

بررسی نحوه پیدایش و سیر تحول شهرهای جدید

محمدرضا نظری^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۸

چکیده

سابقه احداث شهرهای جدید به سبک و مفهوم امروزی آن در کشور ایران، به چهار دوره، دوره اول در فاصله دو جنگ جهانی، دوره دوم: پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰، دوره سوم: از نیمه دوم دهه ۱۳۴۰ تا پیروزی انقلاب اسلامی (۱۳۵۷) و دوره چهارم: سالهای پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تاکنون)، طی کرده است. سیاست ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب، بیقین یکی از بزرگترین و با اهمیت ترین سیاستهایی است که در زمینه شهر سازی و به طور کلی شهر نشینی اتخاذ شده است اما باید دید منشأ اتخاذ چنین سیاستی چه بوده و بر اساس کدام راهبردی به این نتیجه ختم شده است. همچنین برنامه ریزی شهرهای جدید در کشورهای مختلف جهان اعم از پیشرفته، سوسیالیستی سابق و جهان سوم به منظور تحقق سیاست اسکان، جذب سرریزهای جمعیتی و رفع مشکلات شهری انجام شده است. هر چند مشکلات شهری در کشورهای مختلف جهان با توجه به ایدئولوژی و نظامهای اجتماعی و اقتصادی خاص آنها متفاوت است شهرهای جدید بیشتر برای تحقق راهبردهای توسعه شهری در کشورهای جهان ایجاد می شود، مثلاً این شهرها در کشورهای در حال توسعه برای حل مشکلات ما در شهرها؛ در کشورهای سوسیالیستی سابق برای بهره برداری از منابع طبیعی، استقرار صنایع در مناطق عقب مانده، کنترل مهاجرت و جا به جاییها و توسعه نواحی کمتر توسعه یافته و در کشورهای پیشرفته برای ایجاد زندگی سالم، ساماندهی فضایی، جذب سرریزهای جمعیتی و کنترل رشد کالبدی مادر شهر ایجاد شده است.

واژگان کلیدی

شهر جدید، ناحیه شهری، مطالعات مکان یابی، مطالعات طرح توسعه عمران، طرح تفصیلی

۱. کارشناس نوسازی شهرداری رشت.

مقدمه

نظام برنامه ریزی در شهرهای جدید را برای تعیین اهداف، راهبردها و ارائه نظام کاربردی زمین می توان دانست که طرح کالبدی، حاصل نهایی اهداف و سیاستهای برنامه ریزی است این برنامه ریزی طی مراحل مطالعات آمایش سرزمین در سطح ملی یا طرح ریزی کالبدی ملی انجام می شود؛ یعنی طرح آمایش سرزمین یا طرح کالبدی ملی به بررسی و تحلیل امکانات، توانها و نیازهای بالفعل و بالقوه مناطق شهری کشورها می پردازد تا راهبرد توسعه آتی به دست آید سپس هماهنگ با این راهبرد طرحهای ناحیه ای و ناحیه شهری تهیه می شود که چگونگی توسعه و ساماندهی مادر شهر و ناحیه شهری را مشخص می کند چنانچه در این مطالعات در ناحیه شهری نیاز به احداث شهر جدید باشد مطالعات مکان یابی شهر جدید انجام می گیرد این مکان یابی در چهارچوب بررسی شاخصهای فیزیکی، اجتماعی، منابع بالقوه محلی، محیط زیست و سیاسی انجام می شود و سپس مطالعات راهبردی آن انجام می گیرد پس از این مرحله، مطالعات جامع (توسعه و عمران) شهر جدید انجام می شود سپس طرح آماده سازی اراضی شهر جدید و در آخرین مرحله، طرح تفصیلی آن برای طراحی جزئیات اجرایی تهیه می شود؛ و در نهایت به بررسی نمونه هایی از شهرهای جدید در ایران می پردازد.

مبانی نظری و ادبیات

شهرهای جدید در نظامهای اجتماعی - اقتصادی جهان و با توجه به تحولات نظریه ای بسیار دگرگون شده اند هنوز تعریف جامعی برای شهرهای جدید ارائه نشده است اما می توان تعاریف زیر را برای آنها پذیرفت:

شهرهای جدید، اجتماعهای برنامه ریزی شده ای است که در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده ایجاد می شود ایجاد شهر جدید عملی ارادی است که فرض را بر وجود یک منبع قدرت یا سازمانی می گذارد که تأمین کننده مکان و منابع برای توسعه شهر و اعمال کنترل مداوم بر آن است تا شهر به اندازه با دوامی برسد.

شهر جدید، اجتماعی خود اتکاست باجمعیت و مساحت مشخص، فاصله ای معین از مادرشهر، برنامه ریزی از پیش تعیین شده، اهداف معین و همچنین برخوردار از تمام تسهیلات لازم برای یک محیط مستقل معمولاً شهرهای جدید برای تمرکز زدایی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در ناحیه شهری شهرهای بزرگ طراحی می شوند تا با وجود جاذبه نزدیکی به شهرهای بزرگ، جمعیت تشویق به خروج از مادرشهر شوند تا اسکان به همراه اجرای برنامه های توسعه اقتصادی - اجتماعی فراهم آید، بدین ترتیب جذب سرریزهای جمعیتی، ساماندهی فضایی مادر شهر و ناحیه شهری، بهبود وضعیت محیط کار، زندگی سالم و اجتماعی کامل میسر می شود. در واقع مفهوم شهر جدید مفهوم اجزای یک شهر در یک ارتباط ارگانیک با یکدیگر است.

بنابر تعاریف قبلی شهرهای جدید دارای تاریخ تولد مشخصی هستند و در زمان کوتاه و معینی ساخته می شوند اینگونه شهرها در تضاد کامل با پیدایش و تحول شهرهای متراکم هستند؛ و براساس یک هسته، پیش از آنکه به وجود

آیند تشکیل می شوند و به کندی رشد می کنند معمولاً برنامه ریزی شهر جدید مبتنی بر پیش بینی جمعیت است تا این جمعیت پایه ای برای پیش بینی نیازهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی آینده باشد.

طراحی و ساخت شهرهای جدید بیشتر در زمینهای بکر و غیر قابل کشت و بدون هسته اولیه صورت می گیرد شهرهای جدید در الگوهای متعددی طبقه بندی می شوند و در مباحث آینده به طور مفصل درباره آن بحث خواهد شد.

شهر جدید با حومه اختلاف اساسی دارد حومه یک ناحیه مجزای مسکونی است که ساکنان آن برای کار به شهر دورتر رفت و آمد می کنند اما شهر جدید باید همه عملکردهای شهری را به اندازه معین داشته باشد.

سابقه شهرهای جدید

اگر منظور از طراحی شهرهای جدید را ایجاد نظامی از پیش فکر شده برای نحوه استقرار کاربریهای شهری و نحوه ارتباط بین آنها در کل مجموعه و نیز نحوه ارتباط این نظام در چهارچوبهای وسیعتر ناحیه ای و ملی فرض کنیم، این امر سابقه ای طولانی دارد. به طور کلی شهرهای جدید در بیشتر دوره های تاریخی، بویژه از زمانی که شهرنشینی شروع شد، در اقصی نقاط دنیا طراحی و احداث شده اند احداث این شهرها در مواردی به مثابه برنامه ای برای تحقق بخشی از سیاست حکومتها بودهاست، که در این زمینه می توان از شهرهای جدید بابلی و آشوری در بین النهرین، موهنجودارو در ایندوس، کاهن در مصر، میلیتوس، اولین توس و پرینس در یونان و تعدادی مراکز شهرهای جدید در افریقا نام برد. در قرون وسطی گروههای مذهبی و پادشاهان، شهرهای جدید در آفریقا نام برد. در قرون وسطی گروه های مذهبی و پادشاهان، شهرهای جدید بسیاری را ساخته اند. در عصر رنسانس نیز معماران و برنامه ریزان چنین شهرهایی را ایجاد کرده اند که از آن میان میتوان از اسکارموزی نام برد. همچنین پس از کشف آمریکا توسط کریستف کلمب، در سال ۱۴۹۲ در سال جنوبی جزایر اسپانیولی شهر جدیدی ساخته شد. در ایران نیز پادشاهان در گذشته های دور شهرهای جدید متعددی را احداث کرده اند که از آن میان می توان از تخت جمشید و نیشابور نام برد.

