها) و پشتیبانی از فعالیت‌های اقتصادی بخش خصوصی در منطقه در راستای برقراری ارتباط تجاری بین‌المللی و تحرک در اقتصاد منطقه‌ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات غیرنفتی، ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، صادرات مجدد، عبور خارجی (ترانزیت) و انتقال کالا (ترانشیپ).
- بهبود فضای کسب‌وکار در منطقه و الگوسازی در این زمینه با همکاری نهادهای ذی‌ربط منطقه‌ای و ملی.
- ایجاد و احداث پروژه‌های زیربنایی و خدماتی ضرور بر اساس طرح جامع منطقه با تأکید بر شیوه‌های مشارکت عمومی-خصوصی.
- توسعه و تنوع منابع درآمدی شرکت برای اجرای پروژه‌های ضرور از طریق تجهیز بازار سرمایه و مهندسی مالی.
- مدیریت بهینه و کارآمد تمامی منابع در دسترس (منابع مالی، منابع انسانی، منابع محلی و...) و اجرای مقررات و ضوابط مقرر مربوط به تأسیس مناطق ویژه اقتصادی با حداکثر انعطاف‌پذیری و گریز از تشریفات بوروکراسی زائد و دست‌وپاگیر.
- ایجاد ثبات و پایداری در محیط اقتصادی و کاهش خطرپذیری فعالیت‌های اقتصادی در منطقه تا حد ممکن.
- استفاده حداکثری از ظرفیت‌ها، تسهیلات و مشوق‌های قانونی منطقه جهت بارورسازی اهداف و نیل به آن‌ها با حداکثر ثمربخشی و با محوریت بخش خصوصی.

۲-۲-۲. چشم‌انداز منطقه

منطقه ویژه اقتصادی گرمسار تا افق ۱۴۰۴، به مرکز تولید مؤثر در زمینه تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعت کشور متکی بر پتانسیل و ظرفیت‌های جغرافیای اقتصادی خود با تأکید بر منابع محلی و اقتصاد دانش‌پایه و خلاق تبدیل خواهد شد. ستون فقرات این رویداد، ایجاد فضای کسب‌وکار نمونه خواهد بود. همچنین، منطقه بر اساس یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های مکانی خود یعنی استقرار در مثلث تبادلات کشور و دارا بودن زیرساخت‌های ارتباطی و مواصلاتی، یکی از هاب‌ها و شبکه‌های «تدارک و توزیع مواد و کالا» را با هدف صادرات مجدد و ترانزیت و ترانشیپ مبتنی بر مأموریت خود مصرحه در قانون تأسیس مناطق ویژه اقتصادی، در منطقه فراهم خواهد ساخت. ما، برای دستیابی به آرمان‌های بالا تمامی مساعی و اهتمام خود را مصروف داشته و تغییرات بنیادین زیر را در خود به وجود خواهیم آورد:

دفتر همت دولت

ساختار مبتنی بر عملکرد فرایندی (رویکرد گروهی) و استراتژی محور	
چند منبعی و استراتژیک و مبتنی بر خلق ارزش افزوده و مزیت های نسبی و رقابتی منطقه	
قابلیت برای رقابت، نوآوری و خلاقیت	
تفکر پیشرو و پاسخگویی به نیاز مشتریان هدف (ارائه راه حل)	
شاخص های سنجش مشخص و شفاف	
کارآمد و هم پیوند با استراتژی	
گفتمان استراتژیک و یکپارچه	
سیستم جریان خدمت متصل به استراتژی و سازگار با ارزشهای کمی و کیفی	
تبدیل ذی نفعان به شرکای استراتژیک	
کارکرد ملی، منطقه ای و بین المللی	
توسعه و بکارگیری کامل ترین دانش و فناوری های روزآمد	
مستند و نهادینه شدن همراه با ارزش های مشترک سازمانی	
اقتصاد دانش بنیان (سفارشی آنبوه)	

۳-۲- اهداف راهبردی و الزامات پایه برای دستیابی به هدفها

۳-۳-۱. اهداف راهبردی

- بهره‌ورسازی مزیت مکانی منطقه برای تبدیل شدن به هاب تجارت و خدمات تجاری و حمل‌ونقلی و گسترش ترانزیت و ترانشیپ در حوزه فراگیر.
- کمک به توسعه صنعتی کشور از طریق شناخت حلقه‌های مفقوده در زنجیره ارزش بخش صنعت کشور در محدوده رشته‌های صنعتی قابل استقرار در منطقه با استفاده از فناوری‌های پیشرفته و روزآمد دنیا و بهره‌گیری از روش‌های «برندینگ» و «کوبرندینگ».
- ایجاد و بهره‌گیری از منابع انرژی‌های پاک به عنوان محور توسعه اقتصادی منطقه.
- ایجاد و توسعه صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق در منطقه با توجه به وجود زمینه‌های غنی تاریخی و فرهنگی بومی در این عرصه‌ها در جامعه محلی پیرامون.
- ایجاد و توسعه زیرساخت‌های تحقیقاتی، آموزشی و علمی موردنیاز با هدف کارآمدسازی برنامه‌های توسعه اقتصادی منطقه و دستیابی به پیشرفت‌های تکنولوژیک و نوآوری‌های روزآمد بر اساس توانمندسازی نیروهای داخلی.

دفتر هیئت دولت

۲-۳-۲. اهداف مکمل

- ایجاد تسهیلات لازم به منظور گسترش فعالیت‌های اقتصادی بخش خصوصی در منطقه به عنوان محور اصلی توسعه اقتصادی منطقه
- ایجاد و توسعه زیرساخت‌های کالبدی در منطقه.
- کمک به توسعه اشتغال کامل، بهره‌ور و مولد در منطقه در چارچوب اجرای برنامه‌های توسعه‌ای و رشد تقاضای واحدهای صنعتی ناشی از اجرای برنامه‌های بهبود بهره‌وری یا ایجاد صنایع کاربر در منطقه.
- ایجاد و توسعه ارتباطات علمی و پژوهشی با مراکز معتبر دانشگاهی و تحقیقاتی در راستای استفاده از ظرفیت‌های این مؤسسات جهت تحقق اهداف موردنظر.
- جذب و گسترش سرمایه‌گذاری‌ها و فراهم آوردن کلیه تمهیدات لازم در این زمینه و همچنین تجهیز و گسترش بازار سرمایه و صنعت بیمه در منطقه از طریق به کارگیری ابزارهای بازار سرمایه، مهندسی مالی، ایجاد و توسعه انواع بورس‌ها در منطقه جهت تأمین منابع مالی موردنیاز پروژه‌های زیربنایی و پروژه‌های سرمایه‌گذاری.
- حفظ و صیانت محیط‌زیست با تأکید بر مدیریت پسماند، پایش خروجی‌های صنایع مستقر در منطقه به لحاظ رعایت استانداردهای جلوگیری از ایجاد آلودگی، توسعه فضای سبز، بازیافت آب (Recycling)، کنترل و پایش میزان مجاز تولید گازهای گلخانه‌ای، جلوگیری از تخریب زمین یا معکوس‌سازی روند تخریب زمین در منطقه و غیره
- کمک به توسعه فرهنگی و ارتقای کیفیت زندگی جامعه محلی از طریق کمک به پیرامون در ابعاد اقتصادی و فرهنگی.
- اجرای برنامه‌های مدیریت پایدار آب در منطقه.
- مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی در منطقه (مدیریت مصرف بر مبنای پایداری) و ایجاد مشوق‌های لازم در این زمینه با بهره‌گیری از امکانات موجود در کشور.
- استقرار نظام جامع اطلاعات و دانش در شرکت.

۲-۳-۳. الزامات پایه برای نیل به اهداف اصلی

در هر سند راهبردی می‌بایست ماتریس «ریسک و عدم قطعیت‌های مربوط به دستیابی به اهداف» مشخص شده و الزامات پایه جهت کاهش ریسک‌ها و تحقق‌پذیری اهداف مشخص شود. در جدول زیر، الزامات پایه‌ای را که با استفاده از تهیه و تحلیل ماتریس فوق‌الذکر جهت تحقق‌پذیری اهداف و به عبارت دیگر ایجاد بسترها و شالوده‌های لازم برای نیل به اهداف تعیین شده به منظور دستیابی به حداکثر ثمربخشی (به معنای درصد بالای تحقق اهداف) موردنیاز است، آورده‌ایم:

دفتر همت دولت

جدول شماره ۲: اهداف راهبردی و الزامات پایه جهت تحقق اهداف در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

اهداف	الزامات پایه
بهره‌ورسازی مزیت مکانی منطقه برای تبدیل شدن به هاب تجارت و خدمات تجاری و حمل‌ونقلی و گسترش ترانزیت و ترانشیپ در حوزه فراگیر	- تحریک تقاضا و توان تأمین بار بالقوه در منطقه و تبدیل آن به توان بالفعل - جلب شرکت‌های حمل‌ونقلی و تجاری توانمند به منطقه - ایجاد و توسعه زیرساخت‌های ارتباطی و مواصلاتی قوی و متنوع جهت حمل‌ونقل کالا در اشکال مختلف (Multi Modal) - ایجاد تأسیسات و تجهیزات تخلیه و بارگیری، انبارداری و مراکز پشتیبانی نگهداری کالاها - ایجاد و زیرساخت‌های IT منطبق با استانداردهای بین‌المللی - ایجاد نهادها و خدمات مالی و تجاری در منطقه - ایجاد بورس کالا در منطقه
کمک به توسعه صنعتی کشور از طریق شناخت حلقه‌های مفقوده در زنجیره ارزش بخش صنعت کشور در محدوده رشته‌های صنعتی قابل استقرار در منطقه با استفاده از فناوری‌های پیشرفته و روزآمد دنیا و بهره‌گیری از روش‌های «برندینگ» و «کوبرندینگ»	- انجام مطالعات موضوعی جهت شناخت نیازهای لجستیکی و تکمیل زنجیره ارزش بخش صنعت کشور در رشته‌های صنعتی تعیین شده برای استقرار در منطقه - ایجاد تسهیلات لازم برای دسترسی ساده‌تر و سریع‌تر به مراکز صنعتی بزرگ با امکان شبکه‌سازی در حوزه‌های پیرامونی منطقه - ایجاد امکانات لازم جهت دسترسی به منابع تأمین مواد اولیه معدنی مورد نیاز واحدهای تولیدی مستقر در منطقه در نزدیک‌ترین فاصله - توسعه دسترسی منطقه به انرژی کافی - ایجاد تسهیلات برای دسترسی به نیروی انسانی متخصص مورد نیاز واحدهای تولیدی مستقر در منطقه - ایجاد تسهیلات لازم برای دسترسی به بازارهای هدف قابل اتکا و امکان ایجاد تقاضای مؤثر در این بازارها - امکان حمایت مالی از طرح‌های تولیدی - توسعه مشوق‌های قانونی پیشرفته - ایجاد ارتباطات علمی و پژوهشی با مراکز معتبر دانشگاهی و پژوهشی و عقد پروتکل‌های همکاری - ایجاد و توسعه تأسیسات رفاهی و اقامتی مناسب
ایجاد و بهره‌گیری از منابع انرژی‌های پاک به عنوان محور توسعه اقتصادی منطقه	- ایجاد زمینه‌ها و شرایط لازم برای بهره‌گیری از منابع انرژی تجدیدپذیر در منطقه - جلب مؤسسات تولیدی یا پژوهشی مرتبط در این زمینه - برگزاری نمایشگاه‌های سالانه - برقراری مشوق‌ها و تسهیلات لازم و پیشرفته - جلب نیروهای کارآفرین در این زمینه به منطقه

دفتر هیئت دولت

اهداف	الزامات پایه
توسعه صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق	- شناخت امکانات و ظرفیت‌های خلاق و فرهنگی منطقه - جلب مؤسسات هنری و فرهنگی به منطقه - جلب نیروهای نوآور، خلاق و کارآفرین در نواحی هم‌جوار منطقه - برقراری مشوق‌ها و تسهیلات لازم و پیشرفته - برگزاری نمایشگاه‌های سالانه - ایجاد مراکز اقامتی موقت و تفرجگاهی - توسعه امکانات مسافرتی سریع، مطمئن و لوکس در منطقه
ایجاد و توسعه زیرساخت‌های تحقیقاتی، آموزشی و علمی موردنیاز با هدف کارآمدسازی برنامه‌های توسعه اقتصادی منطقه و دستیابی به پیشرفت‌های تکنولوژیک و نوآوری‌های روزآمد بر اساس توانمندسازی نیروهای داخلی.	- ایجاد ارتباطات علمی و فنی با مؤسسات دانشگاهی و پژوهشی - جلب همکاری و کمک‌های نهادهای مؤثر در زمینه ایجاد پارک علمی و فناوری - انتقال و به‌کارگیری فناوری‌های نوین و پیشرفته - به‌کارگیری و توسعه محصولات نرم و دانش‌بنیان مبتنی بر نوآوری در منطقه

جدول فوق نشان می‌دهد که شکاف توسعه یعنی شکاف و فاصله بین وضع موجود و وضع مطلوب جهت توسعه اقتصادی منطقه بسیار زیاد است. درواقع منطقه هنوز در آغاز راه قرار دارد و زمان زیادی را می‌طلبد تا بتواند این شکاف را پرکرده و به مدارج بالای توسعه یعنی اهدافی که برای خود برشمرده است، نائل آید. تحقق این اهداف به ایجاد تمامی الزاماتی نیاز دارد که برای هریک از بخش‌ها برشمرده‌ایم که قطعاً بر سر راه آن‌ها موانع و تنگناهای زیادی وجود خواهد داشت. یکی از مهم‌ترین اقدامات برای ایجاد این الزامات، مدد گرفتن از نظام برنامه‌ریزی یعنی تدوین برنامه‌های بلندمدت، میان‌مدت و کوتاه‌مدت برای تأمین گام‌به‌گام این الزامات و همچنین ایجاد نرم‌افزارها (مقررات، قوانین، فرایندها و ...) به همراه سخت‌افزارها (زیرساخت‌های فیزیکی) است تا بتوان در یک نظم زمان‌بندی شده و مبتنی بر حصول امکانات تدریجی، شالوده‌های لازم را برای پرش از نقطه صفر در وضع موجود به وضعیت مطلوب فراهم آورد. درعین حال، ضروری است که هزینه‌های پر کردن شکاف توسعه نیز مورد بررسی قرار گرفته و برآورد شود.

از طرفی دیگر، ایجاد این شالوده‌ها به وضعیت استراتژیک منطقه بر می‌گردد. وضعیت استراتژیک یعنی موقعیت و نقطه‌ای که منطقه در برآیند مؤلفه‌های فرصت، تهدید، نقاط قوت و نقاط ضعف بر آن ایستاده است و از جمع‌بندی این مؤلفه‌ها ناشی می‌شود و توان واقعی منطقه را برای رشد و توسعه در اختیار وی قرار می‌دهد یا نمی‌دهد. الگوریتم لازم برای شناخت و تحلیل وضعیت استراتژیک، بررسی عوامل داخلی و خارجی است که در زیر بدان پرداخته می‌شود.

۴-۲- شناخت عوامل خارجی و داخلی اثرگذار بر دستیابی به اهداف منطقه و تحلیل آنها

در قالب الگوی SWOT

در این بخش، عوامل خارجی یعنی فرصت‌ها و تهدیدهای بیش روی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار را برای دستیابی به اهداف از یک سو و عوامل داخلی یعنی نقاط قوت و ضعف شرکت را از سوی دیگر در همین راستا مورد بررسی قرار داده و نهایتاً پس از تعیین «موقعیت استراتژیک» منطقه، در فصل بعدی راهکارهای نیل به اهداف را مشخص می‌کنیم.

نکات قابل ملاحظه در تحلیل فرصت‌ها به منظور بهره‌گیری از آنها در تعیین استراتژی‌ها

منطقه از فرصت‌های خوبی برخوردار است که به تبیین موارد با اهمیت آن می‌پردازیم:

۱- هم‌جواری با بازار بزرگ تهران به عنوان بزرگ‌ترین بازار کشور، دارای نقش‌ها و ظرفیت‌های پشتیبانی مختلف

از منطقه به شرح زیر است:

- بازار عمده فروش محصولات صنعتی منطقه

- تأمین‌کننده مواد اولیه، مواد واسطه‌ای، نیروی کار و خدمات موردنیاز منطقه

علاوه بر موارد فوق، تهران به عنوان یک شهر مگاپولیتن، درجه اصلی و عمده کشور برای ارتباط چندبعدی با جهان خارج و جلب منابع سرمایه‌ای و مالی و انتقال تکنولوژی به شمار می‌رود و نزدیکی و هم‌جواری منطقه با این بازار، فرصت قابل ملاحظه‌ای را برای منطقه به وجود آورده است.

۲- دسترسی منطقه به شاهراه‌های ارتباطی نظیر بزرگراه تهران- مشهد، اتوبان حرم تا حرم و شبکه سرتاسری

راه‌آهن ایران منطقه را به نقاط مرکزی ایران مانند تهران و اصفهان و همچنین اقصی نقاط مهم لجستیکی همچون بندرعباس و بنادر شمالی ایران (انزلی و امیرآباد) پیوند می‌دهد و قابلیت لجستیکی ویژه‌ای را برای منطقه به عنوان «پایگاه تدارک و توزیع مواد و کالا» به وجود می‌آورد. این ظرفیت، هم در قبل از انقلاب در طرح آمایش سرزمین ستیران با عنوان «مثلث لجستیکی ایران» مورد توجه قرار گرفته و هم بعد از انقلاب در طرح توسعه شبکه ریلی کشور، به صورت مطرح کردن ایستگاه گرمسار با عنوان «ایستگاه مرکزی و پیونددهنده» مطرح شده است. همچنین، ارتباط ریلی با دو مرز شرقی و شمال شرقی کشور و دسترسی نزدیک به بندر امیرآباد و قرار گرفتن در مسیر کریدور شمال- جنوب، امکان ترانزیت و صادرات مجدد را از سایت منطقه ویژه همراه با صادرات محصولات صنعتی منطقه فراهم می‌آورد. از این رو، با در نظر گرفتن این مؤلفه‌ها، مهم‌ترین استراتژی توسعه منطقه، ایجاد «بندر خشک» در منطقه است. تقدم و اولویت‌دهی به این استراتژی یعنی توسعه فضای تجاری منطقه با بهره‌گیری از قابلیت‌های حمل و نقلی منطقه با استراتژی «آنتروپو» همخوانی و ملازمه دارد و علاوه بر تسریع در توسعه اقتصادی منطقه به علت ایجاد بازار، توسعه جامعه محلی را نیز به تبع سرریز اثرات القایی و تکاثری توسعه در پی دارد.

۳- مناطق ویژه اقتصادی در کشور با دو هدف اصلی توسعه صادرات و بهبود فضای کسب و کار ایجاد شده‌اند و

مشوق‌ها و تسهیلات قانونی مرتبط با آنها به خاطر تأمین این اهداف شکل گرفته‌اند. توسعه صادرات از

دفتر هیئت دولت

طریق دو استراتژی استفاده از «مزیت نسبی» و ایجاد صنایع متکی به «ارزش افزوده بالا» امکان پذیر می شود. با توجه به اینکه یکی از حلقه های مقفوده در توسعه زنجیره ارزش بخش صنعت ایران، ایجاد صنایع متکی به ارزش افزوده بالا است، بنابراین مناطق ویژه عمدتاً باید ایجاد صنایع با ارزش افزوده بالا را در برنامه توسعه صنعتی خود لحاظ کنند تا از این طریق بتوانند نقش کیفی و الگوسازی خود در رشد و تسریع صنعتی شدن کشور متکی به این استراتژی و کمک به ارتقای جایگاه کشور در نظام بین المللی تقسیم کار را بازی نمایند. از این رو، برخورداری از وجود منابع معدنی منطقه نباید در راستای ایجاد صنایع همگون و مشابه در سایر نقاط کشور در رشته های معدنی موجود در منطقه پیش رانده شود. بلکه در همین رشته های معدنی باید آن دسته از صنایع معدنی که متکی به فناوری پیشرفته و قابلیت ایجاد ارزش افزوده بالا هستند، شناخته شده و نسبت به جلب سرمایه گذاران برای احداث این قبیل صنایع مجاهدت شود.

احداث صنایع متکی بر ارزش افزوده بالا می تواند از گذر احداث سه دسته از صنایع زیر امکان پذیر شود:

الف- صنایع همگن و هم افزا

ب- توسعه برتندسازی در محصولات و خدمات منطقه

ج- ایجاد و توسعه مؤسسات دانش بنیان

۴- تأکید برنامه ششم بر توسعه نظام حمل و نقل در طول سال های اجرای برنامه همراه با تأکید سند اقتصاد مقاومتی بر نقش پذیری مناطق آزاد و مناطق ویژه اقتصادی کشور در ایجاد و گسترش مؤسسات دانش بنیان و انتقال تکنولوژی های پیشرفته، از فرصت های مهم در توسعه اقتصادی منطقه به شمار می رود. در کشور ما، پارامترهای سیاسی به اندازه پارامترهای اقتصادی و گاه بیشتر از آن ها در پیشرفت اجرای برنامه های توسعه ای نقش داشته و اثرگذار هستند؛ بنابراین، مدیریت منطقه می بایستی با اغتنام این فرصت ها و با هم افزایی با مقامات محلی، توجه و علاقه مندی تصمیم گیران و برنامه ریزان ملی، طرح های توجیهی منطقه را در برآورده کردن اهداف لحاظ شده در برنامه های ملی از طریق بهره گیری از پتانسیل های اقتصادی مرتبط منطقه و مختصات ژئواکونومیک آن جلب کنند.

