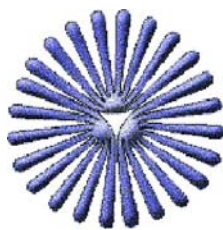


بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



**دانشگاه پیام نور**

**دانشکده علوم اجتماعی و اقتصاد**

**گروه علمی جغرافیا**

**مرکز تهران**

**پایان نامه برای اخذ درجه کارشناسی ارشد جغرافیا (گرایش برنامه ریزی شهری)**

**عنوان:**

**ارزیابی مکانیابی شهرکهای صنعتی غرب استان تهران ( اشتهاارد و نظرآباد)**

**نگارش :**

**مرضیه جعفریه**

**استاد راهنما:**

**دکتر مصطفی طالشی**

**استاد مشاور:**

**دکتر علی نصیری**

**پایان نامه**

**برای دریافت درجه کارشناسی ارشد**

**در رشته برنامه ریزی شهری**

**دی ماه ۱۳۹۰**

## تشکر و قدردانی

تهیه این پایان نامه با کمک و مساعدت اساتید بزرگوار و مدیران و کارشناسانی که ذیلاً نامشان ذکر می‌گردد میسر گردیده که جادارد در اینجا از زحمات و تلاش‌های آنان تشکر و قدردانی گردد:

- آقای دکتر مصطفی طالشی که افتخار راهنمایی پایان نامه را به اینجانب دادند و در کلیه مراحل تدوین پایان نامه با راهنمایی‌های فاضلانه خویش اینجانب را یاری نمودند.
- آقای دکتر علی نصیری که به عنوان استاد مشاور در مراحل تدوین پایان نامه از راهنمایی‌های ایشان بهره‌مند بودم.
- آقای مهندس فرزین سلطانی سرپرست معاونت برنامه ریزی و امور تولیدی شرکت شهرک‌های صنعتی استان تهران و همچنین آقای مهندس شاهین حیدری معاون فنی و اجرایی نیز در خصوص دسترسی به اطلاعات مرتبط با شهرک‌های صنعتی اشتهارد و نظرآباد، همچنین راهنمایی فراوان ایشان فرمودند.
- خانم عمادی و محمدی کارشناسان وزارت صنایع و معادن
- همکار و دوست گرامیم خانم اعظم احسانی کارشناس شرکت مهندسی مشاور صنعتی ایران و دانشجو کارشناسی ارشد اقتصاد دانشگاه الزهراء در تدوین پایان نامه همراه من بود.
- همچنین از خانواده بزرگوارم که در تمامی دوره‌های تحصیلی‌ام همواره یار و یاور من و مشوق اصلی من در تحصیلات بوده‌اند، بسیار سپاسگزارم.

## چکیده

فراهم ساختن امکانات و تسهیلات زیربنایی در مکانی دارای شرایط بهینه نسبت به سایر مکان‌ها جهت ایجاد شهرک صنعتی باعث انگیزه برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی در آن مکان می‌گردد. بنابراین ارزیابی و مطالعه مکان‌های مختلف و با استفاده از روش‌های گوناگون به منظور یافتن مکان مناسب برای تخصیص این امکانات و تسهیلات ضروری است. بخش خصوصی تمایل دارد واحدهای صنعتی و تولیدی خود را در نواحی و مکان‌هایی مستقر نماید که بتواند به هدف خود مبنی بر بیشینه کردن سود نائل گردد. در صورتی که بخش دولتی با تکیه بیشتر بر موضوعات خاص سیاسی و اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی بعضاً در جهت از میان برداشتن نابرابری‌های منطقه‌ای و ایجاد تعادل بین مناطق مختلف و توسعه همه جانبه و متوازن در سطح کشور گام برمی‌دارد و بر همین اساس اقدام به مکان‌یابی تأسیسات گوناگون می‌نماید.

بی‌شک غایت اصلی تمام برنامه‌ریزی‌ها دستیابی به توسعه پایدار، تعادل منطقه‌ای، توزیع مناسب فعالیت‌ها و استفاده حداکثر از قابلیت‌های محیطی در فرآیند توسعه مناطق است. این پژوهش با استفاده از شاخصهای تاثیرگذار شامل: دسترسی به بازار مصرف، نحوه تامین مواد اولیه طرح، بررسی شرایط جغرافیایی و اقلیمی، بررسی امکانات حمل و نقل، تسهیلات زیر بنایی و غیره... در این شهرکها در نظر گرفته شده است. در این راستا معیارها و شاخصها توسط روش تحلیل سلسله مراتبی AHP وزن دهی شده اند. تا از طریق آن معیارهای مکان‌یابی شهرک‌های صنعتی مورد ارزیابی قرار گیرد. در ارزیابی الگوهای شهرک صنعتی به صورت نمونه (اشتھارد و نظرآباد) از مدل تحلیل سوات (swot) جهت شناسایی نقاط قوت، ضعف در محیط داخلی و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها در محیط خارجی استفاده گردیده است. در ادامه فرآیند مأموریت، اهداف و استراتژی‌ها تدوین شده است و راهکارهای مناسب ارائه گردیده است. در نتیجه با اولویت دهی و امتیازبندی گزینه‌ها، شهرکهای صنعتی اشتھارد و نظرآباد به عنوان بهترین مکان‌ها برای ایجاد صنایع معرفی می‌گردد.

