

مروری بر چگونگی شناسایی اراضی مستعد سرمایه‌گذاری در شهر اهواز

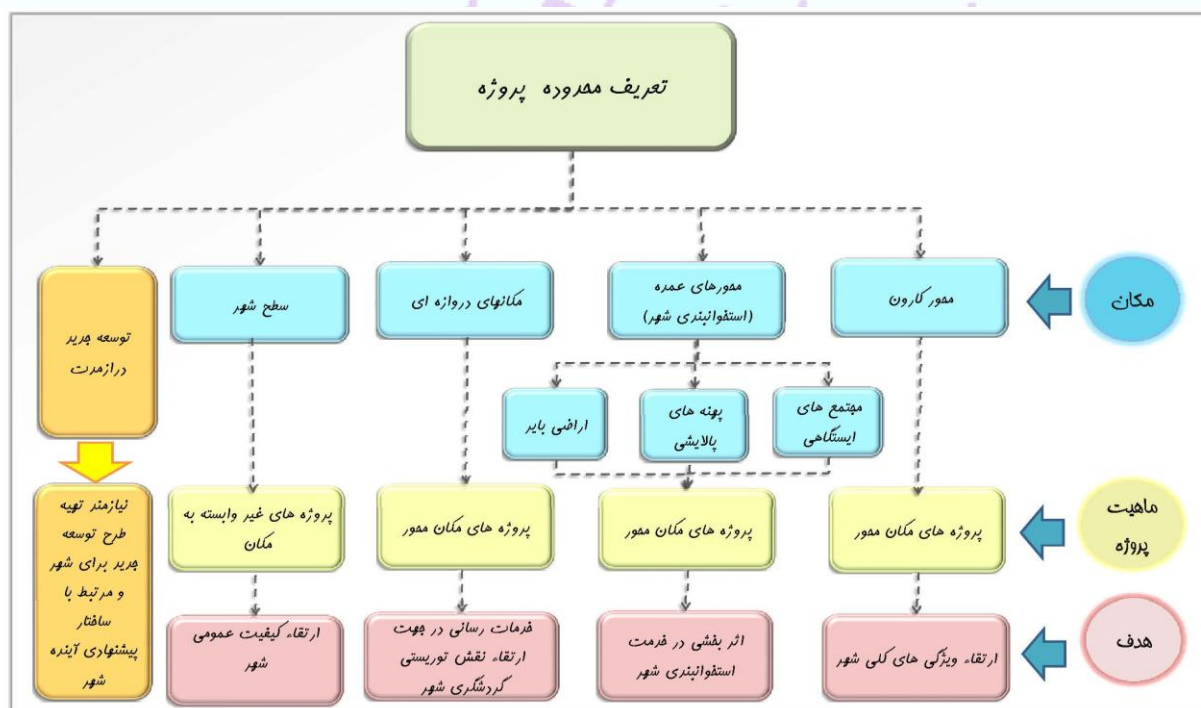
به منظور شناسایی اراضی موجود در سطح شهر که مستعد سرمایه‌گذاری می‌باشند، عواملی چون مکان، مساحت و نوع مالکیت زمین مورد توجه قرار گرفته‌اند در مقوله مکان، ۴ نوع دسته‌بندی ارایه شده که در ادامه به آنها می‌پردازیم. در رابطه با بحث مالکیت، سعی شده اراضی‌ای که تحت مالکیت شهرداری محترم قرار دارند، شناسایی و نسبت به پیشنهاد پروژه های سرمایه‌گذاری در آنها مبادرت شود.

شهرها همواره مکان انجام فعالیت‌های متنوعی می‌باشند. تنوع در فعالیت‌ها موجب ایجاد تنوع در نقش و ارزش مکان در بخش‌های مختلف شهر می‌شود. به عنوان مثال رودخانه کارون به عنوان عنصر تعریف‌کننده و مسلط بر شهر، ویژگی‌های خاصی را به اراضی شهر و مخصوصاً به اراضی همجوار خود بخشیده است. توجه به ۴ دسته مکانی زیر شامل:

۱. محورهای عمده (استخوانبندی شهر)
۲. محور رودخانه کارون
۳. مکان‌های دروازه‌ای
۴. سطح شهر
۵. توسعه جدید دراز مدت زمینه شناسایی اراضی و تعریف نوع پروژه‌ها را در شهر روشن می‌نمایند.

