

شناسایی اراضی مناسب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی در

منطقه سه شهرداری مشهد^۱

معصومه توانگر (عضو هیأت علمی جهاد دانشگاهی مشهد، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران، نویسندهٔ مسؤول)

masoomeh_tavangar@yahoo.com

فرزانه رزاقیان (عضو پژوهشی جهاد دانشگاهی مشهد، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری واحد بین‌الملل دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

farzanehrazzaghian@yahoo.com

حسین آقاجانی (عضو هیأت علمی جهاد دانشگاهی مشهد، کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

aqajani_h@yahoo.com

تاریخ تصویب: ۱۳۹۳/۰۳/۱۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۹/۶

چکیده

ارزش زمین و ویژگی‌های منحصر به فرد آن در کلان‌شهرها، لزوم توجه به برنامه‌ریزی مکانی و اقتصادی مناسب برای زمین، با هدف افزایش منافع اقتصادی و اجتماعی آن را مطرح می‌کند. تحقیق حاضر با هدف تعیین قطعات دارای اولویت سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد تدوین شده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و اطلاعات مورد نیاز از روش‌های اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده است. بر این اساس پایگاه داده‌های زمین مرجع بر پایه لایه‌های متعدد و چگونگی ترکیب لایه‌ها به منظور کمک به تصمیم‌گیری چندمعیاره ایجاد شده است. با کمک روش تصمیم‌گیری چند معیاره AHP در محیط نرم افزار ARCGIS و با لحاظ پنج شاخص عمده، فاصله از عناصر شاخص شهری و گردشگری، وسعت قطعات، کاربری اراضی، مالکیت و فاصله از ایستگاه‌های مترو و ۱۵ زیرشاخص، از بین ۹۷۲ قطعه مطالعه‌شده، ۶۶ قطعه با مساحت ۱۸۷ هکتار، اراضی مناسب سرمایه‌گذاری در منطقه شناسایی شده است.

کلیدواژه‌ها: اولویت‌بندی، تصمیم‌گیری چندمعیاره، سرمایه‌گذاری، سیستم اطلاعات جغرافیایی، مشهد

۱- این مقاله برگرفته از نتایج طرح «امکان‌سنجی پایگاه داده‌های مکانی منطقه سه شهرداری مشهد» است که با همکاری جهاد دانشگاهی مشهد و شهرداری مشهد انجام شده است.

۱. مقدمه

۱.۱. طرح مسأله

اهمیت و پیچیدگی مسأله زمین شهری و نقش آن در توسعه شهری قبل از هر چیز مربوط به ویژگی‌های منحصر به فرد آن است (ماجدی، ۱۳۷۸: ۴). آنچه که به عنوان ارزش زمین مطرح می‌شود، در واقع ارزش خود زمین به صورت مجرد نیست؛ بلکه ارزش مکانی آن است. این ارزش نیز ناشی از میزان تقاضای موجود برای آن مکان خاص است (کامروا، ۱۳۷۸: ۳۱) تا توسعه در آن صورت گیرد. توسعه زمین به معنای ایجاد هرگونه تغییر در نحوه استفاده از زمین جهت افزایش میزان بهره‌وری از آن است (لگزیان و رنج‌آزمای، ۱۳۸۹: ۱۵۰). ارزش زمین و ویژگی‌های منحصر به فرد آن، شرایط سرمایه‌گذاری پربازده در شهرها را تحت‌الشعاع قرار داده است و تمایل و تقاضا را ایجاد می‌کند. اقتصاددانان سرمایه‌گذاری را تخصیص منابع برای تشکیل سرمایه ثابت یا فراهم کردن امکان تولید بیشتر تعریف کرده‌اند. در حوزه مطالعات شهری این مفهوم با هدف زمینه‌سازی برای ایجاد و تقویت زیرساخت‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در طرح‌های عمران شهری مطرح می‌شود (فیروز زارع، ۱۳۹۰: ۲۳). اولویت‌های سرمایه‌گذاری باید به بخش‌هایی که مزیت نسبی دارند، برگردد. اول از نظر ورود فناوری و طرح‌های جدید به شهرها و رشد صنعت و دوم مزیت نسبی اقتصادی برای منطقه داشته باشند (میرکتولی و مدانلو، ۱۳۹۰: ۷).

موضوع سرمایه‌گذاری در برنامه‌ریزی و مدیریت کلان-شهرها حایز اهمیت بالایی است. در شهر مشهد وجود پتانسیل‌های فرهنگی، مذهبی، تاریخی و طبیعی می‌تواند زمینه‌ها و فرصت‌های مناسبی را جهت توسعه آتی شهر و سرمایه‌گذاری در این راستا فراهم آورد. با توجه به محدودیت درآمد شهرداری مشهد، پرداختن به توسعه و عمران شهر مشهد

متناسب با نیاز شهروندان و زایران امکان‌پذیر نیست. لذا توسعه شهری نیازمند مشارکت و جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و برنامه‌ریزی صحیح و علمی و تشخیص نقاط و مناطق دارای پتانسیل سرمایه‌گذاری در حوزه‌های شهری و گردشگری است. ضمانت اجرایی سیاست‌های مبتنی بر بهره‌گیری از سرمایه‌های خارجی که در قوانین داخلی کشور ایران نیز مطرح شده است می‌تواند در این خصوص راه‌گشا باشد. در آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱، موضوع بند «ه» ماده ۲، بخش ساختمان (زیربخش‌های ساخت زیربناها، ساختمان و مسکن، مصالح ساختمانی) و در بخش خدمات (زیربخش-های گردشگری، امور عمومی، خدمات شهری، مهندسی و طراحی) زمینه مشارکت بخش خصوصی و جلب سرمایه‌های خارجی در سرمایه‌گذاری‌های شهری مورد تأکید قرار گرفته است (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران، ۱۳۸۱: ۳۳). از آن‌جا که مهم‌ترین عامل هر تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری، تعیین رابطه میان ریسک و بازده مورد انتظار است (چالرز پی، ۱۳۸۶: ۲۶) و هدف اصلی سرمایه‌گذاری در شهرها نیز بازآوری زمین است، در نظر گرفتن کلیه شاخص‌های مکانی، فنی و اقتصادی مؤثر بر انتخاب فضاهای مناسب جهت سرمایه‌گذاری باید توسط برنامه‌ریزان شهری مورد توجه واقع شود. بر این اساس تشکیل پایگاه داده‌های زمین مرجع بر پایه لایه‌های متعدد و چگونگی ترکیب لایه‌ها به منظور کمک به تصمیم‌گیری ضروری بوده است و پویایی مدیریت شهری را تضمین می‌کند.

