

حاشیه‌ای، ناهماهنگی‌های مذکور را تشدید می‌کند.

با توجه به اهمیت و نقش زمین مورد نیاز در اجرای طرح‌های تولیدی و صنعتی، در این نوشتار مراحل و مشکلات تهیه زمین جهت اجرای طرح‌های مذکور مورد بررسی قرار می‌گیرد.

اگر مجموعه مقررات و قوانین موجود در رابطه با زمین و به ویژه عرصه احداث کارگاه‌های تولیدی و صنعتی هر کدام در جایگاه خود، مثبت و حافظ حقوق جمعی آحاد کشور می‌باشند، هنگامی که این قوانین و ضوابط و مقررات گوناگون و اختصاصی دستگاه‌های ذیربط به صورتی موردی و مجزا جهت متقاضیان به اجرا در می‌آیند در موارد عدیدهای خود به عاملی بازدارنده در اجرای طرح‌های صنعتی تبدیل می‌شوند.

در زمان حاضر علاوه بر وجود قوانین و مقررات متعدد در رابطه با وضعیت حقوقی و طبیعی زمین، عدم کارآیی سیستم اداری در اجرای به هنگام مقررات مربوط به اراضی کشور، مشکلات مذکور را تشدید می‌کند.

مهم‌ترین قوانینی که قبل از پیروزی انقلاب در رابطه با اراضی کشور تصویب گردید عبارت بودند از: «قانون ملی شدن جنگل‌های کشور» و «قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع».

پس از پیروزی انقلاب، با توجه به تعدیات و تصرفاتی که توسط عوامل نظام پیشین نسبت به اراضی کشور صورت گرفته بود، شورای انقلاب قوانین و مقررات متعددی جهت خلع ید از چپاولگران و حفظ حقوق مردم به تصویب رسانید که مهم‌ترین آنها عبارتند از «قانون لغو مالکیت اراضی سوات شهری» و «لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیاء اراضی در جمهوری اسلامی ایران»^(۱)

مجلس شورای اسلامی نیز قوانین دیگری را به تصویب رسانید که «قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور بیشترین نقش را در رابطه با تعیین وضعیت نهایی اراضی منابع ملی و نهایتاً زمین‌های مرتبط با طرح‌های تولیدی و صنعتی دارد.

اگرچه متقاضی در آغاز راه ظاهراً ارتباطی مابین مسائل زمین مورد نظر



مشکلات تهیه زمین

برای طرح‌های

تولیدی و ضرورت گسترش

شرکتها و نواحی صنعتی و تعاونی

مقدمه:

همانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه، مشکلات ساختاری یکی از موانع بسیار مهم توسعه در کشور به شمار می‌رود. با همه تلاش‌ها و تمهیداتی که توسط کارشناسان و مسئولان اجرایی کشور صورت می‌گیرد و با وجود تصویب قوانین مورد نیاز، هنوز یک نظام کاملاً ماهنگ مابین دستگاه‌های ذیربط در امور صنعتی که عبارتند از:

(۱) دستگاه‌های صادر کننده جواز تأسیس (۲) نهادهای تأمین کننده و تأیید کننده زمین مورد نیاز (۳) سیستم بانکی (۴) ادارات مرتبط با امور صادرات و... وجود ندارند. همچنین فقدان نهادهای مشاوره‌ای کاملاً آشنا به مجموعه قوانین و مقررات مختلف، اجرای طرح‌های صنعتی درون یا بیرون از سیستم اداری به همراه رواج مسائل

از: مهرداد شرقی فرد حقیقی

مدیر عامل شرکت تعاونی ریحان مرویشت

اگرچه متقاضی در آغاز راه ظاهراً ارتباطی مابین مسائل زمین مورد نظر جهت اجرای طرح صنعتی و قوانین و مقررات متعدد حاکم بر اراضی کشور نمی‌بیند، اما در هنگام مراجعات مکرر جهت کسب پاسخ استعلامات گوناگون و به ویژه پی‌گیری مشکلات (احتمالی) حقوقی زمین، متوجه ارتباط گسترده مابین وضعیت حقوقی قطعه زمین مورد نظر و قوانین و مقررات حاکم بر اراضی کشور می‌گردد.

جهت اجرای طرح صنعتی و قوانین و مقررات متعدد حاکم بر اراضی کشور نمی‌بیند، اما در هنگام مراجعات مکرر جهت کسب پاسخ استعلامات گوناگون و به ویژه پی‌گیری مشکلات (احتمالی) حقوقی زمین، متوجه ارتباط گسترده مابین وضعیت حقوقی قطعه زمین مورد نظر و قوانین و مقررات حاکم بر اراضی کشور می‌گردد.

ارائه راهکارها و پیشنهادهایی که مانع از اتلاف وقت، تحمیل پیگیریهای مورد نیاز جهت حل مشکلات حقوقی، اجرای مقررات و آماده سازی زمین گردد مناسبترین اقدام محسوب می‌شود که بایستی مورد توجه مسئولان قوه مجریه و نمایندگان مجلس شورای اسلامی قرار گیرد.

تحلیل‌ها و هشدارهایی که در سالیان اخیر توسط کارشناسان اقتصادی و مسئولان اجرایی از وجود فعالیتهای غیر مولد و دلالی و زودبازده در اقتصاد کشور به عمل آمده و تشویق‌ها و تمهیداتی که جهت سرمایه گذاریهای تولیدی در کشور صورت گرفت به لحاظ وجود گروههای کثیر مستعد و علاقمند تحصیلکرده در کشور، موجب افزایش متقاضیان تأسیس واحدهای صنعتی گردید.

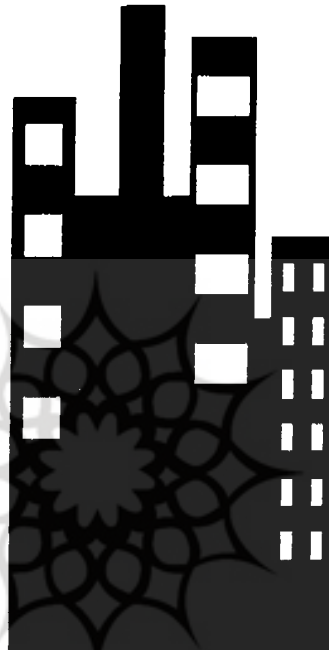
اما مقایسه آماری بین تعداد فراوان جوازهای تأسیس صادره و تعداد طرحهای بهره برداری رسیده به خوبی نشان دهنده راه طولانی و مسیر پر فراز و نشیبی است که متقاضیان تأسیس واحدهای صنعتی با آن روبرو هستند.^(۲)

اولین مشکلی که متقاضی احداث واحد صنعتی پس از کسب جواز تأسیس با آن روبرو است تهیه زمین مناسب جهت احداث کارگاه مورد نظر با توجه به فقدان شهرک صنعتی در بعضی از شهرستانها و یا تکمیل شدن ظرفیت بعضی از آنها در سالیان اخیر و یا عدم آگاهی نسبت به مزیت این شهرکها است.