در دولت شهرهای یونان نیز، هدف اصلی از طراحی شهر، ایجاد سکونتگاهی با اندازه جمعیتی مشخص و ایجاد نظامی که در برگیرنده کلیه فعالیتهای مذهبی - سیاسی و اقتصادی شهروندان باشد بوده است.

شهرهای دفاعی دوره رنسانس گویای تفکر طراحان جهت ایجاد نظامی برای شکل گیری شهر است طراحی شهرهای آرمانی در قرن نوزدهم از سوی تخیل گرایان، به بحث ایجاد سکونتگاههای مطلوب و تخیلی بشر دامن زد. در حقیقت، نیاز به ایجاد شهر جدید در دوره های انتقالی برای تحول جامعه است و هر موج شهر جدید، بیانگر کوششی جهت توسعه ساختاری جدید برای جامعه است که می تواند با مبنای اقتصادی نیز تغییر یافته تطابق داشته باشد بنابراین شهرهای جدید پیش نمونه هایی برای تجدید ساختار و نوسازی شهرهای بزرگ هستند.

بدین ترتیب تا اواسط قرن حاضر معیار اصلی طراحی شهرهای جدید، اندازه معین تمام عناصر شهری آن بوده است. کلیه شهرهای آرمانی قرن نوزدهم و باغشهرهای اوایل قرن معاصر نیز از اندازه معینی برای تمامی عناصر شهری پیروی می کردند. از اواسط قرن حاضر در طراحی شهرهای جدید تجدید نظری اساسی شده است که هدف مناسبی برای فعالیتهای متنوع افراد و توانایی رشد و تحول پذیری آنان بوده است، بدین ترتیب شهرهای جدید امروزی با گذشته اختلاف دارد چون امروزه شهرهای جدید ابتدا طراحی و سپس احداث می شود، بنابراین ایده هاورد که در سال ۱۸۹۸ طرح شد با توجه به تحولات عینی هر کشوری، تغییر بسیاری کرده است این شهرها در بسیاری از کشورهای دنیا اعم از سرمایه داری، سوسیالیستی سابق و جهان سوم احداث شده است.

نظام شهری و شهرهای جدید در ایران

تحولات شهر و شهرنشینی در ایران

کشور ایران، پیش از ۱۳۰۰ هـ ش از نظام شهری و شهرنشینی مطلوبی برخوردار بوده است و گرچه با بررسی متون و منابع مختلف می توان به چگونگی آن پی برد، به علت عدم وجود آمار و اطلاعات لازم نمی توان کمیت آن را به طور کامل دریافت در هر حال در زیر به طور مختصر به نظام شهری و شهرنشینی کشور اشاره می شود.

محققین هر کدام از ۱۲۲۹ شمسی به بعد آمارهایی از جمعیت شهرنشینی ایران ارائه داده اند که مستند ترین سند، جمعیت ایران را در سال ۱۲۷۹ شمسی (۱۹۰۰) ۹ میلیون و ۸۶۰ هزار نفر و جمعیت شهر نشین را ۲ میلیون و ۳۳ هزار نفر ذکر می کند برابر این ارقام، در ایران تعداد شهرها ۹۹ عدد ضریب شهرنشینی ۵۰۰ هزار نفری، سه شهر ۱۰۰ تا ۵۰۰ شهر ۱۰ نفری هفت شهر ۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفری چهارده شهر ۲۰ تا ۵۰ هزار نفری، ۳۳ شهر ۱۰ تا ۲۰ هزار نفری و ۴۲ شهر ۵ تا ۱۰ هزار نفری وجود داشته است؛ اما در سلسله مراتب شهری تعادل نسبی برقرار بوده است چنانچه با ترسیم رگرسیون خطی به گذشته جمعیت شهری کشور توجه کنیم رد سال ۱۲۴۷ شمسی (۱۸۶۸) جمعیت شهر نشین معادل یک میلیون نفر به دست می آید که رشد سالانه آن در دوره ۱۲۴۷-۱۲۷۹،۹/۲ درصد می شود با وجود آنکه کشور ایران تا پیش از ۱۳۳۵ شمسی آمارگیری رسمی نداشته است می توان گفت که نظام شهری کشور طی سالهای ۱۲۴۷ تا ۱۳۳۵، از همگونی نسبی برخوردار بوده است و تعادل در شبکه و نظام شهری وجود داشته و هیچ شهری بر دیگری برتری نداشته است در این دوره شبکه شهری کهکشانی می باشد یعنی هر شهر مسئول خدمات رسانی و برقراری ارتباط با روستاهای تحت نفوذ خویش بوده و توسعه دورن را و پایدار شهری نیز وجود داشته است.

برابر سرشماری سال ۱۳۳۵ جمعیت شهر نشین کشور به ۵ میلیون و ۹۹۷ هزار نفر، ضریب شهرنشینی به ۳۱/۴ درصد و تعداد شهرها به ۱۹۹ می رسد در این سال تعداد شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر نه شهر شامل تهران، تبریز، اصفهان، مشهد، آبادان، شیراز، باختران، اهواز و رشت بوده است. ویژگیهای نظام شهری در این سال عبارتند از:

فقط یک شهر میلیونی وجود داشته است (تهران) تعدادی از شهرهای کشور برتر از شهرهای دیگر بوده اند

بجز تهران شهر دیگری با بیش از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت وجود نداشته است بنابراین در سرشماری سال ۱۳۳۵ در سلسله مراتب شهری ایران فقط تهران به مثابه شهر مسلط ایفای نقش می کرده است

در سرشماری سال ۱۳۴۵، جمعیت شهر نشین کشور به ۹ میلیون و ۷۹۰ هزار نفر، ضریب شهر نشینی به ۳۸/۷ درصد، تعداد شهرها به ۲۷۱ شهر و رشد جمعیت شهر نشین طی دوره ده ساله ۱۳۳۵-۱۳۴۵ به ۵ درصد می رسد مهمترین ویژگیهای نظام شهری ایران در سال ۱۳۴۵ عبارتند از:

افزایش سهم جمعیت شهر تهران نسبت به کل جمعیت شهری کشور

افزایش تعداد و اندازه شهرهای بزرگ و متوسط نسبت به دهه پیش

افزایش تعداد شهرهای کوچک و کاهش مجموع جمعیت آنها نسبت به جمعیت شهری دهه پیش

وجود تنها یک شهر میلیونی در نظام شهری کشور (تهران)

در سرشماری سال ۱۳۵۵، جمعیت شهر نشین کشور به ۱۵ میلیون و ۸۵۵ هزار نفر ف تعداد شهرها به ۳۷۳ شهر که از این تعداد بیست شهر بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت دارند، ضریب شهر نشینی به ۳۸/۷ درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت در دهه ۱۳۴۵-۱۳۵۵ به ۴/۹۳ درصد می رسد. مهمترین ویژگیهای نظام شهری ایران در سال ۱۳۵۵ عبارتند از:

- ظهور سه شهر با جمعیتی بیش از ۵۰۰ هزار نفر بجز تهران
- افزایش سهم جمعیت شهر تهران نسبت به کل جمعیت شهری کشور
- کاهش تعدادشهرهای میانی (شهرهای بین ۲۵۰ تا ۵۰۰ هزارنفر) نسبت به دهه پیش
- افزایش تعداد شهرهای کوچک