هدف اصلی تحقیق حاضر مکان‌یابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد است و اهداف فرعی آن نیز شامل بررسی سابقه سرمایه‌گذاری پروژه‌های اقتصادی در منطقه، بررسی وضعیت سرمایه‌گذاری در منطقه،

برنامه‌ریزان شهری در دو بخش دولتی و خصوصی مدیریت شهری قرار گرفته است. فرآیند توسعه همواره کنش دولت را در بردارد (شاطریان و گنجی پور، ۱۳۹۰: ۱۳۲) و نقش دولت‌ها در فضا سازی جغرافیایی از عوامل تعیین کننده محسوب می‌شود (شکویی، ۱۳۸۳: ۲۹). دولت‌های محلی و مرکزی به منظور فراهم آوردن طیف وسیع تر و کیفیت بهتری از خدمات اجتماعی و زیرساخت‌های کالبدی در شهرها با محدودیت منابع مواجه‌اند. در واقع تقاضا برای خدمات و زیرساخت‌ها بسیار بیشتر از ظرفیت سرمایه‌گذاری دولتی است. در مدیریت شهری مشارکت جایگاه ویژه‌ای دارد. مواجهه با مسایل و مشکلاتی که شهرها با آن درگیرند، تنها با برنامه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری‌های خصوصی قابل دستیابی است؛ زیرا شهرداری‌ها در اجرای پروژه‌های شهری با محدودیت بودجه مواجه‌اند. آنچه که در این زمینه می‌تواند به مدیریت شهری یاری برساند تمرکز بر توسعه مجدد و تجدید حیات بافت‌های فرسوده و حاشیه شهرهاست. بنابراین سرمایه‌گذاری و به‌ویژه مشارکت بخش خصوصی در راستای تأمین فضاهای تجاری، اداری و خدماتی، از مهم‌ترین مسایل مطرح در تغییر رویکرد مدیریت و برنامه‌ریزی شهری است. مهم‌ترین عواملی که بر فرآیند تصمیم‌گیری در سرمایه‌گذاری تأثیر می‌گذارند عبارت‌اند از: عدم اطمینان در تصمیمات سرمایه‌گذاری، ماهیت جهانی سرمایه‌گذاری، محیط سرمایه‌گذاری و بازار. لذا سرمایه‌گذاران به منظور ارزیابی اطلاعات و تصمیم‌گیری باید این عوامل را به طور دقیق مطالعه و بررسی کنند (چارلز پی، ۱۳۸۶: ۲۷).

در مطالعات شهری، کارکرد مالکین زمین، سرمایه‌گذاران مالی، جریان سرمایه شهر و بالاخره جهت‌گیری برنامه‌ریزان و جغرافی دانان شهری در فرآیند توسعه شهری و زندگی مردم نباید فراموش شود. این موارد اغلب با عنوان بازساخت شهری

نحوه توزیع نقاط پیشنهادی سرمایه‌گذاری شهرداری و مشاوران طرح‌های توسعه شهری در منطقه و در نهایت شناسایی مکان‌های مناسب برای توسعه سرمایه‌گذاری در منطقه با توجه به پتانسیل‌های موجود آن، به کمک روش تصمیم‌گیری چندمعیاره (AHP) در محیط نرم افزار (ARCGIS) است.

۲.۱. پیشینه تحقیق و مبانی نظری

شهرهای امروز پیشاهنگ توسعه کشورها هستند به طوری که بر اساس پیش‌بینی‌های سازمان ملل متحد و بانک جهانی تا سال ۲۰۳۰ بیش از ۸۰٪ از جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (Myers & Wyatt, 2004: 285). بنابراین تقاضا برای زمین شهری که مهم‌ترین کالای با ارزش، گران و تجدیدنشدنی شهرهاست، به سرعت در حال افزایش است. از این رو در طرح‌های کاربری اراضی که اساس کلی تمامی طرح‌های شهری و غیرشهری است، به ارتقای بهره‌وری و بهره‌برداری بهینه زمین، توجهی ویژه معطوف می‌شود (متولی و آیینی، ۱۳۸۹: ۱). نیاز به زمین شهری و افزایش تقاضا برای آن موجب افزایش ارزش زمین و املاک طی ۴۰ سال گذشته به صورت پیوسته شده است (Chen & Others, 2008: 2).

بهره‌برداری نامناسب از زمین در شهرها پیامدهای منفی بسیاری چون گرانی زیرساخت‌های شهری و منطقه‌ای، گستردگی بی‌رویه شهرها، ایجاد ترافیک شهری، اتلاف وقت و انرژی شهروندان، اتلاف انرژی (سوخت) و از بین رفتن اراضی کشاورزی و باغی پیرامون شهرها را در پی دارد (متولی و آیینی، ۱۳۸۹: ۳-۲). لذا امروزه به منظور بهره‌گیری مناسب‌تر از زمین شهری، موضوع پتانسیل‌یابی و شناسایی قابلیت‌ها و اولویت‌های توسعه اراضی شهری و برنامه‌ریزی اقتصادی و کالبدی جهت توسعه مجدد آن‌ها مورد توجه اقتصاددانان و

ارجحیت عناصر بر یکدیگر نسبت به معیار مورد نظر است و برای حل مسایل ارزشیابی چندمعیاره^۲ و تعیین اولویت چند گزینه با توجه به معیارهای مورد نظر که خود ممکن است شامل زیرمعیارهای دیگری باشد، به کار می‌رود (معین مقدس، رستمی و وحیدیان، ۱۳۸۴: ۵-۶).

کاربرد فضایی این مدل در قالب سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) توسط اوسوالد مارینوی، در نرم‌افزار ArcGIS به کار گرفته شد (رهنا، ۱۳۸۷: ۷).