نمودار شماره ۱: معرفی عرصه‌های مداخله

عرصه‌های مداخله



۱- محورهای عمده

محورهای عمده ارتباطی در شهر تشکیل دهنده ساختار اصلی و استخوان بندی شهر می‌باشند. در نتیجه بررسیها و بازدیدهای صورت گرفته از شهر، چند محور عمده ارتباطی شناسایی گردیده اند و مشاهده می‌شود که کاربری‌هایی در مقیاس عملکردی شهر و ملی در اطراف آنها شکل گرفته‌اند که از این جمله می‌توان به دانشگاه چمران، ادارات کل، مصلی امام، صنایع و سایر خدمات اثرگذار در رشد و توسعه شهر اشاره نمود. از این حیث این محورها همواره شامل مکانی جهت برقراری جریان‌های اصلی شهر و حکم شاه‌رگ‌ها را در شهر داشته و در واقع نظام ارتباطی شهر را شکل می‌دهند.

جهت تعریف پروژه‌های سرمایه‌گذاری در راستای محورهای عمده، سه زیر پهنه مداخله شناسایی گردیده است که عبارتند از: مجتمع‌های ایستگاهی، پهنه‌های پالایشی و اراضی بایر

۱-۱- بزرگراه بهبهانی- پاسداران

بزرگراه بهبهانی- پاسداران با عرض یکصد متری خود در حکم بخشی از ستون فقرات شهر بوده و در جهتی شمال شرقی- جنوبی موجب توسعه شهر و بافت شهری در امتداد خود گشته است. هر دو انتهای شمالی و جنوبی این بزرگراه به خارج از اهواز (از شمال به شوشتر و مسجدسلیمان و از جنوب به آبادان) راه می‌سپارد. این خیابان در شبکه شهری اهواز در بالاترین رده ممکن از لحاظ سلسله مراتب قرار می‌گیرد و از میان محدوده بخش مرکزی شهر نیز عبور می‌کند. دارای کارکرد اصلی بزرگراهی و عبوری بوده و وجه غالب کاربری‌های همجوار آن خدمات شهری، مختلط و تجاری و دارای عملکردی در مقیاس شهری و فراشهری می‌باشد. در امتداد شمالی این محور ارتباطی (پاسداران) تا تقاطع با خیابان سلمان فارسی (چهارراه آبادان) بخشی از مسیر خط یک قطار شهری اهواز با تعداد ۱۱ ایستگاه (بدون احتساب ایستگاه چهارراه آبادان) دیده شده است.

۱-۲- محور گلستان

این محور با عملکرد ارتباطی خود از میدان گلستان (این میدان در مسیر پل پنجم قرار دارد) آغاز شده و در جهت جنوب غربی شهر امتداد می‌یابد. این محور پهنه مرکزی اداری را به حوزه‌های جنوبی و جنوب غربی شهر مرتبط می‌سازد. کاربری‌های عمده ای چون صدا و سیما، دانشگاه چمران، منابع طبیعی و کاربری‌هایی این چنینی در امتداد این محور قرار دارند. در ادامه این محور از میدان کارگر به سمت جنوب غرب شهرکهای مسکونی شکل گرفته که ارتباط عمده این شهرکهای با مرکز شهر از طریق همین محور می‌باشد. وجود کاربری‌های عمده و موثر در تولید و جذب سفر و شهرکهای مسکونی مانند شه رک مسکونی پردیس موجب شده که بخشی از خط یک قطار شهری اهواز در امتداد این محور مکانیابی شود. تعداد ایستگاههای

خط یک قطار شهری اهواز در این محور از میدان گلستان تا انتهای محور به ۹ ایستگاه می رسد که سه ایستگاه اول آن در کنار دانشگاه چمران قرار دارد.