در سرشماری سال ۱۳۶۵ جمعیت شهر نشین کشور به ۲۶ میلیون و ۸۴۵ هزار نفر، تعداد شهرها به ۴۹۶ شهر، ضریب شهرنشینی به ۵۴/۳ صد و متوسط رشد سالانه جمعیت شهر نشین به ۵/۴ درصد می رسد ویژگیهای نظام شهری کشور طی دهه ۱۳۳۵-۱۳۶۵ عبارتند از:

به علت پدیده مهاجرت تعداد جمعیت اندازه و کالبد شهرهای بزرگ افزایش یافت

تورم جمعیت روستا - شهرهای عمده به تعداد شهرهای کوچک افزود

فقدان شهرهای میانی در طبقه جمعیتی ۲۵۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر

در سرشماری سال ۱۳۷۰ جمعیت شهر نشین کشور به ۳۱ میلیون و ۸۳۷ هزار نفر تعداد شهرها به ۵۱۴ شهر، ضریب شهر نشینی به ۵۷ درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت در دوره پنجساله ۱۳۶۵ - ۱۳۷۰ به ۳/۴۶ درصد می رسد

در سرشماری سال ۱۳۷۵ جمعیت شهر نشین کشور به ۳۶ میلیون و ۷۰۰ هزار نفر تعداد شهرها به ۶۱۴ شهر، ضریب شهر نشینی به ۶۱/۳ درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت طی دهه ۱۳۶۵-۱۳۷۵ به ۳/۱۷ درصد می رسد.

تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

نخستین اقدام در مورد نوآوری نظام شهری و تدوین قوانین نوین شهر سازی در ایران طی دهه های اول قرن اخیر صورت گرفت بر این اساس قانون توسعه معابر در سال ۱۳۱۲ تدوین شد و مبتنی بر آن، ساخت فیزیکی - سنتی شهرهای قدیمی به هم ریخت و در شهرها با احداث خیابانهای وسیع بر اتصال آنها به بزرگراه های کشور نوسازی انجام شد در سال ۱۳۳۹ لایحه قانونی تملک زمین برای اجرای برنامه های شهر سازی اقدامات عمرانی از قبیل احداث تأسیسات شهری و تجدید بنای محلات قدیمی در قالب تصرف اجباری زمین به تصویب رسید در سال ۱۳۳۶ واحد شهر سازی وزارت کشور طرحهای هادی را برای شهرهای مختلف تهیه کرد. این طرحها به منظور جلوگیری از رشد سریع شهرنشینی و هشدار عواقب وخیم آن بود و باعث شد که مسئولین برای آن چاره اندیشند.

مقایسه تطبیقی این طرحها یادآور طرح ناحیه بندی یا منطقه بندی ای است که در انگلستان قبل از جنگ جهانی دوم و پیش از برقراری نظام شهر سازی در سال ۱۹۴۷ استفاده می شد که عبارت بود از یک گزارش کتبی و مقداری نقشه های رنگی که در آن هر رنگ مصرف کاربری خاصی از زمین بود و بدین وسیله مراجعه کنندگان به شهرداری متوجه کاربری خاص و ضوابط و مقررات هر قطعه زمین می شدند در سال ۱۳۴۲ قرارداد تهیه اولین طرح جامع برای تهران بین سازمان برنامه و بودجه مهندسان مشاور منعقد شد طی همین سالها قرارداد تهیه طرح جامع برای نوزده شهر دیگر بین سازمان فوق و موسسات مهندسان مشاور به امضا رسید. در سال ۱۳۴۴ به دنبال تشکیل وزارت آبادانی و مسکن، شورای عالی شهر سازی تشکیل و نظارت بر کار تهیه طرحهای جامع به این شورا واگذار شد. خصوصیات طرحهای جامع طی دهه های فوق متشکل از دو قسمت بود.

۱) مطالعه اولیه و مقدماتی، شامل برداشتهای اولیه از وضع موجود، سابقه تاریخی شهر، رابطه با نواحی همسایه یا منطقه شهری، خصوصیات جغرافیایی و توپوگرافی شهر، مالکیت زمین و استفاده از آنها، مکانهای عمومی، صنایع کشاورزی، خصوصیات اقتصادی - اجتماعی شهر و مشکلات عبور و مرو

۲) طرح جامع بیست و پنجسال شامل برنامه ریزی شهری تعیین هدفها، بر اساس اولویتهای مقدار زمینی که باید توسط شهرداریها تملک شود و قیمت آن طرحهای عمرانی، مسائل تشکیلاتی و ضوابط قوانین شهر سازی در ایران دولت در آغاز دهه دوم (۱۳۵۰) تصمیم گرفت تا برای کلیه شهرهای با جمعیت بالای ۲۵ هزار نفر طرح جامع و برای شهرهای کمتر از آن طرح هادی تهیه کند. همراه با این تصمیم تغییراتی در شرح انجام کار تهیه و تدوین طرح جامع داده شد. یعنی برای این طرح دو مرحله، مطالعات کلی و عمومی انجام می شد و نیز طرح جامع دهساله و طرح تفصیلی شامل تراکتهای جمعیتی در محلات، ارتفاع ساختمانها، ضوابط کاربریهای مختلف و غیره تهیه می گردد. دو ایراد به طرح جامع وارد است:

نظام تجدید نظرهای ادواری در طرحهای توسعه شهری پیرو هیچ گونه ضابطه یا قانون خاصی نمی باشد و معلوم نیست طرح جامع تهیه شده برای یک شهر، پس از دو یا پنج یا ده سال دیگر تجدید نظر می شود یا خیر

فقدان هر نوع طرح فیزیکی در خارج از محدوده طرحهای جامع و نیز جلوگیری از هر نوع فعالیت ساختمان سازی در خارج از آن باعث ایجاد ساختمان سازیهای غیر مجاز می شود. که نواحی حاشیه نشینی به کل آلونک، کپر و غیره ایجاد می کند.

بر اساس سرشماری سال ۱۳۶۵، ساخت وس ازهای غیر مجاز در خارج از محدوده های شهری طی سالهای ۱۳۵۵-۱۳۶۵ پیش از ۵۰ درصد است. هر چند اخیراً دامنه نفوذ تهیه طرحهای جامع در «حدود ناحیه شهری» گسترش یافته، این ناحیه هیچ نوع تعریفی که مشخص کننده کمیتی باشد ندارد و حوزه شمول آن شهرستان هم نیست.

جدا از طرحهای جامع شهری برای سطح شهر یا منطقه بندی آن در سالهای پیش از انقلاب طرحهای جامع ناحیه ای مانند طرح عمران کهگیلویه و بویراحمد یا طرح جامع کلاردشت تنظیم شد؛ و در سالهای پس از انقلاب طرحهایی مانند طرح جامع چهار محال و بختیاری، طرح جامع دشت جازموریان و طرحهای آمایش سرزمین تهیه گردید اما این طرحها نتوانسته اند آمایش واقعی را در سطح کلان، ناحیه ای و محلی به وجود آورند و همچنان لجام گسیختگی و توسعه بی رویه شهری و نیز تخریب روستاها، چه پیش از انقلاب و چه پس از انقلاب (حتی شدیدتر)، به رشد سرطانی شهرها منجر شده است در نتیجه مسائلی چون فقدان چهار چوب مشخص برای برنامه ریزی منطقه ای (شهر و روستا) کنترل ضعیف یا عدم کنترل شهرداریها بر کاربریهای زمین شهری و سرانجام عدم توانایی مدیران توسعه شهری در برابر مشکلات هویدا گردیده است.