اساس این الگو در تصمیم‌گیری بر مقایسه‌های زوجی نهفته است؛ یعنی مبانی ارزشی تحلیل‌گر با اطلاعاتی که در مورد آترناتیوها وجود دارد در هم آمیخته و مجموعه‌ای از میزان‌های اندازه‌گیری اولویت‌ها برای ارزیابی پدید می‌آورد (سرور، ۱۳۸۳: ۲۱). وزن‌دهی و تبدیل شاخص‌های با ماهیت متفاوت به شاخص یکسان، اولویت‌بندی و ترجیح شاخص‌ها نسبت به یکدیگر و اولویت‌بندی شاخص‌ها با توجه به گزینه‌ها و در نهایت اولویت‌بندی فضایی قطعات به منظور شناسایی و رتبه‌بندی آن‌ها از جمله اقدامات اولیه جهت دستیابی به نقاط و محدوده‌های مورد نظر و دارای پتانسیل است.

۲. روش‌شناسی تحقیق

۲.۱. روش تحقیق

روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و اطلاعات مورد نیاز پژوهش از روش‌های اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده است. روش مطالعه مرکب از سه بخش: ۱- توصیف فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی ۲- توصیف ویژگی‌های منطقه مورد مطالعه از نظر ویژگی‌های مکانی و وضعیت سرمایه‌گذاری و

مورد مطالعه جغرافی دانان شهری قرار می‌گیرد (شکویی، ۱۳۷۸: ۱۹۹) و می‌تواند جریان و جهت سرمایه‌گذاری در شهر را مشخص کند.

مهم‌ترین عامل در جهت‌دهی و تعیین اولویت‌های سرمایه‌گذاری، تعیین پتانسیل‌ها و فرصت‌های موجود در شهر است. از جمله نمونه‌های موفق سرمایه‌گذاری پروژه‌های شهری که با محوریت بازآوری و توسعه مجدد زمین در جهان مطرح شده، پروژه کرانه رودخانه کلاید (گلاسکو) است که مشارکت استراتژیک دولت و سرمایه اسکاتلند، شهر گلاسکو و انجمن‌های دولت‌های محلی را نشان می‌دهد. هدف این طرح بازسازی و احیای اقتصادی، اجتماعی و محیطی ۱۳ مایل است. این پروژه با سرمایه‌گذاری ۲ میلیارد پوند در پروژه‌های عمرانی موفق توانسته ۵۰ هزار شغل جدید ایجاد کند. توریسم نیز نقش بسیار حیاتی در بازسازی این محدوده داشته است و باعث شکل‌گیری هتل‌ها و امکانات تفریحی فراغتی بسیاری در محدوده شده است (کلاید ریجنریشن استراتژی، ۲۰۱۲: ۲).

روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره در بسیاری از مقالات و پژوهش‌های علمی داخلی و خارجی در زمینه برنامه‌ریزی و اولویت‌بندی تصمیمات اتخاذشده در این حوزه مورد استقبال و توجه برنامه‌ریزان و اقتصاددانان شهری قرار گرفته است. روش تحلیل سلسله‌مراتبی AHP یکی از کارآمدترین روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره است که امکان رده‌بندی یا انتخاب گزینه‌ها، با توجه به معیارهای کمی و کیفی مؤثر در گزینش را فراهم می‌آورد (اژدری عبدالملکی، ۱۳۸۲: ۳۹).

این شیوه ارزیابی در سال ۱۹۷۷ توسط ساعتی (Saaty, 1977; Saaty & Vargas, 1991) پایه‌گذاری شد. اساس روش بر انجام مقایسه‌های زوجی و تعیین میزان

جدول شماره ۱- شاخص‌های پایه انتخاب مکان‌های مناسب

جهت سرمایه‌گذاری و امتیاز آن

مأخذ: یافته‌های تحقیق

ردیف	شاخص‌ها (متغیرها)	دامنه متغیرها	امتیاز	
۱	مالکیت	اوقافی	۹	
		آستان قدس	۷	
		سایر	۵	
۲	کاربری وضع موجود	بایر	۸	
		انبار، صنعتی	۷	
		اقامتی	۵	
		تجاری	۳	
۳	وسعت قطعات	۱۰۰۰-۷۵۰	۳	
		۱۵۰۰-۱۰۰۰	۵	
		۱۵۰۰+	۷	
۴	فاصله از عناصر شاخص	حرم مطهر	۱۰۰۰-۵۰۰ متر	۹
			۲۰۰۰-۱۰۰۰	۸
			بیشتر از ۲۰۰۰	۷
		باغ نادری و خواجه ربیع	تا ۵۰۰ متر	۷
			۱۰۰۰-۵۰۰ متر	۶
			بیشتر از ۱۰۰۰ متر	۵
	ایستگاه های قطار شهری	تا ۵۰۰ متر	۷	
		۱۰۰۰-۵۰۰ متر	۶	
		بیشتر از ۱۰۰۰ متر	۵	
	راه آهن	۱۰۰۰-۵۰۰ متر	۶	
		۲۰۰۰-۱۰۰۰	۵	
		۲۰۰۰+	۴	
کمربندی صد متری	۱۰۰۰-۵۰۰ متر	۳		
	۲۰۰۰-۱۰۰۰	۲		
	۲۰۰۰+	۱		

لازم به ذکر است، امتیازات هریک از شاخص‌های منتخب، بر اساس نظرات ۱۵ نفر از کارشناسان و خبرگان حوزه اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد و شهرداری مشهد تعیین شده است. در جدول شماره (۲) نیز اولویت‌های ارجحیت شاخص‌ها نسبت به یکدیگر مشخص شده است.

مدیریت آن در منطقه ۳- کاربرد مدل ترکیبی «تحلیل فرآیند سلسله‌مراتبی» با «سیستم اطلاعات جغرافیایی» و تعیین اولویت‌های نهایی مناطق دارای پتانسیل سرمایه‌گذاری اقتصادی در کاربری‌های شهری و گردشگری، در منطقه سه شهرداری مشهد است. مراحل تعیین محدوده‌های دارای پتانسیل سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری بر اساس مدل تحقیق شامل شش مرحله به شرح زیر است:

گام اول: تعیین اهداف، معیارها، زیرمعیارها و گزینه‌ها از روی

اطلاعات مسأله

گام دوم: ساختن نمایش گرافیکی فرآیند سلسله‌مراتبی تعیین

قطعات دارای اولویت سرمایه‌گذاری

گام سوم: جدول شاخص‌ها و امتیازات، به شرح (جدول

شماره ۱)

گام چهارم: انجام مقایسه‌های زوجی بر اساس مقیاس تعیین

ارجحیت ساعتی از ۱ تا ۹

گام پنجم: اولویت‌بندی ارجحیت شاخص‌ها نسبت به یک-

دیگر و نسبت به گزینه‌ها بر اساس ضرایب ارجحیت که در

جدول شماره (۲) مشخص شده است. با توجه به این که ضریب

پایداری در این شاخص‌ها کمتر از ۰,۱ شاخص ساعتی

(Saaty) است. لذا ارجحیت وزن شاخص‌ها پایدار و قابل

اعتماد است.