واژگان کلیدی: ارزیابی / مکان‌یابی / شهرکهای صنعتی / اشتھارد و نظرآباد

## پیشگفتار

رشد صنعت به صورت مجتمع، منطقه، ناحیه، قطب یا شهرک صنعتی پدیده‌ای است که به لحاظ اهمیت از آغاز قرن بیستم میلادی در توسعه صنعتی کشورهای جهان و بهره‌گیری از امکانات و قابلیت‌های هر منطقه مورد توجه قرار گرفته است. هر کشوری که بخواهد در راه صنعتی کردن خود گام بردارد ناچار است از لحاظ آمایش سرزمین و تقسیم نیروی کار در مناطق مختلف کشور با هدف توسعه صنعتی محورها و قطب‌ها، مکان‌هایی را برای تجمع واحدهای صنعتی به صورت شهرک یا مجتمع، انتخاب و سازماندهی نماید. این سازماندهی متأثر از عواملی مانند رشد جمعیت، اشتغال، محدودیت زمین، حفاظت و توسعه محیط زیست و تعیین کاربری زمین‌های صنعتی است.

شرایط کنونی ایران و مکان‌یابی شهرک‌ها و نواحی صنعتی در نقاط مختلف کشور به روش سنتی نشان می‌دهد که به مسئله آمایش سرزمین، در مقیاس ملی و منطقه‌ای توجهی نمی‌شود، بلکه سیاست‌ها و اعمال نفوذها باعث عدم شکل‌گیری برنامه ریزی فضایی که پیامدهای آن باعث تداخل در وظایف و کاهش کارایی نواحی و شهرک‌های صنعتی شده است. با عنایت به این موضوع پایان نامه حاضر ارزیابی الگوهای شهرک‌های صنعتی به صورت نمونه (اشتهدارد و نظرآباد) می‌باشد. در این پژوهش با بهره‌گیری از شاخص‌های اثرگذار در مکان‌یابی از یک سو و نظرات مدیران شهرک‌های صنعتی اشتهدارد و نظرآباد در مورد شاخص‌های تاثیرگذار در مورد انتخاب مکان شهرک‌های صنعتی اشتهدارد و نظرآباد استفاده شده است و با وزن دهی معیارها به ارزیابی مکانیابی این دو شهرک صنعتی پرداخته شده است. همچنین با استفاده از مدل تحلیل سوات (SWOT) به نقاط ضعف و قوت و ضعف در محیط داخلی و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها در محیط خارجی پرداخته خواهد شد تا راهبردهای مناسب ارایه گردد.

در فصل اول این پایان نامه مباحث مربوط به طرح اصلی تحقیق اعم از مقدمه و طرح مسئله تا سئوالات و فرضیات تحقیق و مشکلات تحقیق آورده شده است.

در فصل دوم به مبانی نظری تحقیق، مفهوم شناسایی موضوعات مرتبط با الگوها و نظریه‌های بنیادی مکان‌یابی با رویکرد مراکز و شهرک‌های صنعتی همچنین معیارها و عوامل موثر در مکان‌یابی تشریح می‌گردد.

در فصل سوم ویژگی‌های محیطی، اجتماعی- اقتصادی و کالبدی منطقه غرب استان تهران، شهرستان کرج مورد مطالعه قرار گرفته است.

مباحث فصل چهارم به مطالعه شاخصهای موثر در انتخاب مکان شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد و روش انجام کار، مشکلات شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد پرداخته شده است و در مرحله بعد به مدل کاربردی تحلیل سوات (swot) که یکی از مناسب‌ترین برنامه ریزی و تحلیل استراتژی است، به موارد اجرا گذاشته خواهد شد.

فصل پنجم به آزمون فرضیات شاخصهای اثرگذار برمکانیابی مناسب همچون دسترسی به مواد اولیه، منابع انرژی و نیروی کار و غیره اختصاص دارد. در ادامه نیز جهت برطرف نمودن مشکلات این شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد پیشنهادهای اجرایی ارائه شده است.