پیش از انقلاب شهرهای جدید ایران در سه نقطه زمانی طراحی و احداث شده اند:

- در فاصله بین دو جنگ جهانی به صورت ایجاد شهرهای سیاسی - نظامی، اقتصادی و کویهای کارمندان در مجاورت شهرهای بزرگ
- پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰ به صورت ایجاد نفت شهرها و کویهای کارمندان برای ارائه مسکن به کارکنان صنعت نفت
- از دهه ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷ به صورت شهرهای جدید صنعتی برای اسکان شاغلان بخش صنایع و قطبهای رشد اما پس از انقلاب این شهرها به عنوان یکی از راهبردها و الگوهای توسعه شهری در جهت جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر طراحی و احداث شده اند. از نمونه های بارز این راهبرد در پیش از انقلاب می توان از کرج و شهرکهای اطراف آن در ارتباط با تهران و شاهین شهر در ارتباط با اصفهان نام برد که در ایجاد آنها سوداگری زمین نقش اصلی را داشت پس از انقلاب حدود ۲۸ شهر جدید بر اساس ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در اطراف شهرهای بزرگ طراحی و احداث شدند و یا در حال احداث می باشند که در این فصل به آنها اشاره می شود ایجاد این شهرها طی مراحل انجام می گیرد که به توضیح آنها می پردازیم.

الف) فرآیند برنامه ریزی شهرهای جدید در ایران:

به استناد ماده هفت قانون تغییر نام مکان یابی سایت شهر جدید، فرآیند برنامه ریزی شهرهای جدید به شورای عالی شهر سازی و معماری ایران پیشنهاد می شوند و وزارت مسکن و شهر سازی آنرا تصویب می کند پس از تأیید ضرورت و مکان احداث هر شهر جدید، برابر اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مرکزی) و زیر نظر همین ارگان «شرکت عمران شهر جدید» برای عملیات احداث آن تأسیس می شود که تولید تمام امور مربوطه را بر عهده خواهد داشت مطابق بند یک ماده چهار اساسنامه شرکت عمران شهر جدید این شرکت با مشاوران شهر سازی، ترافیک و تأسیسات شهری برای تهیه برنامه توسعه شهر جدید قرارداد منعقد می کند مشاوران باید در قالب «شرح خدمات برای شهرهای جدید» این برنامه را تهیه کند اولین مرحله مطالعات، تهیه برنامه راهبردی است که راهبردهای کلی شهر جدید در زمینه های جمعیت، اقتصاد، محیط زیست و حوزه نفوذ و توسعه کالبدی را مشخص خواهد کرد پس از انجام این مطالعات مشاور شهر سازه عنوان مشاور مادر، نتایج به دست آمده را تلفیق و برنامه راهبردی نهایی را بررسی و تصویب به شرکت عمران شهر جدید تسلیم می کند در صورت تأیید طرح ارائه شده، در کمیته فنی شرکت عمران شهرهای جدید، این طرح مطابق ماده و قانون تأسیس شورای عالی شهر سازی برای بررسی و تصویب در اختیار این شورا قرار می گیرد و در صورت تصویب، مشاوران مراحل بعدی مطالعات «برنامه و طرح توسعه شهر جدید» و «طرحهای آماده سازی» را آغاز می کنند. اجرای برنامه مصوب بر عهده شرکت عمران شهر جدید است که طبق ماده چهار اساسنامه وظایف زیر را دارد:

مدیریت عملیات آماده سازی واحداث بنا و تأسیسات و تسهیلات شهری، خدماتی، تولیدی و تجاری در شهر جدید

مدیریت بهره برداری و اداره تأسیسات احداث شده تا زمان تصدی سازمانهای ذیربط

صدور مجوزها و تعیین ضوابط اعمال و استانداردهای احداث و ایجاد تأسیسات و مدیریت، فروش و نقل و انتقال املاک و واحدهای مسکونی، صنعتی، کارگاهی، تجاری، خدماتی و جزان، طبق دستورالعملهای وزارت مسکن و شهر سازی و نیز به تصریح مصوبه سال ۱۳۶۸ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در مورد ضوابط مکان یابی شهرهای جدید.

به این ترتیب تا زمان تبدیل شهر جدید به شهر متعارف، کلیه امور اجرایی و مدیریت شهری مربوط به شهرداریهای شهرهای متعارف و همچنین مدیریت احداث شهرهای جدید، بر عهده شرکت عمران شهر جدید خواهد بود. این شرکت شهر جدید را به استناد قانون زمین شهری، آیین نامه و دستورالعملهای اجرایی و آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات، در خارج از محدوده قانون و حریم شهرها احداث می کند. بنابراین تملک زمین مورد نظر به استناد مصوبه کمیسیون ماده سیزده قانون احداث شهرک انجام می شود؛ و پس از تملک کلیه توسعه دهندگان اعم از سازندگان انفرادی، سرمایه گذاران بخش خصوصی، شرکتهای تعاونی مسکن، نهادهای دولتی ذیربط برای دریافت زمین به شرکت عمران شهر جدید مراجعه می کنند و این شرکت بر طبق قانون زمین شهری و ضوابط و

مقررات شهر سازی خود زمین لازم را برای احداث ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی در اختیار آنان قرار می دهد آماده سازی زمین و تأمین تأسیسات زیربنایی نیز بر عهده شرکت عمران شهر جدید است. این شرکت هزینه های مربوط به این امر را طبق ضوابط تعیین نرخ ترجیحی از توسعه دهندگان دریافت می دارد بدین ترتیب این شرکتها باید از نظر مالی خود کفا باشند و کلیه هزینه های لازم را جبران کنند.

هزینه های احداث ساختمان را نیز توسعه دهندگان با استفاده از سرمایه های موجود توسعه دهنده و تسهیلات بانکی تأمین می کنند مجموعه مراحل فرآیند برنامه ریزی شهرهای جدید ایران در نمودار نشان داده شده است.

(ب) چهارچوب قانونی برنامه ریزی شهری در ایران

اولین قانونمصرزب در زمینه حقوق شهری ایران قانون توسعه معابر می باشد. از آن زمان به بعد متناسب با رشد و گسترش شهر و پیچیده تر شدن پدیده شهرنشینی و مشکلات ناشی از آن، قوانین و مقررات مختلفی تصویب و اجرا شده است این قوانین را برحسب مرجع تصویب و میزان اعتبار و اهمیت قانونی می توان به پنج دسته تقسیم کرد:

- قانون اساسی
- قوانین پارلمانی
- تصویبنامه و آیین نامه های اجرایی هیئت دولت
- مصوبه های شورای عالی شهر سازی و معماری ایران
- دستورالعملها و بخشنامه های وزارتخانه ها و سازمانها

سیر تاریخی قوانین شهری و شهر سازی نشانگر تلاش روز افزون مراجع قانونگذار مذکور برای کنترل و هدایت شهر نشینی و برخورد مشکلات آن در ابعاد مختلف است اما این مجموعه قوانین نتوانسته مشکلی را حل کند، زیرا در اجرای آنها تأخیر زمانی وجود دارد و نیز احکام و قوانین و مقررات صادر شده از روند شهر نشینی موجود پیروی می کنند به عبارت دیگر به علت روند شهر مهار نشدنی شهر نشینی و رشد فزاینده شهرها، توجه قوانین موجود بیشتر به تأمین حداقل امکانات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر نشینی است و کمتر به تأمین خدمات عمومی و زیر بنایی معطوف شده است.

و مجموعه این مشکلات جایی برای شهر سازی به عنوان اقدامی آگاهانه و با برنامه ریزی قبلی باقی نمی گذارد به همین دلیل است که در مجموعه قوانین و مقررات شهری ایران جای مقررات و قوانین تخصصی برنامه ریزی و طراحی شهری خالی است.