۵- علاقه مندی مقامات محلی به توسعه اقتصادی منطقه و بهره گیری از این علاقه مندی در راستای عملی کردن فرصت ها و پتانسیل هایی که به علت توجه برنامه ششم به توسعه نظام حمل و نقلی و همچنین توجه سند اقتصاد مقاومتی به ایجاد و گسترش مؤسسات دانش بنیان و انتقال فناوری های پیشرفته و همچنین بهبود فضای کسب و کار در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در سطح کلان کشور پیش آمده است و جلب توجه تصمیم گیران نظام ملی به پتانسیل های منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در این زمینه ها، از اهم نقاط قوت منطقه به شمار می رود و بایستی توجه مدیریت منطقه از طرق مقتضی به استفاده از اهرم مقامات محلی در راستای جلب منابع و کمک ها از سطح ملی به اجرای برنامه های توسعه اقتصادی منطقه بیش از پیش جلب شود.

۶- گرچه وجود دو پتانسیل در منطقه یعنی:

• پتانسیل منطقه بندی شده استفاده از انرژی های نو و تجدیدپذیر

دفتر هیئت دولت

• زیرساخت‌های فرهنگی محلی در زمینه ایجاد صنایع فرهنگی و خلاق

در روش تبدیل متغیرهای کیفی به کمی در قیاس با سایر نقاط قوت منطقه از امتیاز بالایی برخوردار نشده‌اند، اما می‌توانند در برنامه‌های توسعه اقتصادی منطقه به لحاظ ایجاد چهره و هویت ویژه برای منطقه از یک طرف و گره زدن توسعه منطقه به توسعه جامعه محلی مورد توجه قرار گرفته و به عنوان یکی از استراتژی‌های توسعه‌ای منطقه به کار آیند.

نکات با اهمیت در تحلیل تهدیدها به منظور اجتناب از آن‌ها در تعیین استراتژی‌ها

۱- تهدیدهای مهم منطقه نظیر رکود اقتصادی، نارسایی ساختاری نظام بانکی و مالی و غلبه جو سوداگرانه بر فعالیت‌های اقتصادی عمدتاً خصلت اقتصادی دارند که از بافت اقتصاد کلان کشور ناشی می‌شوند و برطرف کردن آن‌ها به عنوان متغیرهای بیرونی (اصطلاحاً متغیرهای Y) خارج از توانایی و اختیار مدیریت منطقه قرار دارد. در عین حال، جلب سرمایه‌گذاری خارجی طی سال‌های اخیر نیز علی‌رغم هم‌گرایی و تفاهات نسبی ایجادشده با جامعه بین‌المللی تحت عنوان «برجام»، به استثنای حوزه نفت و گاز (که از نیازهای استراتژیک کشورهای صنعتی محسوب می‌شود) در سایر حوزه‌ها پیشرفت چشمگیری نداشته است. در کنار همه این عوامل، برخاستن و قوت گرفتن رقبای قدرتمندی در بازارهای منطقه همچون ترکیه، توان رقابت کالاهای صادراتی ایران را (که عمدتاً به مقاصد صادراتی همسایه‌های خود معطوف شده است) به شدت تنزل داده است. از اینجاست که سرمایه‌گذاری‌های صنعتی در شرایط رکودی در کنار کمبود و قلت منابع مالی داخلی و ضعف ساختاری نظام بانکی و مالی از یک طرف، همراه با موانع سرمایه‌گذاری خارجی و رقابت شکننده رقبای قدرتمند خارجی از طرف دیگر، چندان با اقبال فعالین اقتصادی داخلی مواجه نیست و تا حصول شرایط مساعد کاری زمان‌بر است و به شدت وابسته به کاهش یافتن «هزینه سرمایه» و «فراوانی منابع سرمایه‌ای» می‌باشد که بتواند «نرخ بازده سرمایه» را افزایش داده و تصمیمات سرمایه‌گذاری را نزد بخش خصوصی به رونق برساند. بدیهی است که کاهش دامنه ریسک‌ها مانند نوسان نرخ ارز نیز از اهم مسائل است. این متغیر، جدا از اثرات آن روی سطح عمومی قیمت‌ها و تورم، نرخ بازده داخلی طرح‌های سرمایه‌گذاری را به شدت کاهش می‌دهد و اجرای تصمیمات سرمایه‌گذاری را به حالت تعلیق درمی‌آورد. جلب سرمایه‌گذاری خارجی نیز علی‌رغم بازار بزرگ ایران و وجود مزیت‌های نسبی در کشور در پاره‌ای زمینه‌ها، به حل و فصل مسائل سیاسی و کاهش صف‌بندی‌ها و تنش‌ها هم در جامعه جهانی در رابطه با ایران و هم در سطح داخلی بستگی دارد که از امیدهای زیادی برخوردار نیست.

۲- در کنار تهدیدهای اقتصادی محیط بیرونی منطقه، وجود ناهماهنگی بین دستگاه‌های اجرایی و منطقه به لحاظ غلبه نگاه بخشی نیز از تهدیدهای دیگر به شمار می‌رود که اهمیتی بسیار کمتر از تهدیدات دسته اول دارد؛ اما به هر صورت، یکپارچگی در کارایی تشکیلاتی و تخصیص بهینه منابع را کاهش می‌دهد.

نکات برجسته در تحلیل نقاط قوت به منظور استفاده از آن‌ها در تعیین استراتژی‌ها

مهم‌ترین نقطه قوت منطقه، موجودیت آن به عنوان یکی از معدود مناطق ویژه اقتصادی با فاصله اندک به تهران است که با توجه به تسهیلات و مشوق‌های قانونی و نهادی این مناطق در جلب سرمایه‌گذاری‌ها و همچنین برخورداری از مجوز احداث واحدهای صنعتی در شعاع کمتر از ۱۲۰ کیلومتر حائز اهمیت است.

عبور راه آهن سرتاسری از میانه سایت اجازه می دهد که منطقه بتواند یک خط انشعابی و یا حتی ایستگاه برای انشعاب ریلی ایجاد کرده و بدین ترتیب پتانسیل لجستیکی خود در زمینه احداث بندر خشک را به فعلیت برساند. قیمت نسبتاً پائین اراضی نیز زمینه های مساعدی را برای جلب سرمایه گذاری ها به وجود می آورد. منتهی باید توجه داشت که این دارائی تجدیدنپذیر نباید به سهولت و بدون برنامه واگذار شود. بلکه با برنامه ریزی به شیوه هسته های محوری و رشد یابنده باید در ابتدا نسبت به واگذاری آن دسته از اراضی که در چارچوب هسته های رشد دهنده قرار می گیرند، اقدام کرد تا بتوان از ارزش افزوده حاصله که در پرتو این هسته ها پدید می آید، نسبت به واقعی کردن قیمت زمین های باقیمانده با هدف تأمین منابع مالی لازم برای تداوم اجرای برنامه های توسعه ای بهره گرفت.

نکات مهم در تحلیل نقاط ضعف منطقه به منظور برطرف کردن آن ها در راستای تعیین استراتژی ها

نکات ضعف منطقه را می توان به دو دسته زیر تقسیم و تفکیک کرد:

الف- شرایط نامساعد اقلیمی، طبیعی و جغرافیایی نظیر آب و هوای گرم و خشک، کمبود منابع آب و خطرات وقوع زلزله و سیل

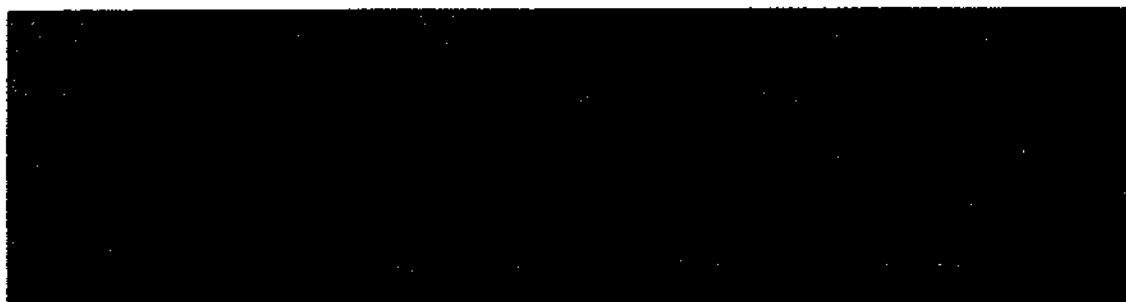
ب- کمبود امکانات رفاهی و خدماتی

این دو دسته عامل گرچه به افزایش هزینه اجرای طرح های عمرانی و هزینه سربار فعالیت های اقتصادی می انجامند، اما در تحلیل نهایی موانع عمده توسعه به شمار نمی آیند. چه بسا «ناکجا آبادها» نظیر کشورهای حاشیه جنوبی خلیج فارس که با دارا بودن شرایط اقلیمی و طبیعی سخت تر، مدار توسعه یافتگی را پیموده یا در حال پیمایش هستند. آنچه مهم است کسب با خلق فرصت ها همراه با طرح و برنامه و مدیریت توانمند به کمک جلب سرمایه از بازار بین المللی در چارچوب «اقتصاد مقیاس» و «اقتصاد تجمع» است که می تواند ظرفیت های قابل ملاحظه ای در راستای اجرای طرح های توسعه اقتصادی پدید آورد.

۲-۵- تعیین راهبردها و اولویت بندی آن ها

۲-۵-۱. تعیین موقعیت استراتژیک منطقه

با توجه به تحلیل های صورت گرفته، منطقه ویژه اقتصادی گرمسار به لحاظ «موقعیت استراتژیک»، در موقعیت WO قرار دارد. این موقعیت به صورت زیر تعریف می شود:



ایجاد صنایع همگن و هم افزا، برندسازی و ایجاد و توسعه مؤسسات دانش بنیان بر بستر

پتانسیل های منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

بهره گیری از موقعیت لجستیکی منطقه



۲-۵-۲. تعیین راهبردهای چهارگانه و راهبرد ترکیبی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

نخست، راهبردهای نیل به اهداف را در چهار وجه SO، ST، WO و WT مورد بررسی قرار داده و آنگاه راهبرد ترکیبی منطقه را مشخص می‌کنیم:

جدول شماره ۳: استراتژی‌های SO در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

استراتژی‌های SO
استفاده از قوت‌ها برای دستیابی به حداکثر فرصت‌ها/ (تهاجم)
• کمک به توسعه صادرات منطقه از طریق پیوستن به نقطه تجاری ایران (Iran Trade Point) جهت استفاده صاحبان صنایع منطقه از تسهیلات و اطلاعات تجاری موردنیاز
• حمایت از سرمایه‌گذاری‌های صادراتی متناسب با گروه صنایع منتخب از طریق فراهم آوردن مقررات، مشوق‌ها و تدابیر لازم
• تدوین و اجرای برنامه‌های لازم برای افزایش کیفیت کالاهای صادراتی همراه با دانش و فرهنگ صادراتی فعالین منطقه
• تبادل دانش فنی و مدیریت مشارکت فعالانه در رویدادها و مجامع بین‌المللی اقتصادی
• مدیریت رویدادها از طریق برگزاری نمایشگاه‌ها، همایش‌ها و بازدید هیئت‌های سرمایه‌گذاری، وابسته بازرگانی ایران در کشورهای خارجی و وابسته بازرگانی کشورهای خارج در ایران از فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری منطقه
• کمک به ایجاد و توسعه تشکلهای و اتحادیه‌های صنفی در منطقه

جدول شماره ۴: استراتژی‌های ST در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

استراتژی‌های ST
استفاده و تقویت قوت‌ها برای حداقل کردن تهدیدها/ (حفظ و تقویت وضع موجود)
• ایجاد ظرفیت‌های مالی و اعتباری در منطقه با استفاده از کلیه امکانات برای ارائه منابع مالی و خدمات به طرح‌های سرمایه‌گذاری
• کمک به ایجاد و توسعه شرکت‌های مدیریت صادرات در منطقه
• کمک به توسعه دانش فنی و خلاقیت‌های حرفه‌ای فعالین منطقه از طریق جلب همکاری مراکز علمی و دانشگاه‌های حوزه فراگیر و کشور
• توسعه و ترویج استفاده از تکنولوژی‌های پیشرفته در فعالیت‌های صنعتی منطقه
• متنوع سازی پورتفوی مالی منطقه با تمرکز روی ایجاد درآمدهای پایدار
• بهبود فضای کسب‌وکار منطقه به‌عنوان مزیت ویژه رقابتی

جدول شماره ۵: استراتژی‌های WO در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

استراتژی‌های WO
حداقل کردن ضعف‌ها با استفاده از فرصت‌ها/ (تلاش)
• تمرکز روی ایجاد و توسعه زیرساخت‌ها
• کمپین گسترده روی مزیت‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری صنعتی و اقتصادی منطقه برای جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی
• شکل‌دهی هسته اولیه بندر خشک از طریق اجرای پروژه آنتن ریلی، استفاده از منابع بازار سرمایه در حد ممکن و توسعه ظرفیت‌های تدریجی این بندر با جلب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
• جلب همکاری و هم‌افزایی مقامات محلی به‌منظور همسو کردن سیاست‌گذاری‌ها و استفاده از منابع این برنامه‌ها و طرح‌ها در اجرای برنامه توسعه‌ای منطقه
• جلب سرمایه‌گذاری‌های محلی در زمینه ایجاد صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق در منطقه
• جلب سرمایه‌گذاری‌ها برای بهره‌گیری از پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های انرژی‌های تجدید پذیر منطقه

جدول شماره ۶: استراتژی‌های WT در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

استراتژی‌های WT
برطرف کردن ضعف‌ها و تهدیدها/ (انتظار)
• برطرف کردن ضعف‌ها تا حد امکان برای بهره‌گیری از فرصت‌های احتمالی
• تقویت روابط همکاری با ذینفعان و شرکای استراتژیک منطقه و گسترش دامنه همکاری‌ها
• اجرای طرح‌های زودبازده
• حفظ توان تشکیلاتی و توسعه و ترویج دیدگاه‌ها و مهارت‌های حرفه‌ای بین همکاران

بدیهی است که منطقه در شرایط حاضر در وضعیت SO یعنی در موقعیت ستاره برای اثرگذاری در بازار و اتخاذ استراتژی تهاجمی قرار ندارد. همچنین، منطقه در وضعیت سراسر تهدید از سوی محیط بیرونی و نقاط ضعف داخلی به‌طور مطلق یعنی وضعیت WT نیز قرار نداشته و در وضعیت کمون و انتظار تا پیدا شدن شرایط مناسب برای آغاز حیات به سر نمی‌برد. وضعیت ST نیز شامل حال منطقه نمی‌شود. این وضعیت ناظر بر سازمان‌هایی است که دارای نقاط قوت می‌باشند، ولی به لحاظ وجود تهدیدهای جدی باید اجرای برنامه‌های رشد و توسعه بازار را متوقف کرده و با اعمال سیاست‌های محافظه‌کارانه به حفظ بقای خود بپردازند. به‌خوبی واضح است که منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در شرایط WO یعنی ضعف همراه با فرصت قرار دارد. بدیهی است که نمی‌توان بین ضعف و فرصت پل زد، بلکه از نقاط قوت می‌توان به فرصت‌ها رسید و آن‌ها را به چنگ آورد؛ بنابراین، منطقه باید ضعف‌های خود را به‌تدریج کاهش داده و به توسعه نقاط قوت خود بپردازد تا بتواند فرصت‌های پیرامونی را مورد بهره‌برداری مؤثر قرار دهد. این استراتژی، استراتژی تلاش نامیده می‌شود. در روند تلاش برای برطرف کردن نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقاط قوت و با اجرای برنامه‌های توسعه با بهره‌گیری از همکاری شرکای استراتژیک و مساعدتر شدن فضای کشور از لحاظ امکان جلب سرمایه‌گذاری خارجی و همچنین خروج از رکود اقتصادی، موقعیت استراتژیک منطقه بهبود می‌یابد و در اجرای برنامه‌های توسعه، درجه بالاتری از ثمربخشی را به دست خواهد آورد. استراتژی‌های تلفیقی، ترکیب بهینه‌ای از استراتژی‌های چهارگانه را ارائه می‌دهد. بدیهی است که وضعیت استراتژیک محوری منطقه، کماکان وضعیت تلاش است؛ اما می‌توان در تلفیق با سایر وضعیت‌ها، برخی از استراتژی‌های متقارن با این وضعیت را در چارچوب کسب سهم بازار بیش‌تر مرعی داشت.

استراتژی‌های تلفیقی منطقه عبارت‌اند از:

جدول شماره ۷: استراتژی‌های تلفیقی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

• تمرکز روی ایجاد و توسعه زیرساخت‌ها
• کمپین گسترده روی مزیت‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری صنعتی و اقتصادی منطقه برای جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی
• شکل‌دهی هسته اولیه بندر خشک از طریق اجرای پروژه آنتن ریلی، استفاده از منابع بازار سرمایه در حد ممکن و توسعه ظرفیت‌های تدریجی این بندر با جلب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
• کمک به توسعه دانش فنی و خلاقیت‌های حرفه‌ای فعالین منطقه از طریق جلب همکاری مراکز علمی و دانشگاه‌های حوزه فراگیر و کشور
• جلب همکاری و هم‌افزایی مقامات محلی به‌منظور همسو کردن سیاست‌گذاری‌ها و استفاده از منابع این برنامه‌ها و طرح‌ها در اجرای برنامه‌های توسعه‌ای منطقه

• جلب سرمایه‌گذاری‌های محلی در زمینه ایجاد صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق در منطقه
• جلب سرمایه‌گذاری‌ها برای بهره‌گیری از پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های انرژی‌های تجدید پذیر منطقه
• حمایت از سرمایه‌گذاری‌های صادراتی از طریق فراهم آوردن مقررات، مشوق‌ها و تدابیر لازم
• پرگونه سازی پورتفوی مالی منطقه با تمرکز روی ایجاد درآمدهای پایدار
• بهبود فضای کسب‌وکار منطقه به‌عنوان مزیت ویژه رقابتی
• تقویت روابط همکاری با ذینفعان و شرکای استراتژیک منطقه و گسترش دامنه همکاری‌ها

مطالعات ساختاری و عملکردی مناطق در راستای برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی، بدین منظور انجام می‌گیرد که با شناخت توان‌های محیطی و مختصات ژئواکونومیکی مناطق و نواحی، ببینیم که آیا منطقه مفروض قابلیت و توان لازم برای پاسخ‌گویی به انتظارات سطح ملی و ایجاد پیوند با نظام اقتصادی فرمانطقه‌ای را دارد یا خیر؟ و چگونه و با چه تمهیداتی می‌توانیم زمینه‌ها و شرایط لازم برای نیل به این انتظارات و اهداف را فراهم آوریم.

در این چارچوب، در ابتدا به بررسی و شناخت پتانسیل‌های سایت و حوزه بلافصل آن، سپس به بررسی و شناخت پتانسیل‌های حوزه فراگیر و سپس به استنتاج و معرفی قابلیت‌های منطقه با استفاده از رویکردها و مدل‌های مختلف پرداخته می‌شود.

۳- شناخت عمومی

شناخت وضع موجود با تاکید بر ابعاد عمومی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در بخش‌ها و حوزه‌های زیر صورت پذیرفته است که به دلیل تلخیص در گزارش حاضر، چهارچوب و ساختار آن در قالب شکل زیر نشان داده شده است.