## فهرست مطالب

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>	<u>ردیف</u>
۱		فصل اول:
		کلیات تحقیق
۲		۱- مقدمه
۳		۱-۱ طرح مسئله
۵		۲-۱ فرضیه‌های تحقیق
۶		۳-۱ ضرورت و اهمیت انجام تحقیق
۷		۴-۱ اهداف تحقیق
۷		۵-۱ پیشینه تحقیق
۱۱		۶-۱ روش تحقیق
۱۳		۷-۱ واژگان کلیدی
۱۶		۸-۱ مشکلات تحقیق
۱۸		۹-۱ جمع بندی و نتیجه گیری
۱۹		فصل دوم:
		مبانی نظری پژوهش
۲۰		۲- مقدمه
۲۱		۱-۲ استراتژی توسعه صنعتی
۲۳		۱-۱-۲ تحولات تاریخی توسعه صنعتی
۲۴		۲-۱-۲ استراتژی توسعه صنعتی در ایران
۲۷		۳-۱-۲ مجموعه قوانین و مقررات شهرک‌های صنعتی ایران
۳۳		۲-۲ الگوها و نظریه‌های بنیادی مکان یابی با رویکرد مراکز و شهرک‌های صنعتی

## فهرست مطالب

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>	<u>ردیف</u>
۳۴	پیشینه تاریخی نظریه‌های مکان یابی	۱-۲-۲
۳۷	ضرورت انجام مطالعات مکان یابی	۲-۲-۲
۳۷	عوامل موثر مکان یابی صنعتی	۳-۲-۲
۳۸	چگونگی روند توسعه و گسترش فضاهای صنعتی در ایران	۳-۲
۴۳	الگوی فضایی توزیع مراکز صنعتی ایران	۴-۲
۴۶	پیشینه نواحی صنعتی در ایران	۱-۴-۲
۴۷	تعریف نواحی صنعتی و اهداف آن	۲-۴-۲
۴۸	سهم شهرک‌های صنعتی در توسعه صنعتی و اقتصادی، توسعه شهری	۳-۴-۲
۵۰	اهداف و موضوعات فعالیت شرکت شهرک‌های صنعتی ایران	۴-۴-۲
۵۱	مزایای استقرار صنایع در شهرک‌های صنعتی	۵-۴-۲
۵۲	قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی در ایران	۶-۴-۲
۵۲	تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران	۷-۴-۲
۵۳	تجارب استقرار شهرک‌های صنعتی در ایران	۸-۴-۲
۵۵	مکان یابی شهرک‌های صنعتی و اثرات ایجاد شهرک بر منطقه	۹-۴-۲
۵۸	روند مکان یابی صنعتی در ایران	۱۰-۴-۲
۶۲	انواع مدل‌های به کار رفته در ارزیابی مکان یابی شهرک‌های صنعتی غرب استان تهران (اشتهارد و نظرآباد)	۱۱-۴-۲
۶۴	الگوهای ارزیابی پروژه‌های صنعتی	۵-۲
۷۵	پرسش‌هایی در ارتباط با ارزیابی مکان یابی و مشکلات شهرک‌های صنعتی اشتهارد و نظرآباد	۱-۵-۲
۷۶	نتیجه‌گیری و جمع‌بندی	۶-۲



## ادامه فهرست مطالب

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>	<u>ردیف</u>
۸۰	فصل سوم:	
	شناخت ویژگی‌های محیطی، اجتماعی-اقتصادی و کالبدی شهرستان کرج	
۸۱	مقدمه	۳-
۸۲	موقعیت و حدود جغرافیایی شهرستان کرج	۱-۳
۸۵	شناخت وضعیت پستی و بلندی شهرستان کرج	۱-۱-۳
۸۶	شناخت خصوصیات و پهنه بندی و خطر نسبی زلزله	۲-۱-۳
۹۱	شناخت خصوصیات اقلیمی	۳-۱-۳
۹۵	منابع آب شهرستان کرج	۴-۱-۳
۱۰۲	وضعیت خاک شهرستان کرج	۵-۱-۳
۱۰۴	پوشش گیاهی شهرستان کرج	۶-۱-۳
۱۰۴	جمع بندی خصوصیات محیطی-اکولوژیکی	۲-۳
۱۰۶	ویژگی‌های جغرافیای تاریخی، اجتماعی و اقتصادی شهرستان کرج	۳-۳
۱۰۶	چگونگی گسترش بافت شهرستان کرج	۱-۳-۳
۱۰۷	خصوصیات بارگذاری شهرستان کرج	۲-۳-۳
۱۱۰	امکانات زیربنایی شهرستان کرج	۳-۳-۳
۱۱۴	ویژگی‌های اقتصادی شهرستان کرج	۴-۳-۳
۱۲۴	جمع بندی ویژگی‌های جغرافیای تاریخی، اجتماعی و اقتصادی	۴-۳

