



شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۵۰

تاریخ جلسه

۱۴۰۰/۱۲/۲۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: (دبیرخانه شورای گفت و گو)

اعضای حاضر در جلسه: ۲۲ نفر

موضوع مورد بررسی (دستور کار)

- بحث و تبادل نظر پیرامون مشکلات پروژه ها و سرمایه گذاری های انجام شده در بافت پیرامون حرم مطهر رضوی و ارائه پیشنهادات لازم جهت طرح در جلسه شورای گفت و گو

پنجاهمین جلسه دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی به بحث و تبادل نظر پیرامون مشکلات پروژه ها و سرمایه گذاری های انجام شده در بافت پیرامون حرم مطهر رضوی، اختصاص داشت.

علی اکبر لبافی، رئیس دبیرخانه این شورا در این نشست گفت: تعدادی از سرمایه گذاران و مالکان و تشکلهای کارافرینی خواهان پیگیری موانع و مشکلات ایجاد شده برای فعال سازی پروژه های پیرامونی بافت حرم مطهر از طریق شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی شده اند،

لبافی برگرفته از سوابق موانع و تنگناهای موجود که منجر به توقف پروژهها شده است در دو محور مطرح نمود:

الف) آن تعداد از صاحبان سرمایه و مالکان و کارافرینانی که قبل از ابلاغ طرح تفصیلی جدید بر اساس ضوابط و مقررات و طرح تفصیلی قبل با اخذ مجوزها و توافقات مربوطه طرح توجیه فنی اقتصادی مالی پروژه تهیه و بر مبنای آن حقوقات شهرداری و سایر دستگاهها را پرداخت و مجوز دریافت نموده اند و توجیه طرح نیز بر اساس شاخص های قبل بوده و با ابلاغ طرح تفصیلی جدید و تاکید بر اجرای طرح جدید که این پروژه ها یا از توجیه فنی اقتصادی مالی خارج می شوند و یا دچار ضرر و زیان زیادی می گردند و طبیعی است که عطف به ماسبق اصولا نباید بشود و چگونگی جبران ضرر و زیان ناشی از آن



شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۵۰

تاریخ جلسه

۱۴۰۰/۱۲/۲۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: (دبیرخانه شورای گفت و گو)

اعضای حاضر در جلسه: ۲۲ نفر

ب) نکته دوم اصلاحات انجام شده در طرح جدید در مقایسه با قبل که نقشه و اجرا را با تغییرات زیادی مواجه نموده است و تاکید بر اینکه طرح جدید ایرادات و اشکالات جدی دارد و در عین حال نظارت قاطع مسئولان محلی اگر چه شهردار وقت امضاء نموده و لیکن اخذ نگردیده است

وی گفت موضوع سرمایه گذاری و فعال سازی پروژه هابرای استان یک اصل است تا انشالله از طریق گفت و گو و تعامل بتوانیم با یک هم افزایی استانی از بن بست موجود خارج شود

*طرح جدید «حریم حرم رضوی» قابلیت اجرایی ندارد

در ادامه محمد حسین روشنگر، رئیس کانون کارآفرینان خراسان رضوی و رئیس هیات مدیره شرکت انبوه سازان حریم حرم در همین رابطه عنوان کرد: حرکتی ۲۵ سال قبل آغاز شد که نیت آن توسعه در بافت پیرامونی حرم رضوی بود. در آن مقطع مقرر بود که کار ظرف ۱۰ سال به سرانجام برسد. اما با وجود گذشت بیش از دو دهه، هنوز پیشرفت فیزیکی طرح به ۵۰ درصد هم نرسیده و حدود ۴ سال است که تقریباً طرح تعطیل شده و سرمایه گذاران بلا تکلیف مانده اند.

وی با انتقاد از آلوده شدن مباحث مرتبط با طرح توسعه پافت پیرامون حرم رضوی به مباحث سیاسی، سرمایه گذاران و مجریان طرح‌های اقتصادی این بافت را متضرر اصلی این ماجرا برشمرد.