دفتر هیئت دولت

مطالعات شناخت در حوزه سایت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار	کاربری اراضی وضعیت موجود منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و حوزه باغسال	شناخت کلیه های زیستی اتم از شهرها و روستاها	شناخت کلیه های فعالی اتم از شهرک های صنعتی، زمین های کشاورزی و صنایع کشاورزی	میدانهای آبریزی صنعتی جویهای آبریز آلاست محدوده طرح
بررسی و شناخت آلودگی و تغییرات زیستگاهی در سطح شهرستان و سایت	صوت و لرزه	مسکن و ماندگاری	عمران شهری (تجهیزات با عملکرد نامحلی)	رژیماتهای آب و برق
بررسی و شناخت شبکه های زیستگاهی و دسترسی منطقه	وضعیت کلی حمل و نقل و ارتباطات در استان مسکن	بررسی وضعیت حمل و نقل ریلی در منطقه	ساختار حمل و نقل هوایی	ساختار شبکه خطوط شهری در شهرستان گرمسار
بررسی و شناخت ویژگی های محیط اقتصادی	فعالیت های عمده اقتصادی در استان مسکن و شهرستان گرمسار	توزیع اتمی و اشتغال شهرستان گرمسار	موقعیت های اصلی صادر شده برای فعالیت های صنعتی	وضعیت فعالیت های صنعتی و کارگاهی در شهرستان گرمسار
بررسی و شناخت ویژگی های محیط اجتماعی فرهنگی	تفاوت اجتماعی و جمعیتی شهرستان گرمسار	آموزش و تفریح	پهنای و درمان	
بررسی و شناخت ویژگی های طبیعی منطقه	ویژگی های آب و هوایی گرمسار	منابع آب شهرستان گرمسار	بررسی وضعیت خاک و پوشش گیاهی شهرستان گرمسار	

۴- مطالعات بازار در سطح منطقه و حوزه های فرادست

شناخت تخصص تولیدی (مزیت نسبی)، برای سیاست گذاری صحیح در هدایت منابع کمیاب اقتصادی به بخش های کارا و تشویق صادرات، برای دستیابی به توسعه اقتصادی لازم و ضروری است و اساس برنامه ریزی رشد را تشکیل می دهد. بدین منظور شناخت مزیت های رقابتی و تجاری برای هدایت منابع کمیاب سرمایه منطقه جزء الزامات است. داشتن تصویری واقعی از وضعیت موجود اقتصاد کشور، منطقه ای و محدوده منطقه ویژه اقتصادی گرمسار با استفاده از شاخص های کمی و علمی، نه تنها سرمایه گذاری امکانات منطقه ویژه اقتصادی گرمسار را بهینه می کند، بلکه

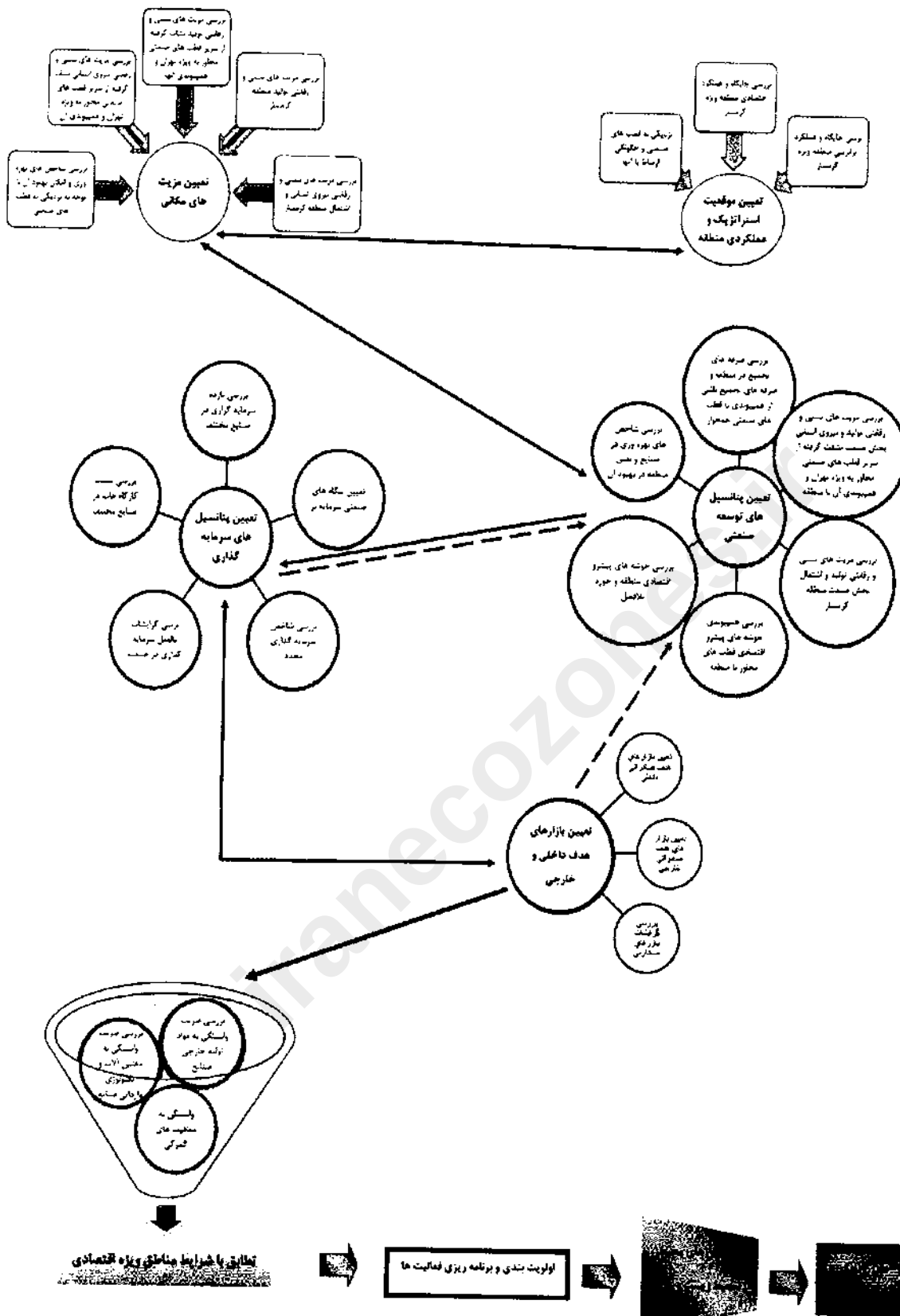
اثربخشی کوتاهمدت و بلندمدت آن را تضمین می‌نماید. مطالعات بازار در طرح حاضر به این منظور صورت گرفته است.

۴-۱- تدوین مدل مفهومی مطالعات بازار و تعیین فعالیت‌ها

به منظور پیش‌بینی نقش اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار ابتدا اولویت‌های سرمایه‌گذاری منطقه معرفی می‌شود و سپس بر اساس این مطالعات به پیش‌بینی نقش اقتصادی منطقه پرداخته خواهد شد. به همین منظور بر اساس موقعیت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، مزیت‌های نسبی مکانی منطقه مورد مطالعه واقع شده و منطقه ویژه گرمسار با توجه به موقعیت و پتانسیل‌های موجود شهرستان گرمسار مورد تحلیل قرار گرفته و در مرحله بعد به منظور شناخت صحیح صنایع قابل استقرار در منطقه بخش صنعت استان مورد تحلیل قرار گرفته و همه جوانب اقتصاد صنعت استان متناسب با شرایط منطقه ویژه اقتصادی گرمسار مورد تحلیل واقع شده و پتانسیل‌های توسعه صنایع در منطقه شناسایی خواهد شد. در ادامه با توجه به آن که دسترسی به بازار و وضعیت بازار سرمایه اهرم‌های اساسی توسعه صنایع را تشکیل می‌دهند به تحلیل بازار سرمایه پرداخته شده و سپس تمامی نتایج را با مطالعات بازار که در بخش پیشین انجام شده بود تطبیق داده و در نهایت برای تعیین و اولویت‌بندی صنایع قابل استقرار در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار به تطابق نتایج مطالعات صورت گرفته با شرایط و مزایای منطقه ویژه اقتصادی پرداخته و اولویت‌بندی فعالیت‌های اقتصادی و صنعتی استخراج و برنامه‌ریزی اقتصادی منطقه انجام شده است؛ در این بخش از مطالعات به کمک شاخص‌های اولویت‌بندی و با استفاده از کدهای سه‌رقمی ISIC شاخص فعالیت‌های اقتصادی محاسبه و سپس با استفاده از روش تاکسونومی عددی اقدام به رتبه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی شده و به عبارتی مزیت‌های تولید از منظرها و شاخص‌های مختلف؛ اقدام به اولویت‌بندی فعالیت‌های اقتصادی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار شده است.

با توجه به آنکه هر محیطی در مسیر رشد دارای محدودیت‌هایی است، بعد از مرحله اولویت‌بندی و برنامه‌ریزی اقتصادی فعالیت‌ها برای منطقه ویژه اقتصادی گرمسار برای مطابقت کامل نتایج مطالعات صورت گرفته با منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، توان‌های محیطی گرمسار نیز با نتایج حاصل مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و در نهایت برنامه‌ریزی و تعیین کاربری زمین بر اساس مطالعات صورت گرفته و در سناریوهای متفاوت ارائه شده است. چارچوب نظری و فرآیند مطالعات در تصویر زیر نشان داده شده است.

دفتر همت دولت



تصویر شماره ۷: مدل مفهومی فرآیند مطالعات بازار و تعیین فعالیت ها در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

دفتر هیئت دولت

• تجزیه و تحلیل داده‌ها

همان‌گونه که گفته شد از مهم‌ترین روش‌های ارائه شده به‌منظور رتبه‌بندی فعالیت‌های اقتصادی مناطق مختلف، در مواردی که از شاخص‌های متنوع و مرتبط با موضوع استفاده می‌شود، روش آنالیز تاکسونومی عددی است که به منظور رفع محدودیت‌های آن هم‌زمان از روش تحلیل عاملی و تجزیه به مؤلفه‌های اصلی استفاده شده است.

• سازمان‌دهی اطلاعات پایه

در این بخش از مطالعه اطلاعات پایه استان و کشور ارائه شده است که به‌عنوان مبانی محاسبات موردتوجه قرار می‌گیرد. این اطلاعات عبارت‌اند از ارزش‌افزوده، مصرف واسطه و ستانده استان و کشور بر اساس فعالیت‌ها، اشتغال استان سمنان و کشور، تعداد کارگاه‌های صنعتی استان، حجم سرمایه‌گذاری استان و کشور، اطلاعات حقوق و دستمزد، مصرف انرژی در صنایع، مواد اولیه مصرفی خارجی، صادرات کالاهای تولیدی صنعتی، سرمایه‌گذاری در ماشین‌آلات و تجهیزات و... جداول مربوط به اطلاعات پایه در اسناد

نتایج فرایند فوق نشان داد که فعالیت‌های پرداخت چرم و سایر محصولات چرمی، ساخت مواد شیمیایی و محصولات شیمیایی و ساخت منسوجات کلیدی‌ترین فعالیت‌های صنعتی با توجه به معیارهای اساسی توسعه صنایع در مناطق ویژه اقتصادی و پتانسیل‌ها و مزیت‌های مکانی استان ویژه سمنان می‌باشند، مجموع درجه برخورداری این سه رشته صنعتی بیش از ۲۲ درصد کل صنایع می‌باشد. در مرتبه دوم، صنایع ساخت پوشاک، عمل‌آوری و رنگ کردن خز، ساخت ماشین‌آلات و دستگاه‌های برقی طبقه‌بندی نشده در جای دیگر، ساخت فلزات اساسی و ساخت ماشین‌آلات و تجهیزات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر با مجموع درجه برخورداری ۲۶ درصد دومین رده از صنایع برای استقرار در منطقه ویژه به شمار می‌آیند. درنهایت ساخت مبلمان و مصنوعات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر، ساخت رادیو و تلویزیون، دستگاه‌ها و وسایل ارتباطی، ساخت چوب و محصولات چوبی، ساخت سایر محصولات کانی غیرفلزی و ساخت محصولات از لاستیک و پلاستیک آخرین دسته از صنایعی می‌باشند که بر اساس معیارهای تلفیقی مدل، جزو اولویت‌های توسعه صنعتی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار به شمار می‌آیند. از صنایع رده چهارم تنها ساخت محصولات غذایی و انواع آشامیدنی‌ها، ساخت سایر تجهیزات حمل‌ونقل و ساخت وسایل نقلیه موتوری، تریلر و نیم تریلر می‌توان ذکر نام کرد. سایر صنایع از قابلیت‌های بالایی برخوردار نیستند.

دفتر هیئت دوات

جدول شماره ۸: اولویت‌بندی توسعه فعالیت‌های صنعتی در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس سناریوی سوم و طبقه‌بندی ISIC

شرح فعالیت‌ها	شاخص کل	درجه بر خورداری	فراوانی تجمعی	اولویت‌بندی	ردیف
ساخت محصولات غذایی و انواع آشامیدنی‌ها	۰,۴۱۷۲۱۳	۰,۰۴۱۹۹۴	۰,۲۲۸۳۱۸	۱۳	چهارم
ساخت محصولات از توتون و تنباکو	-	-	-	-	-
ساخت منسوجات	۰,۶۴۱۳۰۱	۰,۰۶۴۵۴	۰,۷۸۷۳۷۵	۳	اول
ساخت پوشاک، عمل‌آوری و رنگ کردن خز	۰,۶۸۰۱۸۴	۰,۰۶۸۴۶۳	۰,۷۲۲۸۳۵	۴	دوم
دباغی و پرداخت چرم و سایر محصولات چرمی	۱,۲۴۱۱۷۳	۰,۱۲۴۹۲۹	۱	۱	اول
ساخت چوب و محصولات چوبی	۰,۴۹۷۲۶۲	۰,۰۵۰۰۵۲	۰,۳۶۵۰۵۲	۱۰	سوم
ساخت کاغذ و محصولات کاغذی	۰,۲۷۲۳۷۲	۰,۰۲۷۴۱۵	۰,۰۷۸۸۹۲	۱۷	چهارم
انتشار، چاپ و تکثیر رسانه‌های ضبط‌شده	-	-	-	-	-
ساخت کک، فرآورده‌های حاصل از تصفیه نفت و سوخت‌های هسته‌ای	۰,۲۴۸۴۹۷	۰,۰۲۵۰۱۲	۰,۰۲۵۰۱۲	۱۹	-
ساخت مواد شیمیایی و محصولات شیمیایی	۰,۸۷۱۲۵۸	۰,۰۸۷۶۹۶	۰,۸۷۵۰۷۱	۲	اول
ساخت محصولات از لاستیک و پلاستیک	۰,۴۳۴۷۶۸	۰,۰۴۳۷۶۱	۰,۲۷۲۰۷۹	۱۲	سوم
ساخت سایر محصولات کانی غیرفلزی	۰,۴۲۶۴۱۹	۰,۰۴۲۹۲۱	۰,۳۱۵	۱۱	سوم
ساخت فلزات اساسی	۰,۵۹۴۶۷۳	۰,۰۵۹۸۵۶	۰,۵۸۷۲۱۶	۶	دوم
ساخت محصولات فلزی فابریکی به‌جز ماشین‌آلات و تجهیزات	۰,۲۶۲۹۲۷	۰,۰۲۶۴۶۵	۰,۰۵۱۴۷۷	۱۸	چهارم
ساخت ماشین‌آلات و تجهیزات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر	۰,۵۵۸۳۶۸	۰,۰۵۶۲۰۲	۰,۵۲۷۳۶	۷	دوم
ساخت ماشین‌آلات دفتری، حسابداری و محاسباتی	-	-	-	-	-
ساخت ماشین‌آلات و دستگاه‌های برقی طبقه‌بندی نشده در جای دیگر	۰,۶۶۷۱۸۹	۰,۰۶۷۱۵۵	۰,۶۵۴۳۷۲	۵	دوم
ساخت رادیو و تلویزیون، دستگاه‌ها و وسایل ارتباطی	۰,۵۱۴۲۶	۰,۰۵۱۷۶۳	۰,۴۱۶۸۱۴	۹	سوم
ساخت ابزار پزشکی، ابزار اپتیکی، ابزار دقیق و انواع ساعت	۰,۲۸۱۰۸۶	۰,۰۲۸۲۹۳	۰,۱۰۷۱۸۵	۱۶	چهارم
ساخت وسایل نقلیه موتوری، تریلر و نیم تریلر	۰,۳۹۱۹۸۴	۰,۰۳۹۴۵۵	۰,۱۴۶۶۴	۱۵	چهارم
ساخت سایر تجهیزات حمل‌ونقل	۰,۳۹۴۲۵۸	۰,۰۳۹۶۸۴	۰,۱۸۶۳۲۴	۱۴	چهارم
ساخت مبلمان و مصنوعات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر	۰,۵۳۹۹۰۴	۰,۰۵۴۳۴۴	۰,۴۷۱۱۵۸	۸	سوم
بازیافت	-	-	-	-	-

مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که فعالیت‌های مندرج در جدول زیر به لحاظ معیارهای تلفیقی یعنی وجود مزیت‌های نسبی و پایه در سطح استان از یک طرف و معیارها و شاخصه‌های صنعتی متناسب با اهداف مناطق ویژه اقتصادی از طرف دیگر همراه با ویژگی ژئواکونومیک منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، می‌توانند در زمره صنایع برتر و بهینه برای استقرار در این منطقه بشمار آیند.

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۹: انتخاب و رتبه‌بندی صنایع برای استقرار در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس سناریوی بهینه

رتبه	شاخص	فعالیت‌های صنعتی منتخب برای استقرار
۵	۱,۳۰۹۵۳۸	صنایع سلولزی
۲	۲,۲۰۲۲۱۰۶	صنایع فلزی
۴	۱,۴۶۲۵۳۵۸	صنایع برق و الکترونیک
۱	۲,۵۶۲۵۵۷۴	صنایع منسوجات و پوشاک
۳	۱,۵۵۴۵۲۲۶	صنایع شیمیایی
۶	۰,۴۲۴۴۱۹۳	صنایع کانی غیرفلزی
۷	۰,۴۱۷۲۱۳۱	صنایع غذایی و دارویی

فصل پنجم: طرح ویژه کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

۵-۱- معرفی انواع پهنه‌ها و کاربری‌های مناسب برای منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

با توجه به مأموریت‌ها، پتانسیل، قابلیت‌ها و محورهای توسعه و کسب‌وکار منطقه از یک طرف و مطالعات بازار و مطالعات انجام شده درباره فعالیت‌های صنعتی مزیت دار منطقه از طرف دیگر و همچنین بر اساس امکانات مبادله منطقه با حوزه نفوذ و حوزه فراگیر در زمینه جذب سرمایه، نیروی کار و خدمات پشتیبان از این حوزه‌ها همراه با الزام سرریز توسعه به حوزه‌های پیرامونی (توسعه جوامع محلی) و نهایتاً با در نظر گرفتن الزامات زیست‌محیطی، منطقه ویژه اقتصادی گرمسار از سازمان فضائی و پهنه‌بندی‌های زیر تشکیل می‌شود:

جدول شماره ۱۰: مشخصات و ویژگی‌های هریک از پهنه‌ها

ردیف	نام پهنه	ماهیت کنونی پهنه	نقش و عملکرد آتی پهنه	نوع کاربری متناسب
۱	محدوده صنعتی	زمین‌های بایر و فاقد کاربری	صنعتی پهنه فرعی صنایع خلاق و فرهنگی پهنه فرعی انرژی‌های پاک	صنایع فلزی، سلولزی، شیمیایی، برق و الکترونیک، دارویی و غذایی و...
۲	محدوده حمل‌ونقل (بندر خشک)	زمین‌های بایر و فاقد کاربری	بندر خشک	انبارهای روباز و سرپوشیده، پایانه‌های بار، شانتینگ یارد و...
۳	محدوده خدماتی	زمین‌های بایر و فاقد کاربری	خدماتی	اداری، تجاری، ورزشی، انبار، پشتیبان، خدمات، تأسیسات و تجهیزات و...
۴	محدوده سبز	زمین‌های دارای تاغ زارهای متراکم دست کاشت و زمین‌های بایر و فاقد کاربری و حرایم	سبز	فضای سبز، پارک

دفتر هیئت دولت

۵-۱-۱. پهنه فرعی انرژی‌های پاک (در داخل پهنه‌های صنعتی)

پهنه فرعی انرژی‌های پاک که درواقع زیرمجموعه‌ای از پهنه صنعتی تلقی می‌گردد، شامل آن دسته از اراضی است که برای استقرار مزارع تولید انرژی و یا صنایع ساخت تجهیزات این صنعت تخصیص داده شده است.

۵-۱-۲. پهنه حمل‌ونقل (بندر خشک)

به‌طور کلی، بندر خشک پایانه‌ای ترکیبی در پس‌کرانه است که به بندری ساحلی متصل است. تجهیزات لازم و کافی برای مواجهه با تردد ناشی از چندین شیوه حمل‌ونقل^۲ اعم از جاده‌ای، ریلی و هوایی در آن در نظر گرفته شده و مشتریان می‌توانند کالاهایشان را با استفاده از این شیوه‌های مختلف به آن ارسال کنند و یا از آن تحویل گیرند. در تعریفی دیگر می‌توانیم بندر خشک را مکانی برای انتقال کانتینرها بین گونه‌های مختلف حمل شامل ریلی، جاده‌ای و آبراهه‌های داخلی به‌عنوان یک پایانه کانتینری چندوجهی و ارائه خدمات لجستیکی، گمرکی و سایر عملیات متعارف حمل‌ونقلی در این‌گونه پایانه‌ها بدانیم. از مهم‌ترین کارکردهای بندر خشک، حمل یکسره تحت مقررات بین‌المللی است که باعث کاهش زمان حمل، هزینه‌های تخلیه و بارگیری مضاعف و حفظ امنیت محموله‌ها می‌شود که هر سه آن‌ها پارامترهای بسیار مهمی در حمل‌ونقل کالاها بشمار می‌روند و کشوری که بتواند این استانداردها را در نظام حمل‌ونقلی خود به آورده و به شبکه‌ها و کریدورهای اطراف خود از طریق کنوانسیون‌های مختلف همکاری‌های منطقه‌ای وصل شود، مزیت ویژه‌ای را برای خود پدید می‌آورد.

بندر خشک منطقه ویژه گرمسار از عناصر زیر تشکیل شده است:

- خدمات ترخیص کالا (بازرسی، کنترل و نظارت گمرکی)
- انبارهای مسقف و باز تفکیکی برای واردات، صادرات و ترانشیپمنت و برای کالاهای فسادپذیر، محموله‌های با ارزش بالا، محموله‌های خطرناک شامل ترکیبات پرخطر و همچنین سردخانه و باسکول (تجهیزات توزین ناوگان)
- تسهیلات انبارداری شامل انبارداری ضمانت دار گمرکی
- دفاتر نمایندگی شرکت‌های حمل‌ونقلی (کریرها و فورواردرها، نمایندگی‌های کشتیرانی، ترخیص کالاهای گمرکی و...)
- تجهیزات مناسب تخلیه و بارگیری کانتینرها و محموله‌ها
- مکان مناسب جهت توقف ناوگان با فضای پارک مکفی برای ناوگان باری
- دفاتر خدمات مالی شامل بیمه، بانک، صرافی و...
- مکان مناسب برای شرکت‌های بازرگانی
- ساختمان اداری
- آنتن اتصال خط ریلی به بندر خشک منطقه
- شانتینگ یارد (محل جابه‌جایی بار بین راه‌آهن و وسایط نقلیه زمینی)

دفتر مسئولیت

^۲ - Multi Modal Transportation

- خدمات حمل یکپارچه کالا
- خدمات کانتینری شامل انبارش، اجاره، شستشو و تعمیر کانتینر
- محوطه تعمیر ناوگان‌ها و تجهیزات
- سیستم‌های اطلاعات و ارتباطات شامل سیستم‌های الکترونیکی تبادل داده‌ها، اسکرها و ردیابی
- (Tracing) تحت شبکه کالا
- خدمات بسته‌بندی کالا
- خدمات مونتاژ و پیش‌فروش کالا
- خدمات آزمایشگاهی و بازرسی
- خدمات رفاهی

۳-۱-۵. پهنه خدماتی

در هر برنامه‌ریزی کاربری زمین، توجه به زیرساخت‌ها، تسهیلات و امکانات خدماتی- بازرگانی در هر مقیاس برنامه‌ریزی لازم و ضروری است. بنابراین، از آنجایی که این سایت در حدود ۲۰۰۰ هکتار می‌باشد، لذا علاوه بر پاسخگویی بر نیاز حاضرین باید بتواند در برابر نیاز مراجعین نیز پاسخگو باشد و تعیین کاربری‌های خدماتی، نحوه پراکنش در سایت و سایر عوامل باید به‌طور کامل مورد توجه قرار گیرد. بر این روال، در پهنه خدماتی سعی شده است که انواع تأسیسات، تسهیلات خدماتی و فضای باز مورد نیاز منطقه در نظر گرفته شود. ساختمان‌هایی که در این گروه قرار می‌گیرند عبارت‌اند از: ساختمان اداری، درمانگاه، تجاری، رستوران، میهمان سرا، بانک، بیمه، پست، نگهبانی، آتش‌نشانی، مخابرات، مراکز اطلاع‌رسانی، باسکول، سالن ورزشی، نمایشگاه، تأسیسات و تجهیزات و غیره. اصلی‌ترین ریز فعالیت‌های قابل استقرار در پهنه خدماتی را می‌توان در قالب جدول زیر خلاصه نمود.