## ادامه فهرست مطالب

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>	<u>ردیف</u>
۱۲۷		فصل چهارم:
	ارزیابی مکان یابی شهرک‌های صنعتی غرب استان تهران (اشتهارد و نظرآباد)	
۱۲۸	مقدمه	۴-۴
۱۲۸	روش انجام کار	۴-۱
۱۲۹	شاخص های موثر در انتخاب مکان شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد	۴-۲
۱۳۲	تعیین اهمیت وزن شاخصها	۴-۲-۱
۱۳۹	مراحل عملیات تکنیک سوات (swot) در تدوین استراتژی شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد	۴-۳
۱۳۹	روش اجرا	۴-۳-۱
۱۴۰	شناسایی محیط بیرونی	۴-۳-۲
۱۴۰	شناسایی وضعیت کنونی شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد	۴-۳-۳
۱۴۰	بررسی اسناد بالادستی موثر در تدوین سند	۴-۳-۴
۱۴۱	بررسی و تحلیل داده ها و تدوین برنامه	۴-۳-۵
۱۵۲		فصل پنجم:
	آزمون فرضیه های تحقیق، جمع بندی و نتیجه گیری	
۱۵۳	مقدمه	۵-۰
۱۵۳	فرضیه اول	۵-۱
۱۵۵	فرضیه دوم	۵-۲
۱۵۶	نتیجه گیری	۵-۳
۱۵۸	پیشنهادها	۵-۴
۱۵۹		منابع و مأخذ

## فهرست جداول

### شماره صفحه

### عنوان

- جدول شماره ۱: وضعیت روند شاخص‌های ارسالی بخش صنعت و معدن در کشور از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۷ ۴۲
- جدول شماره ۲: تعداد شهرها، دهستان‌ها و آبادی‌های دارای سکنه شهرستان کرج به تفکیک بخش ۸۳
- جدول شماره ۳: متوسط حداقل و حداکثر دمای ماهانه ایستگاه هواشناسی سینوپتیک شهرستان کرج (۱۹۷۵-۲۰۰۵ م) ۹۱
- جدول شماره ۴: حداقل و حداکثر دمای مطلق ماهانه ایستگاه هواشناسی سینوپتیک شهرستان کرج (۱۹۷۵-۲۰۰۵ م) ۹۲
- جدول شماره ۵: متوسط بارش ماهانه ایستگاه هواشناسی سینوپتیک شهرستان کرج (۱۹۷۵-۲۰۰۵ م) ۹۳
- جدول شماره ۶: جهت و سرعت سریع‌ترین وزش بادسالانه ایستگاه هواشناسی سینوپتیک شهرستان کرج (۱۹۸۹-۲۰۰۵ م) ۹۴
- جدول شماره ۷: دبی متوسط ماهانه رودخانه کرج به متر مکعب (ایستگاه سرا) ۹۶
- جدول شماره ۸: دبی متوسط ماهانه رودخانه کرج به متر مکعب (ایستگاه بیلقان) ۹۷
- جدول شماره ۹: جمعیت شهرستان کرج سال‌های ۸۵-۱۳۳۵ ۱۰۸
- جدول شماره ۱۰: درصد جمعیت ۶ تا ۲۴ ساله در حال تحصیل بر حسب سن به تفکیک جنس و وضع سکونت ۱۱۰
- جدول شماره ۱۱: توزیع نسبی جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب وضع فعالیت به تفکیک جنس و وضع سکونت ۱۱۵
- جدول شماره ۱۲: تأسیسات زیربنایی شهرک صنعتی نظرآباد ۱۱۷
- جدول شماره ۱۳: تعیین وزن یا ارزش معیارها ۱۲۹
- جدول شماره ۱۴: ماتریس امتیازدهی به شاخصهای شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۳۴
- جدول شماره ۱۵: ماتریس نرمالیزه شده شاخصهای شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۳۵
- جدول شماره ۱۶: وزن شاخصهای تصمیم شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۳۶
- جدول شماره ۱۷: ماتریس سوات (swot) استراتژیهای شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۴۳
- جدول شماره ۱۸: ماتریس سوات (swot) استراتژیهای شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۵۰
- جدول شماره ۱۹: اهمیت وزنی معیارهای سلسله مراتبی مکانیابی شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد ۱۵۴