به تحقیق هیچ کدام از عوامل و مراحل احداث یک واحد صنعتی به اندازه تهیه عرصه محل احداث واحد از حساسیت و مدخلیت عوامل گوناگون برخوردار نیست. اگر جهت احداث یک ساختمان مسکونی یا تجاری در شهرها مراجعه به شهرداری کفایت می‌کند اما جهت احداث یک واحد تولیدی کسب مجوز از نهادها و ادارت متعددی ضرورت دارد که هر کدام به نوبه خود در اعلام غیر قابل پذیرش بودن زمین

مسورد نظر بر اساس ضوابط و دستورالعملهای سازمان متبوع خود اختیار تام دارند. به ویژه این که طرح مورد نظر در زیر مجموعه صنایع غذایی، دارویی، بهداشتی و آرایشی باشد که در این میان ضوابط فوق العاده سخت گیرانه اداره بهداشت مهم‌ترین شرط و ضابطه تأیید عرصه مورد نظر محسوب می‌شود.

باتوجه به این که گروهی از متقاضیان احداث واحدهای تولیدی با اتکا به تسهیلات بانکی به ویژه از نوع تبصره‌ای آن به این امر اقدام می‌نمایند، پیدا نمودن زمین که



استفاده از این اراضی جهت احداث واحد تولیدی می‌باشند.

وجود چندین مرحله الزامی و در عین حال پیچیده در روند اجرای یک طرح تولیدی ذهن شخص یا گروهی را که در صدد اجرای آن هستند به خود مشغول می‌دارد. بیم و امید دستیابی به زمین مناسب در این مرحله بیش از هر مرحله دیگر متقاضی را آزار می‌دهد. وجود درآمدهای وسوسه‌انگیز، شغل‌های زود بازده و حتی خلاف^(۳) در سطح جامعه که عمدتاً در کارهای تجاری و دلالی نهفته است. تقاضای مکرر خسانواده، شبکه خویشاوندان، دوستان و آشنایان مبنی بر رعایت احتیاط و به خطر نینداختن وقت و سرمایه در راه مخاطره‌آمیز سرمایه گذاری تولیدی، همراه با بی تفاوتی و امروز و فردا کردن‌های مکرر بعضی از کارکنان سیستم اداری، گروهی از متقاضیان را چنان مردود دلزده و مأیوس می‌نماید که از ادامه کار منصرف می‌شوند.

اما عده‌ای که صبر و حوصله و پشتکار بیشتر و احتمالاً تمکن مالی بهتر یا ممر درآمد دیگری دارند با پشت سر گذاشتن مراحل گوناگون موفق به تهیه زمین مورد نظر می‌شوند. اما همین گروه نیز تا قبل از بهره‌برداری رسیدن طرح با نغدغه‌های گوناگونی رو به رو هستند که بعضاً عبارتند از:

اگر جهت احداث یک ساختمان مسکونی یا تجاری در شهرها مراجعه به شهرداری کفایت می‌کند اما جهت احداث یک واحد تولیدی کسب مجوز از نهادها و ادارت متعددی ضرورت دارد که هر کدام به نوبه خود در اعلام غیر قابل پذیرش بودن زمین مورد نظر بر اساس ضوابط و دستورالعملهای سازمان متبوع خود اختیار تام دارند.

- مسئله رعایت حریم‌های مختلف نسبت به چاههای آب آشامیدنی، محیط‌های مسکونی و ... در مورد عموم طرحها و رعایت حریم‌های خاص در مورد طرحهای صنایع غذایی و دارویی و ... از واحدهای دامداری و مرغداری.

- ادعاها و اعتراضات احتمالی و نابهنگام ادارات منابع طبیعی و اوقاف نسبت به مالکیت زمین و یا مشکلات ثبتی.

در رابطه با موارد مذکور این احتمال

گرددش ثبتی آن به سرانجام رسیده باشد و حائز مجموعه شرایط دیگر باشد نیز بسیار مشکل است.

یکی از مشکلات سیستم اداری در زمینه ثبتی، وجود بخش عظیمی از اراضی زراعی و غیر زراعی در کشور است که هنوز کلیه مراحل و مقررات حقوقی و ثبتی آن به انجام نرسیده است. آثار زیانبار این توسعه نیافتگی ساختاری گریبانگیر متقاضیانی است که در زمینه‌های مختلف خواهان

وجود دارد که متقاضی با صرف هزینه‌های گوناگون، اتلاف وقت و انتظارهای کسالت آور یک یا چند بار مجبور به تعویض و معرفی زمین دیگری جهت اجرای طرح به دستگاه‌های دیرپوش شود.

روش تهیه زمین جهت طرح‌های صنعتی

متقاضی تأسیس واحد صنعتی پس از دریافت جواز تأسیس از یکی از ادارات زیربط نظیر اداره صنایع، جهاد سازندگی و... در صورت اعلام این که زمین مورد نیاز را در اختیار ندارند، ابتدا به شرکت شهرک‌های صنعتی معرفی می‌شود تا در صورت وجود شهرک صنعتی در منطقه مورد نظر و وجود زمین در آن شهرک صنعتی و متناسب بودن طرح مورد نظر با شهرک صنعتی نسبت به تهیه زمین اقدام نماید. در صورت عدم وجود شهرک صنعتی در منطقه مورد نظر یا به هر علت دیگری که متقاضی موفق به تهیه زمین از شهرک صنعتی نشود، یا در مورد سایر طرح‌های تولیدی (غیر صنعتی) متقاضیان مجبور به تهیه زمین از محل‌های دیگری هستند که در این مورد به چند دسته زمین اشاره می‌شود:

اراضی تخریبی: این اراضی بخشی از اراضی منابع ملی هستند که بدون مجوز تصرف شده‌اند و فاقد سند می‌باشند و تا مادامی که درباره پلاک ثبتی اصلی آنها رأی کمیسیون قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی صادر نشده باشد و نهایتاً مقررات ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور^(۴) در مورد آنها اجرا نگردیده باشد یکی از مدعیان اصلی مالکیت آنها اداره منابع طبیعی می‌باشد لذا بلا تکلیف هستند.