جدول شماره ۱۱: ریز فعالیت‌های قابل استقرار در پهنه خدماتی

پهنه	گروه عمده خدماتی	ریز فعالیت
خدماتی	اداری	ساختمان ادارات، سازمان‌های دولتی و خصوصی، پاسگاه انتظامی
	مذهبی - فرهنگی	مسجد
	جهانگردی- پذیرایی	هتل، نمایشگاه، سالن همایش بین‌المللی، آمفی‌تئاتر، مراکز برگزاری جشنواره‌ها
	مجتمع اقامتی	غذاخوری، فضای استراحت، قهوه‌خانه، اغذیه‌فروشی
	بهداشتی- درمانی	درمانگاه، مرکز اورژانس، حمام عمومی، سرویس‌های بهداشتی
	حمل‌ونقل و انبار	انبار، کارگاه تعمیرات، کارواش، پارکینگ سواری و تریلرها، پمپ‌بنزین، پمپ گازوئیل و CNG
	تجاری	شعب بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، دفاتر بیمه، دفاتر حمل‌ونقل، تاکسی‌سرویس، اتومبیل کرایه، کافی‌نت، آرایشگاه، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، مؤسسات صادرات و واردات، نمایشگاه دائمی ماشین‌آلات و خودروهای سنگین و...
	ورزشی	سالن‌های ورزش، زمین‌های ورزش
	تأسیسات عمومی و زیربنایی	ایستگاه آتش‌نشانی، تولید و توزیع نیرو (برق، آب و گاز)، تصفیه‌خانه
	انبارداری	انبار، انبار روباز، هفتکار، سردخانه، بارانداز

۵-۱-۴. پهنه سبز

فضای سبز، بخشی از فضاهای باز است که عرصه‌های طبیعی یا مصنوعی آن، تحت استقرار درختان، درختچه‌ها، گل‌ها، چمن‌ها و سایر گیاهانی است که با نظارت و مدیریت، با در نظر گرفتن ضوابط، قوانین و تخصص‌های مرتبط به آن، برای بهبود شرایط زیستی، زیستگاهی و رفاهی مجموعه حفظ، نگهداری و یا احداث می‌شوند. از آنجایی که این محدوده به لحاظ زیست‌محیطی باید بتواند دارای شرایط پایداری باشد توجه به پهنه‌های سبز داخل مجموعه لازم و ضروری است.

زون سبز شامل اراضی اختصاص یافته به فضاهای سبز، بوستان و پارک می‌باشد. این فضاها ضمن تأمین فضای سبز اجتماعی برای بهره‌برداران، مراجعین و استفاده‌کنندگان در راستای تلطیف هوا، ایجاد خرد اقلیم و بحث‌های اکولوژیکی نقش بسزایی ایفا می‌کند. ریزفعالیت‌های قابل‌استقرار در این زون را می‌توان در قالب جدول زیر خلاصه نمود.

جدول شماره ۱۲: ریز فعالیت‌های قابل‌استقرار در زون سبز

پهنه	گروه عمده	ریز فعالیت
سبز	فضای سبز	فضاهای سبز عمومی، پارک تجهیز شده، پارک تجهیز نشده، فضاهای سبز چند عملکردی، فضای سبز معابر، فضای سبز میدانی، فضای سبز عمودی

۵-۱-۸- جمع‌بندی فعالیت‌های قابل‌استقرار در زون‌های مختلف صنعتی

پس از بررسی کلیه زون‌ها و فعالیت‌های قابل‌استقرار، در نهایت کلیه کاربری‌های قابل‌استقرار در محدوده سایت مشخص گردید. جدول زیر کاربری‌های پیش‌بینی شده در منطقه را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱۳: کاربری‌ها و فعالیت‌های پیشنهادی در محدوده

پهنه	گروه عمده فعالیت	ریز فعالیت
صنعتی	نساجی	چرم، تولید کفش، تولید کیف و چمدان و محصولات مشابه، تکمیل منسوجات، کش‌بافی و تریکو بافی و قلاب‌بافی، جوراب‌بافی، تولید فرش ماشینی و موکت، آماده‌سازی و ریسندگی الیاف منسوج، تولید کالاهای نساجی ساخته شده به استثنای پوشاک، تولید سایر منسوجات طبقه‌بندی نشده و...
	کانی غیر فلزی	تولید محصولات سرامیکی نسوز عایق حرارت، تولید محصولات شیشه‌ای به‌جز شیشه جام، تولید کالاهای سرامیکی غیر نسوز ساختمانی و...
	فلزی	تولید محصولات اساسی آلومینیومی، تولید محصولات اساسی مسی، تولید فلزات گران‌بها و سایر محصولات اساسی، تولید محصولات اولیه آهن و فولاد، ریخته‌گری آهن و فولاد، ریخته‌گری فلزات غیر آهنی، تولید ماشین‌آلات کشاورزی و جنگلداری، تولید سایر ماشین‌آلات با کاربرد عام، تولید موتور و...، تولید ماشین‌آلات عمل‌آوری مواد غذایی و...، تولید تجهیزات بالابرنده و جابجا کننده، تولید وسایل خانگی طبقه‌بندی نشده، تولید پمپ و کمپرسور و شیر و سوپاپ، تولید ماشین‌آلات برای تولید منسوجات و...، تولید باتاقان و دنده و چرخ دنده و...، تولید ماشین‌ابزار، تولید اجاق و کوره و مشعل‌های کوره‌ای، تولید سایر ماشین‌آلات با کاربرد خاص، تولید ماشین‌آلات معدن و استخراج و...، تولید ماشین‌آلات متالوژی - ذوب فلز، تولید و تعمیر تجهیزات راه‌آهن، تولید انواع موتورسیکلت، تولید انواع دوچرخه و صندلی چرخ‌دار معلولین، تولید بدنه - اتاق‌سازی - برای وسایل نقلیه، تولید وسایل نقلیه موتوری و تریلر و...، تولید قطعات و ملحقات برای وسایل نقلیه

پهنه	گروه عمده فعالیت	ریز فعالیت
	سلولزی	اره کشی و رنده کاری چوبی، تولید ظروف و محفظه های چوبی، تولید مصنوعات نجاری، قفسه بندی و غیره، تولید ورق های روکش شده و تخته های چند لایه ای و...، تولید سایر مصنوعات طبقه بندی نشده، تولید جواهرات و کالاهای وابسته، تولید مبلمان
	برق و الکترونیک	تولید موتورهای برق و ژنراتور و...، تولید سایر تجهیزات طبقه بندی نشده، تولید لامپ الکتریکی و تجهیزات روشنایی، تولید دستگاه های توزیع و کنترل نیروی برق، تولید سم و کابل عایق بندی شده، تولید انبارها و پیل ها و باتری های اولیه، تولید گیرنده های تلویزیونی و رادیویی و...، تولید فرستنده های تلویزیونی و رادیویی و...، تولید لامپ و لامپ های لوله ای الکترونیکی و...، تولید ساعت مچی و انواع دیگر ساعت
	شیمیایی	تولید مواد شیمیایی اساسی به جز کود و غیره، ترکیبات کود شیمیایی و ترکیبات ازت، تولید مواد پلاستیکی به شکل اولیه و...، تولید صابون مواد پاک کننده و غیره، تولید دارو و مواد شیمیایی مور استفاده، تولید انواع رنگ و روغن جلا و...، تولید سایر محصولات شیمیایی طبقه بندی نشده، تولید سموم دفع آفات و سایر فرآورده های و...
	غذایی و دارویی	پاک کردن و درجه بندی و بسته بندی پسته، پاک کردن و درجه بندی و بسته بندی خرما، عمل آوری و حفاظت از میوه ها، تولید روغن و چربی حیوانی و نباتی، چای سازی، تولید دوغ و آب معدنی، نانوائی صنعتی، تولید نان شیرینی و بیسکویت، تولید سایر محصولات غذایی طبقه بندی نشده، تولید مالتا و ماءالشعیر، تولید آب نبات شکلات و نقل و...
حمل و نقل (بندر خشک ک)	اداری	ساختمان اداری، دفاتر شرکت های بازرگانی
	انبارداری	انبارهای مسقف، انبارهای روباز، سردخانه، انبارهای اختصاصی، باسکول
	تجهیزات زیربنایی و تأسیسات عمومی	سانتیتگیار، تجهیزات بارگیری کانتینتری، خدمات تعمیر و شستشوی کانتینر، خدمات تعمیر ناوگان و تجهیزات، پارکینگ باری، ایستگاه آتش نشانی، پست ها و شبکه های تولید و توزیع نیرو (برق، آب و گاز)
	خدمات ترخیص کالا	بازرسی، کنترل، نظارت گمرکی، خدمات آزمایشگاهی، باسکول
	تجاری	خدمات مالی، بیمه، بانک، صرافی و...
	خدمات رفاهی	مطابق با ریز فعالیت های پهنه خدماتی
خدماتی	اداری	ساختمان ادارات، سازمان های دولتی و خصوصی، پاسگاه انتظامی
	مذهبی - فرهنگی	مسجد
	جهانگردی - پذیرایی	هتل، نمایشگاه، سالن همایش بین المللی، آمفی تئاتر، مراکز برگزاری جشنواره ها
	مجتمع اقامتی	غذاخوری، فضای استراحت، قهوه خانه، اغذیه فروشی
	بهداشتی - درمانی	درمانگاه، مرکز اورژانس، حمام عمومی، سرویس های بهداشتی
	حمل و نقل - انبار	کارگاه تعمیرات، کارواش، پارکینگ سواری و تریلرها، پمپ گازوئیل و CNG
	تجاری	شعب بانک ها و مؤسسات اعتباری، دفاتر بیمه، دفاتر حمل و نقل، تاکسی سرویس، اتومبیل کرایه، کافی نت، آرایشگاه، شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات صادرات و واردات، نمایشگاه دائمی ماشین آلات و خودروهای سنگین و...
	ورزشی	سالن های ورزش، زمین های ورزش
	انبارداری	انبار، انبار روباز، هانکار، سردخانه، بارانداز
	تأسیسات عمومی و زیربنایی	ایستگاه آتش نشانی، تولید و توزیع نیرو (برق، آب و گاز)، تصفیه خانه
سبز	فضای سبز	فضاهای سبز عمومی، پارک تجهیز شده، پارک تجهیز نشده، فضاهای سبز چند عملکردی، فضای سبز معبر، فضای سبز میادین، فضای سبز عمودی

دفتر هیئت دولت

۵-۲- جانمایی و توزیع کاربری‌ها در سطح بلوک‌ها

۵-۲-۱. مبانی و اصول طراحی خلاصه شود

به‌طور کلی، اصول برنامه‌ریزی کاربری‌ها و فعالیت‌ها در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار را می‌توان با توجه به نظام مطالعاتی در این محدوده در قالب هشت دسته کلی: نوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها، فاصله از محورهای اصلی، شاخص سازگاری کاربری‌ها، شاخص مطلوبیت کاربری‌ها، شاخص ظرفیت کاربری‌ها، شاخص وابستگی کاربری‌ها، سرزندگی، ایجاد امنیت اجتماعی و شاخص زیست‌محیطی (به لحاظ هم‌جواری) ارائه نمود.

۵-۲-۲. نحوه توزیع کاربری‌ها در اراضی منطقه

طرح کاربری زمین به‌عنوان بخشی از فرآیند برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، با هدف هماهنگ نمودن عوارض ساخته شده روی زمین (مانند ساختمان‌ها، شبکه حمل‌ونقل و...) با فعالیت‌ها و نیازهای بهره‌برداران و نقش آن مجموعه تهیه و برنامه‌ریزی می‌شود.

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در خصوص نوع کاربری‌های مربوط به منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و بررسی میزان و نسبت‌های آن‌ها بر اساس استانداردها و نمونه‌های مشابه، در نهایت بر اساس شرایط اختصاصی و نیازهای منطقه ویژه گرمسار، نسبت فعالیت‌های در سایت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار پیشنهاد شده است. این نسبت‌ها در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۴: مقایسه سهم و مساحت هر یک از کاربری‌ها بر اساس استانداردهای مختلف

نوع کاربری	درصد پیشنهادی شهرک‌های صنعتی	درصد پیشنهادی UNIDO	درصد پیشنهادی مشاور
صنعت	۶۰-۷۰	۵۰-۶۵	۴۸
بندر خشک	-	-	۳
خدمات	۱۰-۱۳	۲,۵-۱۰	۱۳
معابر	۱۰-۱۵	۱۵-۲۵	۱۲
سبز حفاظتی (حرایم)	۱۰-۱۳	۵-۱۰	۲۳
فضای سبز			
تاغ زار			
مجموع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

۵-۳- چیدمان پهنه‌های عملکردی و ارائه نقشه سازمان فضایی

۵-۳-۱. اهداف طرح کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

اهداف کالبدی طرح، تصمیمات ویژه طراحانه‌ای است که بر اساس چشم‌انداز طرح، اهداف کلان، فعالیت‌های قابل استقرار و... بر اساس معیارهای مختلف تدوین می‌شود. این اهداف به دنبال تدوین سازمان فضایی بهینه در راستای جانمایی بهینه کاربری‌ها و بر اساس اصول کلی زیست‌محیطی است. در تدوین این اهداف، سعی بر آن است که مؤلفه‌های مهم کالبدی به‌طور کامل مورد بررسی قرار گرفته و اهداف و سیاست‌های مؤثر در زمینه هر یک از

عوامل فوق تدوین گردد. جدول زیر، اهداف، راهبرد و سیاست‌ها را در زمینه هر یک از مؤلفه‌های کالبدی نشان می‌دهد:

جدول شماره ۱۵: اهداف طرح کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در حوزه کاربری زمین

هدف (Goal)	راهبرد (Strategy)	سیاست‌های طراحی (policy & solution)
کاربری زمین: - توزیع و پراکنش مناسب انواع کاربری‌های صنعتی و خدمات پشتیبان آن	- جانمایی کاربری‌های صنعتی	- دسته‌بندی صنایع بر اساس معیارهای های مشخص - رعایت حرایم صنایع در جانمایی و موقعیت مکانی مناسب هر صنعت - توجه به سازگاری کاربری‌ها در جانمایی صنایع - ایجاد پهنه‌های همگون صنعتی در راستای کاهش مغایرت‌ها - ایجاد پهنه‌های پیشنهادی مربوط به یک نوع صنعت خاص به سبب ارزش افزوده حاصل از هم‌جواری (صرفه ناشی از تجمع) - رعایت درجه‌بندی صنایع در هم‌جواری با یکدیگر (پهنه صنایع شیمیایی درجه ۱ ترجیحاً مجاور به پهنه درجه ۲ قرار گیرد) - توجه به ابعاد و مقیاس زمین در جانمایی صنایع - توجه به مسائل اقلیمی (جهت باد و...) در مکان‌یابی صنعت مربوطه - ممنوعیت قانونی در جابه‌جایی و یا تغییر موقعیت مکانی پهنه‌های پیشنهادی صنایع
	- توزیع متعادل کاربری خدماتی و پوشش گیاهی سبز	- حفظ پوشش گیاهی و طاق زارهای موجود در بافت - تعریف سلسله مراتبی فضاهای سبز - تأمین کاربری خدماتی (اداری و...) به توجه به مقیاس خدمات‌رسانی - جانمایی کاربری‌های خدماتی در بر محورهای اصلی و یا به صورت مرکزی در میانه بلوک‌ها - ترکیب (هم‌جواری) کاربری‌های خدماتی با پهنه‌های سبز - استفاده از پوشش گیاهی در تأمین حرایم کاربری‌ها

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۱۶: اهداف طرح کالبدی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در حوزه سازمان فضایی و ترافیک

هدف (Goal)	راهبرد (Strategy)	سیاست‌های طراحی (policy & solution)
سازمان فضایی	- تعریف مناسب ورودی‌ها	- طراحی ویژه قطعات در محل ورودی‌ها (شاخص سازی کالبدی) - جانمایی کاربری‌های متناسب با ورودی (گمرک و کنترل) - شاخص سازی ورودی‌ها به کمک پوشش گیاهی، فضای سبز و کف سازی - تعریف ورودی در تقاطع‌های اصلی - ساماندهی وضعیت علائم و تابلوها در محل ورودی‌ها
	- تقویت کارکرد برخی از معابر درون سایت	- جانمایی کاربری‌های خدماتی در امتداد محورهای خاص - پیش‌بینی پوشش گیاهی غنی در امتداد محوری (رفیوژ) میانی و باغچه‌های خطی در پیرامون محور - ساماندهی معبر از لحاظ بصری (کف سازی خاص و نورپردازی ویژه)
	- ایجاد خوانایی نسبت به مسیرها و نقاط ویژه مرتبط	- تأمین دید مناسب به نشانه‌های شاخص پیشنهادی - شاخص سازی بصری نشانه‌ها - شاخص سازی کالبدی تقاطع‌ها و گره‌ها - ساماندهی علائم و تابلوها در کلیه بخش‌ها
ترافیک	- تأمین ایمنی حداکثری	- اجتناب از تعدد تقاطع‌های چهارراهی - تأمین مثلث دید در محل تقاطع‌ها - طراحی استاندارد میادین و جاذب در محل تقاطع‌ها - تأمین مناسب قوس‌ها در طول مسیر و تقاطع‌ها - تنظیم فاصله تقاطع‌ها در طول مسیر - کاهش تعداد تقاطع‌ها میان شبکه داخلی و مسیرهای عبوری - رعایت نظام سلسله‌مراتب شبکه معابر و کنترل دسترسی‌ها - تعیین عرض مناسب به منظور تردد وسایل نقلیه - پیش‌بینی مسیرهای جایگزین به منظور رعایت ملاحظات پدافند غیرعامل - در نظر گرفتن شیب زمین به منظور طراحی شبکه معابر
	- کاهش زمان سفر و تأخیر در شبکه	- رعایت نظام سلسله مراتب شبکه معابر - کنترل دسترسی و پارک حاشیه‌ای - جانمایی مناسب پارکینگ‌ها و توقف‌گاه‌ها - طراحی مسیرها بر اساس سرعت استاندارد - توزیع مناسب سفر میان نواحی ترافیکی و ایجاد دسترسی‌های چندگانه به پهنه‌های فعالیت - پیش‌بینی کنترل تقاطع‌ها با توجه به نتایج تخصیص سفر

دفتر هیئت دولت

۵-۳-۲. عوامل مؤثر بر طرح کالبدی

به‌رغم بایر بودن اقصی نقاط محدوده طراحی و ثابت بودن موقعیت مکانی عناصری همچون مسیر راه‌آهن، بزرگراه حرم تا حرم، پهنه‌های سبز مربوط به تاغ زارها در بخش شمالی سایت، سعی شده است که طراحی سازمان فضایی و ساختار پیشنهادی محدوده تابع عوامل تثبیت شده فوق گردد. از جمله این تأثیرات که در تمامی گزینه‌ها منظور شده است، می‌توان به تفکیک زمین به سه پهنه مجزا اشاره کرد ۱- پهنه شمالی سایت (حدفاصل بزرگراه تهران - مسیل) ۲- بخش میانی سایت (حدفاصل مسیل تا خط راه‌آهن) ۳- بخش جنوبی سایت (حدفاصل خط راه‌آهن تا انتهای محدوده سایت). نحوه ارتباط این حوزه‌ها با یکدیگر و چیدمان سازمان فضایی هر حوزه، سبب شکل‌گیری گزینه‌های مختلفی شده است. برای رسیدن به هدف اصلی یعنی ایجاد سازگاری لازم میان عملکردهای مختلف، شکل‌های متفاوت مورد تعمق قرار گرفته و به لحاظ برقراری ارتباط منطقی بین عناصر ارتباطی مدنظر بوده است. همچنین در محدوده شمالی به دلیل امکانات و محدودیت‌های زمین از ارائه گزینه‌های مختلف اجتناب شده و سعی شده با رعایت تمامی اصول و ضوابط طراحی یک گزینه بهینه برای محدوده ارائه گردد. اهداف عمده زیر نیز در طراحی مدنظر قرار گرفته است.