۱-۳ بلوار مدرس

با وجود اینکه بلوار مدرس برای به عهده گرفتن وظیفه یک خیابان شریانی درجه یک توصیه شده است، بیشتر شبیه یک کمربندی دور شهر عمل می نماید. در انتهای شرقی و غربی، این بلوار به جاده های خارج شهری اهواز (از شرق به اندیمشک و تهران و از غرب به بندر امام) مرتبط است و ویژگی ترافیکی جاری در آن از نوع عبوری می باشد. این محور در سمت غرب خود با عبور از مناطق شمالی شهر و بدلیل همجواری بخشی از آن با رودخانه کارون، پتانسیل بسیار مناسبی را به اراضی همجوار خود جهت سرمایه گذاریهای کلان ارائه کرده است. در بخش غربی و جنوبی خود که به جاده بندر امام معروف است، دارای همجواری با کاربریهای صنعتی، اراضی نظامی و ارتفاعات کارون می باشد. از آنجا که این محور با عبور از رود کارون در سمت شمال شهر (پل سوم) بخش شرقی و غربی شهر را به هم مرتبط ساخته، نقش ارتباطی برجسته ای را در شهر به عهده دارد.

۱-۴ - ۶۰ متری اباره یا شهید حیدری نژاد

خیابان اباره یا جمهوری با عرض بسیار زیاد خود در سمت غرب با عبور از روی رودخانه کارون به خیابان گلستان یا شهید مفتح و یا جاده خرمشهر متصل می شود. انتهای غربی این خیابان در امتداد حرکت به سمت شرق به بلوار امام خمینی اتصال پیدا می کند. انتهای غربی این خیابان با اتصال به خیابان گلستان به سمت خرمشهر و انتهای شرقی آن با اتصال به جاده بندر امام به سوی بندر امام خمینی و ماهشهر راه می سپارد. در جبهه جنوبی خود با حریم فضای سبز از بافت مسکونی جدا شده و در جبهه شمالی دارای یک مسیر کندرو میباشد که دسترسی به واحدهای مسکونی و کاربریهای تجاری و صنعتی و آموزشی را مهیا می سازد.

۱ ۵ جاده اندیمشک - خرمشهر

این خیابان اگرچه با شهر اهواز عمل می کند ولی زمانی کمربندی اتصال مسیر اندیمشک به خرمشهر بوده است. در امتداد این مسیر خط راه آهن وجود دارد. ترافیک این جاده با توجه به شهرک هائی که در دو طرف آن و به ویژه در سمت شرق آن قرار گرفته است خصلت دسترسی بخود می گیرد ولی عرض ۴۵ متری و گاهی بیشتر آن نشان دهنده ظرفیت بالائی است که برای جاده در نظر گرفته شده است. با توجه به طرح های پایه ای مصوب شهر اهواز، بدنه های این محور به کاربریهای صنعتی و انبار اختصاص یافته که در حال حاضر بدلیل واقع شدن در بطن شهر، دارای تناقض با فعالیتهای شهری می باشند.

۳- کمربندی اهواز:

در شهر اهواز سه کمربندی تصویب شده وجود دارد.

۱- کمربندی غربی که از جاده اندیمشک - خرمشهر به موازات رودخانه کارون جدا می شود و در جنوب شهرک دانشگاهی با عبور از روی خط آهن اهواز - خرمشهر به سمت جنوب شرق تمایل پیدا می کند تا به بزرگراه گلستان اتصال پیدا می کند.

۲- کمربندی جنوبی داخلی که تقریباً به موازات بلوار اباره و در فاصله تقریبی ۵ کیلومتری از آن و با عبور از روی رودخانه کارون به جاده بندر امام اتصال پیدا می کند. دنباله غربی این کمربندی به جاده اندیمشک - خرمشهر می رسد.

۳- کمربندی جنوبی خارجی که از جاده شادگان - آبادان (بزرگراه آیت اله بهبهانی) جدا می شود و به موازات کمربندی دوم و در منتهی الیه جنوبی اهواز و در فاصله تقریبی ۴ کیلومتری از کمربندی دوم، در شمال فرودگاه، شرق شهر اهواز را دور می زند. این کمربندی در اصل برای ایجاد ارتباط مستقیم بین آبادان و مسجد سلیمان ساخته می شود.