اراضی بایر (متعلق به دولت در اختیار زارع): این گونه اراضی قبل از هر اقدامی باید بر اساس بند ج لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی توسط مدیریت امور اراضی تعیین تکلیف شوند.

با توجه به موارد مذکور این دو گروه اراضی طبق قوانین و مقررات مناسب طرح‌های صنعتی نیستند.

اراضی بایر (متعلق به مالک دارای سند رسمی): معمولاً این دسته از اراضی از نظر حقوقی و ثبتی مشکلی ندارند، اما مشکل بخشی از این گونه اراضی که در مجاورت

شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته‌اند و از لحاظ دسترسی به خدمات زیر بنایی مناسب هستند این است که در طول چند دهه اخیر بدون توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی و بهداشتی، به صورت پراکنده و بی ضابطه تعداد زیادی کارگاه‌های تولیدی آلوده را نظیر تولید قیر، آجرپزی، کوره آهنی، مرغداری و دامداری‌های سنتی و... در آنها احداث شده است و لذا مناسب صنایع نیازمند محیط بهداشتی (غذایی، دارویی و بهداشتی و آرایشی) نیستند و چون این گونه اراضی عموماً در مجاورت محیط‌های مسکونی قرار دارند آن دسته از طرح‌هایی که دارای مشکلات زیست محیطی هستند نیز جهت اجرا در این گونه اراضی با مانع قانونی روبرو می‌باشند.

اراضی کشاورزی دایر: این گونه زمین‌ها

که به لحاظ تأکید و مواظبت قاطع دولت به شدت محافظت می‌شوند^(۵) در شرایط خاص و پس از پرداخت عوارض تغییر کاربری از طریق مدیریت امور اراضی، اجازه تأسیس کارگاه‌های تولیدی صنعتی غیر آلوده را در آنها داده می‌شود. البته جهت طرح‌های وابسته به بخش کشاورزی نظیر دامداری و مرغداری بدون پرداخت عوارض جهت این گونه اراضی مجوز صادر می‌گردد.

بخش اعظمی از این گونه زمین‌های دایر دارای سند مشاع (مالکیت مشترک) می‌باشند. به همین لحاظ در بسیاری از موارد جهت دریافت تسهیلات مورد ایراد کارشناسان سیستم بانکی قرار می‌گیرند. در زیر مجموعه زمین‌های مذکور، زمین‌های وقفی نیز وجود دارند که چون این گونه اراضی به صورت دائم در اجاره متصرف قرار می‌گیرند و به تملک وی در نمی‌آیند. به عنوان محل اجرای طرح از سوی ایستگاه‌های زیربط به ویژه سیستم بانکی با دید منفی نگریسته می‌شوند.

اراضی منابع ملی: اراضی منابع ملی تحت تملک سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور (ادارات منابع طبیعی استان‌ها) می‌باشند این گونه زمین‌ها از نظر مساحت بخش اعظم اراضی کشور را شامل می‌شوند.

با توجه به این که نهایی شدن وضعیت حقوقی این گونه زمین‌ها به عنوان اراضی دولتی در هر پلاک ثبتی زمینه تعیین تکلیف و حل مشکلات حقوقی اراضی غیر دولتی

(مستثنیات) را فراهم می‌آورد لذا شایسته است روند اداری این گونه اراضی ذکر شود.

مراحل تعیین وضعیت اراضی منابع ملی

براساس ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور، ادارات کل منابع طبیعی با صدور آگهی تشخیص نسبت به ملی نمودن زمین‌های منابع طبیعی بر اساس موقعیت رقبه و پلاک ثبتی و... اقدام می‌نمایند. در این آگهی حدود اراضی منابع ملی و مستثنیات قانونی (زمین‌هایی که قبلاً ثبت شده است) و اراضی تخریبی (که در تصرف افراد است ولی ثبت نگردیده است)، تعیین می‌گردد بنابراین، تا شش ماه پس از اعلام آگهی مدعیان حق دارند نسبت به مفاد آن اعلام واخواهی نمایند که در صورت اعلام اعتراض، کمیسوی تحت عنوان کمیسیون ماده واحده برای تعیین تکلیف اراضی اختلافی به ریاست یک قاضی دادگستری و نمایندگان ادارات زیربط تشکیل و پس از بررسی مدارک مربوطه و معاینه محل مورد اعتراض، نظر نهایی را صادر می‌نمایند. پس از این مرحله نقشه تأیید شده همراه با حکم قاضی کمیسیون مذکور به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال می‌گردد تا نسبت به اجرای ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور و اخذ سند به نام اداره کل منابع طبیعی اقدام نماید. در این مرحله این گونه اراضی از نظر حقوقی برای واگذاری آماده است.

دریافت مجوزها

جهت ایجاد واحد صنعتی در چارچوب قوانین و مقررات کشوری به ویژه استفاده از تسهیلات بانکی کسب مجوزهای گوناگون از ادارات و سازمان‌های زیربط الزامی است. مجوزهای مورد لزوم با توجه نوع زمین به شرح ذیل می‌باشند:

اراضی کشاورزی دایر: پی از مراجعه متقاضی به مدیریت امور اراضی جهت دریافت مجوز تغییر کاربری به اداره کل مسکن و شهرسازی ارسال می‌گردد تا در صورت تأیید اداره مذکور با استناد به موافقت شرکت شهرک‌های صنعتی مجوز تغییر کاربری زمین مورد نظر صادر شود. علاوه بر این مجوز در صورت مراجعه متقاضی به سیستم بانکی وی ملزم به ارائه مجوز سازمان حفاظت محیط زیست، اداره راه و ترابری و به ویژه در مورد صنایع

مثبت بودن پاسخ استعلامات، موضوع زمین مورد نظر در این کمیسیون مطرح و با نظر نماینده اداره مسکن و شهرسازی و نماینده مهندسین مشاور طرح جامع شهر مربوطه، نسبت به زمین مذکور اعلام نظر می‌گردد. در صورت مثبت بودن این نظریه، اداره کل منابع طبیعی پرونده زمین مورد نظر را (با توجه به نوع طرح) به دبیر خانه کمیسیون ماده ۲۱ یا ۲۲ قانون واگذاری و احیای اراضی در استانداری ارسال می‌نماید و پس از بحث و بررسی نمایندگان ادارات ذیربط نسبت به واگذاری آن اظهار نظر می‌شود. در صورت موافقت این کمیسیون از طرف اداره منابع طبیعی شهرستان مربوطه متقاضی جهت تنظیم سند اجاره زمین به دفتر اسناد رسمی نیز پس از اخذ استعلام از ادارات ثبت اسناد و املاک، امور اقتصادی و دارایی و شهر داری، در صورت مثبت بودن پاسخ استعلام نسبت به تنظیم سند اجاره اقدام می‌نماید پس از تنظیم سند اجاره زمین، از طرف اداره منابع طبیعی شهرستان، زمین مربوطه طبق صورت جلسه‌ای در محل به متقاضی تحویل و تحول می‌گردد. انتقال قطعی مالکیت زمین به متقاضی پس از به بهره برداری رسیدن طرح و پرداخت بهای آن توسط متقاضی صورت می‌گیرد.