۱. توجه به یکپارچگی ساختار فضایی سایت
۲. توجه به ضوابط زیست‌محیطی ملاک عمل در استقرار صنایع دارای آلاینده‌گی حداکثر
۳. توجه به رعایت حداقل فواصل مجاز برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی نسبت به اراضی پیرامون
۴. خوانا بودن ساختار کلی سایت برای استفاده‌کنندگان
۵. تأمین حداقل فضای سبز عمومی، خدمات، تأسیسات و تجهیزات موردنیاز سایت
۶. افزایش میزان نفوذپذیری در درون سایت
۷. توجه به ضوابط و توصیه‌های طراحی شبکه معابر سایت‌های صنعتی شامل ساختار، سلسله مراتب معابر، تقاطع‌ها و غیره
۸. استفاده بهینه از امکانات موجود در سایت همانند تاغ زارها، شبکه‌های پیرامون و ... در راستای کاهش هزینه‌های اجرایی طرح

از طرف دیگر آنچه به‌عنوان اصول کلی طراحی در تمامی این گزینه‌ها مشترک بوده، به شرح زیر می‌باشد:

- پیش‌بینی دو ورودی اصلی به سایت از طریق محور حرم تا حرم و محور تهران- مشهد
- پیش‌بینی انشعاب از مسیر راه‌آهن و ایجاد ایستگاه خدماتی و بارانداز
- ایجاد عرصه‌های باز عمومی در ابتدای ورودی‌های سایت و پیشنهاد کاربری فعالیت‌های خدماتی در پیرامون
- رعایت سلسله مراتب دسترسی در سایت
- رعایت اصول و ضوابط هم‌جواری در شکل‌گیری پهنه‌های عملکردی

دفتر همدت دولت

۳-۳-۵. ارزیابی گزینه‌ها و تعیین الگوی بهینه

در این بخش سناریوهای مختلف ارائه شده برای الگوی توسعه منطقه مورد ارزیابی و مقایسه کیفی قرار می‌گیرد. تعیین اولویت گزینه‌ها و تدوین الگوی بهینه، مستلزم مقایسه این گزینه‌ها و امتیازدهی بر حسب مطلوبیت آن‌ها در معیارهای مختلف است. بدین منظور، معیارهایی مناسب برای مقایسه گزینه‌های مطرح شده و امتیازدهی آن‌ها با توجه به میزان اهمیت هر یک از معیارهای یاد شده، ضرورت دارد.

با توجه به وجود معیارهای مختلف برای اولویت‌بندی گزینه‌ها، مناسب‌ترین شیوه مقایسه گزینه‌های مطرح، استفاده از روش تصمیم‌گیری چندمعیاره است. در روش یاد شده، نوع و میزان اهمیت هر یک از عوامل تأثیرگذار بر اولویت‌بندی گزینه‌ها و تصمیم‌گیری نهایی، با به‌کارگیری تجربه کارشناسان مربوطه، تعیین می‌شود. از نظر کارشناسان طرح در مجموع مشاور و دستگاه کارفرمایی، در مورد سناریوهای موضوع بحث، مهم‌ترین معیارهای مقایسه‌ای به شرح زیر قابل طبقه‌بندی می‌باشد:

❖ مسائل مرتبط با موضوع عملکرد شبکه و حمل‌ونقل

- عملکرد تقاطع‌ها
- دسترسی در سایت
- وضعیت عبور در سایت
- یکپارچگی شبکه معابر
- سلسله مراتب شبکه معابر

❖ مسائل مرتبط با کیفیت و ساختار فضایی

- خوانایی
- انسجام ساختار فضایی
- کیفیت عرصه‌های همگانی
- توجه به دید و منظر شهری

❖ مسائل اقلیمی و زیست‌محیطی مؤثر در طرح

- توجه به شاخص‌های اقلیمی
- جهت‌گیری نسبت به باد
- هم‌جواری کاربری

❖ مسائل اجرایی

- هزینه نسبی اجرا
- مشکلات اجرایی
- نظام بلوک‌ها و قطعه‌بندی
- مالکیت اراضی و مصوبات

دفتر مدیریت دولت

بعد از مقایسه گزینه های چهارگانه بر اساس معیارهای فوق، ویژگی های مثبت و نقاط قوت هر یک از آنها استخراج و در تدوین گزینه نهایی مورد استفاده قرار گرفت. به منظور تاکید بر اجرایی بودن پیشنهادات طرح جامع، برخی از شرایط و ویژگی ها بیش از سایرین بر شکل گیری گزینه بهینه تاثیرگذار بودند که عبارت اند از:

❖ شرایط و توافقات زیست محیطی

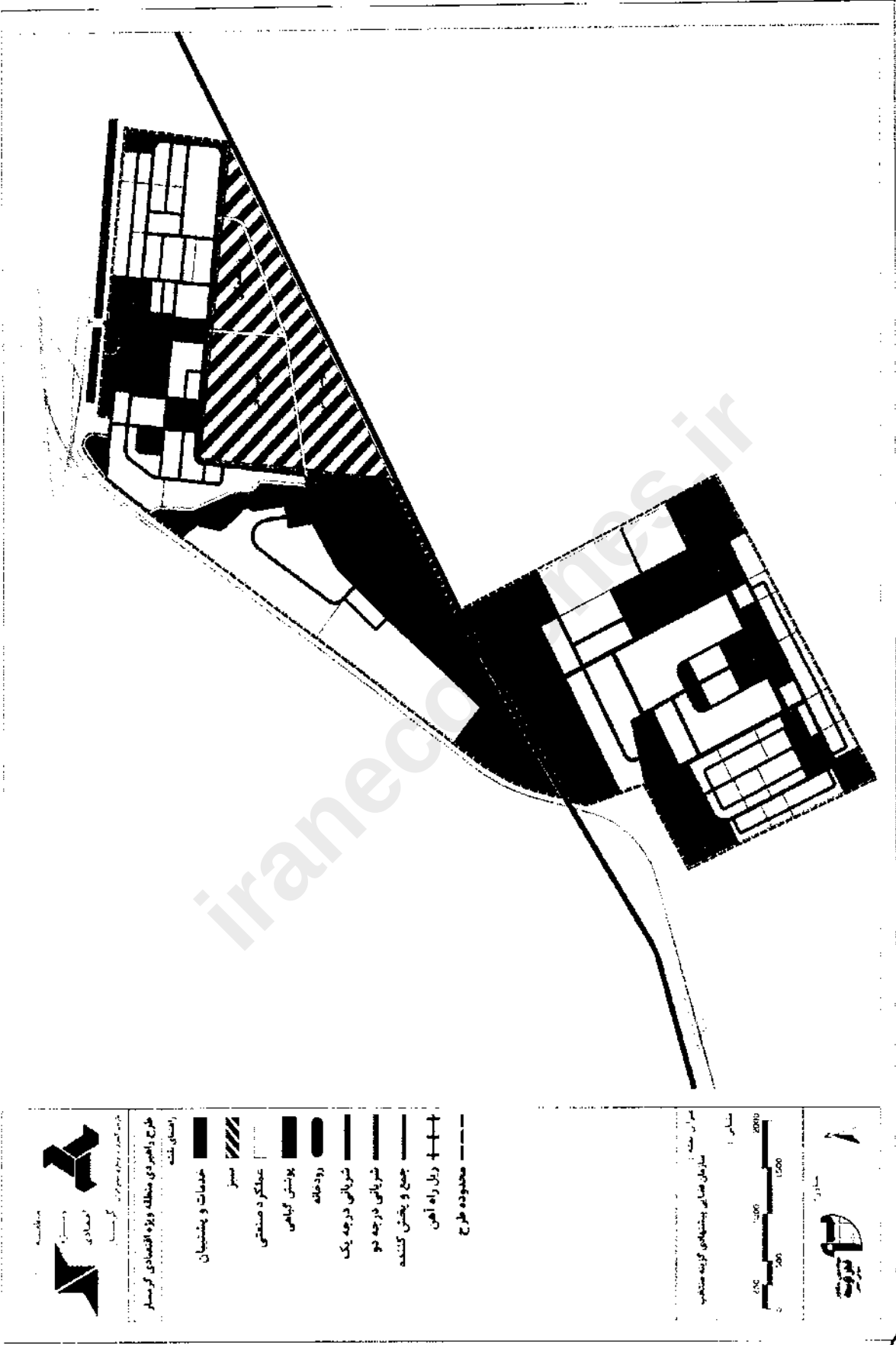
همانطور که در گزارش های بخش شناخت مورد اشاره قرار گرفت، سایت منطقه ویژه دارای دو نوع پوشش کم تراکم و پرتراکم از تاغزارها می باشد. بر اساس آخرین توافقات اجرایی با اداره کل محیط زیست استان سمنان و اداره محیط زیست و منابع طبیعی شهرستان گرمسار، مقرر گردید که موقعیت تاغزارهای کم تراکم و پرتراکم که بر اساس تحلیل تصاویر ماهواره ای و بازدیدهای میدانی تعیین و تدقیق شده بود، ملاک عمل قرار گیرد. لذا بر این اساس حدود سیصد هکتار از اراضی با پوشش تاغ متراکم در سایت سه و چهار در حاشیه مسیر راه آهن تعیین گردید که نقش موثری در ساختار فضایی و چیدمان فعالیت ها در گزینه نهایی داشت.

❖ حدود و شرایط مالکیتی فعلی

به منظور هرچه اجرایی تر بودن طرح پس از مراحل تصویب، بارگذاری فعالیت ها و جانمایی عناصر کلیدی سازمان فضایی از جمله بارانداز راه آهن و بندر خشک، منطبق بر محدوده مالکیتی فعلی صورت پذیرفت. اگرچه مذاکرات برای الحاق جنوب سایت یک و دو تا حدفاصل راه آهن توسط شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در جریان می باشد. به همین منظور این محدوده با عنوان اراضی توسعه آتی مشخص شده و تعیین فعالیت ها و برنامه ریزی در آن منوط به الحاق قطعی و رفع موانع مالکیتی شده است.

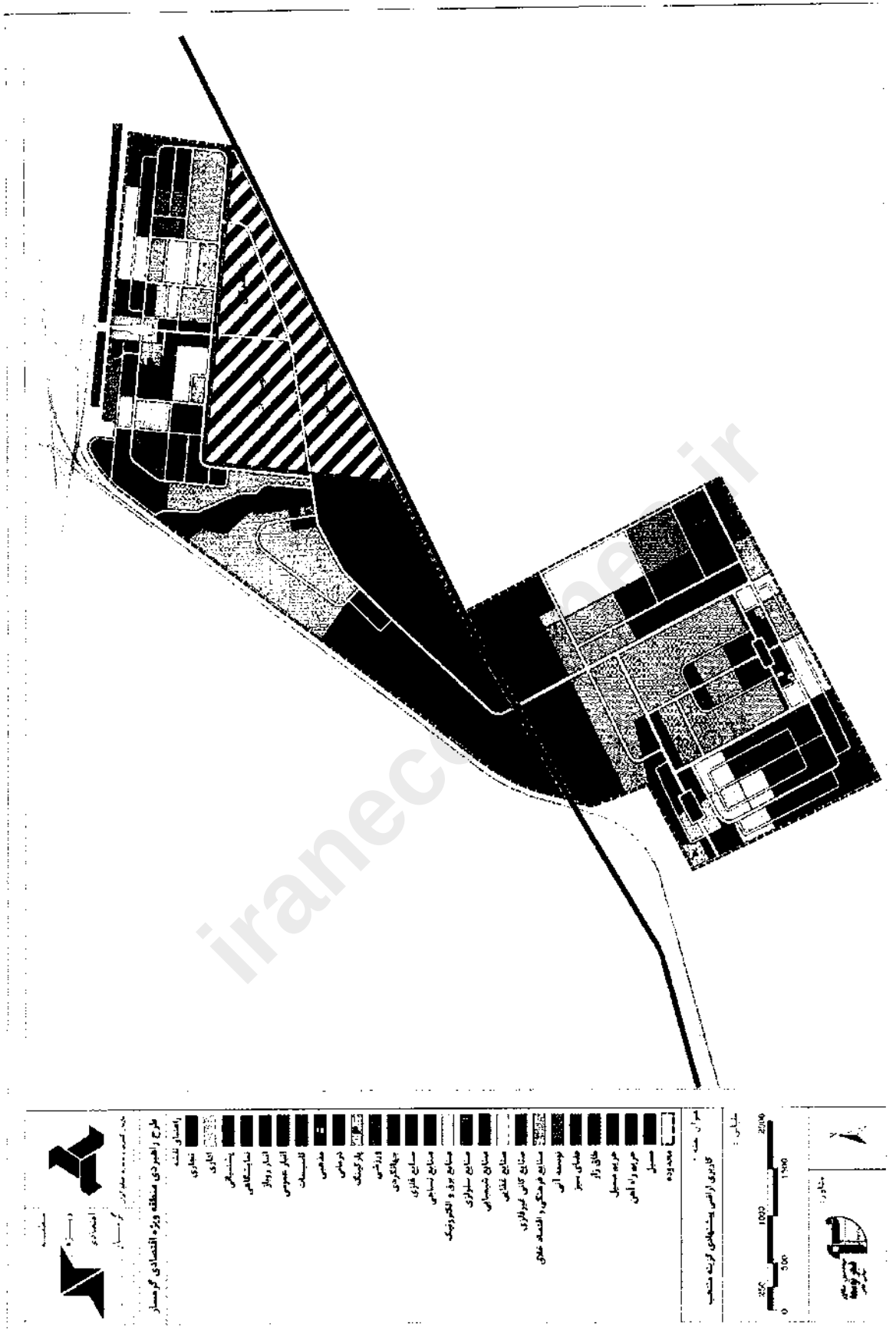
با فرض بر واقعیت گرایی موجود و تکیه بر شرایط فعلی مالکیتی و تلفیق نکات مثبت گزینه ها، گزینه بهینه به صورت زیر ارائه گردید.

دفتر هیئت دولت



نقشه شماره ۱: سازمان فضایی در الگوی منتخب

دفتر هیئت دولت



نقشه شماره ۲: کاربری اراضی در الگوی منتخب بر اساس گروه‌های عمده



دفتر هیئت دوات

جدول شماره ۱۷: سطوح کاربری در گزینه منتخب بر اساس بهینه‌های اصلی

سطح کاربری	سایت ۱ (هکتار)	سایت ۲ (هکتار)	سایت ۳ (هکتار)	سایت ۴ (هکتار)	سایت ۵ (هکتار)	کل محدوده (هکتار)
۴۸٪	۹,۵۸۶,۶۴۶	۴,۸۰۷,۱۴۴	۲,۱۶۳,۸۶۷	۱,۱۴۴,۱۳۷	۱,۴۷۱,۴۹۸	
۳٪	۶۰۱,۶۱۹	۳۶۹,۳۹۹	۳۰,۰۰۴	۱۰۵,۵۰۷	۹۶,۷۰۹	
۱۰٪	۱,۹۳۹,۱۷۱	۹۶۸,۸۱۰	۶۹۹,۷۹۵	۱۷۲,۶۹۸	۸۷,۸۶۹	
۴٪	۷۵۱,۵۳۸	۴۳۱,۰۲۹	۲۲,۲۳۹	۲۷۴,۶۴۳	۲۳,۶۲۷	
۶٪	۱,۲۴۴,۳۹۴	۷۸۰,۵۰۵	۱۳۱,۱۷۶	۱۳۲,۰۶۳	۲۰۰,۶۵۱	
۱۵٪	۳,۰۷۹,۷۰۸	۱,۴۱۱,۳۱۹	۱۵۰,۰۰۵	۱۶۸,۴۳۹	۰	
۲٪	۳۲۲,۶۱۰	۰	۳۲۲,۶۱۰	۰	۰	
۱۲٪	۲,۴۸۱,۴۱۴	۱,۳۱۹,۶۵۹	۳۵۴,۱۹۸	۴۷۲,۳۶۹	۴۳۵,۱۸۸	
۱۰۰٪	۱۹,۹۹۷,۱۰۱	۹,۹۸۷,۷۶۵	۵,۲۲۳,۹۳۹	۲,۴۶۹,۸۵۶	۲,۳۱۵,۵۴۱	

۵-۴-۱- طرح کالبدی اراضی منطقه

۵-۴-۲-۱. نقشه نوع استفاده از اراضی منطقه

بر اساس مطالعات صورت گرفته در سایت، سهم استقرار کاربری‌ها با توجه به چشم‌انداز، میزان تقاضای سرمایه‌گذاری و ارزش افزوده هر بخش و ریزفعالیت‌ها استخراج شد. سپس بر اساس امکانات و محدودیت‌های سایت، زمین‌های قابل استحصال جهت بهره‌وری بهینه برآورد گردید و بر مبنای مطالعات طراحی و برنامه‌ریزی شهری، سازمان فضایی بهینه سایت تدوین گردید و در نهایت برنامه فیزیکی بر اساس تمام موارد مطروحه تدقیق شد که جدول زیر به‌عنوان برنامه فیزیکی سایت تدقیق و ارائه می‌گردد.

۵-۴-۲-۲. ارائه کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

❖ سطح احداث، تراکم و تعداد طبقات مجاز

✓ حداکثر سطح مجاز احداث، تراکم و تعداد طبقات مجاز احداث بنا معادل درصدی از سطح کل زمین برای

کاربری‌های مختلف به شرح جدول زیر می‌باشد:

دفتر هیئت دوات

جدول شماره ۱۸: حدود مجاز کاربری ها

کاربری	سطح احداث	تراکم	حداکثر طبقات مجاز	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای سبز
صنعتی	۶۰٪	۹۰٪	یک طبقه به اضافه نیم طبقه داخل سوله	سالن تولید و انبار ۱۵ متر / ساختمان های جنبی ۱۰ متر	۱۵٪
تجاری	۶۰٪	۱۸۰٪	تا سه طبقه (طبقه سوم مشروط به پرداخت حق تراکم و اخذ مجوز از مدیریت منطقه)	۱۲ متر	۲۵٪
دفتر اداری	۵۰٪	۱۵۰٪			
فرهنگی	۴۰٪	۱۲۰٪			
جهانگردی - پذیرایی	۵۰٪	۱۲۰٪			
درمانی - بهداشتی	۴۵٪	۱۲۰٪			
انبار با زیربنای کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۴۰٪	۵۵٪		۱۵ متر	۱۵٪
انبار با زیربنای ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر	۵۰٪	۵۵٪			
انبار سردخانه ای غیر هم دم	۶۰٪	۵۵٪			
سایر کاربری های خدماتی	با هماهنگی	۱۲۰٪	با هماهنگی	۱۲ متر	۲۵٪

- ✓ در کلیه طراحی ها می بایست اصول پدافند غیرعامل رعایت شود.
- ✓ هرگونه تغییر کاربری صرفاً با مجوز مدیریت منطقه امکان پذیر است.
- ✓ نورگیر، حیات خلوت، تراس، بالکن و زیرزمین جزو تراکم مجاز محسوب نمی شوند.
- ✓ در صورت ایجاد نیم طبقه، رعایت مسائل فنی و ایستایی ساختمان الزامی است.
- ✓ زیربنای ساختمان ها شامل مساحت ساختمان در کاربری اصلی و فضاهای جنبی (شامل قسمت های اداری، غذاخوری و سایر خدمات وابسته) است. فضاهای باز شامل توقفگاه وسایل نقلیه سنگین، توقفگاه وسایل نقلیه سبک، محوطه سازی، راه های داخلی و فضای جنبی می باشد.
- ✓ قطعات صنعتی و انبار باید به گونه ای طراحی شوند که ورود و خروج خودروی آتش نشانی به آن ها امکان پذیر باشد.

فصل ششم: مطالعات اقتصادی و مالی

فصل ششم طرح جامع، حاوی دو بخش اساسی زیر می باشد:

- بخش مطالعات امکان سنجی
- مطالعات تحقق پذیری

مطالعات امکان سنجی، شامل سه بعد اقتصادی، فنی و مالی است. در بعد اقتصادی مشتمل بر بازار هدف و تعیین الگوی مصرف، معرفی محصول به صورت کالا یا خدمات، پیش بینی تقاضا بر اساس الگوی مصرف، اثرات اقتصادی طرح و ... در بعد فنی مشتمل بر ظرفیت های عملی، شناخت اقلام سرمایه گذاری ثابت، شناخت اقلام سرمایه در

گردش موردنیاز، برنامه زمان‌بندی تفصیلی اجرای طرح، نیروی انسانی موردنیاز و سایر موارد مرتبط با بخش فنی و در بعد مالی، برآورد هزینه ثابت، هزینه‌های قبل از بهره‌برداری، سرمایه در گردش موردنیاز طرح (ارزی و ریالی)، چگونگی درآمدزایی طرح، گردش نقدینگی طرح، تعیین شاخص‌های مالی، تحلیل حساسیت، تحلیل ریسک‌های طرح و نحوه تأمین منابع مالی موردبحث و بررسی قرار می‌گیرد. در بخش تحقق‌پذیری، زیرساخت‌های موردنیاز برای اجرای طرح نظیر ساختار تشکیلاتی، نقشه راه، ساختارهای لازم برای ایجاد یک محیط رقابتی، چگونگی بهبود فضای کسب‌وکار، شاخص‌های پایداری برای سنجش میزان حرکت به سوی توسعه پایدار و کلیه مباحثی که به‌عنوان پیش‌شرط و پیش‌نیاز برای تحقق اجرای طرح ضروری است، بررسی خواهد شد؛ به عبارت دیگر، مطالعات امکان‌سنجی، استعداد یک پروژه یا کسب‌وکار پیشنهادی را مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داده و روند تصمیم‌گیری در زمینه سرمایه‌گذاری برای آن پروژه را پشتیبانی می‌کند و بدین ترتیب سبب افزایش درصد موفقیت اجرای طرح^۴ می‌شود.

مطالعات بازارشناسی از زمره بخش‌های مهم و اساسی طرح می‌باشد و قبل از بخش فنی و تکنولوژیک و بخش مالی، باید بدان پرداخته شود. از این‌رو، در شروع این فصل از طرح جامع، پس از بحث درباره روش‌شناسی مطالعات، مطالبی درباره بازار هدف پروژه ارائه می‌گردد و آنگاه به ابعاد فنی و مالی طرح پرداخته می‌شود. در بخش تحقق‌پذیری طرح^۵ که از مهم‌ترین بخش‌های یک مطالعه توجیهی بشمار می‌رود، زمینه‌ها و شرایط ضروری و لازم برای اجرای طرح با تحقق‌پذیری بالا ارائه می‌شود.