محورهای دیگری چون سلمان فارسی (نادری)، شریعتی، امام خمینی، جمهوری، طالقانی و آزادگان نیز به لحاظ ارتباطی و دسترسی در خدمت بافت مرکزی شهر و به لحاظ خدمات رسانی و تامین نیازهای شهروندان دارای عملکرد مقیاس شهری می باشند. پروژه‌هایی که در این محورها قرار می گیرند، ماهیتاً مکان محور بوده و می توانند مجتمع‌های تجاری، اداری و خدماتی و پارکینگ‌های طبقاتی را شامل شوند.

۲- محور رودخانه کارون

رود کارون تنها عنصر طبیعی، مسلط و شاخص در شهر می باشد که تمامی شهر را از شمال تا جنوب در نور دیده و موجب ارتقاء ارزش اراضی همجوار خود گشمت است. این محور آبی طبیعی، همواره عنصری جهت جذب جمعیت بوده و می تواند زمینه موثری در مطالعات و برنامه ریزی‌های اقتصادی و سرمایه گذاری در اراضی بلافصل خود باشد. از اینرو توجه ویژه به این اراضی به منظور تعریف پروژه‌ها و فعالیت‌های ویژه که همواره دارای سنخیتی با عملکرد رودخانه بوده و موجب ارتقاء ویژگی کلی شهر می شوند، امری ضروری است. این پروژه‌ها، ماهیتاً از نوع مکان محور بوده و دارای عملکرد غالب فراشهری می باشند.

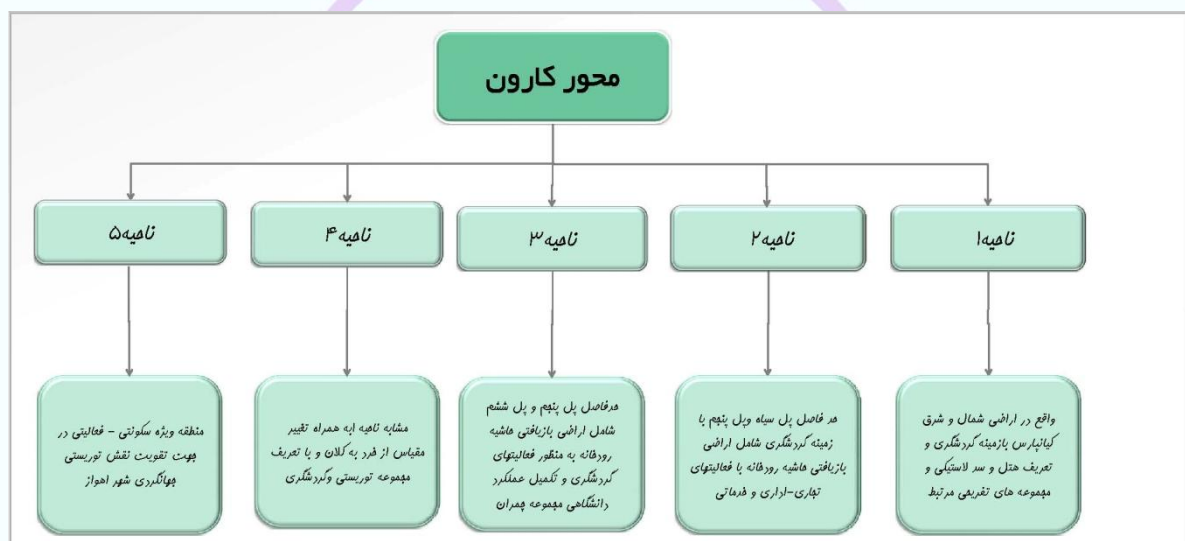
در تقسیم‌بندی‌های به عمل آمده در اراضی حاشیه رودخانه کارون، این اراضی به ۵ ناحیه به قرار زیر تقسیم گردیده اند:

- ناحیه اول: واقع در اراضی شمال و شرق کیانپارس بازمینه گردشگری و تعریف هتل و سد لاستیکی و مجموعه‌های تفریحی مرتبط