سابقه ایجاد شهرهای جدید در ایران

سابقه احداث شهرهای جدید به سبک و مفهوم امروزی آن در کشور ایران، چند دوره مشخص و متمایز را به شرح زیر طی کرده است:

• دوره اول در فاصله دو جنگ جهانی

مجموعه های مسکونی که در این دوره به موازات توسعه بطنی زیر ساختها یا احداث صنایع کشور ساخته شد، به طور کلی شامل سه گروه بوده است:

الف) شهرهایی که با اهداف سیاسی - نظامی ویژه پی ریزی شده اند، مثل زاهدان و نوشهر

ب) شهرهایی که با اهداف اقتصادی مشخص ساخته شده اند، مثل نوشهر در شمال و شهرهای نفتی جنوب

ج) کویهای کارمندان دولت در مجاورت شهرهای بزرگ وقت

نکته بارزی که در توسعه نوسرهای این دوره وجود دارد تکوین آنها بر پایه یک هسته موجود روستایی می باشد به طوری که بافت شهری جدید آن کم کم هسته روستایی را رونق انداخته و آن را در خود حل کرده است و بیشتر نقش آنها ارائه مسکن بوده است امروزه اینگونه شهرها جز شهرهای پررونق و عمده کشور هستند و به علت داشتن یک هسته سکونتی اولیه و امکانات تطابقی که با حوزه سکونتی خود از نظر بافت شهری و اشتغال دارند، توانسته اند جای خود را در حوزه روستایی پیرامون خویش به مثابه یک شهر بیابند.

• دوره دوم: پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰:

در این دوره که مصادف است با رشد سریع صنایع وابسته به نفت و توسعه سایر صنایع و رشته های نوین اقتصادی، عمده نوسرهای ساخته شده را نفت شهرها و کویهای کارمندان تشکیل می دادند برخی از این شهرها تک پایه بودند. یعنی فقط به یک صنعت خاص، یعنی نفت وابسته بودند؛ و جنبه خوابگاهی داشتند که از جمله آنها میتوان از شهرهای بزرگ سازمانی بودند که در مجاورت یک هسته شهری شکل گرفتند؛ اما وسعت و توان آنها چنان بود که سیمای شهر پایه را کمرنگ کرده بود از بارزترین این شهرها را می توان از آبادان و ماهشهر نام برد بهطور کلی که در این دوره با جابجاییهای جمعیتی مهم که بر تحولات فضایی شهر اثر گذارند مواجه نیستیم و نیز شهر نشینی رشد آرامی را گذرانید یعنی ضریب شهر نشینی حدود ۲۸/۴ درصد تا ۲۹/۴ درصد بود نتیجه ای که از احداث این شهرهای جدید به مفهوم خاص آن حاصل شد با توجه هدف ایجاد آنها منتفی است زیرا این شهرها با مشکل شهر شدن روبرو شدند و نیز اقتصاد تک پایه آنها با پایان گرفتن برخی صنایع تغذیه کننده بویژه نفت که منابعی میرا هستند در گروه تزریق امکانات مالی و اشتغال جدید قرار دارد این شهرها در دوره شکوفایی خود کارکرد مناسبی داشتند اما امروزه سرمایه به کار رفته در آنها از دست رفته تلقی می شود.

• دوره سوم: از نیمه دوم دهه ۱۳۴۰ تا پیروزی انقلاب اسلامی (۱۳۵۷)

در این دوره که انباشت دلارهای نفتی در صنایع و بخشهای نوین اقتصادی، به بیشترین حد خود رسیده و نیز جمعیت شهر نشین کشور افزایش چشمگیری یافت احداث نوسرهای صنعتی مستقل و شهرکهای اقماری - صنعتی در پیرامون شهرهای بزرگ رونق گرفت. در این دوره دو پدیده اتفاق افتاد:

برای نخستین بار این نوشهرها در فواصل بسیاری از بافت شهری و بدون تکیه بر هر گونه هسته اولیه روستایی پی ریزی شدند و دیگر اینکه به احداث شهرهای جدید آزادانه چند عملکردی، نه وابسته به یک صنعت خاص ریال گرایش به وجود آمد. به طوری که ایجاد و پیدایش شهرهای جدید در این دوره پیرو نظم یا قانون خاصی نبوده است. گرچه این شهرها در چهارچوب طرح آمایش سرزمین مطرح شده بودند چون طرح مزبور ضمانت قانونی و اجرایی نداشت، با مسأله ایجاد شهرهای جدید به طور موردی برخورد شده است بنابراین هدفهای مترتب بر ایجاد شهرهای جدید را در این دوره می توان در دو مورد خلاصه کرد:

- ایجاد مراکز جدید برای بهره برداری از امکانات بالقوه منطقه ای و رشد اقتصادی تحقق اهداف اجتماعی ملی و توزیع متعادل امکانات و سرمایه گذاریها در سطح کشور
 - جذب جمعیت مازاد یا سرریز شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر
- در حالت اول می توان شهرها را مستقل دانست که نقش ارائه مسکن، تولید و اشتغال را به عهده دارند هسته تولیدی و خدماتی آنها می تواند مجتمعها و کارخانجات صنعتی و چندین مجموعه کوچک باشد یا دارای نقش بندی و نظامی و غیره باشد مانند شهرهای جدید پولادشهر، مجتمع مس سرچشمه و شهر صنعتی البرز
- در حالت دوم مجموعه های مسکونی بزرگ با فاصله ای معین از شهرهای اصلی یا حتی متصل به آنها با عنوان شرکهای خوابگاهی یا اقماری یا پیوسته شکل می گیرند.
- هدف از احداث آنها اسکان جمعیتی است که محل اشتغال آنان در مادرشهر است
- بنابراین نقش سرریزپذیری جمعیتی را دارند؛ مانند شهرهای جدید کرج و شهرکهای اطراف آن در ارتباط با تهران و شاهین شهر در ارتباط با اصفهان. در پیدایش این شهرکهای مسکونی، سوداگری زمین نقش اصلی را داشته است. در این دوره بسیاری از باغها و زمینهای مرغوب کشاورزی تفکیک شدند و تبدیل به شهرکهای مسکونی شدند. در اصل ایجاد اینگونه شهرهای جدید از نظر مالی، مدیریت، سیستمهای اجرایی و قوانین حقوقی ضابطه خاصی نداشته است و به این دلیل موفق نبوده اند. زرند کرمان و رامشهر و جراحی و مس سرچشمه نمونه هایی از اینگونه شهرها هستند. که از طرفی به اهداف خود نرسیده اند و نیز هزینه گزافی را به دوش صنایع تحمیل کرده اند و از طرف دیگر تناقض میان بافتهای قدیمی شهری و شهرهای جدید، بی هویتی وعدم جاذبه در آنها وجود دارد و نیز بیشتر به کویهای سازمانی تبدیل شده اند.

- دوره چهارم: سالهای پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تاکنون):

در سالهای نخست پس از انقلاب، تعویض و تجدید نظر در الگوی توسعه از یک سو و بروز جنگ تحمیلی از سوی دیگر، کار احداث شهرهای جدید را تعطیل کرد اما در سالهای اخیر دوباره به احداث شهرهای جدید توجه شده است تفاوت مهمی که میان شهرهای جدید پیشنهادی امروز با شهرهای جدید سه دوره پیش به چشم می خورد عملکرد آنهاست طی سالهای پیش از انقلاب، هدف از احداث شهرهای جدید نوعی عملکرد گرای اقتصادی - تک

یا چند پایه بود، در حالی که در شهرهای جدید امروزی محل اسکان سرریزهای جمعیت شهرهای بزرگ تلقی می شوند و این ویژگی، آنها را بیشتر به شکل شهرهای جدید اقماری در می آورد تا شهرهای جدید صنعتی در آخرین نظرها درباره ایجاد این شهرها به اهدافی چون جلوگیری از مهاجرت های آونگی و نیز ضرورت ایجاد مراکز اشتغال برای ساکنان آنها تأکید می شود بدین ترتیب شهرهای جدید بتدریج نزدیکی نسبی با شهرهای آزاد صنعتی می یابند. در این دوره ۲۸ شهر جدید مصوب و غیر مصوب در برنامه شرکت عمران بود که قرار بود در اطراف مادر شهرها مکان یابی شوند کمترین فاصله شهرهای مصوب با مادرشهرها پانزده کیلومتر و مربوط به بهارستان است و بیشترین فاصله هفتاد کیلومتر و مربوط به مجلسی واشتهارد است. چهارده شهر جدید در حوزه چهارمادر شهر با بیش از یک میلیون نفر جمعیت (تهران، اصفهان، مشهد، تبریز) و دو شهر جدید در حوزه سه مادر شهر بین ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر (شیراز، اهواز و کرمانشاه) جای دارند.