## فهرست نمودارها

### شماره صفحه

### عنوان

۷۲	نمودار شماره ۱: روند ارزیابی مکان یابی واحدهای صنعتی به لحاظ زیست محیطی
۹۲	نمودار شماره ۲: حداقل و حداکثر دمای مطلق ماهانه شهرستان کرج
۹۳	نمودار شماره ۳: متوسط بارش سالانه ایستگاه سینوپتیک شهرستان کرج
۹۵	نمودار شماره ۴: جهت و سرعت سریع‌ترین وزش باد سالانه شهرستان کرج
۱۰۹	نمودار شماره ۵: توزیع نسبی جمعیت بر حسب گروه‌های عمده سنی (درصد)
۱۱۹	نمودار شماره ۶: اشتغال و فعالیت واحدها در شهرک صنعتی نظرآباد سال ۱۳۸۹
۱۲۳	نمودار شماره ۷: اشتغال و فعالیت واحدها در شهرک صنعتی اشتهارد سال ۱۳۸۹
۱۳۱	نمودار شماره ۸: ساختار سلسله مراتبی انتخاب شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد
۱۳۷	نمودار شماره ۹: اهمیت وزنی شاخص های تصمیم شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد
۱۵۵	نمودار شماره ۱۰: اهمیت وزنی شاخص های تصمیم شهرکهای صنعتی اشتهارد و نظرآباد

## فهرست نقشه ها

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۸۴	نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیایی شهرستان کرج
۸۸	نقشه شماره ۲: نقشه گسله های ایران
۹۰	نقشه شماره ۳: نقشه پهنه بندی مقدماتی خطر نسبی زلزله در ایران
۹۹	نقشه شماره ۴: نقشه منابع آب شهرستان کرج با استفاده از نقشه پروژه مطالعات آبهای زیر زمینی
۱۱۳	نقشه شماره ۵: نقشه راههای ارتباطی شهرستان کرج
۱۱۶	نقشه شماره ۶: موقعیت استقرار شهرکهای صنعتی استان تهران

فصل اول

کلیات تحقیق

یکی از مهم‌ترین تصمیمات بلند مدت شرکت‌ها، تعیین محل انجام فعالیت‌ها و عملیات خودشان است. تعیین محل کارخانه به طور قابل توجهی هم بر هزینه‌های ثابت و هم بر هزینه‌های متغیر اثر می‌گذارد. تعیین مکان کارخانه می‌تواند یک مزیت رقابتی برای شرکت‌ها و کارخانه‌ها باشد.

در حالت کلی هدف استراتژی تعیین مکان، حداکثر کردن منافع مکان یابی برای شرکت و شهرک‌های صنعتی و دیگر فعالیت‌های اقتصادی می‌باشد. عوامل فراوانی بر تقسیمات مکان‌یابی تأثیر گذارند که از آن جمله می‌توان به قوانین دولتی، جذابیت محل (آب، هوا، فرهنگ و...)، دسترسی به نیروی کار، هزینه‌های زمین و ساختمان، نزدیکی به مواد اولیه و مشتریان، نزدیکی به نیازمندی‌های خدماتی و عرضه تأسیسات و امکانات زیربنایی و سیستم‌های حمل و نقل موجود و... اشاره کرد. (جعفرنژاد: ۱۳۸۳، ص ۴)

یکی از روش‌های مورد استفاده مکان‌یابی فعالیت‌های اقتصادی تکنیک سلسله مراتبی<sup>۱</sup> (AHP) است، این فرایند سلسله مراتبی یکی از تکنیک‌های نوین تصمیم‌گیری است که نخستین بار توسط توماس ال. ساعتی در سال ۱۹۸۰ معرفی گردید. فرآیند سلسله مراتبی به ما این امکان را می‌دهد که با پیوند دو رویکرد تحلیلی و سیستمی و با ساده کردن فرآیندهای تصمیم‌گیری موضوعات پیچیده‌ای را بررسی و در مورد آنها تصمیم بگیریم. (توفیق: ۱۳۷۸، ۲)

بنابراین پس از مراحل مکان‌یابی شهرک‌های صنعتی در ارزیابی مکان از تکنیک سوات<sup>۲</sup> (SWOT) برای تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده، استفاده خواهد شد. این تکنیک را می‌توان نه تنها در مرحله «سنجش وضعیت» بلکه همچنین در مرحله تدوین راهبرد نیز مورد استفاده قرار داد. از آنجا که در مراحل تحلیل وضعیت و تدوین راهبرد، مباحث می‌توانند به راحتی تحت تأثیر سیاست‌های روز یا سلیقه و اقتدار شخصیتی افراد قرار گیرد، تکنیک سوات با ایجاد نظم، ساختار دهی، شفاف سازی و تمرکز بخشی هدفمند به مباحث قادر است، نقش موثری را در ارتقاء کیفیت تصمیم‌سازی محیطی ایفا نماید. ماتریس