۶-۱- مطالعات امکان‌سنجی

۶-۱-۱- بازار هدف طرح و الگوی تقاضا

همان‌گونه که پیش از این گفته شد، هدف از ایجاد مناطق ویژه اقتصادی بهبود فضای کسب‌وکارها به منظور افزایش کارایی عوامل کار و سرمایه و بهبود کیفیت محصولات جهت ورود به بازارهای فرامنطقه‌ای با هدف الگوسازی و پشتیبانی از صادرات است. از این‌رو، توجه اصلی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار معطوف به بازارهای صادراتی است. در مورد بازارهای داخلی، با توجه به کارکرد ملی مناطق ویژه اقتصادی، بازار داخلی منطقه در سطح بازار وارداتی کشور فرض شده و بازار سطح استان با توجه به این‌که تنها شامل کالاهای نهایی (در سطح مصرف بخش خصوصی) و کالا-های واسطه‌ای مربوط به صنایع استان می‌باشد، تنها بر اساس شاخص دسترسی در بازار استان در نظر گرفته شده است. بر این اساس، شهرستان گرمسار در جایگاه پنجم قرار دارد و به عبارتی از منظر بازارهای داخلی استان سمنان، منطقه ویژه اقتصادی گرمسار کم‌ترین دسترسی را نسبت به سایر شهرستان‌های استان دارد. البته، باید یادآوری نمود که بازار هدف اصلی منطقه ویژه گرمسار، بازار صادراتی کشور و بازار بزرگ تهران است و بازارهای داخل استان از اهمیت کم‌تری برخوردارند.

دفتر هیئت دولت

۴ - Effectiveness
۵ - Realisation

طبق آمار، منسوجات، ماشین آلات، فلزات به‌ویژه فلزات خام و ساده، محصولات لاستیکی و پلاستیکی و محصولات صنایع شیمیایی عمده‌ترین کالاهای وارداتی استان را تشکیل می‌دهند و به‌طور متوسط و در پنج‌ساله گذشته بیش از ۸۶ درصد کل واردات محصولات صنعتی را شامل شده‌اند.

برای محاسبه شاخص دسترسی به سایر بازار داخلی کشور نیز بر اساس فاصله جغرافیایی منطقه با مراکز استان‌ها و همچنین ارتباط فضایی این مراکز باهم و یا به عبارتی از روش فاصله مرکز استان‌ها از یکدیگر و محاسبه ماتریس ضرایب فاصله استفاده شده است. بر این اساس، استان سمنان در رتبه ۲۴ قرار دارد. ولی باین وجود، به دلیل نزدیکی محل استقرار منطقه ویژه اقتصادی گرمسار در نزدیکی تهران کارکرد این شاخص در منطقه از وضعیت بهتری به نسبت کل استان برخوردار می‌باشد.

به منظور بررسی اندازه بازارهای داخلی استان‌های کشور، شاخص تولید و جمعیت مورد بررسی قرار گرفته است. استان سمنان، بر اساس شاخص‌های سهم از تولید و جمعیت کل کشور دارای رتبه بیست و هفتم است. بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰ و همچنین آخرین داده‌های مربوط به جداول تولید حساب‌های ملی - منطقه‌ای بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، استان سمنان به ترتیب ۰.۰۱ درصد از جمعیت و ۰.۰۱ درصد تولید کشور را به خود اختصاص داده است و در مجموع می‌توان گفت که اندازه بازار استان در سطح بازارهای کوچک کشور قرار دارد.

بر اساس مطالعات انجام شده و موقعیت مکانی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، استان تهران مهم‌ترین رتبه را در دسترسی به بازار داخلی کسب نموده و بعد از تهران اصلی‌ترین بازارهای هدف داخلی منطقه ویژه گرمسار به ترتیب بازار داخلی استان سمنان، استان مازندران، البرز، گرگان، قم، قزوین و خراسان رضوی هستند. همچنین، لازم به ذکر است که بر اساس ارتباط فضایی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، ارتباط با مناطق ویژه اقتصادی شهر ری، سلفچگان و امیرآباد از اولویت‌های اصلی توسعه بازار منطقه می‌باشد. بررسی حجم مبادلات صورت گرفته کالا بین استان‌ها بر اساس وزن کالای جا به جا شده نشان می‌دهد که استان سمنان از منظر صادرات داخلی بین استان‌ها در جایگاه نسبتاً مناسبی قرار گرفته و رتبه هفتم را در میان کل استان‌های کشور احراز کرده است. بیش‌ترین حجم صادرات داخلی استان سمنان مربوط به مقاصد تهران، مازندران، گلستان و خراسان رضوی بوده است.

بررسی واردات محصولات و فرآورده‌های صنعتی کشور در دهه گذشته نشان می‌دهد که قریب به ۷۵ درصد این محصولات مربوط به ۲۵ درصد صنایع بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که محصولات تولیدی صنایع تولید فلزات اساسی، ماشین آلات، تجهیزات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر، "تولید مواد و محصولات شیمیایی"، "تولید و وسایل نقلیه موتوری"، "تریلر و نیم تریلر"، "صنایع مواد غذایی و آشامیدنی" و "صنایع تولید ذغال کک" و پالایشگاه‌های نفت و سوخت‌های هسته‌ای به ترتیب با ۱۸، ۱۷، ۱۵، ۱۰، ۸ و ۶ درصد کل واردات محصولات صنعتی در مجموع در حدود ۷۴ درصد محصولات وارداتی را شامل بوده‌اند و به عبارتی محصولات تولیدی این صنایع دارای بازار داخلی فعال می‌باشند. لذا، می‌توان از این صنایع به‌عنوان صنایع دارای توجیه بازاری برای استقرار در منطقه نام برد.

دفتر هیئت دولت

در ادامه، ابتدا میزان دسترسی منطقه ویژه گرمسار به بازارهای خارجی عنوان می‌شود و سپس مهم‌ترین بازارهای خارجی که می‌توانند بازارهای هدف صادراتی منطقه ویژه را تشکیل دهند، مورد بحث قرار می‌گیرند. برای سنجش وضعیت دسترسی به بازارهای خارجی، دو وضعیت مورد ارزیابی قرار می‌گیرد: الف- دسترسی به بازارهای خارجی از طریق بنادر بازرگانی، ب- دسترسی به بازارهای خارجی از طریق مرزهای زمینی کشور.

برای سنجش وضعیت دسترسی به بازارهای خارجی از طریق بنادر بازرگانی و مرزهای زمینی، فاصله از نزدیک‌ترین بندر تجاری و مرزهای زمینی استان‌های کشور بر اساس شاخص فاصله از نزدیک‌ترین بندر تجاری و مرزهای زمینی رتبه‌بندی شده‌اند.

بر اساس رتبه‌بندی دسترسی به بازار بر اساس بنادر تجاری، ارتباط منطقه ویژه اقتصادی گرمسار با استان مازندران خصوصاً منطقه ویژه اقتصادی امیرآباد حائز اهمیت است. این ارتباط از چندین جنبه قابل بررسی است: در درجه اول ایجاد ارتباط بین‌المللی از طریق دریای خزر و پوشش دادن کشورهای حاشیه دریای خزر از جمله کشور روسیه و آذربایجان است که بر اساس آمارهای مازخوده از گمرک جزو شرکای عمده تجاری کشور هستند و از طرفی ارتباط با حوزه دریای آدریاتیک و کشورهای شمال اروپا است که این امر موجب دسترسی به بازارهای جذاب اروپا خواهد شد. بررسی این بازارها و ایجاد صنایع مرتبط نسبت به آن بازارها از اولویت‌های اساسی تعیین صنایع در منطقه ویژه گرمسار می‌باشد.

بررسی فاصله استان‌های کشور از بنادر تجاری بیانگر آن است که استان سمنان رتبه دهم را در بین استان‌های کشور به خود اختصاص می‌دهد که نشان می‌دهد استان از نظر دسترسی به بنادر تجاری با توجه به عدم وجود مرز آبی در استان، وضعیت بسیار مناسبی دارد و بیش‌ترین دسترسی استان مربوط به بنادر شمالی کشور می‌باشد. بر اساس شاخص دسترسی به مرزهای زمینی، استان در رتبه هفدهم در میان سایر استان‌های کشور قرار دارد و جایگاه استان نسبت به سایر استان‌های کشور بسیار ویژه است، چراکه با وجود شاخص دسترسی نه‌چندان بالای استان سمنان، جایگاه عملکردی و بالاخص عملکرد ترانزیتی استان بیانگر قدرت بالای استان در دستیابی به بازارهای بین‌المللی از طریق زمینی می‌باشد. بر اساس شاخص دسترسی به مرز زمینی و تردهای صورت گرفته از آن، خصوصاً در بخش ترانزیت کالا، اتصال به کشورهای ترکیه، آذربایجان، عراق، ترکمنستان، افغانستان، تاجیکستان و قزاقستان از مزیت‌های نسبی منطقه ویژه گرمسار است.

بررسی صادرات محصولات و فرآورده‌های صنعتی کشور در دهه گذشته نشان می‌دهد که قریب به ۵۲ درصد این محصولات مربوط به ۹ درصد صنایع و به عبارتی دو رشته صنعتی و ۳۳ درصد دیگر مربوط به ۱۸ درصد دیگر و به عبارتی ۸۵ درصد صادرات صنایع کشور مربوط به ۶ رشته صنعتی بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که محصولات تولیدی صنایع تولید مواد و محصولات شیمیایی، صنایع تولید ذغال کک- پالایشگاه‌های نفت و سوخت‌های هسته‌ای، فلزات اساسی، مواد غذایی و آشامیدنی، سایر محصولات کانی‌های غیرفلزی و منسوجات به ترتیب با ۲۲، ۱۲، ۸، ۷ و ۷ درصد کل صادرات محصولات صنعتی و در مجموع در حدود ۸۵ درصد محصولات وارداتی را شامل بوده‌اند و به عبارتی محصولات تولیدی این صنایع دارای بازار فعال خارجی می‌باشند و می‌توان از این صنایع به‌عنوان صنایع دارای توجیه اقتصادی برای استقرار در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار نام برد. البته، علاوه بر صنایع

مزبور سطح صادرات صناعی نظیر تولید ماشین آلات و تجهیزات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر، محصولات لاستیک و پلاستیکی، وسایل نقلیه موتوری، تریلر و نیم‌تریلر، محصولات فلزی فابریکی به‌جز ماشین آلات و تجهیزات، ماشین‌آلات و تجهیزات برقی طبقه‌بندی نشده در جای دیگر، مبلمان و مصنوعات طبقه‌بندی نشده در جای دیگر و پوشاک که در مجموع قریب به ۱۳ درصد صادرات صنعتی کشور را تشکیل می‌دهند، قابلیت استقرار در منطقه را به لحاظ فاکتور بازار دارند.

۶-۱-۲- بررسی جنبه‌های فنی و اجرایی طرح

در سایت‌های چهارگانه منطقه ویژه اقتصادی گرمسار و در کاربری‌های مختلفی که برای هر یک از این سایت‌ها پیش‌بینی و برنامه‌ریزی شده است، احداث بناهایی نیز پیش‌بینی شده است که سطوح هر یک از آن‌ها برابر ضوابط ساخت‌وساز تعیین شده در منطقه، به قرار جدول زیر می‌باشد:

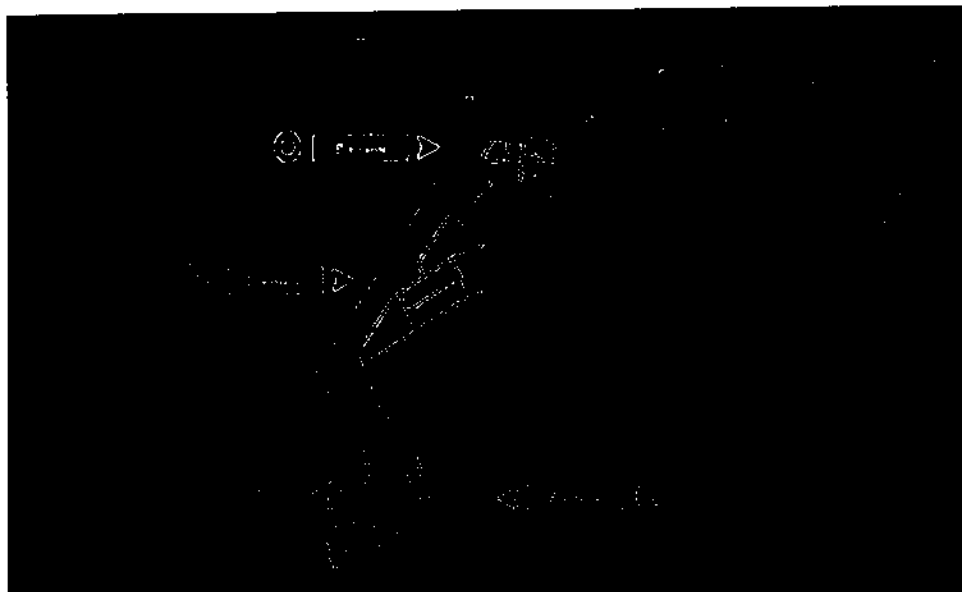
جدول شماره ۱۹: محاسبه زیربنای احداثی بر اساس ضوابط ساخت‌وساز در منطقه

ردیف	نام کاربری جزء	سطح اشغال	تراکم	سایت ۱	سایت ۲	سایت ۳	سایت ۴	جمع حداکثر زیربنا
۱	صنایع فلزی	۶۰٪	۹۰٪	۴۷۳,۹۴۸	۲۷۵,۹۷۴	۱,۰۴۰,۶۲۱	۲,۳۴۸,۲۶۸	۴,۱۳۸,۸۱۱
۲	معابر	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۳	بندر خشک	۳۰٪	۵۰٪	۰	۰	۳۴۹,۸۹۷	۰	۳۴۹,۸۹۷
۴	تاغ زار	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۵	حریم آزادراه	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۶	صنایع برق و الکترونیک	۶۰٪	۹۰٪	۱۸۳,۳۹۳	۱۳۹,۲۸۰	۰	۸۶۷,۵۴۲	۱,۱۹۰,۲۱۴
۷	انبار عمومی	۵۰٪	۵۰٪	۱۸,۳۸۹	۸۶,۳۴۹	۰	۶۴,۰۵۸	۱۶۸,۷۹۶
۸	فضای سبز	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۹	صنایع سلولزی	۶۰٪	۹۰٪	۱۴۰,۰۳۰	۶۷,۸۴۲	۰	۳۷۹,۱۳۹	۵۸۷,۰۱۱
۱۰	صنایع نساجی	۶۰٪	۹۰٪	۲۰۴,۵۵۰	۲۲۲,۱۱۲	۰	۲۴۵,۴۹۵	۶۷۲,۱۵۷
۱۱	صنایع غذایی	۶۰٪	۹۰٪	۱۹۶,۶۵۴	۱۴۵,۱۷۲	۰	۱۶۵,۴۴۸	۵۰۷,۲۷۴
۱۲	صنایع شیمیایی	۶۰٪	۹۰٪	۰	۹۶,۱۹۲	۹۰۶,۸۵۹	۱۳۱,۵۲۰	۱,۱۳۴,۵۷۰
۱۳	پشتیبان	۵۰٪	۵۰٪	۲,۹۵۴	۴۴,۲۳۳	۵,۵۷۰	۱۳۱,۷۵۱	۱۸۴,۵۰۷
۱۴	صنایع کانی غیر فلزی	۶۰٪	۹۰٪	۶۲,۱۳۳	۸۳,۱۵۱	۰	۱۸۹,۰۱۸	۳۳۴,۳۰۲
۱۵	مسیل	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۱۶	اداری	۶۰٪	۱۲۰٪	۵۰,۵۱۵	۴۹,۳۱۹	۶,۷۳۶	۱۳۷,۳۹۴	۲۴۳,۹۶۳
۱۷	پارکینگ	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۱۸	انبار روباز	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۱۹	نمایشگاهی	۵۰٪	۱۰۰٪	۰	۴۰,۴۲۰	۰	۱۶۰,۹۴۷	۲۰۱,۳۶۸
۲۰	تأسیسات	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۲۱	حریم مسیل	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۲۲	جهانگردی	۵۰٪	۷۵٪	۱۵,۰۳۱	۴,۹۱۲	۰	۲۸,۵۸۸	۴۸,۵۳۲
۲۳	حریم رام‌آهن	۱۰۰٪	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰
۲۴	صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق	۶۰٪	۹۰٪	۶۳,۶۴۱	۰	۰	۰	۶۳,۶۴۱
۲۵	تجاری	۶۰٪	۱۲۰٪	۳۸,۷۸۳	۰	۲۶,۸۶۹	۲۹,۵۵۴	۹۵,۲۰۵
۲۶	ورزشی	۵۰٪	۱۰۰٪	۰	۱۷,۴۳۸	۰	۲۷,۲۳۴	۴۴,۶۷۲
۲۷	درمانی	۴۵٪	۹۰٪	۱,۱۲۵	۰	۹۰۰	۱,۹۵۷	۳,۹۸۲
۲۸	مذهبی	۴۰٪	۸۰٪	۸۰۲	۰	۸۰۰	۱,۴۴۲	۳,۰۴۴
جمع حداکثر زیربنا								
				۱,۴۵۱,۹۴۷	۱,۲۷۲,۳۹۴	۲,۳۳۸,۲۵۲	۴,۹۰۹,۳۵۵	۹,۹۷۱,۹۴۸

دفتر همت دولت

۶-۱-۲-۱- مرحله بندی اجرای طرح (تنظیم برنامه زمان بندی اجرای طرح)

در سازمان فضائی منطقه، چهار سایت پیش بینی شده است. استراتژی فازبندی برای منطقه ویژه گرمسار با توجه به چشم انداز و اهداف تعیین شده منطقه و تأمین تدریجی الزامات مرتبط با تحقق اهداف و به منظور حداکثرسازی بازگشت سرمایه مبتنی بر تحقق دو هدف یعنی بیشینه کردن ارزش زمین و فضاهای ساخته شده و بهره برداری بیش تر و بارورتر از هزینه های زیر بنایی انجام شده می باشد. با توجه به وسعت سطوح اجرائی و حجم سرمایه گذاری های مورد نیاز در منطقه برای کارهای زیرساختی، کل دوره اجرای پروژه ها با فرض تداوم شرایط رکود اقتصادی از یک طرف و با توجه به سیاست های اقتصاد مقاومتی در تقابل با رکود و خروج از آن، مجموعاً ۱۰ سال برآورد شده است. در نقشه و نمودار بعد، زمان بندی احداث هر فاز نشان داده می شود:



نقشه شماره ۴: تعیین محدوده فازهای اجرایی طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

سال ۱۳۹۵	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	
										سایت ۲
										سایت ۱
										سایت ۳
										سایت ۴
										کل

نمودار شماره ۱: زمان بندی اجرای طرح در فازهای اجرایی منطقه ویژه گرمسار

در تبعیت از تفکر برنامه ریزی محوری^۶، سایت دو منطقه ویژه به عنوان فاز پیشرو انتخاب شده و عملیات اجرایی و آماده سازی زیرساخت ها، نخست از آن آغاز خواهد شد و این فاز به عنوان موتور محرک توسعه در منطقه عمل خواهد

نمود تا به تبع عمران و آبادانی ناشی از آن و سرریز اثرات القائی و نشتی آن به سایر فازها، هم بتوانیم ارزش افزوده حاصله را در جهت تأمین مالی عملیات عمرانی سایر فازها به دست آوریم و هم پورتفولیوی درآمدزایی منطقه را تنوع و وسعت بخشیم.