برای بقیه مادرشهرها که زیر ۵۰۰ هزار نفر هستند، مانند شهر زابل و چابهار - با ۹۱ هزار نفر و ۳۰ هزار نفر جمعیت دو شهر جدید رامشار و طیس پیش بنی شده است بر اساس اطلاعات بدست آمده از وزارت مسکن و شهر سازی در اسفند ماه ۱۳۷۴ تا سال ۱۳۹۵ احداث هفده شهر جدید با آستانه جمعیتی مشخص به تصویب شورای عالی شهر سازی و معماری کشور رسیده است که این شهرها عبارتند از:

پردیس، پرند، هشتگرد، پولادشهر، بهارستان، مجلسی، گلبهار، بینالود، سهند، صدرا، مهاجران، علوی، طیس، رامشار، رامین، اندیشه و لیتان. مطابق آخرین آمار در سال ۱۳۸۱ تعداد شهرهای جدید کشوراعم از دارای طرح جامع مصوب و غیر مصوب به همان ۱۸ شهر محدود می شوند.

دلایل ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

سیاست ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب، یقین یکی از بزرگترین و با اهمیت ترین سیاستهایی است که در زمینه شهر سازی و به طور کلی شهر نشینی اتخاذ شده است اما باید دید منشأ اتخاذ چنین سیاستی چه بوده و بر اساس کدام راهبردی به این نتیجه ختم شده است در این باره وزارت مسکن علاوه بر وجود مشکلات کالبدی شهرها، دلایل زیر را ارائه داده است

جمعیت کشور در سال ۱۴۰۰ به ۱۳۰ میلیون نفر خواهد رسید که ۹۶ میلیون نفر در مناطق شهری و ۳۴ میلیون نفر در مناطق روستایی اسکان می یابند برابر این پیش بینی جمعیت شهر نشین کشور در سی سال آینده سه برابر می شود؛ و برپایه این سطحی معادل سه برابر سطح موجود شهرها خواهد بود. در چهارچوب این استدلال چون پیرامون شهرها را باغها و مزارع می پوشاند، برای پیشگیری از انهدام آنها ضرورت احداث شهرهای جدید مطرح می شود.

حل مشکل مسکن شهری و حل مشکلات ناشی از نارساییهای امور زیر بنایی شهرها و هرج و مرج و نابسانانی کالبدی شهرها، هر چند که عوارض تبعی دیگر ناشی از تراکم شدید جمعیت در چند شهر بزرگ نظیر بیکاری، فقر حاشیه نشینی و غیره نیز در اتخاذ تصمیم ایجاد شهرهای جدید نقش داشته است

تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و جذب سرریزهای جمعیتی آنها، جلوگیری از توسعه بی رویه شهرهای بزرگ، ایجاد تعادل رشد اقتصادی و اجتماعی و کنترل حرکات مهاجرتی و نیز به سبب اشباع امکانات شهرهای بزرگ در جذب جمعیت مهاجر.

اگر به سیر اتخاذ سیاستهای پاسخگویی به مشکلات شهرنشینی در ایران، پس از انقلاب اسلامی نگریسته شود، مشخص می گردد که در پاسخ به مشکل مسکن، ابتدا با واگذاری زمینهای مصادره شده به شهرستان و برخی مهاجرین فاقد مسکن تا حدی از شدت بحران کاسته شده لیکن به زودی عدم کارایی این راه حل، بویژه در شهرهای بزرگ به اثبات رسید از این رو برای کمک به واگذاری زمین به نیازمندان و جلوگیری از زمین بازی در این شهرها، قانون زمین شهری وضع شد. صرف نظر از اینکه در این دوره تا چه حد سیاست ارائه مسکن تحقق یافته است، به طور کلی مسکن با واگذاری زمین و همچنین ساخت و سازه های وسیع و تا حدی خود انگیخته تأمین شده است. برای برنامه ریزی و طراحی دقیق اینگونه مجموعه ها به صورتی صحیح و از پیش اندیشیده شده، ضرورت ایجاد طرحهای آماده سازی مطرح شد؛ اما در برخی از شهرهای بزرگ یا شهرهایی با محدودیتهای ویژه، یافتن اراضی وسیع مناسب آماده سازی و متصل به بافت موجود شهر میسر نشد، از این رو توسعه ناپیوسته به عنوان یگانه راه پاسخگویی به گسترش برخی از شهرهای بزرگ یا شهرهایی با موقعیت ویژه مطرح گردید. این چنین توسعه ای دیگر نمیتوانست مانند طرحهای آماده سازی از زیر بناهای شهر موجود استفاده کند و حداکثر باید به تأمین خدمات در حد ساکنان خود اکتفا نماید. زیرا به دلیل فاصله از شهر اصلی باید به خود متکی بوده نیز دارای زیربنای لازم خدمات و صنایع باشد تا به صورت یک شهر مستقل و پویا عمل کند.

بررسی مسائل مربوط به شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

شرکت عمران شهرهای جدید در مقدمه گزارش «عملکرد شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳۶۷» دلایلی را برای ایجاد این شهرها ارائه داده است شهرهای بزرگ ایران بویژه تهران که در دو دهه اخیر سرعت رشد یافته اند با گسترش سریع و بی رویه و تراکم و تمرکز بیش از حد خود دیگر قادر به تداوم حیات سالم شهری خود نبوده و امکانات ارائه خدمات لازم برای ساکنان خود را ندارند از این رو به منظور توزیع رشد متعادل اقتصادی، اجتماعی و کنترل رشد بی رویه آنهاست. ایجاد شهرهای جدید اقماری ضمن پالایش شهرهای بزرگ و کاهش جاذبه های آنها خود کانونهایی مناسب برای توسعه اقتصادی - اجتماعی و کالبدی د فضای منطقه ای خود به شمار می روند طرح ایجاد شهرهای جدید اقماری ابتدا در قالب کمیته رفاهی کارکنان دولت از طرف وزارت مسکن و شهرسازی پیشنهاد شد که در نهایت منجر به مصوبه شماره ۱۰۸۳۲۸ مورخ ۱۳۶۴/۱۲/۲۰ هیأت وزیران گردید. در واقع به مثابه اهرم اصلی تصمیم گیری این برنامه را به مرحله اجرا درآورد.