- ناحیه دوم: حد فاصل پل سیاه و پل پنجم بازمینه گردشگری شامل اراضی باز یافتی حاشیه رودخانه با فعالیت‌های تجاری-اداری و خدماتی

- ناحیه سوم: حدفاصل پل پنجم و پل ششم شامل اراضی بازیافتی حاشیه رودخانه به منظور فعالیتهای گردشگری و تکمیل عملکرد دانشگاهی مجموعه چمران
- ناحیه چهارم: مشابه ناحیه اول به همراه تغییر مقیاس از خرد به کلان و با تعریف مجموعه توریستی و گردشگری
- ناحیه پنجم: منطقه ویژه سکونتی - فعالیتی در جهت تقویت نقش توریستی جهانگردی شهر اهواز

نمودار شماره ۲: معرفی عرصه های مداخله در محور رودخانه کارون



از آنجا که اراضی متصل به رودخانه از نظر تمایل به سرمایه گذاری، جذابیت محیطی به لحاظ آب و هوا و دید بصری و ارزش زمین دارای قابلیت بیشتری جهت سرمایه گذاری می باشند، مناسب است به کاربری هایی با عملکرد اقامتی، گردشگری، تفریحی و توریستی اختصاص یابند.

۳- مکان‌های دروازه‌ای

ارائه خدمات دروازه‌ای در کلانشهرها، یکی از ضروری‌ترین نیازهای خدماتی در ورودی‌های شهر است.

ساماندهی خدمات دروازه‌ای در ورودی‌ها و تأمین فضای لازم جهت استقرار عملکردهای خدمات دروازه‌ای از سوی باعث ارزش‌های اقتصادی برای لبه‌های ورودی شهر و در صورتی که استقرار چنین خدماتی توأم با مکانیابی صحیح و طراحی مناسب برای هر عملکرد باشد، از جنبه هویتی، درون و بیرون شهر را از یکدیگر متمایز کرده و به شهر خوانایی لازم را می‌بخشد.

در شهر اهواز، اراضی واقع در جوار محل برخورد محور پاسداران - بهبانی با محور کمربندی شرقی جنوبی شهر (که متصل کننده مسیر شوستر و مسجد سلیمان به مسیر آبادان می‌باشد)، اراضی واقع در محل اتصال کنار گذر غربی شهر با محورهای خرمشهر و اندیمشک - تهران به عنوان مثال اراضی پیرامون سد راه اندیمشک و نیز اراضی واقع در محل تقاطع کنار گذر شرقی شهر با محور بهبهان بندر امام از نوع مکان دروازه‌ای می‌باشند.

کاربری‌های پیشنهادی در محدوده‌های ورودی دارای مقیاس شهری و به لحاظ عملکردی از نوع کاربری‌های خدماتی است. علاوه بر درجه اهمیت محور ورودی (سطح ۱ و ۲) همجواری‌ها و عملکردهای موجود در تعیین نوع خدمات قابل ارائه مؤثر است. چارچوب کلی خدمات پیش‌بینی شده جهت استقرار در پهنه‌های ورودی عبارتند از خدمات اقامتی و پذیرایی، خدمات عمومی مربوط به وسایل نقلیه سواری، فضاهای باز بزرگ مقیاس جهت استقرار جمعیت در مواقع بحران، خدمات مربوط به بار.

کاربری‌های پیشنهادی در این نوع اراضی غالباً از سنخ مجتمع‌های خدماتی - اقامتی به منظور خدمات رسانی به مسافران و توریست‌های ورودی و خروجی از شهر می‌باشند. این پروژه‌ها م‌اهیتاً از نوع پروژه‌های مکان محور (وابسته به مکان) می‌باشند. مقیاس عملکردی این فعالیت‌ها فراشهری بوده و در تقویت هویت شهر نقش بسزایی ایفا می‌نمایند.

۴- سطح شهر

همواره کاربری‌ها و به طور اخص فعالیت‌هایی در شهر وجود دارند که صرفنظر از قرارگیری در مکان ویژه، به خوبی نقش و وظیفه خود را در جهت خدمات رسانی به شهر و شهروندان ایفا می‌نمایند.