وی یادآور شد: حقوق مکتسبه سرمایه گذاران در این محدوده را نمی توان انکار کرد. اینکه تصمیمی برای مشهد، خارج از استان و در مرکز اخذ شود و نتایج آن بلا تکلیفی سرمایه های بزرگ و فرصت های شغلی در این بخش باشد؛ یک اشتباه بزرگ است که متأسفانه متولیان امر به آن تن دادند.

وی تصریح کرد: در هر صورت سرمایه گذاران و کارآفرینان به دنبال حل مساله هستند به گونه ای که پروژه ها فعال شود، در واقع کانون کارآفرینان به دنبال راه اندازی پروژه ها و ایجاد اشتغال است.



روشنک با اشاره به اینکه بیش از ۵۰ هزار میلیارد تومان سرمایه در منطقه ثامن راكد مانده است، خاطر نشان کرد: درخواست داریم که حقوق مالکین و سرمایه گذاران بافت پیرامونی حرم مطهر رضوی جدی گرفته شود. شهرداری و وزارت راه و شهرسازی در این رابطه بیشترین تقصیر را دارند، چون نه در اجرای طرح موفق عمل کردند و نه آن را به تناسب برنامه ریزی های انجام شده، پیش بردند. ماحصل این موضوع هم زیان عده‌ای سرمایه گذاران و فعال اقتصادی بود.

*هیچ مخالفتی با بازنگری در طرح حریم حرم نداریم

در بخش دیگری از نشست، مهدی خوش گفتار، دبیر باشگاه کارآفرینان و سازندگان حریم رضوی نیز در همین خصوص اظهار کرد: ابلاغ طرح جدید «حریم رضوی» به معنای مداخله بدون دلیل تهرانی ها در مسائل اجرایی استان و وظایف قانونی شورا و مدیریت شهری مشهد است که موجب توقف کامل طرح و پروژه های قانونی شد و تاکنون خسارت های کلانی را منجر شده است.

وی یادآور شد: مالکین و سرمایه گذاران، با هر گونه مداخله خارج از استان به شدت مخالف بوده و به اندازه حقوق شرعی خود آن را قبول نداشته و ندارند، لیکن به احترام نظر امام جمعه محترم و تولیت آستان قدس رضوی و نمایندگان محترم مشهد در مجلس شورای اسلامی هیچ مخالفتی با بازنگری در این طرح ندارند.

خوش گفتار با تاکید بر اینکه بازنگری باید با مسئولان دستگاه های متولی استان و شورای شهر مشهد انجام شود، متذکر شد: به موازات انجام هر اقدامی، باید بودجه لازم برای جبران خسارت های احتمالی در اثر بازنگری طرح برای پرداخت به مالکین و سرمایه گذاران، پیش بینی شود و توسط وزارت راه و شهرسازی تامین و بدون تاخیر تخصیص یابد.

*تصویب طرح «حریم حرم رضوی» روند قانونی خود را طی نکرده است

در ادامه هاشم دائمی، عضو شورای شهر مشهد با بیان اینکه طرح تفصیلی که در سال ۱۴۰۰ ابلاغ شد، تقریباً کل منطقه ثامن را شامل می شد، عنوان کرد: یکی از



ایرادات وارده به طرح مذکور، عدم طی شدن رویه های قانونی برای ابلاغ آن بوده است. براساس قانون، در مسیر ابلاغ این گونه طرح ها باید تایید شورای شهر اخذ شود.

وی افزود: رسالت اصلی شورای شهر، صیانت از حقوق مردم و سرمایه گذاران است، در واقع تمامی حقوق ذی نفعان در منطقه ثامن باید در کنار همدیگر مدنظر قرار بگیرد، چرا که جدا کردن مردم از سرمایه گذاران یک خطای راهبردی عمیق به شمار می آید.

دائمی اظهار داشت: پروژه های سرمایه گذاری در منطقه ثامن دارای مشکلاتی بودند که شهرداری ثامن و شورای شهر می بایست به آن ورود پیدا می کردند و با این طرح عملاً با چالش مواجه شده ایم.