۳-۱-۶- بررسی جنبه‌های مالی و اقتصادی طرح

۳-۱-۶-۱- برآورد هزینه‌های احداث پروژه‌های عمرانی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار
هزینه‌های عمرانی طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار با احتساب هزینه اجرای اقلام مختلف سرمایه‌گذاری ثابت طرح و بر اساس متره و مقادیر برآورد شده در جدول زیر آورده شده است:

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۳۰: خلاصه تفکیک هزینه‌های احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار برحسب کاربری‌های اصلی و به تفکیک هر یک از پهنه‌ها

درصد پوشش	جمع کل	سایت ۴	سایت ۳	سایت ۲	سایت ۱	کاربری اصلی	نوع هزینه	ردیف
۳۰.۶٪	۳,۱۱۵,۹۷۰	۱,۴۱۷,۷۸۶	۴۷۷,۳۵۹	۶۲۰,۸۳۹	۵۹۹,۹۸۵	آماده‌سازی زمین و معابر	اجرایی	۱
۵.۳٪	۵۳۷,۰۰۰	۳۷۶,۷۴۶	۱۲۸,۲۱۲	۶۸,۸۰۱	۶۲,۳۴۱	تأمین آب	اجرایی	۲
۲.۸٪	۲۸۰,۰۰۰	۱۴۶,۹۶۲	۶۳,۰۸۶	۳۶,۶۴۶	۳۳,۳۰۶	تأمین برق	اجرایی	۳
۲.۱٪	۲۱۰,۰۰۰	۱۱۲,۰۰۰	۴۴,۸۰۰	۲۸,۰۰۰	۲۵,۲۰۰	تأمین گاز	اجرایی	۴
۲.۳٪	۲۲۸,۰۰۰	۱۲۱,۶۰۰	۴۸,۶۴۰	۳۰,۴۰۰	۲۷,۳۶۰	تأمین ارتباطات	اجرایی	۵
۳.۵٪	۳۶۰,۰۰۰	۱۸۶,۹۱۹	۸۲,۹۸۵	۴۶,۵۲۷	۴۲,۵۶۹	فاضلاب	اجرایی	۶
۲.۳٪	۲۲۱,۰۴۲	۹۳,۱۶۰	۳۰,۹۵۵	۲۷,۲۳۰	۶۹,۶۹۶	حصار کشی	اجرایی	۷
۶.۱٪	۶۲۵,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	ساختمان‌ها	اجرایی	۸
۲.۴٪	۲۴۳,۷۸۷	۵۹,۳۹۱	۲۶,۴۱۸	۵۰,۱۹۴	۸۶,۷۸۵	فضای سبز	اجرایی	۹
۶.۱٪	۶۲۴,۳۴۸	۵۸۸,۲۸۵	۰	۰	۳۵,۷۶۴	انبارها	اجرایی	۱۰
۰.۷٪	۷۵,۷۰۹	۵۶,۳۷۱	۰	۲۱,۳۳۸	۰	پارکینگ‌ها	اجرایی	۱۱
۰.۳٪	۳۰,۰۰۰	۱۶,۹۸۴	۷,۸۳۷	۳,۷۰۵	۲,۴۷۴	امور شهری	اجرایی	۱۲
۰.۳٪	۳۰,۰۰۰	۱۶,۹۸۴	۷,۸۳۷	۳,۷۰۵	۲,۴۷۴	آتش‌نشانی	اجرایی	۱۲
۱۹.۷٪	۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	بندر خشک	اجرایی	۱۳
۱.۰٪	۱۰۰,۰۰۰	۴۹,۹۴۶	۲۶,۱۲۳	۱۲,۳۵۱	۱۱,۵۷۹	راه‌آهن	اجرایی	۱۳
۰.۳٪	۲۵,۰۰۰	۱۲,۴۸۷	۶,۵۲۱	۳,۰۸۸	۲,۸۹۵	آزمایشگاه‌ها	اجرایی	۱۴
۰.۳٪	۳۰,۰۰۰	۱۶,۹۸۴	۷,۸۳۷	۳,۷۰۵	۲,۴۷۴	مطالعات و طراحی	اجرایی	۱۵
۱.۳٪	۱۳۰,۵۸۶	۶۵,۲۲۳	۳۴,۱۱۴	۱۶,۱۲۹	۱۵,۱۲۱	نظارت	نظارت	۱۶
۴.۳٪	۴۳۵,۲۸۸	۲۱۷,۴۰۹	۱۱۳,۷۱۲	۵۳,۷۶۳	۵۰,۴۰۴	مدیریت اجرایی طرح	مدیریت طرح	۱۷
۸.۶٪	۸۷۰,۵۷۶	۳۴۴,۸۱۸	۲۲۶,۴۲۵	۱۰۷,۵۲۵	۱۰۰,۸۰۷	سایر	سایر	۱۸
۱۰۰٪	۱۰,۱۷۲,۳۰۶	۴,۱۳۲,۲۵۴	۲,۴۸۰,۸۷۲	۱,۳۳۲,۹۴۷	۱,۳۲۵,۱۳۳	جمع کل	جمع کل	
	۱۰۰٪	۴۱٪	۲۴٪	۱۲٪	۱۲٪		درصد	

دفتر هیئت دولت

در ادامه مطلب، هزینه خدمات نگهداری پروژه‌های تاسیسی عمرانی در دوره بهره‌برداری از طرح نیز محاسبه و به شرح جدول زیر ارائه می‌شود تا کلیه جنبه‌های مختلف هزینه‌های ایجاد پروژه‌های عمرانی مشخص شده و در محاسبه بازده اقتصادی طرح مورد استفاده قرار گیرد.

جدول شماره ۲۱: هزینه خدمات نگهداری در دوره بهره‌برداری

ردیف	شرح	برآورد مبلغ در سال پایه - هزار ریال
۱	خدمات نگهداری شامل تعمیرات تأسیسات عمومی، نظافت معابر، نگهداری فضای سبز، روشنایی معابر و...	۱۸,۰۰۰,۰۰۰

همان‌طور که در نمودار زمان‌بندی طرح دیدیم، کل دوره احداث پروژه‌های عمرانی به ۱۰ سال بالغ خواهد شد؛ بنابراین، برای تسهیم کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت برآورد شده (۱۰,۱۷۲ میلیارد ریال) به سنوات مختلف اجرای طرح (برنامه زمان‌بندی)، جداول زیر را تشکیل می‌دهیم.

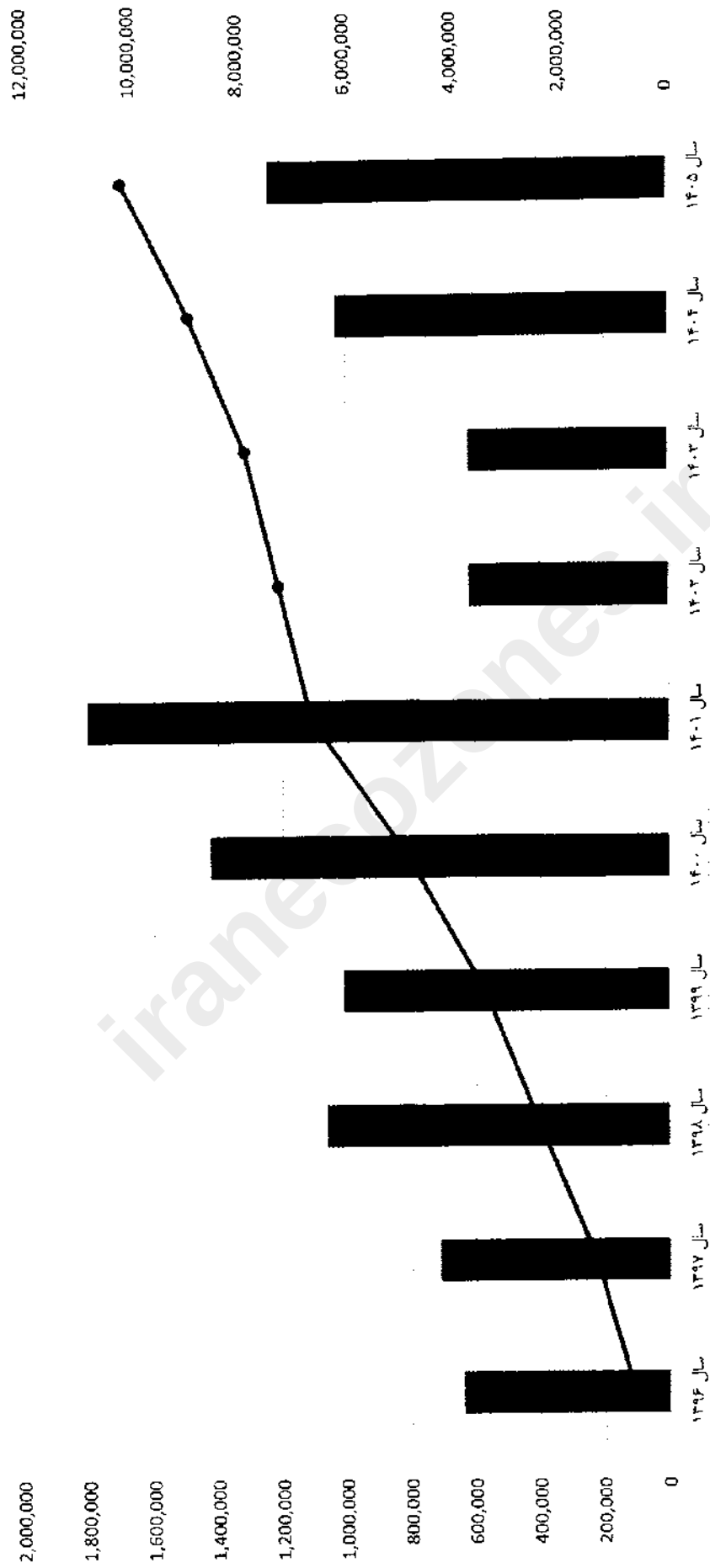
جدول شماره ۲۲: توزیع درصد هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری طرح در فازهای مختلف منطقه منطبق با برنامه زمان‌بندی

زمان	فاز ۱	فاز ۲	فاز ۳	فاز ۴
سال ۱۳۹۶		٪۴۸		
سال ۱۳۹۷	٪۲۰	٪۲۵		
سال ۱۳۹۸	٪۴۰	٪۱۷	٪۱۰	
سال ۱۳۹۹	٪۴۰		٪۱۵	
سال ۱۴۰۰			٪۳۵	٪۵
سال ۱۴۰۱			٪۴۰	٪۱۰
سال ۱۴۰۲				٪۱۵
سال ۱۴۰۳				٪۱۵
سال ۱۴۰۴				٪۲۵
سال ۱۴۰۵				٪۳۰
جمع کل	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰

جدول شماره ۱۰۳: توزیع مبلغ هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری طرح در فازهای مختلف منطقه منطبق با برنامه زمان‌بندی (میلیون ریال)

ردیف	زمان	فاز ۱	فاز ۲	فاز ۳	فاز ۴	جمع هزینه در هر سال	هزینه تجمعی سالانه
۱	سال ۱۳۹۶		۶۴۰,۳۹۴			۶۴۰,۳۹۴	۶۴۰,۳۹۴
۲	سال ۱۳۹۷	۲۴۵,۰۲۷	۴۶۶,۸۸۱			۷۱۱,۹۰۸	۱,۳۵۲,۳۰۲
۳	سال ۱۳۹۸	۴۹۰,۰۵۳	۲۲۶,۷۷۱	۳۴۸,۰۸۷		۱,۰۶۴,۹۱۱	۲,۴۱۷,۲۱۴
۴	سال ۱۳۹۹	۴۹۰,۰۵۳		۵۲۲,۱۳۱		۱,۰۱۲,۱۸۴	۳,۴۲۹,۳۹۸
۵	سال ۱۴۰۰			۱,۲۱۸,۳۰۵	۲۰۶,۶۱۳	۱,۴۲۴,۹۱۸	۴,۸۵۴,۳۱۶
۶	سال ۱۴۰۱			۱,۳۹۲,۳۴۹	۴۱۳,۲۳۵	۱,۸۰۵,۵۷۴	۶,۶۵۹,۷۹۰
۷	سال ۱۴۰۲				۶۱۹,۸۳۸	۶۱۹,۸۳۸	۷,۲۷۹,۶۲۸
۸	سال ۱۴۰۳				۶۱۹,۸۳۸	۶۱۹,۸۳۸	۷,۸۹۹,۴۶۶
۹	سال ۱۴۰۴				۱,۰۳۳,۰۶۴	۱,۰۳۳,۰۶۴	۸,۹۳۲,۵۳۰
۱۰	سال ۱۴۰۵				۱,۲۳۹,۶۷۶	۱,۲۳۹,۶۷۶	۱۰,۱۷۲,۲۰۶
	جمع کل	۱,۲۳۵,۱۳۳	۱,۳۳۳,۹۴۷	۳,۲۸۰,۸۷۲	۴,۱۳۲,۲۵۴	۱۰,۱۷۲,۲۰۶	

دفتر همدت‌روان



نمودار شماره ۲: پیش‌بینی هزینه‌های احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

دفتر هیئت دولت



۶-۳-۳- برآورد درآمدهای طرح (فروش زمین و ارائه خدمات)

اینک، به سمت دیگر فرایند مالی طرح یعنی برآورد درآمدها می‌رسیم. بر اساس قوانین و مقررات موضوعه، سازمان‌های مناطق ویژه اقتصادی به نمایندگی از دولت می‌توانند زمین‌های منطقه ویژه اقتصادی را بر اساس آیین‌نامه واگذاری و فروش زمین واگذار نمایند. به علاوه، مطابق با ماده ۴ قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون مزبور، سازمان‌های مناطق ویژه اقتصادی می‌توانند علاوه بر خدماتی که دستگاه‌های اجرایی دولت ارائه می‌دهند، بهای خدمات عمومی، زیربنایی و مهندسی و همچنین تسهیلات مواصلاتی، انبارداری، تخلیه، بارگیری، بهداشتی، فرهنگی، ارتباطات، آموزشی و رفاهی را که رأساً در منطقه ایجاد می‌کند، از اشخاص حقیقی و حقوقی که در منطقه به کار تولید کالا و خدمات اشتغال دارند، دریافت نمایند. تعرفه وجوه مذکور باید متناسب با خدمات مربوط و با هدف حفظ موقعیت رقابتی هر منطقه باشد. بر این اساس، محاسبه درآمدهای طرح طی جداول زیر انجام گرفته است:

جدول شماره ۲۳: تعرفه فروش زمین و ارائه خدمات در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

طبقه‌بندی محصول / خدمت	اقدام درآمدی	تعرفه فروش
درآمد حاصل از فروش زمین	زمین با کاربری صنعتی	هر مترمربع ۱۴۵۰ هزار ریال
	زمین با کاربری تجاری	هر مترمربع ۷۲۵۰ هزار ریال
	زمین با کاربری خدماتی	هر مترمربع ۵۸۰۰ هزار ریال
درآمد حاصل از ارائه خدمات	ارائه خدمات زیربنایی	هر بنگاه اقتصادی (سرمایه‌گذار) ۷٫۵ میلیون ریال در سال
	عوارض شهری	هر بنگاه اقتصادی (سرمایه‌گذار) ۳٫۶ میلیون ریال برای یک‌بار
	ارائه خدمات شهری	به ازای هر بنگاه اقتصادی ۶ تا ۱۲ میلیون ریال در سال
	ارائه خدمات ترانزیتی	ریال به ازای هر تن ۱۵۰۰۰
	ارائه خدمات انبارداری	هر تن روز: ۵۵۷۳۸ ریال
	ارائه خدمات ویژه در بندر خشک	یک در هزار جمع حاصل از خدمات ترانزیتی و خدمات انبارداری
	صدور قبض انبار تفکیکی و قابل معامله (N.W.R)	هر قبض انبار: ۱۱۲۵ هزار ریال
	گواهی مبدأ (C.O)	هر گواهی مبدأ: ۲۲۵ هزار ریال
	حق انتفاع از تأسیسات احداثی توسط منطقه	مترمربع روز: ۳۷۵۰۰ ریال سالن همایش‌ها: ۶۵ میلیون ریال روزانه
	سایر درآمدها	۳ درصد کل مبلغ درآمد حاصل از ارائه خدمات

اینک، با تشکیل جداولی درباره برآورد تقاضای هریک از اقلام مندرج در جدول فوق و ضرب کردن آن در نرخ تعرفه‌ای مرتبط، درآمدهای حاصله از فروش زمین و انواع خدمات را به محاسبه درمی‌آوریم و نهایتاً توزیع سنواتی کسب این درآمدها را مشخص می‌کنیم.

دفتر هیئت دولت

جدول شماره ۲۴: جمع بندی پیش بینی کلیه درآمدهای ناشی از واگذاری اراضی قابل فروش منطقه به قیمت ثابت (میلیون ریال)

ردیف	سال																				
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰
۱	کل	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	۱۴۰۹	۱۴۱۰	۱۴۱۱	۱۴۱۲	۱۴۱۳	۱۴۱۴	۱۴۱۵
	صنعت	۱۳۲۰	۴۶۲۰	۶۱۹۰	۷۰۲۰	۸۱۵۰	۷۴۵۰	۸۸۴۶	۹۹۱۳	۱۰۲۳۴	۱۱۱۶۱	۸۵۲۹	۸۵۲۹	۱۰۰۱۰۰	۶۶۲۰	۶۶۲۰	۵۰۵۰	۵۰۵۰	۴۱۱۰	۳۲۸۰	۳۲۸۰
۲	کل	۷۲۰	۲۱۷	۹۷	۴۷	۴۱۸	۲۵۸	۶۵	۴۹	۱۶۴	۴۱۲	۱۶	۱۶	۷۹۷	۲۷۹	۲۷۹	۳۹۸	۳۹۸	۲۷۰	۵۱۸	۵۱۸
	تجاری	۰	۱۱۷	۱۱۷	۴۰۵	۳۰۵	۸۱۱	۳۵۷	۳۵۷۱	۳۵۷۱	۳۵۷۱	۳۵۷۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	کل	۱۷۰۷	۴۴۳	۹۶۸	۱۲۳۰	۱۴۱۰	۱۹۳۰	۱۹۳۶	۱۸۷۴	۲۱۴۰	۳۱۹۰	۳۱۰۹	۲۸۶۳	۲۸۶۳	۲۸۶۰	۲۸۶۰	۲۸۶۰	۲۸۶۰	۱۲۳۰	۱۲۳۰	۱۲۳۰
	تجاری	۳۳	۳۴	۴۶	۴۴۶	۱۷۹	۶۹۱	۹۱	۶۱	۱۳	۰۵	۲۶	۹۱	۹۱	۳۹۱	۳۹۱	۳۹۱	۳۹۱	۱۹۵	۱۹۵	۱۹۵
جمع کل	کل	۱۵۰۰	۶۲۳۰	۸۳۳۰	۸۶۶۰	۹۹۷۰	۱۰۰۲۰	۱۱۱۴۰	۱۰۲۱۴	۱۰۴۷۳	۱۰۵۱۶۰	۱۰۳۰۰۰	۱۱۱۴۰۰	۱۰۲۹۷	۹۴۸۰	۹۴۸۰	۷۹۱۰	۷۹۱۰	۵۵۴۰	۴۹۱۰	۴۹۱۰
	کل	۴۵۳	۷۰۷	۰۹۹	۰۷۶	۱۸۱	۱۱۶	۰۶۷	۰۵۲۰	۸۸۷	۲۲۷	۵۵۳	۳۰۷	۱۸۷	۶۶۹	۶۶۹	۷۸۹	۷۸۹	۴۶۶	۷۱۳	۷۱۳

دفتر هیئت دولت



Handwritten signature

جدول شماره ۲۵: برآورد درآمدهای حاصل از ارائه خدمات در منطقه

ردیف	سال	سال																			
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰
۱	خدمات ت	۱۳ ۹۶	۱۲ ۹۷	۱۳۹ ۸	۱۳۹ ۹	۱۴۰۰	۱۴-۱	۱۴-۲	۱۴-۳	۱۴۰	۱۴۰ ۵	۱۴-۶	۱۴-۷	۱۴-۸	۱۴-۹	۱۴۱۰	۱۴۱۱	۱۴۱۲	۱۴۱۳	۱۴۱۴	۱۴۱۵
	ارائه خدمات ت	۰	۰	۹۰۱ ۱۳	۹۰۲۹ ۶	۹۰۴۸ ۱	۹۰۶۷ ۱	۹۰۸۶ ۴	۱۰۰۱ ۱۱	۱۰۰۳ ۶۴	۱۰۰۶ ۲۳	۱۰۰۸ ۸۹	۱۱۰۶ ۱	۱۱۰۴ ۹۶	۱۱۰۸ ۲۰	۱۲۰۱۹ ۶	۱۲۰۵ ۶۲	۱۲۰۹۳ ۸	۱۲۰۳۹ ۱	۱۳۰۸۶ ۰	۱۴۰۳۴ ۵
۲	عوارض شهری ت	۰	۰	۰	۴۰۵۲ ۶	۴۰۶۱ ۶	۴۰۷۰ ۸	۴۰۸۰ ۲	۴۰۸۹ ۹	۴۰۹۹ ۷	۵۰۱۲ ۱	۵۰۲۴ ۹	۵۰۳۸ ۱	۵۰۵۱ ۵	۵۰۶۵۳ ۵	۵۰۸۲۳ ۶	۵۰۹۹۷ ۷	۶۰۱۷۷	۶۰۳۶۳	۶۰۵۸۵	۶۰۸۱۶
	خدمات شهری ت	۰	۰	۰	۲۰۲۶ ۲	۲۰۳۰ ۷	۲۰۳۵ ۳	۲۰۴۰ ۰	۲۰۴۴ ۸	۲۰۴۹ ۷	۲۰۵۶ ۰	۲۰۶۲ ۴	۲۰۶۸۹ ۷	۲۰۷۵ ۷	۲۰۸۱۶ ۷	۲۰۹۱۰	۲۰۹۹۸	۳۰۰۸۸	۳۰۱۸۰	۳۰۲۷۶	۳۰۳۹۰
۴	ارائه خدمات ترانزیت ت	۰	۰	۲۱۰ ۱۵۰	۲۱۰۵ ۷۳	۲۲۰ ۴	۲۲۰۴ ۴۵	۲۲۰۸ ۹۳	۲۲۰۲ ۵۱	۲۲۰۹ ۳۵	۲۲۰۵ ۳۳	۲۵۰۱ ۴۷	۲۵۰۷ ۷۵	۲۶۰۴ ۲۰	۲۷۰۲ ۱۲	۲۸۰۰۲ ۹	۲۸۰۰۸ ۷۰	۲۹۰۷۳ ۶	۳۰۰۶۲ ۸	۳۱۰۷۰ ۰	۳۲۰۸۰ ۹
	ارائه خدمات ت	۰	۰	۲۱۰ ۱۵۰	۲۱۰۵ ۷۳	۲۲۰ ۴	۲۲۰۴ ۴۵	۲۲۰۸ ۹۳	۲۲۰۲ ۵۱	۲۲۰۹ ۳۵	۲۲۰۵ ۳۳	۲۵۰۱ ۴۷	۲۵۰۷ ۷۵	۲۶۰۴ ۲۰	۲۷۰۲ ۱۲	۲۸۰۰۲ ۹	۲۸۰۰۸ ۷۰	۲۹۰۷۳ ۶	۳۰۰۶۲ ۸	۳۱۰۷۰ ۰	۳۲۰۸۰ ۹
۵	ارائه خدمات ت	۰	۰	۱۱۰ ۰۸۸	۱۱۰۳ ۱۰	۱۱۰۵ ۳۶	۱۱۰۷ ۶۷	۱۲۰ ۰۲	۱۲۰۲ ۴۲	۱۲۰۵ ۴۸	۱۲۰۸ ۶۲	۱۳۰۱ ۸۳	۱۳۰۵ ۱۳	۱۳۰۸ ۵۱	۱۴۰۱۶ ۶	۱۴۰۶۹ ۴	۱۵۰۱۳۵ ۳۵	۱۵۰۵۸ ۹	۱۶۰۰۵ ۷	۱۶۰۶۱ ۹	۱۷۰۲۰ ۰
	ارائه خدمات ت	۰	۰	۱۱۰ ۰۸۸	۱۱۰۳ ۱۰	۱۱۰۵ ۳۶	۱۱۰۷ ۶۷	۱۲۰ ۰۲	۱۲۰۲ ۴۲	۱۲۰۵ ۴۸	۱۲۰۸ ۶۲	۱۳۰۱ ۸۳	۱۳۰۵ ۱۳	۱۳۰۸ ۵۱	۱۴۰۱۶ ۶	۱۴۰۶۹ ۴	۱۵۰۱۳۵ ۳۵	۱۵۰۵۸ ۹	۱۶۰۰۵ ۷	۱۶۰۶۱ ۹	۱۷۰۲۰ ۰
۶	ارائه خدمات ت	۰	۰	۸۰۰ ۶۰	۸۰۲۲ ۱	۸۰۳۸ ۵	۸۰۵۵ ۳	۸۰۷۲ ۴	۸۰۸۹ ۸	۹۰۱۲ ۱	۹۰۳۴ ۹	۹۰۵۸ ۳	۹۰۸۲ ۲	۱۰۰۰ ۶۸	۱۰۰۳ ۷۰	۱۰۰۶۸ ۱	۱۱۰ ۰۱	۱۱۰۳۳ ۱	۱۱۰۶۷ ۱	۱۲۰۰۸ ۰	۱۲۰۵۰ ۲
	ارائه خدمات ت	۰	۰	۸۰۰ ۶۰	۸۰۲۲ ۱	۸۰۳۸ ۵	۸۰۵۵ ۳	۸۰۷۲ ۴	۸۰۸۹ ۸	۹۰۱۲ ۱	۹۰۳۴ ۹	۹۰۵۸ ۳	۹۰۸۲ ۲	۱۰۰۰ ۶۸	۱۰۰۳ ۷۰	۱۰۰۶۸ ۱	۱۱۰ ۰۱	۱۱۰۳۳ ۱	۱۱۰۶۷ ۱	۱۲۰۰۸ ۰	۱۲۰۵۰ ۲
جمع	ردیف																				
۱۵٪	۲۰۲۰																				
۶٪	۲۰۱																				
۷۰٪	۹۳۰۲																				
۲۸٪	۲۸																				
۳۶٪	۶۶۵																				
۶۶٪	۶۶																				
۳۵٪	۶۶۸۰																				
۹٪	۲۱۱																				
۱۸٪	۲۴۵۰																				
۸٪	۴۶۲																				
۱۳٪	۱۷۸۰																				
۷٪	۴۱۸																				