در واقع این قبیل پروژه‌ها که در هر کجای شهر به وظیفه خود عمل می‌نمایند، وابسته به مکان نبوده و به منظور رفع نیازهای کلی شهروندان و با هدف ارتقاء کیفیت عمومی شهر تعریف می‌گردند. از این قبیل می‌توان به مجموعه پارک آبی و مجتمع ورزش اشاره نمود. در این دسته از پروژه‌های غیر وابسته به مکان، مساحت زمین به عنوان عامل مؤثر بر تعریف نوع پروژه و میزان بارگذاری در زمین مورد نظر، ایفای نقش می‌نماید.

۵- توسعه جدید در درازمدت

این نواحی شامل اراضی متعلق به لشگر ۹۲ زرهی میباشد که با توجه کثرت مساحت و ورزشگاه ۵۰ هزار نفری در حال ساخت در اراضی واقع در شمال این زمین، شیوه برخورد با آنها متفاوت از سایر اراضی و نواحی میباشد و باید در قالب یک طرح توسعه جدید ارتباط آن را با ساختار محتمل و آینده شهر به آن نگاه کرد.

در گزارش حاضر سعی شده که براساس متدولوژی صورت گرفته به منظور شناسایی اراضی مستعد سرمای ه گذاری در شهر اهواز، نقاطی که دارای پتانسیل سرمایه گذاری بوده انتخاب گردد. که در ادامه با ذکر موقعیت آنها در شهر، گزینه های پیشنهادی مرتبط با مکان و موقعیت آنها ارائه شده است.

چشم انداز:

- ۱- ایجاد گسترش فعالیت های مختلف شهری در محورها و مراکز مهم و مختلف شهر
 - ۲- ایجاد و تجهیز زیر ساختها و امکانات
 - ۳- بهبود خدمات پشتیبانی کننده فعالیت های شهری به ویژه تجاری و گسترش نهادهای سرمایه گذاری بخش خصوصی
 - ۴- فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت بخش خصوصی در بخش های مختلف طرح
 - ۵- تجهیز کناره رودخانه و تقویت آن به منظور ایجاد یک پهنه تفریحی - گردشگری
 - ۶- توسعه امکانات گردشگری متناسب با موقعیت و ویژگی های شهر اهواز
 - ۷- ساماندهی پهنه های تفرج و گردشگری
 - ۸- توسعه، ایجاد و تجهیز راه های منتهی به شهر و پایانه ها
 - ۹- تقویت و بهبود نظام سلسله مراتب شهری
- اقدامات و پروژه های پیشنهادی برای طرح پروژه های سرمایه گذاری شهری را بر حسب خصوصیات و ویژگی های شهر می توان به چند دسته کلی تقسیم نمود.
- ۱- مجموعه فعالیت های گردشگری و تفریحی که براساس نوع و خواسته شهروندان و فعالیت های گردشگری و تفریحی موجود می توان پروژه های مستقل و متنوعی را در این زمینه تعریف نمود.
 - ۲- مجموعه فعالیت های ورزشی که به فراخور پتانسیل های شهر بویژه عبور رود کارون از میان آن، می تواند به عنوان زمینه فعالیت سودآور مورد توجه قرار گیرد.
 - ۳- مجموعه عملکردهای تجاری که می تواند در محورها، مراکز شهری و پهنه های کار و فعالیت حضور داشته و متناسب با موقعیت قرارگیری و خصوصیات محیط پیرامونی، دارای کاربری های متنوع و گوناگون باشند.
 - ۴- مجموعه فعالیت های فرهنگی که می تواند بخش بسیار مهمی از کمبودها و نیازهای مردم شهر اهواز را پاسخگو بوده و هم چنین می تواند به عنوان مراکزی فعال در شهر اهواز مورد توجه و استفاده سایر نقاط و شهرها قرار گیرد.

۵- مجموعه فعالیتهای مرتبط با سیستم حمل و نقل شهری که در وجوه مختلف می توانند حضوری چشمگیر در شهر داشته باشند.

۶- مجموعه فعالیتهای خدماتی که با استقرار در نقاط مختلف شهر، سطح خدمات را ارتقاء داده و سبب رونق و پویایی زندگی شهری می گردد.



شهرداری اهواز