عضو شورای اسلامی شهر مشهد ادامه داد: در حال حاضر در مرحله ای قرار داریم که برگزاری کنفرانس، وینار و ... پاسخگوی حل این معضل نیست. لذا باید به دنبال تبیین راهکار باشیم. تا زمانی که این روند ادامه داشته باشد و کسی دلسوزانه این معضل را پیگیری نکند، همچنان شاهد خروج سرمایه گذاران از کلانشهر مشهد خواهیم بود.

وی با انتقاد از تصمیم گیری هایی که در مرکز بدون توجه به اقتضائات موجود برای مدیریت شهر مشهد اخذ می شود و رویه ناقص اجرای این تصمیمات، تاکید کرد: اتخاذ یک رویکرد صفر و صدی در مورد بافت پیرامون حرم رضوی، غلط خواهد بود. برای سیاستگذاری درست و موثر، باید هم به گذشته و هم به آینده نگاهی داشته باشیم.

دائمی تصریح کرد: در حال حاضر ۱۹ پروژه مورد موافقت قرار گرفته اند، بر این اساس پیشنهاد می شود یک کارگروه میان بخشی متشکل از نهاد قضایی، راه و شهرسازی، شهرداری مشهد، استانداری، نمایندگانی از سرمایه گذاران، شورای شهر مشهد و ... ایجاد شود تا بدین ترتیب به سمت تسهیل امور و صدور پروانه حرکت



کنیم و توامان برای گره های موجود نیز در همین چهارچوب، چاره اندیشی شود.

وی خاطر نشان کرد: برای تعیین تکلیف سایر پروژه ها نیز باید یکسری جلسات هم اندیشی در راستای تصمیم سازی بین بخشی برگزار شود و اتفاقا باید در این جلسات نهادهای نظارتی نیز حضور داشته باشند، تا تمامی ابعاد موضوع بررسی شود و همه ابهامات و دغدغه های احتمالی، مرتفع گردد.

دائمی با اشاره به اینکه در شورای اسلامی شهر مشهد پای کار هستیم تا مشکلات سرمایه گذاران را حل و فصل نماییم، اظهار داشت: حمایت از سرمایه گذاری برای توسعه شهر ضرورت دارد و تا حد ممکن باید تسهیلگری انجام شود و نگاه ما باید معطوف به نیازهای آینده مشهد باشد، به عنوان شهری که میزبان جمعیت میلیونی زائران است و ظرفیت های توسعه ای فراوانی هم دارد.

*تعداد صدور پروانه ها نسبت به سال گذشته کاهش یافته است

در بخش دیگری از این جلسه خسرو خالقی، معاون شهرسازی شهرداری منطقه ثامن مشهد در سخنانی تصریح کرد: طرح تفصیلی منطقه ثامن، به عنوان حریم رضوی در ۱۳ مردادماه ۱۴۰۰ به منطقه ابلاغ شد. این طرح رویکردها و اهدافی داشت که مهم ترین آن حفظ و تثبیت ساکنین منطقه ثامن بود. سرمایه گذارانی در این بافت وجود دارند که قریب به ۲۰ الی ۲۵ سال در این منطقه سرمایه گذاری کرده اند و به اعتقاد بنده به جزئی از هویت آن تبدیل شده اند اما متاسفانه حقوق این طیف مدنظر قرار نگرفته است.

وی یادآور شد: در حال حاضر برای قریب به ۱۴۷ پروژه مکتسبه که عرصه آن بیش از ۵۰۰ متر مربع است؛ در حال گفت و گو و رایزنی هستیم که تاکنون صورت جلسه ۱۹ پروژه امضا شده و به توافق قطعی رسیده است. البته ۵ مورد از این ۱۹ پروژه ثبت درخواست کرده اند و ۱۴ پروژه دیگر نیز منتظر هستند تا از سرنوشت دیگر پروژه ها اطلاع پیدا کنند.