گام ششم: اجرای عملیات مدل ترکیبی AHP و GIS و

تعیین نقاط و محدوده‌های بالقوه مستعد برای سرمایه‌گذاری به

دو صورت مقدار عددی و رنگ در نقشه.

۲.۲. متغیرها و شاخص‌های تحقیق

متغیرها و شاخص‌های تحقیق شامل؛ مالکیت، کاربری وضع

موجود، وسعت قطعات و فاصله از عناصر شاخص شهری است

که در جدول شماره (۱) نشان داده است.

جدول ۲- اولویت‌بندی ارجحیت شاخص‌ها نسبت به یکدیگر بر اساس ضرایب ارجحیت ساعتی

مأخذ: (saaty, 2007) و یافته‌های تحقیق

متغیر/ شاخص	فاصله از حرم	فاصله از کمربندی صد متری	فاصله راه آهن	وسعت قطعات	کاربری اراضی	مالکیت	فاصله باغ نادر و خواجه ربیع	فاصله ایستگاه مترو
فاصله از حرم	۱	۳	۵	۵	۴	۳	۲	۳
فاصله از کمربندی	۳	۱	۳	۲	۳	۲	۰.۵	۱
فاصله از راه آهن	۰.۲	۰.۳	۱	۱	۲	۲.۵	۱	۰.۵
وسعت قطعات	۰.۲	۰.۵	۱	۱	۰.۵	۲	۰.۵	۱
کاربری اراضی	۰.۳	۰.۳	۰.۵	۲	۱	۰.۵	۱.۵	۰.۵
مالکیت	۰.۳	۰.۵	۰.۴	۰.۵	۲	۱	۰.۵	۱
فاصله از باغ نادر و خواجه ربیع	۰.۵	۲	۱	۲	۰.۷	۲	۱	۱
فاصله از ایستگاه مترو	۰.۳	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱

۳.۲. قلمرو جغرافیایی پژوهش

محدوده مورد مطالعه تحقیق حاضر، منطقه سه شهرداری مشهد است. منطقه سه با مساحت ۲۵۹۷ هکتار و جمعیت ۳۲۲۰۱۸ نفر (۱۱،۶٪ جمعیت شهر مشهد و تراکم جمعیت ۱۲۳،۹ نفر در هکتار) به لحاظ جغرافیایی در شمال شرقی مشهد واقع شده است (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰). از نظر تاریخی، صبغه روستایی دارد و لذا بافت محلات شهری آن بسیار نامنظم است. البته این منطقه با توجه به موقعیت و وجود عناصر و فضاهای مهم خدماتی، دارابودن فضاهای متعددی با عملکرد شهری، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای و همچنین به دلیل افزایش جمعیت و وجود اراضی بایر و خالی قابل توجه که در بافت شهری آن موجود است، از جنبه‌های گوناگون حایز اهمیت است. رویکرد توسعه منطقه، مبتنی بر توسعه گردشگری است. اذا در برنامه‌ریزی‌های بلند مدت منطقه در قالب طرح‌ها و پروژه‌های شهری تأمین نیازهای زیران و گردشگران مورد توجه قرار گرفته است.

۳. یافته‌های پژوهش

۳.۱. مدیریت سرمایه‌گذاری اقتصادی در شهر مشهد

کلان‌شهر مشهد علی‌رغم ویژگی‌های مختلف اقتصادی، فرهنگی، عمرانی و غیره همچنان درگیر مسایل و مشکلاتی از

جمله حاشیه‌نشینی، بافت‌های فرسوده، عدم توسعه‌یافتگی متوازن شهر است و از جمله شهرهایی است که در زمینه جذب سرمایه‌گذار در بخش‌های دولتی و خصوصی، فعالیت‌های چشم‌گیری را پیگیری کرده است.

مدیریت مشارکت‌های کلان اقتصادی در شهرداری مشهد، هم‌زمان با شروع فعالیت شورای دوم شهر تأسیس شد. با آغاز به کار شورای سوم شهر مشهد، برخی از اعضای این شورا با انتقاد شدید از عملکرد ضعیف این مدیریت شهرداری در توزیع متوازن سرمایه‌ها در سطح شهر، اقدام به تأسیس کمیسیون مشارکت‌های کلان اقتصادی در شهرداری کردند. این کمیسیون پنج‌نفره، دو نفر از اعضای شورای شهر نیز حضور داشتند تا به عنوان نمایندگان مردم از هرگونه خودسری برخی مدیران در مذاکره با تعدادی خاص از سرمایه‌گذاران و انحصاری کردن این موضوع جلوگیری کنند (مدیریت سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری مشهد، ۲۳ دی، ۱۳۹۱). در راستای سیاست‌ها و برنامه‌های شورای شهر مشهد، موضوع جلب سرمایه و انجام پروژه‌های مختلف با مشارکت بخش‌های مختلف در دستور کار تمامی سازمان‌های مناطق مختلف شهرداری قرار گرفته است. برنامه‌ریزی و هدایت این اقدامات در کمیسیون مشارکت‌های کلان اقتصادی و زیر نظر