<sup>۱</sup> Analytical Hierarchy Process

<sup>۲</sup> Strengths, Weakness, Opportunities, Threats

«سوات» یک چارچوب مفهومی برای شناسایی و تحلیل «تهدیدها»، «فرصت‌ها» در محیط خارجی و ارزیابی «ضعف‌ها» و «قوت‌های» درونی یک سیستم است. این تکنیک را برای سهولت SWOT و یا TOWS نامیده‌اند. (کوروش گلکار: ۵، ۱۳۸۵)

در این پایان نامه در مرحله اول طرح ریزی اساسی پژوهش به طرح مسئله، فرضیه های تحقیق، ضرورت اهمیت انجام تحقیق، اهداف تحقیق، پیشینه تحقیق، روش انجام تحقیق، تعریف مفاهیم و واژگان بنیادی، مشکلات تحقیق و جمع بندی پرداخته شده است.

## ۱-۱ طرح مسئله

امروزه مطالعات مکان یابی صنعتی به عنوان یکی از عناصر کلیدی در موفقیت و بقای مراکز صنعتی هم در سطح ملی و هم در سطح بین المللی بسیار مورد توجه قرار گرفته است. در ایران نیز مسئولین صنعتی بر این مسئله واقفند که موفقیت و یا عدم موفقیت شهرک‌های صنعتی تا حد زیادی به محل قرارگیری آنها مربوط است و به همین سبب در نظر گرفتن مسائلی منجمله نوع بافت صنعتی منطقه، نزدیکی به مراکز آموزشی و تحقیقاتی مرتبط، نزدیکی به بازارهای مواد اولیه و مصرف، قرارگیری در مناطق ویژه یا آزاد اقتصادی و مواردی از این قبیل که در مطالعات مکان یابی مورد توجه قرار می‌گیرند، در پیشبرد اهداف و اثر بخشی یک مجموعه صنعتی موثر است.

با توجه به تأثیر گذاری استقرار صنایع بر روی اقتصاد نواحی در حوزه‌های جمعیتی، تحولات شهرنشینی، تغییر در ساختار و بافت حومه‌ای، گسیختگی‌های اجتماعی، فیزیکی و تغییرات در تقاضای زیر ساخت‌های و تأسیسات و الگوی آرایه و دریافت خدمات، می‌توان مکان‌یابی برای استقرار صنایع را یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین بحث‌های توسعه دانست.

مکان یابی برای استقرار پروژه‌های مختلف صنعتی تابعی از سیاست‌ها و تعاملات داخل و بین‌المللی است که بر مبنای اهداف بلند مدت یک کشور شکل می‌گیرند. در این میان عدم توجه به این مسائل در تدوین استراتژی‌های ملی توسعه و به خصوص توسعه پایدار ملی می‌تواند منافع بلند مدت جامعه را تحت الشعاع خود قرار دهد.



فراهم ساختن امکانات و تسهیلات زیربنایی در مکانی دارای شرایط بهینه نسبت به سایر مکان‌ها جهت ایجاد شهرک صنعتی باعث انگیزه برای سرمایه گذاری بخش خصوصی و دولتی در آن مکان می‌گردد. بنابراین ارزیابی و مطالعه مکان‌های مختلف و با استفاده از روش‌های گوناگون به منظور یافتن مکان مناسب برای تخصیص این امکانات و تسهیلات ضروری است. بخش خصوصی تمایل دارد واحدهای صنعتی و تولیدی خود را در نواحی و مکان‌هایی مستقر نماید که بتواند به هدف خود مبنی بر پیشینه کردن سود نائل گردد، در صورتی که بخش دولتی با تکیه بیشتر بر موضوعات خاص سیاسی و اجتماعی در جهت از میان برداشتن نابرابری‌های منطقه‌ای و ایجاد تعادل بین مناطق مختلف و توسعه همه جانبه و متوازن در سطح کشور گام بر می‌دارد و بر همین اساس اقدام به مکان یابی تأسیسات گوناگون می‌نماید. همچنین در نظر داشتن تمایلات اصلی این دو بخش به تنهایی و توجه کمتر به تأثیرات متقابل عوامل زیست محیطی و شهرک‌های صنعتی بر یکدیگر یا باعث برهم خوردن نظم و تعادل زیست محیطی آثار سوء حاصل از جایگیری صنایع در آن منطقه خواهد شد و یا آثار مخرب و محدود کننده‌ای را برای صنایع به دنبال خواهد داشت. (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران : ۱۳۷۱، ۱۲-۱۰)

لازم به ذکر است که انجام مطالعات مکان یابی علاوه بر آنکه در عملکرد شهرک‌های صنعتی موثر می‌باشد، اثرات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی بر منطقه خواهد داشت که از این بابت نیز قابل دفاع خواهد بود.