خالقی تصریح کرد: قریب به ۱۱۹ پروژه دارای عرصه کمتر از ۵۰۰ متر هستند که با برگزاری جلسات متعددی که به همراه همکاران از منطقه ثامن داشتیم، برای بخشی توافق کردیم تا برای آنان به مثابه پروانه های قبلی صادر شود. در حال حاضر برای مابقی پروژه ها نیز رایزنی هایی با شورای شهر در حال انجام است، امید می رود بتوانیم این پروژه ها را احقاق حق نماییم.

وی بیان کرد: در حال حاضر نیز با توجه به اینکه طرح حریم رضوی مصوب کمیته ماده ۵ است، به این مورد تمکین می کنیم و خارج از قانون اقدام نخواهیم کرد اما نکته قابل توجه آن است که طرح مذکور، نمی تواند پاسخگوی همه مسائل منطقه باشد.

معاون شهرسازی شهرداری منطقه ثامن خاطر نشان کرد: تعداد صدور پروانه هایمان نسبت به سال گذشته، بسیار افت کرده است به طوری که عایدی از این محل تقریباً به صفر رسیده و درآمدی بابت صدور پروانه تاکنون نداشتیم.

در ادامه جعفر خراسانی، مدیرعامل شرکت ساختمان شهرسازی هشتم نیز در همین خصوص تصریح کرد: هر اقدامی که رفاه زائرین را به دنبال داشته باشد، پسندیده است و باید مورد حمایت قرار بگیرد. حال سوال اینجاست کدام یک از پروژه های متوقف شده بافت پیرامونی مخالف رفاه زائران بوده است؟

وی اظهار کرد: طرح جدید نباید پروژه های گذشته را شامل می شد، چرا که قانون عطف به ماسبق نمی شود. با این وجود اگر مسئولان بر اجرای طرح و متوقف کردن پروژه ها تاکید دارند، ما هم خواستار بازگشت سرمایه خود متناسب با نرخ روز و با در نظر گرفتن هزینه های تورمی هستیم.

***طرح حریم رضوی باید توسط مشاوره گرید یک مورد بررسی قرار بگیرد**

مجید نژادحسین، شهردار منطقه ۴ مشهد به عنوان یکی از دست اندرکاران نیز در این جلسه عنوان کرد: طرح حریم رضوی با هدف حفظ ساکنین بومی منطقه، رعایت حریم آثار باستانی، رعایت سیما و منظر شهری تهیه شده است و بر این اساس پیشنهاد می شود که مشاوره صاحب صلاحیت گرید یک را مطرح کنیم تا ۷



الی ۸ عنوان را بررسی کند. بررسی و نیازسنجی ساخت مسکن در منطقه (در واقع با افزایش قیمت زمین و پروانه آیا ساکنین تمایل به ساخت مسکن دارند؟)، بررسی شبکه حمل و نقل و پارکینگ در بافت، بررسی تبعیض میان سرمایه گذاران بخش دولتی و خصوصی در بافت، شناسایی حرایم آثار و میراث فرهنگی در بافت حرم به صورت دقیق و به دور از هر گونه جهتگیری و غرض ورزی، مشخص شدن آمار دقیق کاربری های مسکونی، خانه مسافرها و ... در منطقه، ارزیابی استانداردهای زائرسراهای منطقه و ... از دیگر مواردی هستند که باید توسط مشاوران گرید یک مورد بررسی و ارزیابی قرار بگیرند.

وی اظهار داشت: طرح مرحوم کازرونی توسط یک مشاوره سطح ۳ مورد انتقاد قرار گرفته و حال پیشنهاد ما این است که طرح حریم رضوی توسط یک کارشناس گرید یک مورد بررسی قرار بگیرد.