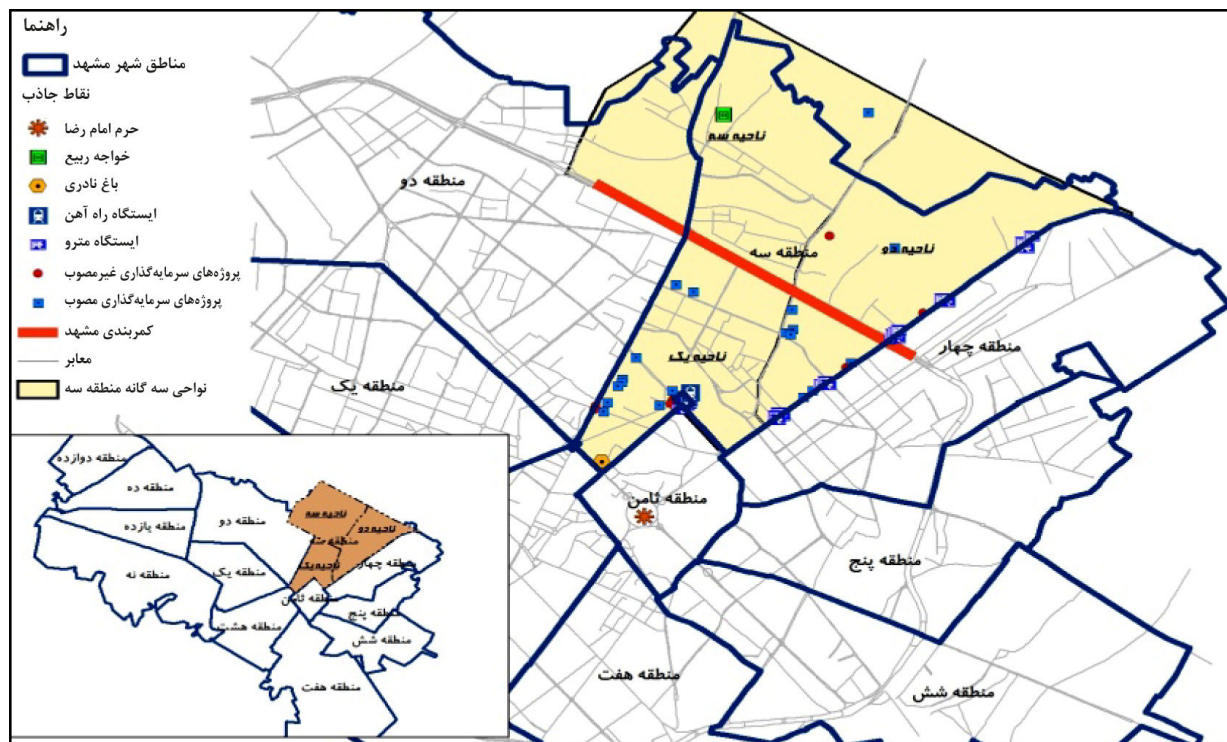
مشارکت‌های کلان اقتصادی شورای شهر مشهد، ۱۶ بهمن، ۱۳۹۲؛ اما همچنان نقش پررنگ و اساسی شهرداری و منابع مالی دولتی مورد تأکید است. البته تغییرات ساختاری اخیر شهرداری مشهد و تشکیل «معاونت اقتصادی و سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها» را می‌توان گامی مثبت در جهت اجرای اقدامات مؤثرتر، در راستای برنامه‌ریزی علمی و تخصصی سرمایه‌گذاری در شهر مشهد به شمار آورد.

۲.۳. وضعیت سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد

در سال ۱۳۸۹ تعداد ۲۴ پروژه پیشنهادی جهت سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد توسط مشاوران تهیه‌کننده طرح تفصیلی منطقه و شهرداری پیشنهاد شده است. عوامل مؤثر بر پیشنهاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری منطقه شامل: طرح‌های توسعه مصوب و در دست تهیه منطقه، پروژه‌های عمرانی در دست اقدام، چشم‌انداز و الگوی توسعه مشاورین طرح تفصیلی منطقه، کاهش حجم ترافیک مرکز شهر مشهد، پتانسیل وجود سرمایه‌گذار و تمایل به مشارکت در سرمایه‌گذاری در منطقه، افزایش سرانه کاربری‌های خدماتی با توجه به توسعه فیزیکی منطقه و سامان‌دهی مشاغل مزاحم شهری است. هزینه کل سرمایه‌گذاری در پروژه و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در شهر مشهد در سال ۱۳۸۹ رقمی معادل ۱۱۷۰۱۹۶۶۰ ریال با محاسبه نرخ تورم برآورد شده است که در غالب ۱۷۲ پروژه در سطح مناطق سیزده‌گانه شهرداری مشهد تعریف شده است (مدیریت مشارکت‌های کلان اقتصادی شهرداری مشهد، ۱۳۸۹). در مقایسه وضعیت منطقه سه از نظر شاخص‌های اصلی مؤثر بر سرمایه‌گذاری با سایر مناطق شهری مشهد مشخص شده است که این منطقه در بین تمام مناطق شهرداری در شاخص مساحت اولیه و مساحت عرصه باقی‌مانده رتبه سوم، در شاخص درآمد با محاسبه نرخ تورم رتبه ششم، در شاخص هزینه کل پروژه‌ها

مشاور و قایم مقام شهردار در امور سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها صورت می‌گیرد (مدیریت مشارکت‌های کلان اقتصادی شهر مشهد، ۱۳۸۹). از زمان تشکیل این کمیسیون، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری تحت نظارت این شورا و توسط مدیریت مشارکت‌های کلان در شهرداری انجام می‌شود. به این منظور تاکنون دو نمایشگاه تخصصی جهت معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ در شهر مشهد برگزار شده است. از مصوبات این کمیسیون در سال ۱۳۸۹ می‌توان به تهیه طرح جامع سرمایه‌گذاری‌های کلان اقتصادی در شهر مشهد و تهیه بسته‌های پیشنهادی سرمایه‌گذاری در نقاط مختلف شهر و ارائه آن در نمایشگاه بین‌المللی مشهد به سرمایه‌گذاران اشاره کرد. اجرای مصوبه تهیه طرح جامع سرمایه‌گذاری مشهد تاکنون (۱۳۹۱) تحقق نیافته و بسته‌های پیشنهادی سرمایه‌گذاری نیز به طور کامل مورد استقبال سرمایه‌گذاران قرار نگرفته است و تنها در پروژه‌هایی که مالکیت زمین پیشنهادی عمومی و یا دولتی بوده به مرحله اجرا رسیده است. لذا به نظر می‌رسد فرآیند برنامه‌ریزی فعلی سرمایه‌گذاری شهر مشهد به لحاظ اجرایی با نوعی ناکارآمدی روبرو است و پتانسیل‌های نهادها و سازمان‌های عمومی (استان قدس رضوی و غیره) و بخش خصوصی در زمینه جذب سرمایه‌گذاران نادیده گرفته شده است. انجام اقداماتی نظیر تقویت پروژه‌های سرمایه‌گذاری در مناطق کم‌برخوردار با توجه به معضلات مهم شهری در این بخش‌ها، از جمله تکمیل زیرساخت‌های شهری، پل‌های عابر پیاده و پارکینگ‌ها کاهش رشد قیمت منطقه‌ای مناطق محروم و پیگیری تدوین و تصویب طرح جامع و تفصیلی شهر مشهد و همچنین تکمیل کمربندی از جمله اقدام‌های مهم و مؤثر شورای سوم شهر مشهد، در راستای بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود سرمایه‌گذاری شهری بوده است (کمیسیون

با محاسبه نرخ تورم دارای رتبه چهارم، در شاخص سود
چهارم و در شاخص زیربنای پیشنهادی پروژه‌ها دارای رتبه
حاصل از سرمایه‌گذاری با محاسبه نرخ تورم نیز دارای رتبه
هفتم است.



