

## بانام واستعانت از خداوند متعال

### جزئیات و روند انجام مکان یابی طرح

در طی چند سال گذشته که در حوزه مشاوره سرمایه‌گذاری و انواع مطالعات امکان‌سنجی و کسب‌وکار فعالیت داریم، در اغلب موارد شاهد هستیم متقاضی (سرمایه‌گذار) ادعای پررنگی در وصف قابلیت‌های تجاری و مالی طرح خود دارد.

مطالعات مکان یابی یکی از اقدام‌های کلیدی در فرایند احداث واحدهای صنعتی یا خدماتی (طرح سرمایه‌گذاری) محسوب می‌شود که توجه به این مهم در موفقیت یک واحد صنعتی، نقش بسزایی دارد. اهمیت آن به این دلیل است که انتخاب اصولی یا غیر اصولی و نا صحیح مکان ایجاد یک طرح، می‌تواند آن را از سایر جنبه‌های بازار، فنی، مالی و اقتصادی نیز تحت تاثیر قرار دهد.

در سال‌های اخیر مطالعات مکان یابی به عنوان یکی از عناصر کلیدی در موفقیت و بقای واحدهای صنعتی مطرح است. در این میان شناخت هدف‌ها و روش‌های حل مسایل مکان یابی، از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. مکان‌یابی یکی از علوم مهندسی صنایع است که توجه به آن سبب کاهش هزینه‌ها و موفقیت واحدهای صنعتی می‌شود. مکان یابی مراکز (مکان‌یابی ساختمان‌ها و مراکز) را انتخاب مکان برای یک یا چند مرکز، با در نظر گرفتن سایر مراکز و محدودیت‌های موجود می‌دانند، به‌گونه‌ای که هدف ویژه‌ای بهینه شود. این هدف می‌تواند هزینه حمل و نقل، ارائه خدمات عادلانه به مشتریان، در دست گرفتن بزرگترین بازار و غیره باشد. تعیین محل مناسب یک واحد صنعتی، یکی از کلیدی‌ترین گام‌های تأسیس آن مهم است، چرا که نتایج این تصمیم در درازمدت ظاهر شده، اثرات بسزایی از بعد اقتصادی، محیط زیست، مسایل اجتماعی و غیره دارد. یکی از جنبه‌های تاثیرهای درون سازمانی، تاثیر مستقیم آن در سود دهی خواهد بود و از بُعد برون سازمانی، ساخت واحدهای بزرگ در یک منطقه می‌تواند شرایط

مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیط زیست و غیره را تحت تاثیر خود قرار دهد. تعیین محل مناسب از نظر اقتصادی نقش مهمی در میزان سرمایه گذاری اولیه به هنگام تاسیس دارد.

همچنین هنگام بهره برداری طرح، این تصمیم گیری، تاثیر کلیدی در قیمت تمام شده کالا/خدمت دارد. احداث یک یا چند واحد صنعتی در مکانهای بهینه و در بهترین وضعیت ممکن، نه تنها گردش مواد و خدمات به مشتریان را بهبود می بخشد، بلکه آن را در یک وضعیت مطلوب قرار می دهد. تصمیمهای مرتبط با انتخاب و فراگیری ویژگیهای مکانیابی یک مرکز، می تواند اثر بزرگی بر توانایی کسب و حفظ مزیت رقابتی باشد. مطالعه و بررسی روی انتخاب محل علاوه بر اجرای یک طرح جدید، در موارد ذیل نیز لازم می آید.

در هنگام توسعه کارخانه از جهت افزایش تولید یا ارائه محصول جدید

در هنگام ایجاد دفاتر، شعب یا انبارهای جدید

در هنگام انتقال کارخانه به محل جدید به هر دلیل

انتخاب محل ایده آل بطوری که از جمیع جهات مناسب باشد ممکن است بعلت محدودیتهای موجود مقدور، نباشد بنابراین میبایستی در حد امکان مناسب ترین محل را انتخاب نمود.