ویژگیهای اراضی منابع ملی مزیت‌ها

اراضی منابع ملی یکی از منابع مهم تأمین زمین جهت طرح‌های تولیدی به شمار می‌رود. واگذاری این گونه اراضی به صورت استیجاری و بر اساس مواد ۲۱ و ۲۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۵۹/۲/۲۱ شورای انقلاب صورت می‌گیرد.^(۷) با الحاق دو تبصره به ماده ۲۲ این آیین نامه توسط مجلس شورای اسلامی در مورخ ۶۸/۱۱/۸ اجازه انتقال قطعی این گونه اراضی پس از به بهره برداری رسیدن طرح به متقاضی داده شده است.^(۸) با توجه به این که واگذاری اراضی به صورت استیجاری در صورت شروع یک طرح تولیدی با هزینه اندکی صورت می‌گیرد. متقاضی ملزم به پرداخت مبلغ قابل توجهی جهت تهیه زمین نیست و این کمک مهمی به متقاضی به شمار می‌رود. همچنین با توجه به مفاد آیین نامه



از تحقیق و تفحص فراوان موفق به یافتن زمینی گردد که ظاهراً مناسب کار صنعتی باشد کارشناس آن اداره به محل اعزام و با تهیه صورت مجلس از وضعیت زمین مورد نظر و در صورت دریافت پاسخ مثبت استعلام از فرمانداری و بخشدار (و احتمالاً شورای اسلامی و جهاد سازندگی) به همراه کروکی و موافقت اداره منابع طبیعی شهرستان، به اداره کل عودت داده می‌شود. پس از آن متقاضی به اداره کل مسکن و شهرسازی معرفی تا نظریه کمیسیون ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و استحفاظی شهرها را دریافت نماید. جهت مطرح شدن زمین و طرح مورد نظر در این کمیسیون استعلامات گوناگونی صورت می‌گیرد که عبارتند از: ۱- سازمان حفاظت محیط زیست - اداره راه و ترابری ۲- سازمان آب منطقه‌ای ۳- شرکت توزیع برق ۴- شرکت گاز ۵- اداره کشاورزی (الف): مدیریت امور اراضی - ب- اداره خاک‌شناسی) ۷- اداره میراث فرهنگی^(۶) پس از طی مراحل مذکور در صورت

غذایی و بهداشتی مجوز چهار گانه کارشناسان اداره بهداشت است.

اراضی بایر: این گونه اراضی اگر در زمره اراضی بایر مالکی سند دار باشند و مورد ادعای اداره منابع طبیعی یا مدیریت امور اراضی نباشد، نیازی به دریافت مجوز تغییر کاربری ندارد و متقاضی آنها نیاز به کسب سایر مجوزهای ذکر شده در مورد اراضی دایر کشاورزی را ندارد.

اراضی منابع ملی: جهت واگذاری اراضی منابع ملی به متقاضیان انفرادی و یا به شهرک‌ها و نواحی صنعتی استعلامات گوناگونی صورت می‌گیرد که مهم‌ترین آن مجوز کمیسیون ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و استحفاظی شهرها است که ضمن تشریح نحوه دریافت اراضی منابع ملی به مجوزهای مورد لزوم نیز اشاره می‌گردد.

نحوه دریافت اراضی منابع ملی

پس از معرفی متقاضی توسط دستگاه صادر کننده جواز تأسیس به اداره کل منابع طبیعی و متعاقباً اداره منابع طبیعی شهرستان، مربوطه، در صورتی که وی پس

اجرائی تبصره ۲ قانون بودجه کل کشور در سالهای اخیر، اسناد این اراضی جهت دریافت تسهیلات تبصره مذکور قابل ترهین هستند و با توجه به این که طبق ماده ۲۹ قانون حفاظت و ... سازمان جنگلیاتی از پرداخت مالیات و عوارض ثبتی و حق الثبت و هر گونه الصاق تعبیر معاف است^(۹) لذا در هنگام تردید این گونه اراضی توسط سیستم بانکی جهت اعطای تسهیلات متقاضیان از پرداخت بقایای ثبتی که حدود ۱۰ درصد کل مبلغ معامله (تسهیلات) را شامل می شود نیز معاف هستند.

و بالاخره با توجه به وسعت اراضی منابع ملی در صورتی که زمین واگذار شده جهت اجرای طرح دچار مشکلی گردد، این امکان وجود دارد که با موافقت مسئولان اداره منابع طبیعی زمین دیگری به جای زمین واگذار شده به متقاضی واگذار شود.

محدودیتها

از زمان تصویب قانون ملی شدن جنگلها و مراتع کشور اگر چه اراضی منابع ملی عموماً شناسایی شده اند اما با توجه به گستردگی این اراضی در سطح کشور و اعتراضاتی که به نحوه اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و ... صورت گرفته و می گیرد و حتی با وجود تمهیداتی که سابقاً از طریق دیوان عدالت به عنوان مرجع اعتراض و بعدها تشکیل کمیسیون ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی و اصلاحات چند باره آیین نامه اجرایی آن صورت گرفت هنوز بخش اعظم اراضی منابع ملی به مرحله اجرایی ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگلها و مراتع ... نرسیده اند. و لذا هنوز جهت این املاک سند مالکیت به نام دولت صادر نشده است. با این وجود ادارات منابع طبیعی، پس از اجرای مقررات ماده ۵۶ نسبت به واگذاری اراضی مذکور از طریق کمیسیون مواد ۲۱ و ۲۲ اقدام می نماید.