با این تفاسیر موضوع انتخاب شده در این پایان نامه ارزیابی الگوهای مکان یابی شهرک‌های صنعتی در غرب تهران (به عنوان نمونه) می‌باشد و هدف از آن بررسی این مطلب است که الگوهای به کار رفته در این شهرک‌ها چه بوده‌اند و تا چه حد درست و بر اساس الگوهای متعارف در دنیا انتخاب شده‌اند.

همچنین مشکلات و مسایل مکان یابی شهرک‌های صنعتی، بالاخص شهرک‌های صنعتی تهران مورد توجه قرار خواهد گرفت، زیرا اشتباه در تعیین مکان ضررهای جبران ناپذیری به دنبال خواهد داشت و گاهی منجر به تغییر محل واحد صنعتی با صرف هزینه‌های زیاد، یا به رکود و تعطیلی کامل آن می‌انجامد. عموماً اشتباه در تعیین محل هنگامی پیش می‌آید که

تعریف درستی از مکان یابی در دست نباشد. برخی از مشکلاتی که در مکان یابی شهرک‌های صنعتی بیان می‌شود، عبارتند از: مقاومت مدیران اجرایی در انتقال به محل جدید، توجه بیش از اندازه به هزینه‌های زمین انتخاب زمین‌های ارزان یا رایگان، بی توجهی به هزینه حمل و نقل و عدم برآورد درست آن، پافشاری در منافع آنی و کوتاه مدت و بی توجهی به آینده، مشکلات و محدودیت زیست محیطی، خطا در به کارگیری روش‌ها و تکنیک‌های تصمیم‌گیری مکان یابی و... می‌باشد، که تمام این مسائل عنوان خواهد شد.

یکی دیگر از مشکلات عمده شهرک‌های صنعتی استان تهران مشکلات زیرساختی همچون دسترسی به منابع آب و برق است. به گونه ای که در تابستان سال ۱۳۸۹ با گرم شدن هوا و افزایش مصرف انرژی در بخش خانگی، شهرک‌های صنعتی با بحران قطعی برق مواجه شد، که این قطعی برق در روز به حدود ۷ تا ۸ ساعت می‌رسید، که این مسئله خسارت هنگفتی به صنایع وارد نمود. از دیگر موارد مشکل تأمین مسکن برای کارگران از دیگر معضلات شهرک‌های صنعتی به شمار می‌آید.

همچنین کمبود نقدینگی، عدم ارایه تسهیلات بانکی، نبود قوانین ثابت و پایدار و... که بسیاری از شرکت‌های حاضر در این شهرک‌ها با مشکلات عدیده‌ای مواجه نموده است. در این پایان نامه سعی خواهد شد به طور موشکافانه به بررسی این مشکلات پرداخته شود. بدین ترتیب با عنایت به طرح مساله در این تحقیق، پرسش‌هایی بشرح ذیل قابل توجه است.

- ۱- چه معیارها و شاخص‌های اثرگذار در مکانیابی صنعتی کدامند و آیا در شهرک‌های صنعتی اشتهاارد و نظرآباد رعایت شده است؟
- ۲- مشکلات عمده و اساسی شهرک‌های صنعتی اشتهاارد و نظرآباد کدام است؟

## ۲-۱ فرضیه‌های تحقیق

با بیان طرح مسئله و پرسش‌های اصلی این تحقیق، فرضیه‌های در نظر گرفته شده است:

- فرضیه اول:

"شاخص‌های اثرگذار بر مکان‌یابی مناسب همچون دسترسی به مواد اولیه، منابع انرژی و نیروی کار، نزدیکی به صنایع دیگر و حمل و نقل، دسترسی به بازار است و در شهرک‌های صنعتی اشتهارد و نظرآباد رعایت شده است."

• فرضیه دوم:

"مهم‌ترین مشکلات شهرک‌های صنعتی در غرب استان تهران ناشی از زیرساخت‌ها و زیربنایی مانند قطعی برق، کمبود نقدینگی، مسکن کارگری و... است."