شکل ۱- موقعیت مکانی پروژه‌های مصوب و غیرمصوب منطقه سه شهرداری مشهد

مأخذ: شهرداری منطقه سه مشهد

گرفته شده است که این امر می‌تواند موجب تأثیرات مهمی در منطقه شود. شاید مهم‌ترین این تأثیرات افزایش قیمت زمین به دلیل افزایش سهم تجاری در منطقه باشد.

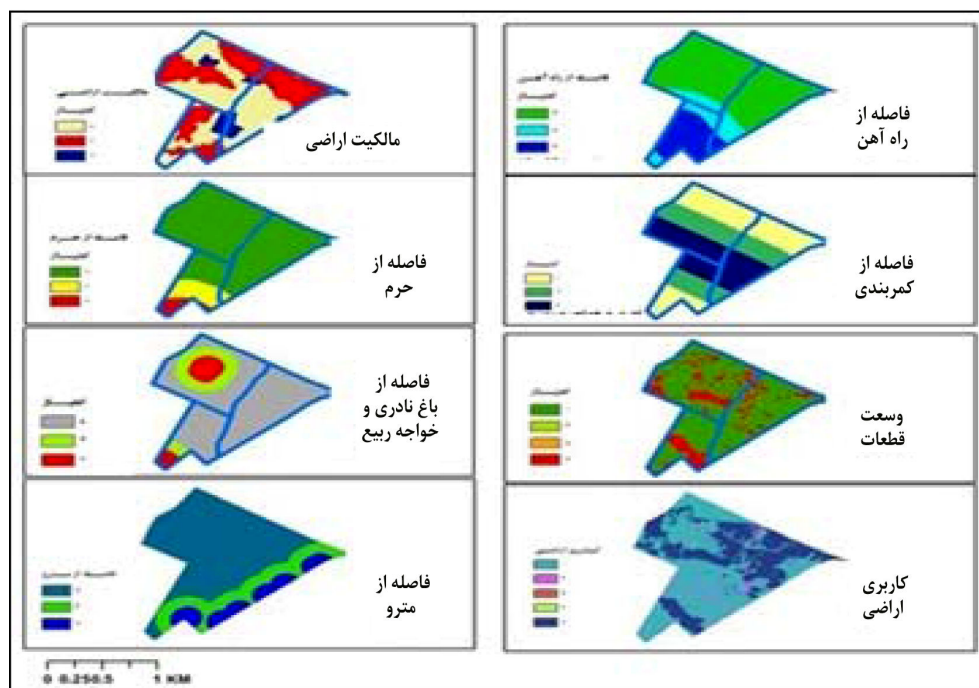
البته اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم (۳۰۰ هکتاری) که در مجاورت منطقه سه شهرداری است، زمینه سرمایه‌گذاری‌های جدید را ایجاد کرده است. همچنین با توجه به این‌که محور کلی توسعه منطقه سه بر مبنای توسعه فضاهای مورد نیاز گردشگران تعیین و تعریف شده و پروژه‌های سرمایه‌گذاری مصوب سال ۱۳۸۹ نیز به طور عمده دارای کاربری تجاری و اقامتی است، به نظر می‌رسد می‌توان از زمین‌های باز و بایر منطقه به عنوان پتانسیلی برای تعریف پروژه‌های گردشگری مکمل استفاده کرد.

همان‌طوری که در شکل (۱) نیز مشخص است، بخش اعظم پروژه‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری منطقه، در ناحیه ۱ و بخش جنوبی ناحیه ۲ آن واقع شده‌اند، لذا از نظر توزیع مکانی از تعادل مناسبی برخوردار نیستند. بررسی‌های انجام‌شده در خصوص نحوه و الگوی سرمایه‌گذاری در منطقه سه نشان می‌دهد که انتخاب نقاط و لکه‌های مناسب جهت سرمایه‌گذاری به طور عمده بر اساس نوع عملکرد تعریف‌شده برای منطقه در طرح‌های توسعه فرادستی شهر مشهد است، به طوری که در طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد، استراتژی توسعه در این محدوده، ایجاد یک محدوده مسکونی تجاری و خدمات محله‌ای است و جدارۀ این محدوده، تجاری در نظر

۴. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

بر اساس مدل تلفیقی به‌کارگرفته‌شده در منطقه سه، تعداد ۹۷ قطعه مناسب دارای اولویت توسعه جهت سرمایه‌گذاری ارزیابی و شناسایی شدند. مجموع وسعت این قطعات برابر با ۱۹۱ هکتار است که در سطح منطقه پراکنده‌اند. با بهره‌گیری از برنامه جستجوی SQL نرم‌افزار ArcGIS تعداد قطعاتی که از اولویت بالا برخوردارند و وسعت قطعات آن‌ها بیش از ۷۵۰ متر باشد نیز شناسایی شد که ۷۶ قطعه از ۹۷ قطعه و دارای وسعتی معادل ۱۸۹ هکتار است.

الگوی سرمایه‌گذاری فعلی در منطقه سه در حال حاضر به صورت پروژه محوری است که ادامه روند موجود نمی‌تواند به توسعه هدفمند منطقه منجر شود. لذا به نظر می‌رسد بازسازی و احیای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی این منطقه نیازمند اجرای یک طرح مستقل است که در غالب تعریف پروژه‌های مرتبط با نقش و عملکرد تعریف‌شده برای منطقه بتواند به جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی بپردازد و با نگاهی کارشناسانه از پتانسیل‌های واقعی منطقه به این مهم دست یابد. به این منظور باید در برنامه‌ریزی از روش‌های تحلیل چندمعیاره استفاده کرد.