اما هنگام مراجعه قاضی به اداره ثبت اسناد به منظور دریافت پاسخ، استعلام جهت تنظیم سند اجاره و یا سند رهنی جهت دریافت تسهیلات و سپس انتقال قطعی سند زمین، متقاضی از مسائل و مشکلات زمین مورد نظر آگاه می شود و متوجه می گردد که ابتدا بایستی مشکلات حقوقی مربوط به یک رقبه بسیار بزرگ که شامل اراضی منابع ملی و مستثنیات و

یکی از مشکلات سیستم اداری در زمینه ثبتی، وجود بخش عظیمی از اراضی زراعی و غیر زراعی در کشور است که هنوز کلیه مراحل و مقررات حقوقی و ثبتی آن به انجام نرسیده است. آثار زیانبار این توسعه نیافتگی ساختاری گریبانگیر متقاضیان است که در زمینه های مختلف خواهان استفاده از این اراضی جهت احداث واحد تولیدی می باشند.

به تاسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران را تصویب کرد. در ماده واحده این قانون آمده است: «به منظور ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرکهای صنعتی و ایجاد هر چه بیشتر امکانات زیر بنایی و ارائه خدمات ضروری برای متقاضیان ایجاد واحدهای صنعتی از تاریخ تصویب این قانون، شرکت شهرکهای صنعتی ایران تاسیس می گردد»^(۱۰)

همچنین در فرودین ماه سال ۱۳۶۵ با توجه به مصوبه شورای عالی اقتصاد، وزیر وقت جهاد سازندگی سازمانهای جهاد سازندگی شهرستانها را موظف به مطالعه برای احداث نواحی صنعتی نمود و با توجه به مصوبه شماره ۹/۱۰/۲۱۲۹ هیأت وزیران مبنی بر تفکیک وظیفه بین وزارتین جهاد و صنایع در خصوص صنایع روستایی، ایجاد نواحی صنعتی جهت گسترش صنایع روستایی به جهاد سازندگی محول گردید.

از آن زمان با پیگیریهای به عمل آمده توسط شرکت مذکور و بعداً نواحی صنعتی جهادسازندگی تعداد قابل ملاحظه ای شهرک و نواحی صنعتی در سراسر کشور ایجاد و بدین وسیله با تأمین زمین مناسب جهت احداث واحدهای تولیدی اقدام بسیار ارزنده و مؤثری در توسعه زیر ساختهای صنعتی، امنیت سرمایه گذاری و توسعه پایدار برداشته شد.

احداث این شهرکها و نواحی صنعتی باعث گردید، تعدادی از متقاضیان ایجاد واحدهای صنعتی که در سالیان اخیر بر تعدادشان افزوده شده است، از سر در گمی، اتلاف وقت و هزینه های گزاف و بی مورد جهت یافتن زمین مناسب آسوده باشند و از مزایای تجمع واحدهای صنعتی بهره مند گردند.

روش تهیه زمین جهت شهرکها و نواحی صنعتی

مسئولان شهرکها و نواحی صنعتی هر

محدوده یک یا چند روستا است رفع گردد تا از قبیل آن مشکل حقوقی قطعه زمین مربوط به طرح مورد نظر مرتفع شود.

مشکلات و پیچیدگی های تهیه زمین جهت طرحهای تولیدی به ویژه طرحهای صنعتی به اختصار تشریح گردید. از آن جا که مسئله سرمایه گذاری در امور تولیدی معمولاً با سرمایه، وقت و آمال یک یا چند خانوار گره خورده است، لذا در صورت پیدایش موانع در روند اجرای طرحهای صنعتی، این مسئله در سطح کلان بازدارنده توسعه اقتصادی کشور و در سطح خود موجد مسائل و مشکلات عدیده اجتماعی برای خانواده ها می باشد. چه بسا که فرد یا خانواده ای تمام سرمایه خود را در راه اجرای یک طرح تولیدی هزینه نماید اما به لحاظ تأثیر گذاری یکی از عوامل نزی مدخل در اجرای طرحهای صنعتی، طرح دچار بن بست گردیده و به صورت راکد در آید. در این شرایط متقاضی نمی داند که چگونه باید از این گرفتاری رها شود و در صورتی که مشکل به خاطر ناسازگاری زمین یا طرح مورد نظر با ضوابط و مقررات یکی از دستگاههای ذیربط باشد چگونه باید مسئله را حل کند و از کدام نهاد و تحت چه عنوانی شکایت کند!

جهت پیش گیری از مسائل و مشکلات مذکور، جلوگیری از اتلاف وقت متقاضیان، کوتاه کردن فاصله زمانی دریافت جواز تاسیس یک طرح و به مرحله بهره برداری رسیدن آن واز همه مهمتر به حداقل رساندن مشکلات قابل اجتناب طرحهای صنعتی در رابطه با تهیه زمین مورد نیاز بایستی آموزشها و راهکارهای مناسبی جهت متقاضیان تمهید گردد، که مکان یابی و آماده سازی عرصه شهرکها و نواحی صنعتی از جمله آنها به شمار می رود.

شهرکها و نواحی صنعتی

در مورخ ۶۲/۱۲/۷، مجلس شورای اسلامی در یک اقدام شایسته قانونی راجع

استان جهت مکان یابی به شناسایی و بررسی اراضی مستعد منابع ملی می‌پردازند و پس از ارزیابی و مقایسه مکان‌های مختلف، محل خاصی را که با دید کارشناسی مستعد استقرار شهرک و یا ناحیه صنعتی است انتخاب می‌نمایند و در حسین اجرای مقررات مربوط به هیأت وزیران در مورد ایجاد شهرک صنعتی را نیز دریافت می‌نمایند و در حسین اجرای مقررات مربوط به اراضی منابع ملی و انتقال سند به نام شرکت شهرکهای صنعتی عملیات آماده سازی شهرک را به اجرا در می‌آورند.^(۱۱)

بررسی آماری انواع زمینهای مورد استفاده در طرح‌های صنعتی

متأسفانه هنوز آمار جامعی در مورد انواع زمین‌های مورد استفاده توسط واحدهای بهره‌بردارانی رسیده یا نیمه تمام در رابطه با کل کشور منتشر نگردیده است.

تنها اطلاعات در دسترس در مورد نوع زمین مورد استفاده، آمار مربوط به گزارش ارزنده «بررسی صنایع راکد و نیمه تمام استان فارس» است.

در بررسی مذکور اگر چه آماری از صنایع بهره‌بردارانی شده در مدت زمان مورد مطالعه ارائه نشده، اما با توجه به نظریات کارشناسان زیربط آمار ارائه شده در بررسی «مذکور قابل تعمیم به صنایع بهره‌بردارانی شده نیز می‌باشد.

بررسی مذکور در مورد نوع زمین مورد استفاده در طرحهای صنعتی چنین اشعار می‌دارد:

«در رابطه با چگونگی تهیه زمین طرح پاسخهای اعلام شده به قرار زیر بوده است:

- ۱۲۱ مورد استفاده از زمین شخصی (۶۲/۱ درصد).