### ۳-۱ ضرورت و اهمیت انجام تحقیق

هر جامعه‌ای برای نیل به اهداف بلند مدت خود در زمینه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کسب رفاه و آسایش مردم خود ناگزیر به انتخاب اولویت‌های سرمایه‌گذاری در بخش‌های خاص اقتصادی می‌باشد امروزه نیل به خودکفایی برای مبارزه با آثار ناشی از تنش‌های سیاسی، نظامی برای کشور از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است. این تلاش‌ها تا حدی که بتوان یک کشور را در مقابل با تهدیدات خارجی محافظت نماید، امری ضروری است دولت‌ها همواره در راستای نیل به چنین هدفی برنامه ریزی اولویت‌بندی در بخش‌های مختلف اقتصادی را پیشنهاد می‌نمایند. اما به نظر می‌رسد که صنعتی شدن، بخش اجتناب‌ناپذیر برنامه هر کشوری است و خود کفایی در این زمینه با حیات اقتصادی یک کشور رابطه تنگاتنگی دارد. چرا منافع آن به طور مختلف در جامعه ظهور می‌نماید.

بنابراین شهرک‌های صنعتی در راستای نیل به هدف صنعتی شدن در کشور ایران و سایر کشورها به وجود آمده‌اند، تا تمرکز صنعتی از آثار مخرب صنعت در محیط انسانی جلوگیری به عمل آورد. در اولین گام برای تأسیس یک صنعت یا مجموعه صنعتی مسلماً اولین مرحله مکان‌یابی آن است. مکان‌یابی از عوامل مهمی است که پس از جنگ جهانی دوم در ایجاد شهرک‌های صنعتی رایج گردید. در این راستا، شناخت اراضی مناسب برای احداث شهرک صنعتی، توجه به خصوصیات فیزیکی و زمین‌شناختی و امکان دسترسی به راه‌های زمینی و هوایی و... مورد توجه قرار گرفت.

از ابعاد گوناگون می‌توان به ارزیابی مکان‌یابی شهرک‌های صنعتی پرداخت از جمله نگاه اقتصادی، اجتماعی، منابع انرژی، خدمات و دسترسی‌ها، بازار و... اما در این مطالعه سعی

می‌گردد تا از جنبه‌های طبیعی، اقتصادی به بررسی شهرک‌های صنعتی اشتهارد، نظرآباد پرداخته شود و معین گردد، که آیا مکان یابی این شهرک‌ها با چه اصول طرح ریزی شده آیا با ضوابط و معیارهای بنیادی مکانیابی تطابق دارد یا خیر.

از این رو ضرورت تحقیق و مکان یابی شهرک‌های صنعتی و ارزیابی عوامل تأثیرگذار بر مکان‌یابی شامل آب، برق، مخابرات، راه‌های ارتباطی و... در کانون توجه تحقیق این پایان نامه قرار گرفته است. تا تحقیقات انجام شده، نتایج بهینه برای مکان‌یابی شهرک‌های صنعتی حاصل شود و راهکارهای مناسب ارائه گردد تا ضمن تلاش در کسب سود اقتصادی این تمرکز صنعتی به ضررهای زیست محیطی و انسانی منجر نگردد.

#### ۴-۱ اهداف تحقیق

هدف از این تحقیق ارزیابی معیارهایی نظیر دسترسی به نیروی کار، حمل و نقل، زمین، مواد اولیه، نزدیکی به نیازمندی‌های خدماتی و عرضه تأسیسات و امکانات زیر بنایی و سیستم‌های حمل و نقل و... در این شهرک‌های صنعتی، شناسایی معضلات موجود در این زمینه و نهایتاً ارائه راهبردهای موثر می‌باشد. در نتیجه با کمک روش تحلیلی سوات (SWOT) به تحلیل نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای شهرک‌های صنعتی غرب استان تهران پرداخته خواهد شود.

#### ۵-۱ پیشینه تحقیق

براساس بررسیهای انجام گرفته از زمان تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران در سال ۱۳۶۲ خورشیدی، مطالعات امکان سنجی اقتصادی، فنی، مکان‌یابی، زیست محیطی شهرک‌های صنعتی به وسیله این شرکت انجام می‌گردد و حوزه تحقیق موضوع پایان نامه به طور بنیادی از سوی شرکت شهرک‌های صنعتی بررسی می‌شود، همچنین گزارشات و مدارک و نقشه‌ها به صورت مدون در شرکت نگهداری می‌گردد. در ضمن شرکت شهرک‌های صنعتی ایران یا سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران به عنوان تنها دستگاه تخصصی در