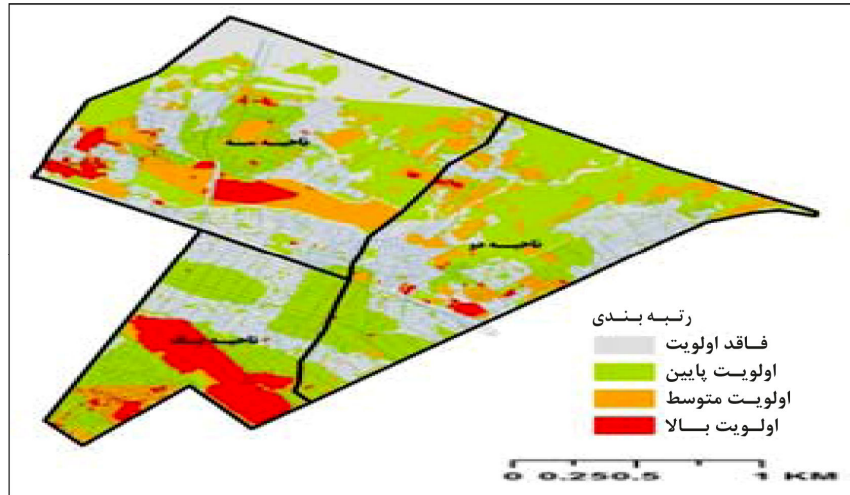
شکل ۲- دسته‌بندی لایه‌ها جهت امتیازدهی به هر یک از معیارها

مأخذ: یافته‌های تحقیق

مجموع وسعت کل اراضی دارای اولویت بالای سرمایه‌گذاری در سطح منطقه، ۱۸۷ هکتار شناسایی شده‌اند که بیشترین محدوده‌های شناسایی شده در ناحیه یک (از نظر وسعت و تعداد) قرار دارد و پس از آن بخش جنوبی ناحیه سه دارای اولویت‌هایی جهت سرمایه‌گذاری است. البته وجود اراضی گمرک و راه‌آهن در این ناحیه تأثیر زیادی بر این رتبه دارد که

علاوه بر شاخص‌های تعیین‌شده در مدل AHP، متغیر فاصله از معابر ۲۰ متری، مسأله‌ای مهم در انتخاب قطعات برای سرمایه‌گذاری و پروژه‌های اقتصادی است. لذا معیار محدودیت دسترسی به معابر (۲۰ متری) تا فاصله ۷۰ متر در نظر گرفته شده که در این فاصله تعداد قطعات دارای اولویت بالا برابر با ۶۶ قطعه توسط محاسبه‌گر انتخاب شده است. در

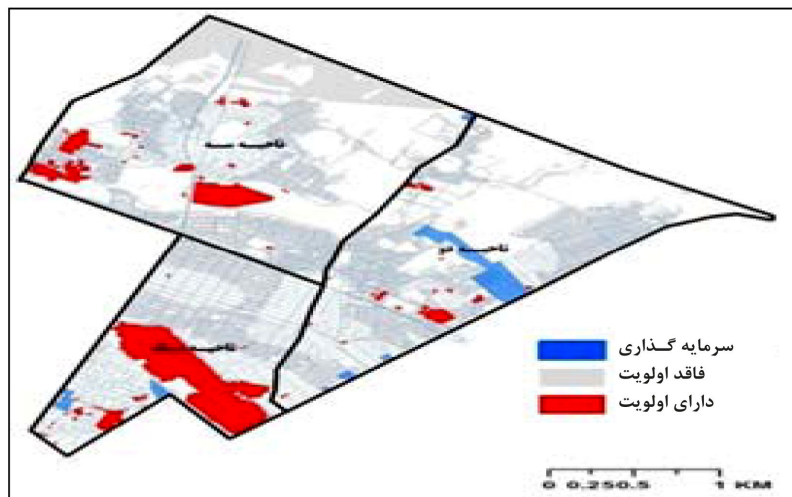
با حذف آن وسعت قطعات ناحیه سه به ۱۰۶۱۲۷ مترمربع و در مجموع وسعت کل به ۷۶۷۷۸,۶ مترمربع به عبارتی حدود ۱۱۰ هکتار کاهش می‌یابد. در شکل زیر محدوده‌های دارای اولویت برای سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد تفکیک نواحی، قابل رؤیت است.



شکل ۳- محدوده‌های دارای اولویت برای سرمایه‌گذاری در منطقه سه شهرداری مشهد

مأخذ: یافته‌های تحقیق

همچنین میزان انطباق محدوده‌های مصوب سرمایه‌گذاری که پیشنهاد شده و نتایج تحلیلی مدل به شرح شکل زیر توسط شهرداری و مشاوران طرح تفصیلی در منطقه سه است.



شکل ۴- مقایسه نقاط تعیین شده سرمایه‌گذاری و محدوده‌های اولویت‌دار در مدل AHP

مأخذ: یافته‌های تحقیق

بر این اساس، در مدل تحقیق، اولویت سرمایه‌گذاری جهت اجرای پروژه‌های شهری با لحاظ شاخص‌های فاصله از حرم مطهر امام رضا(ع)، فاصله از کمربندی، فاصله از راه‌آهن، وسعت قطعات، کاربری اراضی، مالکیت، فاصله از باغ نادری و خواجه ربیع (به عنوان دو عنصر شاخص گردشگری در منطقه) و فاصله از ایستگاه‌های مترو در منطقه سه، به ترتیب

- در ناحیه یک، سه و دو شناسایی و تعیین شده است. موقعیت نقاط و پهنه‌های پیشنهادی بر اساس شاخص‌های پیشنهادی در شکل شماره (۴) قابل مشاهده است.
- استفاده از ترکیبی از عناصر و فاکتورهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و تعیین وزن مناسب برای هر یک از فاکتورها با توجه به ویژگی‌های خاص مکانی محلات شهری و چشم‌انداز آتی توسعه آن و نیز نقشی که در بلندمدت در ساختار شهر ایفا خواهد کرد، جهت تعیین قابلیت‌ها و پتانسیل‌های واقعی اراضی شهری و سرمایه‌گذاری مجدد، با هدف افزایش ارزش-افزوده و تولید ثروت برای منطقه.
- تهیه و اجرای طرح سامان‌دهی محدوده‌های حاشیه‌نشین منطقه سه مشهد، در راستای رفع مشکلات کالبدی و ناهنجاری‌های اجتماعی آن و همچنین تأمین سرانه کاربری‌های فضای سبز، آموزشی، فرهنگی- ورزشی، مذهبی و غیره در نقاط و لکه‌های مناسب جهت سرمایه‌گذاری
- تعیین قطعات دارای پتانسیل سرمایه‌گذاری با لحاظ کلیه شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی جهت ارائه در