- ۴۸ مورد استفاده از زمین‌های منابع طبیعی (۲۲/۷ درصد).

- ۱۸ مورد استفاده از زمین شرکت شهرکهای صنعتی (۸/۵ درصد).

- ۵ مورد استفاده از نواحی صنعتی جهاد (۲/۲ درصد).

- ۳ مورد استفاده از زمین سازمان زمین شهری (۱/۴ درصد).

- ۶ مورد استفاده از زمین سایر ارگانها نظیر اوقاف (۲/۸ درصد).

در ارتباط با مسائل مطرح شده فوق

الذکر نکات زیر حائز اهمیت است:

الف- تنها حدود ۱۰ درصد از واحدها در زمین‌های متعلق به شرکت شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی جهاد مستقر شده‌اند و این نکته بیانگر عدم وجود جاذبه‌های لازم جهت تشویق صنعتگران در نواحی و مناطق صنعتی می‌باشد. این مناطق جهت توسعه صنعت و در جهت ساماندهی به وضعیت فعلی صنایع پراکنده و مسأله ساز مطرح شده‌اند که در کلیه برنامه‌های توسعه صنعتی به آنها اشاره شده است. به بیان دیگر روند فعلی گسترش صنایع با روند قبلی آنها و پراکندگی گذشته آنها تفاوت زیادی نکرده است.

این نکته بیانگر لزوم بازنگری سیاستهای شرکت‌های صنعتی و برنامه ریزی دقیق و منطقی برای آنها همراه با ایجاد انگیزه‌های لازم است.

ب- بیشترین مکانی که جهت ایجاد واحدهای صنعتی در نظر گرفته شده زمین‌های شخصی بوده است. حدود ۶۲ درصد از واحدها اعلام داشته‌اند که مکان احداث کارگاهشان زمین و ملک شخصی خودشان بوده است. این موضوع خود می‌تواند بیانگر پرور مشکلات بعدی باشد.

هنگامی که یک واحد صنعتی تنها به صرف داشتن زمین و بدون ارزیابی کامل از نحوه خدمات رسانی به آن در آینده شکل می‌گیرد. بدیهی است که در ارائه خدمات زیر بنایی به آنها مشکلات عدیده، بالا رفتن هزینه‌ها و پراکندگی و اختلال در سرویس دهی بروز نماید. چنان چه در قسمتهای قبلی نیز دیده شد (مطالعات اولیه طرحها) اکثر واحدها بدون مطالعه مکان‌یابی که از اساسی‌ترین بخشهای اجرای یک طرح صنعتی به حساب می‌آید وارد گود صنعت گردیده‌اند و این امر زمینه را برای بروز مشکلات جدی، هم برای خودشان و هم برای ارگانهای خدمات رسان به آنها فراهم آورده است.^(۱۲)

نتیجه‌گیری

به لحاظ وجود قوانین متعدد وتلاقی در هم آمیختگی مسائل اجتماعی و اداری در عرصه زندگی جمعی، وضعیت اراضی کشور دارای اشکال خاص و متنوع‌تر حقوقی بیش از تقسیم بندی‌های مطرح شده در این گزارش است. وجود مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور

که جهت حل پاره‌ای از مشکلات حقوقی وضع گردیده گواهی بر این مدعا است.

اما بررسی روشهای گوناگون تهیه زمین جهت اجرای طرح‌های تولیدی نشان دهنده آن است که انتخاب زمین از هر یک از زیر مجموعه‌های مذکور که صورت گیرد هر کدام دارای مراحل اداری مشخصی است که در این میان دریافت زمین از اداره منابع طبیعی بیشترین مراحل اداری و زمین‌های دایر و بایر کشاورزی (شخصی) کمترین مراحل اداری را دارا می‌باشد.

به بیان دیگر هر متقاضی که به صورت اختصاصی قصد دریافت زمین از اداره مذکور را داشته باشد به همان اندازه بایستی جهت تهیه پاسخ استعلامات گوناگون و کسب نظر مساعد کارشناسان مختلف اقدام کند که مسئولین شهرکها و نواحی صنعتی جهت کسب مجوز یک شهرک یا ناحیه صنعتی بایستی متحمل شوند و بنابراین می‌توان نتیجه گرفت معقولاترین و آسان‌ترین راه دستیابی به زمین جهت احداث واحدهای صنعتی استفاده از زمین شهرکها و نواحی صنعتی است.

مزیت‌های عمومی شهرکها و نواحی صنعتی

نخستین مزیت استقرار واحدهای صنعتی در شهرکها و نواحی صنعتی استفاده بهتر و جلوگیری از اسراف در استفاده از زمین است. به طور مثال در یکی از شهرکهای صنعتی کشور در عرصه‌ای به مساحت ۲۲ هکتار ۸۶ واحد صنعتی و ۱۹ واحد خدماتی مستقر شده‌اند. در صورت استقرار این واحدها در خارج از شهرک صنعتی با توجه به فرهنگ عمومی تمایل به استفاده از عرصه وسیع در احداث بنا حدوداً ۸۶ هکتار زمین جهت این واحدها استفاده می‌گردید. به علاوه جهت تمامی واحدها به ۸۶ حلقه چاه آب و ۸۶ شبکه انتقال برق نیاز بود در حالی که با استقرار این واحدها در شهرک صنعتی مورد بحث^(۱۳) علاوه بر این که در استفاده از زمین صرفه جویی زیادی صورت گرفته است تنها با دریافت یک انشعاب اصلی از خط لوله انتقال آب مجاور شهرک، جهت واحدهای صنعتی آب مهیا گردیده و بایک

شبکه انتقال نیز، برق مورد نیاز واحدها تأمین شده است.

این مقایسه به خوبی نشان دهنده این است که متقاضی در صورت تأمین زمین در خارج از شهرکها بایستی با میانگین هزینه بیشتری بخشی از عملیات آماده سازی را به انجام برساند و در این صورت نیز قادر نخواهد بود خدماتی همانند ایستگاه آتش نشانی، مخابرات و باسکول را به علت هزینه های گزاف به صورت انفرادی تهیه نماید و این روند همه منوط به این است که در جریان تهیه زمین و استعلامات گوناگون دچار بن بست نگردد.