حال این سئوالها مطرح است: آیا شهرهای جدید می توانند پاسخگوی مشکلات شهری باشند؟ شهرهای جدید چه نقشی در روند شهرنشینی ایفا می کنند؟ آیا می تواند موجب تعادل فضایی ایجاد مراکز اشتغال زدایی و خود کفایی و جذب بخشی از جمعیت مادر شهر شوند و مسکن لازم را به خانوارها بدهند؟

اهداف عمده شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

مهمترین اهداف شهرهای جدید را به شرح زیر می توان برشمرد:

- جلوگیری از توسعه بی رویه کلانشهر شدن مادرشهر
- انتقال کارگاهها از مادرشهر به شهر جدید
- جذب سرریز جمعیت با ایجاد کانونهای اشتغال در شهر جدید
- جلوگیری از بالارفتن قیمت زمین در مادرشهر و بورس بازی زمین به علت توسعه نامحدود مادرشهر
- پالایش مادر شهر برای سازماندهی توسعه آن به شکل منفصل
- کاهش هزینه رفت و آمد از مادرشهر به مناطق صنعتی اطراف شهرهای بزرگو حذف زمان تلف شده کارکنان مناطق صنعتی مذکور و جابجایی ساکنان به علت وسعت شهر بزرگ
- جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ
- سبک شدن بار ترافیک در داخل مادرشهر
- احداث محل سکونت در نزدیکی محل کار
- استفاده از اراضی غیر زراعی برای ایجاد شهرهای جدید و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی حومه شهرهای بزرگ
- ایجاد اشتغال در شهر جدید و جلوگیری از خوابگاهی شدن آنها
- تنزل بهای تمام شده واحدهای مسکونی به علت پایین بودن بهای زمین با توجه به نسبت هزینه ساخت و قیمت زمین در شهرهای بزرگ و در نتیجه امکان ارائه مسکن به مردم
- انتقال سرمایه های کوچک مردماز فعالیت های واسطه ای به سرمایه گذاری در مسکن و صنایع و کارگاههای تولید، به علت پایین بودن قیمت زمین و حذف سرقفلیهای کلان در شهرهای بزرگ
- کاهش هزینه های توسعه زیر بنایی مادرشهر
- آزاد شدن سطوح کارخانه ها و کارگاههای مزاحم داخل مادر شهر برای ایجاد تأسیسات مورد نیاز زیر بنایی از قبیل فضاهای سبز، آموزشی، خدماتی و ترافیکی
- جلوگیری از آلودگی محیط زیست در شهرهای بزرگ که در بعضی از شهرها از جمله تهران به شکل خطرناکی در آمده است
- احداث شهر از پیش برنامه ریزی شده و متناسب با نیاز واقعی جامعه

- امکان کنترل ساخت و سازها در شهر جدید طبق ضوابط مطلوب مطالعه شده
- پالایش شهر از شغل‌های کاذب و مخرب که با توسعه رشد شهرهای بزرگ رو به ازدیاد است

مطالعات ناحیه شهری

گدس اولین بار و بعد ها لوئیز مام فورد متخصص شهر های متروپلیتن، طرح ناحیه شهری را مطرح کردند. ناحیه شهری عبارتند از شهرها بزرگ و کوچکی که در یک محدوده جغرافیایی با محدوده سیاسی و اداری معین استقرار یافته است که بزرگ آنها مادر شهر یا کلان شهر آن ناحیه به شمار می آید؛ مانند ناحیه شهری تهران، مشهد، اصفهان و شیراز. این نقاط واقع در ناحیه شهری، شبکه همکاری را تشکیل می دهند؛ بنابراین مطالعه ناحیه شهری، سامان دهی فضائی مادر شهر و منطقه شهری است که ممکن است منجر به احداث شهر های جدید شود. ایران مطالعات ناحیه شهره تهران، مشهد، اصفهان و شیراز انجام شده و در محدوده آنها شهر های جدیدی برای سامان دهی فضائی نواحی و مادر شهر نیز پیشنهاد و طراحی و احداث شده است. در مطالعات ناحیه شهری موضوعات طبیعی؛ اقتصادی، اجتماعی - جمعیتی و کاربردی، مطرح و در نهایت استنتاج و تحلیل می شود.

مطالعات مکان یابی

در ایران مطالعات مکانی یابی شهرهای جدید پس از انجام طرح جامع ناحیه ای یا ناحیه وزارت مسکن و شهر سازی و و شرکت عمران شهرهای جدید به عنوان کارفرما به مهندسان مشاور معمار و شهر ساز انجام این مطالعات را با شرح خدمات معین محول می کند که در بحث چهار چوب مکان یابی شهر های جدید اصول، معیار و محور های آن تشریح خواهد شد.

مطالعات محدوده راهبردی

مطالعات محدوده راهبردی پیش از تهیه طرح های جامع، تفصیلی و آماده سازی تهیه می شود این طرح نقطه شروع طرح های بعدی تلقی شده، با آنها همساز خواهد شد. در این طرح مساحت و محدوده شهر جدید از نظر فنی مطالعه می شود. این طرح ها بر اساس اهداف و ضوابط توسعه در سطح ملی، ناحیه ای و شهری و خط نشهایی پیشنهادی برای شهر جدید انجام می گردد. محدوده طرح راهبردی شامل محدوده جغرافیایی است که در آن نقاط شهری و روستایی در شعاع مشخصی از شهر جدید واقع شده اند و روابط عملکردی و کنش و واکنش نسبت به یکدیگر دارند. هدف از مطالعه راهبردی، تدوین چهارچوبی نسبتاً مشخص و واقع بینانه برای تهیه طرح توسعه و عمران شهر جدید است. مراحل این مطالعه عبارتند از مطالعات جغرافیایی و زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی، کالبدی و جمعبندی و استنتاج از نتایج.

منظور از مطالعه و برنامه ریزی محدوده راهبردی شهر جدید تعیین میزان جمعیت آن ردر دوره های مختلف (دراز مدت، میان مدت و کوتاه مدت) با توجه به ساختار اقتصاد محلی، محدوده کلی توسعه آن، اهداف کمی و ارائه

سیمای کلی کالبدی آن است که در نهایت برای دوره داز مدت انجام می شود. در این مطالعات، برنامه های راهبردی با توجه به الگوهای فضایی و ریاضی پیشنهادی، طراحی و جهت توسعه شهر جدید تدوین و تنظیم می گردد.

مطالعات طرح توسعه عمران (جامع)

طرح توسعه و عمران یا جامع برای تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و نیز تأمین نیازمندیها بر مبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری تهیه می شود. طرح جامع شهر جدید، بیشتر به شکل راهنما عمل می کند؛ بنابراین طرح جامع، نظامی است که در خط مشی اصولی و سیاستهای شهر جدید تا ۲۵ سال تعیین می گردد. در واقع این طرح برای انتخاب الگوی صحیح استفاده از ارضی شهر جدید است. همچنین در طرح جامع ضوابط شهرسازی، کنترل و توسعه و جهت گیری برنامه ریزی اجتماعی - اقتصادی با توجه به کیفیت محیط زیست و بر اساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی، اجتماعی و اقتصادی شهر جدید تهیه می شود.

مطالعات طرح آماده سازی زمین شامل تسطیح و پروفیل کردن کلیه معابر تا سطح بستر، جاگذاردن جداول و کانال های دفع آب سطحی، تفکیک قطعات مشخص کردن کلیه مختصات هندسی معابر و قطعات، تعیین رقوم بر و کف قطعات، مشخص کردن کلیه مختصات هندسی معابر و قطعات، تعیین رقوم بر و کف و جمع آوری و دفع آبهای سطحی است.

طرح آماده سازی شهر های جدید پس از تهیه طرح جامع و تفصیلی آنها انجام می شود. انجام طرح های آماده سازی، موجب همسازی آن و تسهیل در امر طرح های توسعه و عمران شهر جدید می گردد. اولین هسته های توسعه این شهر ها به شکل آماده سازیهای مسکونی و صنعتی است که بنیان اولیه جذب شهروند و نیز رشد بینانهای شهر سازی در زمینه تأمین مبنای اقتصادی و ساخت و سازه های بخش عمومی شهر جدید محسوب می شود. این طرح بر اساس مطالعات طرح مکان یابی ناحیه شهری، راهبرد ها، اهداف و گرایشهای توسعه در سطح ملی، اهداف و گرایشهای موجود در توسعه ناحیه شهری و مادر شهر و اهداف و خط و مشی پیشنهادی برای شهر جدید در طرح توسعه عمران شهر جدید تهیه می شود. در طرح آماده سازی برای هر شهر جدید، موارد ذیل مورد مطالعه قرار می گیرد: آماده سازی، سرانه های مسکونی و غیر مسکونی، ضوابط و مقررات مربوط به چگونگی استفاده از اراضی، تفکیک زمین، احداث پناهگاه و میادین، مناسب ترین جهت برای استقرار بناها، عوامل آسایش، وضعیت مصالح و فنون ساخت بنا، نظام اجرایی ساخت مراکز تولید، نوع مصالح، ایده کلی درباره فضای شهری، شرایط آب و هوایی، گزینه های عملکرد اجتماعی و ارتباطی شهر، بافت فیزیکی شهر، سلسله مراتب فضایی (اجتماعی - کالبدی) شهر (شامل محله و مرکز محله) و هزینه یک متر مربع ساخت بنا.