*گروه های متخصص باید به صورت میدانی از پروژه بازدید داشته باشند

در ادامه محمد جواهری، نماینده بنیاد تعاون سپاه نیز در همین خصوص گفت: متأسفانه کاهش تعداد طبقات برای سرمایه گذاران بافت پیرامونی حرم رضوی توجیه اقتصادی ندارد. برخی از پروژه ها که موافقت اصولی شان دریافت شده در حال واگذاری هستند. پیشنهاد این است که پروژه های گذشته و فعلی از یکدیگر تفکیک شوند، چرا که موافقت اصولی برخی از پروژه ها دریافت شده و برای آن ها، باید براساس ضوابط اجرایی اقدام شود.

وی افزود: بازنگری مجدد در طرح حریم رضوی باید صورت بگیرد، در این رابطه باید از کارشناسان خبره و صاحب نظر استفاده شود. بدین صورت که باید گروه های متخصص به صورت میدانی از پروژه بازدید داشته باشند تا نقاط ضعف پروژه احصا شود.

مهندس اسماعیل نور محمدی، نماینده استانداری خراسان رضوی نیز در همین مورد عنوان کرد: متأسفانه این رویه که بدون در نظر گرفتن اظهارات بخش خصوصی تصمیمی اتخاذ می کنند باید اصلاح شود. با توجه به سفر پیش روی آقای رئیس جمهور به مشهد باید با توجه به حجم بالای سرمایه گذاری در این بخش، این



موضوع به صورت ویژه و در دستور کار قرار بگیرد.

وی خاطر نشان کرد: علاوه بر این ضرورت دارد در این رابطه کارگروه جدیدی با رعایت تمامی جوانب تشکیل شود. در گذشته نیز شاهد چنین اتفاقاتی در سایر شهرستان ها بوده ایم که قوه قضاییه به خوبی جلوی تضييع حقوق سرمايه گذاران را گرفته است.

نور محمدی یادآور شد: حساسیت بسیاری بر روی منطقه ثامن وجود دارد، لذا ضرورت دارد این مبحث در سفر استانی رئیس جمهور مطرح شود.

*پیشنهاد اجرای طرح ۲۱ بندی

در ادامه علیرضا سروش امین، نماینده حوزه اجتماعی دادگستری خراسان رضوی نیز با بیان اینکه متأسفانه در سالی که تحت عنوان «تولید، پشتیبانی ها، مانع زدایی ها» نامگذاری شده در این حوزه به نتیجه نرسیدیم، متذکر شد: با توجه به تأکیدات رئیس جمهور و رئیس قوه قضاییه، نگاه دادگستری کل استان حمایت از سرمایه گذاری به ویژه در حوزه تولید و صنعت است.

وی یادآور شد: دادگستری به عنوان مدعی العموم حافظ جان زائران و شهروندان است حال از آن جا که پروژه های نیمه تمام هم از منظر شهری و هم آسیب شناسی اجتماعی، مردم را به لحاظ جانی و مالی تهدید می کند، باید این پروژه ها را هر چه سریع تر تعیین تکلیف نمود.

وی خاطر نشان کرد: دادگستری نیز نسبت به حل این مساله اهتمام دارد. در همین خصوص، پیشنهاد ما نیز اجرای طرح ۲۱ بندی بوده که به شهرداری نیز ابلاغ شده است.

در پایان لبافی، رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی خراسان رضوی در جمع بندی جلسه بیان کرد: تعیین تکلیف پروژه های بافت پیرامونی حرم مطهر رضوی قابل انجام است و اراده نهادهای متولی را نیاز دارد. براساس طرح های قبلی یکسری مجوزها صادر شده و پروژه هایی اجرا شده اند. طبیعتاً



شهرداری نیز حق و حقوق خود را در این رابطه اخذ کرده است و طرح نیز در مقاطع مختلف توجیه فنی، اقتصادی و مالی داشته است. از این رو نمی توان جلوی سرمایه های قدیم را با طرح جدید گرفت مگر آنکه نظرات کارشناسی اخذ شود و جبران خسارت برای سرمایه گذاران انجام بگیرد.