به علاوه همان گونه که بهره مندی از خدمات و دسترسی های ویژه جوامع شهری در نتیجه تجمع خدمات و مشاغل گوناگون در این گونه نظام های اجتماعی میسر می گردد، لذا در صورت تجمع واحدهای صنعتی در شهرکها و نواحی، این گونه واحدها نیز از مزایای تجمع بهره مند خواهند شد که در این مورد می توان از استفاده از آموزشهای تخصصی و تجربی یکدیگر، استفاده از کالاهای و خدمات تولیدی بعضی از واحدها به عنوان مواد اولیه و بسته بندی توسط واحدهای دیگر، امکان برپایی نمایشگاه کالاهای تولیدی هر شهرک جهت بازاریابی، امکان ارائه خدماتی همانند ایستگاه آتش نشانی، باسکول و مخابرات، احداث سیستم فاضلاب مشترک، استقرار واحد نگهداری مشترک و نتیجتاً وجود امنیت با ضریب اطمینان زیاد، امکان احداث شهرکهای صنعتی تخصصی و رعایت مسائل زیست محیطی و بهداشتی به لحاظ رعایت فاصله واحدهای ناممکن نام برد.

مزیت های منطقه ای و کار آفرینی شهرکها و نواحی صنعتی

احداث شهرک صنعتی در هر منطقه

علاوه بر تأمین زمین مورد نیاز واحدهای صنعتی دارای اثرات جانبی دیگری نیز هست که باید مورد توجه قرار گیرد و بعضی از این ویژگیها عبارتند از:

- امکان استقرار و تجمع صنایع کوچک و متوسط در مناطق متعدد شهری و روستایی هر شهرستان.
- امکان توسعه همگن تر منطقه ای با استقرار شهرکها و نواحی صنعتی در نقاط مختلف و توزیع بهتر فضایی جمعیت در راستای اهداف آمایش سرزمین (تنظیم رابطه انسان، فضا، فعالیت).

- امکان اشتغال نیروهای انسانی مازاد بخش کشاورزی با توجه به رشد روز افزون جمعیت روستایی و کاربرد بودن صنایع مستقر در این شهرکها و نواحی صنعتی.

- توسعه مناطق کوچک روستایی به تبع استقرار نواحی صنعتی، در این گونه مناطق.

شهرکهای تعاون

با اشراف به ویژگیهای شهرکها و نواحی صنعتی، وزارت تعاون در پی آن است که جهت کار آفرینی و توسعه فعالیتهای صنعتی در برنامه ای تحت عنوان «ایجاد شهرکهای تعاون» تعدادی شهرک تعاون در کشور ایجاد نماید. با توجه به ویژگی عدالت گرایانه بخش تعاون این شهرکها در واقع نوع کامل تری از شهرکهای صنعتی می باشند که در ذیل خصوصیات آنها عنوان می شود:

مشخصات: مجتمعی از تعاونی هایی با فعالیت واحد در یک منطقه و نیز مجتمعی از تعاونیها با فعالیت های مرتبط به هم پیوسته و مکمل هم در یک منطقه.

اهداف کمی: کاهش هزینه های اجرای طرحها، هزینه های حمل و نقل مواد

مورد نیاز برخی واحدها که در مجتمع وجود دارد و نیز هزینه های مشترک عمومی ...

- تسریع در دوران ساخت طرحها (کوتاه کردن زمان دوره ساخت).

- امکان دسترسی بهتر و سریع تر به خدمات عمومی و خدمات یکدیگر.

- اتکاء به توان درون بخش تعاونی و کاهش اتکاء بخش تعاونی به بخش های دیگر.

- افزایش قدرت رقابتی تعاونی های مجتمع نسبت به واحدهای مشابه در بخش های دیگر (۱۴).

راهکارهای گسترش شهرکها و نواحی صنعتی و تعاونی

جهت گسترش شهرکها و نواحی صنعتی به عنوان یکی از زیر ساخت های توسعه صنعتی بایستی اقدامات و تمهیداتی صورت گیرد. تمهیدات و اقدامات در دو دسته حقوقی - اداری و تشویقی قابل بررسی هستند.

تمهیدات حقوقی - اداری

کارشناسان شرکت شهرکهای صنعتی (۱۵) با توجه به تجربیات حاصله در سالیان اخیر بر این باورند که جهت افزایش تعداد شهرکهای صنعتی بایستی ضوابط سختگیرانه مکان یابی شهرکهای صنعتی تغییر کند و در این راستا مهم ترین مشکل را الزام شهرکهای صنعتی به استقرار در خارج از حوزه استحفاظی شهرها می دانند زیرا وجود چنین ضابطه ای امکان استفاده شهرکها از خدمات زیر بنایی موجود در شهرهای مجاور را منتفی می سازد و این امر موجب افزایش هزینه های آماده سازی شهرکهای صنعتی می گردد.

چون در صورت استقرار شهرکهای صنعتی در مجاورت شهرها، شهرکهای مذکور می توانند ضمن استفاده از خطوط

مسئله سرمایه گذاری در امور تولیدی معمولاً با سرمایه، وقت و آمال یک یا چند خانوار گره خورده است، لذا در صورت پیدایش موانع در روند اجرای طرح های صنعتی، این مسئله در سطح کلان باز دارنده توسعه اقتصادی کشور و در سطح خود موجد مسائل و مشکلات عدیده اجتماعی برای خانواده ها می باشد. چه بسا که فرد یا خانواده ای تمام سرمایه خود را در راه اجرای یک طرح تولیدی هزینه نماید اما به لحاظ تأثیر گذاری یکی از عوامل ذی مدخل در اجرای طرح های صنعتی، طرح دچار بن بست گردیده و به صورت راكد در آید. در این شرایط متقاضی نمی داند که چگونه باید از این گرفتاری رها شود و در صورتی که مشکل به خاطر ناسازگاری زمین یا طرح مورد نظر با ضوابط و مقررات یکی از دستگاههای ذی ربط باشد چگونه باید مسئله را حل کند و از کدام نهاد و تحت چه عنوانی شکایت کند!

ارتباطی و شبکه‌های آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات موجود از تحمیل هزینه‌های زاید در تأمین خدمات زیر بنایی جلوگیری به عمل آورند.

علاوه بر موارد مذکور راهکارهای ذیل جهت افزایش تعداد شهرکهای صنعتی پیشنهاد می‌گردد:

۱- الزام به شناسایی اراضی منابع ملی مناسب جهت اجرای طرح‌های تولیدی و صنعتی توسط ادارات کل منابع طبیعی با نظر اعضاء کمیسیون ماده ۱۲ قانونی احداث بنای خارج از محدوده قاتونی و استحقاقی شهرها و تخصیص اراضی متناسب با نوع طرح (آلاینده و غیر آلاینده) جهت واگذاری به شرکت شهرکهای صنعتی، نواحی صنعتی جهاد سازندگی، وزارت تعاون و متقاضیان انفرادی در موارد ضرور.