## لیست پارامترهای مورد ارزیابی در گزارش مطالعات مکان یابی طرح

۱- استخراج خواسته های کارفرما در جلسه مشترک

۱-۱- تعیین محدوده مطلوب استقرار کارخانه بر اساس معیارهای اولیه کارفرما استخراج

خواسته های کارفرما در جلسه مشترک تعیین محدوده مطلوب استقرار کارخانه بر

اساس معیارهای اولیه کارفرما

تبصره: پس از تعیین محدوده مطلوب، تمامی مطالعات مشاور صرفاً برای همان

محدوده صورت خواهد گرفت.

۲- بررسی مختصر سیاست‌ها، برنامه‌ها و کلیه اسناد بالادست جهت بررسی سازگاری‌ها

و ناسازگاری‌های پروژه با این اسناد

۳- بررسی و تحلیل قوانین، ضوابط و استانداردهای مرتبط و فرایند دریافت تمامی

مجوزهای تأسیس و بهره‌برداری از همه نهادهای مرتبط

۳-۱- شناسایی و گزارش تمامی قوانین، ضوابط و استانداردهایی که به نحوی با مکان‌یابی

کارخانه ارتباط دارند

۴- بررسی و تحلیل وضعیت موجود

۴-۱- بررسی و تحلیل ساختارهای محیط طبیعی موقعیت، توپوگرافی، شیب، اقلیم، باد،

ریزش‌های جوی، رطوبت، آب‌های سطحی و زیرزمینی، پوشش گیاهی و جانوری،

مخاطرات زمین‌شناختی و طبیعی، کاربری و قابلیت اراضی و به‌طورکلی ظرفیت‌ها، فرصت‌ها و محدودیت‌های محیط طبیعی برای ایجاد کارخانه

۴-۲- بررسی و تحلیل ویژگی‌های زیست‌محیطی (مناطق حفاظت‌شده و پهنه‌های واجد ارزش زیست‌محیطی و کانون‌های آلاینده)

۴-۳- بررسی و تحلیل حرایم قانونی که باید برای احداث کارخانه رعایت شوند

۴-۴- بررسی و تحلیل تعیین مناطق مناسب در محدوده معرفی شده توسط کارفرما و سایر مناطق مناسب

۴-۵- بررسی و تحلیل ساختگاه‌ها از لحاظ محدودیت‌های فنی و حریم‌های مورد نیاز احداث تأسیسات

۴-۶- بررسی و تحلیل ساختگاه‌ها از لحاظ وسعت و کاربری زمین قابل تامین و دسترسی به جاده‌ها و راه‌های ارتباطی.

۴-۷- بررسی و تحلیل ساختگاه‌ها از لحاظ دسترسی به خطوط و پست‌های برق در منطقه

۴-۸- بررسی و تحلیل منابع و مصارف آب در ارتباط با محدوده منتخب

۴-۹- بررسی و تحلیل وضعیت زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی در ارتباط با محدوده منتخب (زیرساخت‌های حمل‌ونقل، برق، گاز، فاضلاب، سوخت، ارتباطات و فناوری اطلاعات)

۵- بررسی و تحلیل ذینفعان مرتبط با معدن و کارخانه

۵-۱- بررسی و تحلیل دیدگاه نهادها و دستگاه‌های ذی‌ربط استانی و شهرستانی در ارتباط کارخانه

۵-۲- بررسی و تحلیل دیدگاه‌های گروه‌های ذینفع مؤثر بر احداث کارخانه

## ٦- مکان یابی

٦-١- ارئه اجمالی روش های مکان گزینی و انتخاب روش مناسب برای مکان یابی کارخانه

٦-٢- تعیین معیارها و شاخص های مناسب مکان یابی

٦-٣- معیارها و شاخص ها باید در مشورت با کارفرما باشد و پس از تأیید کارفرما ملاک

عمل قرار گیرد.

٦-٤- معرفی حداقل ٣ گزینه مکانی که تمامی الزامات فوق در آن رعایت شود، یعنی از

سوی نهادهای ذی ربط هیچ منعی برای دریافت مجوز احداث کارخانه در این

گزینه های مکانی وجود نداشته باشد.

٧- ارئه اولویت گزینه ها بر اساس معیارها و شاخص های تعریف شده