رئیس دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان خاطر نشان کرد: علاوه بر این بایستی اظهارات ذی نفعان در خصوص طرح گذشته و طرح فعلی اخذ شود پس از آن باید با دستگاه های موثر و تصمیم گیرنده در خصوص تعهدات گذشته، رایزنی و مذاکره انجام بگیرد. آنچه که مسلم است پروژه هایی با پیشرفت فیزیکی بیش از ۲۰ درصد را نمی توان با طرح جدید متوقف کرد.

جمع بندی و مصوبات

ردیف	مصوبات جلسه	مسئول پیگیری
الف)	<p>الف) نظر به اینکه ادامه اجرای پروژه های بافت پیرامونی حرم مطهر در محور های مختلف برای مشهد مقدس اهمیت فراوانی دارد و با توجه به اینکه تعدادی از صاحبان سرمایه و مالکان و کارافرینانی قبل از ابلاغ طرح تفصیلی جدید بر اساس ضوابط و مقررات و طرح تفصیلی قبل با اخذ مجوزها و توافقات مربوطه طرح توجیه فنی اقتصادی مالی پروژه تهیه و بر مبنای آن حقوقات شهرداری و سایر دستگاهها را پرداخت و مجوز دریافت نموده اند و توجیه طرح نیز بر اساس شاخص های قبل بوده و با ابلاغ طرح تفصیلی جدید و تاکید بر اجرای طرح جدید ، این پروژه ها یا از توجیه فنی اقتصادی مالی خارج می شوند و یا دچار ضرر و زیان زیادی می گردند و طبیعی است اصولا در نباید در هنگام وضع قوانین و مقررات جدید مقررات جدید عطف به</p>	دستگاههای اجرایی ذیربط، دبیرخانه شورا
		مستمر



		<p>ماسبق و گذشته شود و غیر اینصورت چگونگی جبران ضرر و زیان ناشی از ان میبایست تعیین تکلیف گردد.</p> <p><u>لذا با بررسی جمیع جهات تصمیمات زیر اتخاذ گردید</u></p> <p>۱- <u>توافق گردید پیرامون چگونگی تسری طرح تفصیلی جدید نسبت به پروژه هایی که از قبل و در زمان طرح گذشته مجوز های قانونی گرفته اند و ضرر و زیان مطرح شده، نظرات کارشناسان حقوقی اخذ گردد</u></p> <p>۲- <u>با هریک از دستگاههای اجرایی و متولیان ذیربط از طریق دبیرخانه شورا مکاتبه و راهکارهای عبور از توقف فعلی و حل و فصل توافقی اخذ شده و در جلسه بعدی مطرح گردد.</u></p>	
دو هفته	دبیرخانه شورا	<p>ب) <u>با توجه به اینکه در جلسه همواره تاکید می گردد، اصلاحات انجام شده در طرح تفصیلی جدید در مقایسه با طرح قبلی (نقشه و اجرا) را با تغییرات زیادی مواجه نموده است و طرح جدید ایرادات و اشکالات جدی دارد و در عین حال نظرات مسئولان محلی (اگر چه شهردار وقت امضاء نموده) اخذ نگردیده است مقرر گردید در این ارتباط موانع اساسی طرح و ایرادات مطرح شده از طریق خبرگان صاحب صلاحیت اخذ گردد.</u></p>	۲



شورای کفایت و کوی دولت و رئیس خصوص
استان نریمان رضوی

شماره جلسه: ۵۰

تاریخ جلسه

۱۴۰۰/۱۲/۲۳

ساعت شروع: ۸ صبح

محل تشکیل جلسه: (دبیرخانه شورای گفت و گو)

اعضای حاضر در جلسه: ۲۲ نفر

دو هفته	شهرداری منطقه	مقرر گردید شهرداری منطقه پیرامون چگونگی صدور مجوز برای هریک از پروژه ها قبل از ابلاغ طرح تفصیلی جدید بررسی های کاملی صورت پذیرد و در ارتباط با تعهد ایجاد شده و راهکارهای برون رفت اظهار نظر نمایند	۳