۲- تسریع در اجرای مقررات مربوط به این گونه اراضی به ویژه صدور رأی کمیسیون ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی، اجرای مقررات ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانونی ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور و دریافت سند به نام دولت توسط ادارات منابع طبیعی با الزام به همکاری ادارات ثبت سراسر کشور و ارائه آمار این اقدامات در هفته دولت به عنوان یک دست آورد اداری.

۳- افزایش تعداد شهرکها و نواحی صنعتی در هر شهرستان مستعد امور صنعتی و ارتقاء کیفی شهرکها و نواحی صنعتی در شهرستان‌های مستعد امور صنعتی و ارتقاء کیفی شهرکها و نواحی موجود.

۴- مکان یابی و آماده‌سازی تعدادی شهرک جهت شرکتهای تعاونی تحت عنوان شهرک تعاون توسط وزارت تعاون (شرکت خدمات تعاون...)

۵- الزام شرکت شهرکهای صنعتی بر انجام تعهدات و ارائه قیمت‌های قطعی و نظارت بر موارد مذکور توسط وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه.

اقدامات تشویقی

۱- در نظر گرفتن هزینه تهیه زمین در شهرکها به عنوان آورده متقاضی در آیین نامه اجرایی تبصره ۲ قانون بودجه کل کشور.

۲- اولویت ارائه تسهیلات بانکی به متقاضیان احداث واحدهای تولیدی جدید در شهرکها و نواحی صنعتی. (در مورد



طرح‌های نیمه تمام این اولویت مد نظر نیست)

۲- در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی برای واحدهای مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی برابر با نیمی از مدت زمان واحدهای مشابه مستقر در مناطق محروم.

۳- حذف عوارض نیم درصدی شهرداری در فروش به دلیل عدم ارائه خدمات توسط شهرداری‌ها در شهرکها و نواحی صنعتی.

پی نوشت‌ها:

۱- ضایعه است از تلاشهای شهید بهشتی که علیرغم مخالفت‌ها در تصویب این قانون نقش ارزنده‌ای داشت یاد کنیم. روانش شاد.

۲- آقای غلامرضا شافعی وزیر صنایع در این مورد اظهار می‌دارد: بر اساس آمار از سال ۹۲ به این سو حدود ۹۵۰۰ موافقت اصولی صادر شده که از این میزان ۵۰ هزار موافقت اصولی در ۸ سال اخیر صادر شده است. از این میزان حدود ۹۵۰۰ موافقت به نمر رسیده (حدود ۱۹ درصد) و ۸۵۰۰ نفره دیگر در حال ساخت و ساز هستند که اگر این دو را جمع کنیم رقمی حدود ۱۸ هزار موافقت اصولی اجرا شده و در دست اجرا به دست می‌آید که حدود ۳۶ درصد کل موافقت‌های اصولی صادره شده است. هشتاد و هشت هزار و ۱۸۰/۷۶/۸/۱۸ شماره ۱۴۰۱

۳- دکتر قره باغیان معاون اقتصادی و دارایی در مورد پدیده قاچاق کالا عنوان نموده است:

بر اساس آمار غیر رسمی در حال حاضر سالانه بیش از ۱/۲ الی ۱/۶ میلیارد دلار کالا به صورت قاچاق وارد کشور می‌شود که ارزش ریالی آن از کل اعتبارات

بانک‌ها بیشتر است قاچاق کالا آفت اقتصاد کشور است. لازم است دست اندرکاران با جدیت با این پدیده برخورد کنند و در حال حاضر ۱۵ تا ۳۰ درصد از فعالیت‌های اقتصادی کشور به صورت زیر زمینی (غیر قانونی) است که هیچ گونه نظارتی بر آن وجود ندارد. قاچاق کالا بیش از ۵۰ درصد فعالیت‌های اقتصادی و زیر زمینی را تشکیل می‌دهد. هشتاد و هشت هزار و ۷۷/۸/۲۱ شماره ۱۶۹۱ مورخ

۴- مجموعه قوانین و مقررات سازمان جنگلها و مراتع کشور. سازمان جنگلها و مراتع کشور. ۱۳۷۲، صفحه ۱۸.

۵- قانون حفظ کاربری اراضی و ساغات، مصوب ۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی.

۶- معمولاً در این مرحله یا مراحل بعد نظر کارشناسان چهارگانه بهداشت و آموزش پزشکی در رابطه با صنایع غذایی، دارویی، بهداشتی و آرایشی نیز استعلام می‌گردد. (الف) آب و فاضلاب (ب) محیط کار (ج) حرفه‌ای (د) نظارت بر مواد غذایی - در موارد بسیاری متقاضیان اظهار می‌دارند که آنها ملزم به کسب پاسخ تعداد بیشتری استعلام حتی ۲۰ الی ۳۰ مورد شده‌اند.

۷- مجموعه قوانین و مقررات سازمان جنگلها و مراتع کشور. ۱۳۷۲، صفحه ۱۲۶.

۸- همان منبع - صفحه ۱۴۲.

۹- همان منبع - صفحه ۴۱.

۱۰- روزنامه رسمی - شماره ۱۱۳۸۹ - مورخ ۶۳/۱/۶.

۱۱- جهت آماده سازی شرکت صنعتی حدود ۲۷ طرح به اجرا در می‌آید که بخشی از این خدمات به شرح ذیل می‌باشد:

- آماده سازی (نقشه برداری، طراحی، مکانیک خاک و تفکیک)

- تأمین برق (اجرا شبکه و استقرار پست اصلی برق)

- احداث تأسیسات آبرسانی (حفر چاه، تجهیز چاه، ساختمان چاه) خط انتقال آب و استقرار منبع هوایی.

- ایجاد شبکه فاضلاب

- محوطه سازی (تسطیح، خیابان‌کشی، جدول گذاری و آسفالت)، درختکاری

- تأسیسات عمومی: ساختمان - آتش نشانی - بانکول - مخابرات.

۱۲- دانیالی، محمد جواد - بررسی صنایع راکد و نیمه تمام استان فارس و اولویت بندی آنها. سازمان برنامه و بودجه فارس. بهار ۱۳۷۷، ص ۱۰ و ۱۱

۱۳- شهرک صنعتی آب بارپیک شیراز

۱۴- نیم نگاه، رگوس برخی از برنامه‌های وزارت تعاون و واحدهای تابعه در سال ۱۳۷۷، ۷۷/۷/۱، شماره ۱۷۷.

۱۵- سمعد عرفانی - عضو کمیته مکان بانی شرکت شهرکهای صنعتی ایران.