دفتر هیئت دولت



آن چنان که در مطالعات امکان سنجی مرسوم بوده و روی آن تأکید می شود، به منظور جلوگیری از تورش آماری و ایجاد کشیدگی لازم است که از محاسبه تورم در فرایند مالی طرح ها و پروژه ها هم در سمت هزینه ها و هم در سمت درآمدها خودداری شود و بدین لحاظ هزینه ها و درآمدها به قیمت های ثابت مورد محاسبه قرار می گیرد. مع هذا، برای این که رونق اقتصادی منطقه ویژه اقتصادی گرمسار را در سال های آتی با تکیه بر مزیت های بی بدیل آن (مباحثی که در سند راهبردی منطقه از قبیل قرار گرفتن در مثلث لجستیکی کشور، نزدیکی به بازار بزرگ تهران و غیره مورد بحث قرار گرفت) نشان دهیم، می توان به خوبی متصور گردید که درآمدهای منطقه مکتسبه از موارد ذیل به طور جهشی فزونی خواهد یافت:

- درآمد ناشی از ارائه خدمات عمرانی
- درآمد ناشی از عوارض تولیدی
- درآمد ناشی از صدور پروانه ساختمان
- درآمد ناشی از بیمه محلی بر اساس ارزش سیف
- درآمد ناشی از فروش قبض انبار و گواهی مبدأ
- درآمد ناشی از ارائه خدمات تخلیه و بارگیری
- درآمد ناشی از ارائه خدمات انبارداری
- درآمد ناشی از ارائه خدمات در بندر خشک

دفتر هیئت دولت

۱-۶-۳- گردش نقدینگی طرح

جدول شماره ۲۶: گردش نقدینگی طرح (مبالغ به: میلیون ریال)

ردیف	شرح	سال																			
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰
۱ جریان های ورودی	درآمد حاصل از واگذاری اراضی	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸	۱۴۰۹	۱۴۱۰	۱۴۱۱	۱۴۱۲	۱۴۱۳	۱۴۱۴	۱۴۱۵
	درآمد حاصل از ارائه خدمات	۱۵۰۴	۵۰۶۵	۷۱۵,۹۳۳	۸۶۶,۰۷۶	۹۹۷,۸۱	۱,۰۲۰,۰۰	۱,۱۱۴,۰۰	۱,۲۱۴,۰۰	۱,۴۷۳,۰۰	۱,۵۱۶,۰۰	۱,۵۲۰,۰۰	۱,۵۳۰,۰۰	۱,۵۴۰,۰۰	۱,۵۵۰,۰۰	۱,۵۶۰,۰۰	۱,۵۷۰,۰۰	۱,۵۸۰,۰۰	۱,۵۹۰,۰۰	۱,۶۰۰,۰۰	۱,۶۱۰,۰۰
	جمع	۵۳	۵۱	۷۱۵,۹۳۳	۸۶۶,۰۷۶	۹۹۷,۸۱	۱,۰۲۰,۰۰	۱,۱۱۴,۰۰	۱,۲۱۴,۰۰	۱,۴۷۳,۰۰	۱,۵۱۶,۰۰	۱,۵۲۰,۰۰	۱,۵۳۰,۰۰	۱,۵۴۰,۰۰	۱,۵۵۰,۰۰	۱,۵۶۰,۰۰	۱,۵۷۰,۰۰	۱,۵۸۰,۰۰	۱,۵۹۰,۰۰	۱,۶۰۰,۰۰	۱,۶۱۰,۰۰
	درآمد حاصل از ارائه خدمات	۰	۰	۴۹,۴۱۱	۶۰,۱۴۴	۶۱,۷۸	۶۳,۰۰	۶۴,۲۰	۶۵,۴۰	۶۶,۶۰	۶۸,۸۰	۷۰,۰۰	۷۱,۲۰	۷۲,۴۰	۷۳,۶۰	۷۴,۸۰	۷۶,۰۰	۷۷,۲۰	۷۸,۴۰	۷۹,۶۰	۸۰,۸۰
۲ جریان های خروجی	هزینه سرمایه گذاری ثابت	۶۴۰,۲	۷۱۱,۹	۱,۰۶۴,۹۱	۱,۰۱۲,۰۱	۱,۴۲۴,۰	۱,۸۰۵,۰	۲,۱۹۰,۰	۲,۶۱۸,۰	۳,۰۴۲,۰	۳,۴۶۶,۰	۳,۸۹۰,۰	۴,۳۱۴,۰	۴,۷۳۸,۰	۵,۱۶۲,۰	۵,۵۸۶,۰	۶,۰۱۰,۰	۶,۴۳۴,۰	۶,۸۵۸,۰	۷,۲۸۲,۰	۷,۷۰۶,۰
	هزینه های دوره	۹۴	۰,۸	۱	۸۴	۹۶۰	۱۳۱	۱۷۸	۲۲۴	۲۷۰	۳۱۶	۳۶۲	۴۰۸	۴۵۴	۵۰۰	۵۴۶	۵۹۲	۶۳۸	۶۸۴	۷۲۹	۷۷۵
	جمع	۶۴۰,۲	۷۱۱,۹	۱,۰۶۴,۹۱	۱,۰۱۲,۰۱	۱,۴۲۴,۰	۱,۸۰۵,۰	۲,۱۹۰,۰	۲,۶۱۸,۰	۳,۰۴۲,۰	۳,۴۶۶,۰	۳,۸۹۰,۰	۴,۳۱۴,۰	۴,۷۳۸,۰	۵,۱۶۲,۰	۵,۵۸۶,۰	۶,۰۱۰,۰	۶,۴۳۴,۰	۶,۸۵۸,۰	۷,۲۸۲,۰	۷,۷۰۶,۰
	جریان های خالص	۹۴	۰,۸	۱	۸۴	۹۶۰	۱۳۱	۱۷۸	۲۲۴	۲۷۰	۳۱۶	۳۶۲	۴۰۸	۴۵۴	۵۰۰	۵۴۶	۵۹۲	۶۳۸	۶۸۴	۷۲۹	۷۷۵
تفاوت مجموع جریان های ورودی و خروجی		۴۱۰	۹۸۰	۹۹۴,۷۵۶	۱,۰۹۸,۷	۶۷۷,۰	۱۲۰,۰	۶۱۵,۰	۳۳۳,۰	۵۵۰,۳	۸۰۰,۰	۱,۰۲۰,۰	۱,۲۴۰,۰	۱,۴۶۰,۰	۱,۶۸۰,۰	۱,۹۰۰,۰	۲,۱۲۰,۰	۲,۳۴۰,۰	۲,۵۶۰,۰	۲,۷۸۰,۰	۳,۰۰۰,۰

دفتر هیئت دولت



Handwritten signature

۶-۱-۳-۴- شاخص‌های مالی طرح

جدول شماره ۲۷: شاخص‌های مالی طرح

ردیف	عناوین شاخص‌ها	واحد شاخص	مقدار شاخص
۱	ارزش فعلی خالص (Net Present Value)	میلیون ریال	۸۳۳,۴۹۰
۲	نرخ بازده داخلی (Internal Rate of Return)	درصد	۲۲
۳	نرخ سود حسابداری (Accounting Rate of Return)	درصد	۸۹
۴	دوره برگشت سرمایه (Pay Back Payrol)	سال	۹

۶-۱-۳-۵- جمع‌بندی اقتصادی طرح در چارچوب مدل هزینه- فایده

همچنان که در جدول شاخص‌های مالی طرح (جدول بالا) دیده می‌شود، شاخص‌های تنزیلی طرح نظیر ارزش خالص فعلی و نرخ بازده داخلی که معرف ارزش زمانی پول هستند، مثبت بوده و با توجه به ماهیت منطقه اقتصادی گرمسار که عمدتاً یک ناحیه صنعتی است و معیارهای مربوط به پروژه‌های سرمایه‌گذاری صنعتی بر آن حاکم است، نرخ بازده داخلی محاسبه شده (۲۲ درصد) قابل قبول می‌باشد؛ اما باید اشاره کرد که احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار علاوه بر داشتن توجیه اقتصادی به لحاظ معیارهای مثبت سرمایه‌گذاری، از حد یک طرح انتفاعی بالاتر می‌رود و توسعه اقتصادی یک منطقه با اهداف ویژه در راستای توسعه اقتصادی کشور را نیز پیش می‌برد. توسعه اقتصادی، دستاوردهای وسیع‌تری از یک پروژه سرمایه‌گذاری را در پی دارد که در چارچوب مدل "هزینه- فایده" مورد بررسی قرار می‌گیرند. این دستاوردها برای طرح احداث منطقه اقتصادی ویژه گرمسار عبارت‌اند از:

الف- کمک به توسعه اقتصادی کشور:

همچنان که دیدیم، در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار بر اساس مزیت‌های نسبی منطقه، هفت پهنه و دو زیرپهنه صنعتی پیش‌بینی شده است که می‌تواند حدود ۲۰۰۰ واحد صنعتی در مقیاس کوچک و متوسط را در خود جای دهد. این تعداد صنعت، چنانچه استقرار آن‌ها در منطقه بر مبنای تکمیل خلاءهای موجود در زنجیره ارزش کشور انجام گیرد و بتواند بر اساس مزیت‌های ویژه رقابتی با زنجیره‌ها و شبکه‌های ارزش بین‌المللی ارتباط و پیوند برقرار سازد، قادر خواهد بود اثر شایانی بر رشد و توسعه بخش صنعت کشور بگذارد و از بسیاری مناطق ویژه اقتصادی فعال و موفق کشور پیشی گیرد.

ب- مبادله اقتصادی با برخی از بخش‌های اقتصادی بر اساس رابطه داده - ستانده:

بر اساس محاسبات انجام شده مبتنی بر جدول داده- ستانده، جدا از هزینه مزد مربوط به احداث پروژه‌های زیربنایی، بخش‌های اقتصادی درگیر در اجرای پروژه‌های عمرانی به نسبت‌های زیر از توزیع هزینه‌های پولی طرح بهره‌مند می‌شوند:

- تقاضای واسطه برای کالاهای تولیدی (صنعت ساختمان) ۵۵/۵ درصد

- فعالیت‌های تجاری و خدمات حمل‌ونقل ۴/۲ درصد

دفتر هئت دولت

- مالیات و عوارض نهادهای دولتی ۱/۴ درصد

- هزینه‌های سرمایه‌ای (تأسیسات مکانیکی و الکتریکی) ۱۱/۹ درصد

از سوی دیگر، همچنان که در جدول هزینه‌های احداث پروژه‌های عمرانی منطقه به رقم ۱۰۱۷۲۰۲۰۶ میلیون ریال بالغ می‌شود که چنانچه بر اساس روش‌های استاندارد، ۰/۲۷ آن را به‌عنوان هزینه‌های دستمزد متعلقه کسر کنیم، رقمی برابر ۷۰۴۲۵۰۷۱۰ میلیون ریال به دست می‌آید که توزیع آن بر حسب نسبت‌های فوق‌الذکر به‌عنوان سهمی که بخش‌های مختلف اقتصادی از اجرای پروژه‌های عمرانی منطقه عاید آن‌ها می‌شود، در جدول زیر ارائه می‌شود:

جدول شماره ۲۸: سهم بری بخش‌های مختلف اقتصادی از اجرای پروژه‌های عمرانی منطقه

ردیف	بخش‌های مختلف اقتصادی	درصد سهم بری سیستمی	درصد سهم بری تعدیل شده	مبلغ سهم بری - میلیون ریال
۱	تقاضای واسطه برای کالاهای تولیدی (بخش ساختمان)	۵۵٫۵	۷۶	۵۰۶۴۳٫۵۴۰
۲	فعالیت‌های تجاری و خدمات حمل و نقل	۴٫۲	۵٫۷	۴۲۳٫۲۶۵
۳	مالیات و عوارض نهادهای دولتی	۱٫۴	۱٫۹	۱۴۱٫۰۸۸
۴	تأسیسات مکانیکی و الکتریکی (Utilities)	۱۱٫۹	۱۶٫۴	۱٫۳۱۷٫۸۱۶
۵	جمع	۷۲	۱۰۰	۷۰۴۲۵٫۷۱۰

رقم بالا، مبلغ قابل توجهی است که در اثر اجرای پروژه‌های عمرانی در سایت منطقه، نصیب بخش‌های اقتصادی یادشده در فوق می‌شود و می‌تواند به تقویت بنیه اقتصادی این بخش‌ها و اجرای طرح‌های توسعه در صنایع ساختمانی و صنایع تأسیساتی که در مبادله محصولی با پروژه‌های عمرانی منطقه قرار می‌گیرند و به تأمین نهادهای آن می‌پردازند، کمک شایان نماید.

ج- اشتغال‌زایی

اشتغال‌زایی طرح را می‌توان در دو سطح مورد ارزیابی قرار داد. سطح اول، دوره "ساخت‌وساز" را پوشش می‌دهد که بالغ بر ۱۰ سال می‌باشد و از سال ۱۳۹۶ آغاز و به سال ۱۴۰۵ خاتمه می‌یابد. سطح دوم، مربوط به دوره "بهره‌برداری" است که پس از ۱۴۰۵ شروع شده و طی آن میزان اشتغال‌زایی صنایع و فعالیت‌های اقتصادی مستقر در سایت برای مدت ۲۰ سال مورد محاسبه قرار گرفته‌اند که در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۲۹: برآورد اشتغال منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

کاربری	مساحت قطعات (مترمربع)	میزان اشتغال استاندارد (نفر در هکتار)	میزان اشتغال‌زایی در منطقه ویژه (در سطح صنایع Mid Teck)
فلزی	۴۰۵۹۸٫۶۷۹	۶۵	۲۳۹۱۳
نساجی	۷۴۶٫۸۴۱	۸۲	۴۸۹۹
شیمیایی	۱۲۶۰۶۳۴	۴۹	۴۹۴۲
سلولزی	۶۵۲۲۳۵	۴۸	۲۵۰۵
برق	۱۳۲۲۴۶۰	۴۲	۴۴۴۳

دفتر هیئت دولت

کاربری	مساحت قطعات (مترمربع)	میزان اشتغال استاندارد (نفر در هکتار)	میزان اشتغال زائی در منطقه ویژه (در سطح صنایع Mid (Teck)
غذایی	۵۶۳۶۳۸	۶۶	۲۹۷۶
کانی‌های غیرفلزی	۳۷۱۴۴۷	۳۸	۱۱۲۹
صنایع فرهنگی و اقتصاد خلاق	۷۰۷۱۲	۴۰	۲۲۶
خدماتی (پشتیبان - تجاری - انبارداری)	۳۲۸۲۳۲۸	۲۹	۷۶۱۵
کل	۱۲۸۶۸۹۷۴	-	۵۲۶۴۹

مأخذ: محاسبات مشاور

دوره بندی اشتغال در منطقه ویژه گرمسار متناسب با فازهای اجرایی و سرعت پذیرش سرمایه‌گذار و رشد تشکیل سرمایه در منطقه متفاوت خواهد بود. که به سه دوره کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت که متناسب با نوع اقدامات و فعالیت های در منطقه است، قابل تقسیم بندی که به طور خلاصه در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۳۰: دوره بندی اشتغال در منطقه ویژه اقتصادی گرمسار

افق چشم‌انداز توسعه	بلندمدت	میان مدت	کوتاه مدت
- بخش صنعت حدود ۵۱ هزار نفر	- بخش صنعت حدود ۳۰ هزار نفر	- بخش صنعت کمتر از ۱۰ هزار نفر	- بخش صنعت کمتر از ۱۰ هزار نفر
- بخش خدمات - اداری و تأسیساتی حدود ۵۰۰ نفر	- بخش خدمات - اداری و تأسیساتی حدود ۸۰۰ نفر	- بخش خدمات - اداری و تأسیساتی حدود ۶۰۰ نفر	- اداری و تأسیساتی حدود ۵۰۰ نفر
- بخش خدمات - تجاری و بازرگانی حدود ۵۰۰ نفر	- بخش خدمات - تجاری و بازرگانی حدود ۴ هزار نفر	- بخش خدمات - تجاری و بازرگانی حدود ۱ هزار نفر	- بخش خدمات - تجاری و بازرگانی حدود ۵۰۰ نفر
- ساختمان کمتر از ۵۰ نفر	- ساختمان حدود ۳۰۰ نفر	- ساختمان حدود ۳۰۰ نفر	- ساختمان حدود ۲۰۰۰ نفر

لازم به ذکر است که تحقق فرصت‌های شغلی برنامه‌ریزی شده در منطقه در دوره بهره‌برداری، در گرو تحقق سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه گرمسار می‌باشد و از این رو، جلب سرمایه‌گذاری‌ها به منطقه باید مورد توجه و اهتمام کامل مسئولین قرار گیرد.

د - توسعه جامعه محلی

یکی از مهم‌ترین اثرات توسعه‌ای طرح احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار، اثرات آن بر توسعه جامعه محلی از ابعاد مختلف نظیر تأمین قسمتی از نهاده‌های مربوط به پروژه‌های عمرانی از مؤسسات فعال در سطح استان، جذب نیروی کار از جامعه محلی در دوره ساخت‌وساز و دوره بهره‌برداری و همچنین اثرات تکاثری و انتشاری ناشی از اجرای طرح‌های توسعه‌ای در جامعه محلی می‌باشد.

با توجه به دارا بودن اثرات تکاثری توسعه منطقه در جامعه محلی گرمسار می‌توان انتظار داشت طرح احداث منطقه ویژه اقتصادی گرمسار از ابعاد مختلف ارتباطی با جامعه محلی (اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی)، در رشد و توسعه این جامعه بسیار اثرگذار باشد و بتواند به سهم خود نقطه‌ای از نیمه شرقی ایران را که با نیمه غربی آن دارای توسعه نامتوازن و شکاف عقب‌ماندگی است، به مدارج رشد رهنمون گردد. شایان ذکر است که علاوه بر اثرات تکاثری خود به خودی ناشی از اجرای طرح‌های توسعه‌ای، رویکرد توسعه و رشد جامعه محلی پیرامون منطقه در هدف‌گذاری‌ها و

دفتر هیئت دولت

برنامه‌های توسعه‌ای منطقه از اهمیت خاص برخوردار بوده و یکی از استراتژی‌های اساسی توسعه اقتصادی- اجتماعی منطقه را تشکیل داده است. مؤید این مطلب، تأکیدی است که در فصل دوم این گزارش با عنوان "مطالعات راهبردی" بر اهمیت توسعه جامعه محلی پیرامون منطقه داشته‌ایم.

۶-۲- عوامل و شرایط لازم برای تحقق‌پذیری طرح

تحقق‌پذیری طرح، یعنی ایفای مأموریت‌های قانونی، نائل شدن به فضائی که در چشم‌انداز طرح ترسیم شده است و نهایتاً تحقق اهداف تعیین شده که از طریق اجرای برنامه‌های بلندمدت، میان مدت و کوتاه‌مدت از گذر راهبردها حاصل می‌شود. عوامل و شرایط لازم برای تحقق‌پذیری طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی گرمسار را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد:

اول، عوامل و شرایطی که باید در محیط اقتصادی و اجتماعی منطقه ویژه جهت تسهیل فعالیت فعالان اقتصادی و جلب مشارکت‌های محلی به وجود آورد.

دوم، عوامل و شرایطی که شرکت مدیریت منطقه ویژه اقتصادی گرمسار باید به‌عنوان متولی، سیاست‌گذار و مدیر اجرایی طرح جهت تسهیل فعالیت فعالان اقتصادی در محیط تشکیلاتی خود به وجود آورد.

دفتر هیئت دولت