کتاب‌نامه

۱. ازدری عبدالملکی، پ. (۱۳۸۲). انتخاب سیستم حمل‌ونقل عمومی با استفاده از روش مدل‌سازی AHP، فصل‌نامه مهندسی ترافیک. ۴ (۱۷). صص. ۲۰-۲۷.
۲. چارلز بی، جی. (۱۳۸۶). مدیریت سرمایه‌گذاری. ترجمه رضا تهرانی و عسگر نوربخش. تهران: نشر نگاه دانش.
۳. رهنما، م.ر. (۱۳۸۷). کاربرد تلفیقی مدل تحلیل فرآیند سلسله‌مراتبی (AHP) و سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) برای شناسایی نقاط اولویت‌دار توسعه محلات مراکز شهری. نمونه: محله پانچار شهر مشهد، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی. ۱۳ (۲۶). صص. ۱-۲۹.
۴. رهنما، م.ر. (۱۳۸۹). امکان‌سنجی پایگاه داده‌های مکانی منطقه سه شهرداری مشهد، مشهد: جهاددانشگاهی مشهد.
۵. سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران. (۱۳۸۴). قانون و آیین‌نامه اجرایی مربوط به تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی. تهران: انتشارات نقش جهان.
۶. سرور، ر. (۱۳۸۳). استفاده از روش ای.اچ.پی. (AHP) در مکان‌یابی جغرافیایی (مطالعه موردی: مکان‌یابی جهت توسعه آتی شهر میاندوآب). فصل‌نامه پژوهش‌های جغرافیایی. ۱۳ (۴۹). صص. ۱۹-۳۸.
۷. شاطریان، م. و گنجی‌پور، م. (۱۳۹۰). تأثیرات سرمایه‌گذاری‌های عمرانی در توانمندسازی روستاها. مجله پژوهش‌های روستایی. ۱ (۳). صص. ۱۵۲-۱۳۱.
۸. شکویی، ح. (۱۳۷۸). فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی. تهران: انتشارات گیتاشناسی.
۹. شکویی، ح. (۱۳۸۳). دیدگاه‌های نو در جغرافیایی شهری. جلد اول. تهران: انتشارات سمت.

۱۰. فیروز زارع، ع. (۱۳۹۰). *راهبردهای عملیاتی اقتصاد شهری*. مشهد: شهرداری مشهد.
۱۱. کامرواه، ع.م. (۱۳۷۸). ارزش مکانی زمین و سیاست‌های توسعه شهری. *فصلنامه آبادی*. ۹ (۳۳). صص ۳۱-۴۵.
۱۲. کمیسیون مشارکت‌های کلان اقتصادی شورای شهر مشهد. (۱۳۹۲). *رسیدگی به مناطق کم‌برخوردار مشهد*. بازپایی در ۲۳ تیرماه ۱۳۹۲. از <http://www.ghatreh.com/news/nn>.
۱۳. لگزیان، ا. و رنج‌آزمای آذری، م. (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل مدیریت توسعه زمین از طریق رویکرد برنامه اصلاح مجدد زمین با تأکید بر مقوله انتقال حق مالکیت زمین. *فصلنامه مدیریت شهری*. ۸ (۲۵). صص ۱۶۸-۱۴۷.
۱۴. ماجدی، ح. (۱۳۷۸). زمین مسأله اصلی توسعه شهری. *مجله آبادی*. ۹ (۳۳). صص ۱۲-۲.
۱۵. متولی حبیبی، ف. و آیینی، م. (۱۳۹۰). *مدیریت تحول با اصلاح الگوی مصرف زمین شهری*. شرکت عمران و مسکن‌سازان شامن. ۲۵ بازپایی در تیرماه ۱۳۹۰ از <http://mrud.ir/portal/File/ShowFile.aspx?ID=cd793cad-b082-47cc-a4ec-368046c5822e>
۱۶. مدیریت سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری مشهد. (۱۳۸۹). <https://investment.mashhad.ir>.
۱۷. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۰). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. www.amar.org.ir.
۱۸. معین مقدس، ف. رستمی، م.ب. و وحیدیان کامیاد، ع. (۱۳۸۴). انجام ارزشیابی سلسله مراتبی (AHP) به کمک سیستم کنترل کننده فازی و ارائه روشی برای مرتب سازی اعداد فازی. *چهارمین کنفرانس بین المللی تحقیق در عملیات ایران*، ۲۹-۲۸ اردیبهشت. گیلان: دانشگاه گیلان. صص ۵-۶.
۱۹. میرکتولی، ج. و مدانلو، م. (۱۳۹۰). بررسی و شناسایی زمینه‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در شهر (مطالعه موردی: شهر گرگان). *اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران*. ۲ آذر ماه. مشهد: شهرداری مشهد. ص ۷.
۲۰. نصیری، ا. (۱۳۸۹). کاربرد تلفیق روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره مکانی (SMCDM) با GIS در کاربری اراضی شهری. بازپایی در ۱۰ بهمن ۱۳۸۹. از Cachedncc.org.ir/_DouranPortal/Documents/39_20100614_134947.pdf.
۲۱. هاکسهولد، ای.و. (۱۳۷۷). *مقدمه‌ای بر سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی شهری*. ترجمه فرشاد نوریان. تهران. انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
22. Chen, Y. (2008). A strategic classification support system for brownfield redevelopment, *Environmental Modeling & Software xxx*, 24(5), 1-8.
23. *Clyde regeneration strategy, a River of Opportunity*, (2012). Retrieved April 23, from www.clydewaterfront.com.
24. Marinoni, O. (2007). *Some Words on the Analysis Hierarchy Process and the provided ArcGIS extension 2007*. Retrieved from http://ibis.geog.ubc.ca/courses/geog570/notes/mce/about_extAhp.pdf.
25. Myers, D., & Wyatt, P. (2004). *Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings*. Building Research & Information July–August, 32(4), 285-292
26. <http://irlister.com/content/55533>.
27. <http://www.tu-darmstadt.de/fb/geo/members/marinonien.htm>.