مطالعه و تهیه طرح تفصیلی

این مطالعات در محدوده توسعه میان مدت و یا کوتاه مدت شهر جدید و معمولاً پس از تهیه طرح جامع آن تهیه می شود. طرح تفصیلی عبارت است از تنظیم و طراحی برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزیه جز در نواحی و محلات شهری، این طرح شامل چهار مرحله است:

- بازشناسی
- تثبیت برنامه ها و طرح های اجرایی
- تشخیص و تعیین اولویتها
- انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی.

اندازه نقشه ها در طرح های تفصیلی معمولاً ۱:۵۰۰، ۱:۱۰۰۰ و ۱:۲۰۰۰ است. سازمان مسئول طرح های جامع و تفصیلی شهرهای جدید شرکت عمران شهر جدید است که زیر نظر وزارت مسکن و شهر سازی قرار دارد.

شرکت عمران شهر جدید

پیش از احداث شهر جدید، باید شرکت عمران این شهر تشکیل شود. وظیفه این شرکت تهیه و تصاحب زمین، برنامه ریزی برای زمین، اجرای برنامه توسعه، تهیه خدمات اصلی؛ اجتماعی و تجهیزات مورد نیاز، مدیریت منابع مالی، آماده سازی زمین و مسئولیت انجام مطالعات مکان یابی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، طراحی و برنامه ریزی شهر جدید است. بر اساس قانون شهر های دید مصوب ۱۹۴۶ انگلستان - که در قانون شهر های جدید ایران نیز از آن استفاده شده است - تأسیس شرکت عمران برای احداث هر شهر جدیدی که اعتبارات آن توسط وزارت مسکن و شهر سازی تدمین می شود الزامی دانسته شده است و در ایران، اعتبارات شرکت عمران از طریق چگونگی قیمت گذاری زمین در شهر جدید تأمین می گردد که به عنوان اساسی ترین منبع بازگشت سرمایه و سرمایه گذاری است. در واقع شرکتهای عمران شهر های جدید، بنگاه های اقتصادی هستند که تولید اصلی آنها «زمین» است و می توانند محصول خود را با در نظر گرفتن اهداف ملی، ناحیه ای، اجتماعی و زیست محیطی به گونه ای قیمت گذاری کنند تا نیازی به کمک بلاعوض دولت نداشته باشند و می توانند دولتی، بخش خصوصی، یا مختلط باشند. ساختار تشکیلاتی هر شرکت عمران شامل چهار بخش است:

۱- تیم برنامه ریز: این تیم در شرکت عمران از متخصصان ذیل تشکیل می شود:

برنامه ریزی شهری و منطقه ای، طرح شهر، معمار، جامعه شناس، اقتصاد دان، زمین شناس، جغرافیدان، برنامه ریز بهداشت و رایانه و کارشناس محیط زیست، مسکن علوم سیاسی و حمل و نقل.

۲- کمیسیون مشورتی: اعضای این کمیسیون را معمولاً مردم ناحیه یا داوطلبان علاقه مند به پروژه شهر جدید تشکیل می دهند. در مراحل شکل گیری شهر جدید ساکنان آن نیز می تواند عضو کمیسیون بشوند. شرکت عمران در

مواردی اعضای این کمیسیون را انتصاب می کند. این کمیسیون می تواند در برابر تیم برنامه ریز نقش نظارتی یا واکنشی داشته باشد.

۳- هیأت مدیره: این هیأت شامل صاحبان زمین، سرمایه گذاران، نمایندگان ناحیه و نمایندگان تیم برنامه ریزی است و هر گونه تصمیمی را برای پروژه شهر جدید باید تأیید کند. هیأت مذکور وقتی که شهرداری تأسیس شود منحل می گردد.

۴- دایره ساخت و ساز: هیأت مدیره این دایره را منصوب می کند و طبق تصمیمهای این هیأت تجهیزات لازم را برای ساخت و ساز شهر جدید دارد. دایره ساخت و ساز پس از تأسیس شهرداری می تواند برای ادامه اجرای برنامه و یا اداره کردن مستغلاتی که متعلق به شرکت است باقی بماند.

چهار چوب مکان یابی شهر های جدید

چگونگی مکان یابی شهر های جدید موازی با سیاست آمایش در الگوهای ذیل انجام شده است:

- توسعه شهر های موجود
 - ایجاد شهر های جدید در نقاط دور افتاده و عقب مانده
 - ایجاد شهر های جدید در اطراف شهر های بزرگ و مادر شهر ها
- بعضی از کشور های جهان شهر های جدید را در اطراف شهر های بزرگ مکان یابی کرده اند. مهمترین شاخصهای مکان یابی شهر جدید عبارتند از شاخصهای فیزیکی، اقتصادی - اجتماعی، منابع بالقوه محلی، محیط زیست، سیاسی و تهیه نقشه مبنا.

شاخصهای فیزیکی

مهمترین مواردی که در این شاخصها برای مکان یابی شهر جدید مطالعه می شود به قرار زیر است:

۱- شیب: معمولاً برای احداث شهر ها در مطالعات مکان یابی آنها شیبی تا ۱۵ درصد در نظر گرفته می شود و در شیبهای بالای ۱۵ درصد ساخت و سازی انجام نمی شود؛ زیرا ساخت شهر ها در این شیب از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نیست. مناسب ترین شیب برای شهر سازی، شیب ۰/۵ تا ۶ درصد است؛ اما در شیبهای تا ۹ درصد نیز مجتمع های مسکونی و تأسیسات و تجهیزات شهری ساخته می شود. هر چه شیب بیشتر باشد قیمت زمین ارزانتر و هزینه ساخت بیشتر است؛ زیرا ساخت و ساز در شیبهای زیاد نیاز به سرمایه گذاری بیشتر دارد و در نتیجه قیمت ساخت را بالا می برد.

۲- قابلیت اراضی: اراضی درجه یک، دو و سه نسبتاً برای کشاورزی مناسب هستند و اراضی درجه چهار به بالا برای احداث شهر انتاب می شوند. برای درجه بندی اراضی می توان از منطقه، عکسهای هوایی و ماهواره ای گرفت سپس آنها را به نقشه تبدیل کرد.

۳- دسترسی مناسب به منابع آب: از آنجا که توسعه شهری بدون وجود منابع آب کافی امکانپذیر نیست، جاهایی که منابع آب مناسب دارند را اراضی مساعد برای توسعه شهر می شناسند. در انتخاب مکان شهر باید به عامل حجم آبهای سطحی و زیر زمینی نیز توجه داشت.

شاخصهای اجتماعی - اقتصادی

برای احداث شهر جدید؛ آگاهی از خدمات اجتماعی، تهسیلات اوقات فراغت و وجود توانهای طبیعی ناحیه لازم و ضروری است زیرا وجود این متغیرها باعث افزایش ارزش شهر جدید و مهاجر پذیری آن می شود اندازه شهر جدید پیشنهادی بر انتخاب محل، اثر مستقیم دارد زیرا بر این اساس معیاری طرح می تواند میزان جمعیت را مشخص کند. در مواردی شهر جدید به عنوان قطب رشد در مرکز ناحیه واقع می شود و این نوع مکان یابی از نظر مرکز بودن جغرافیایی آن در ناحیه اهمیت دارد و این مرکز بودن از نظر استعداد بالقوه رشد اقتصادی، آموزشی و امکانات اشتغال برای توسعه شهر جدید مهم است همچنین قیمت زمین در توسعه شهر جدید اثر می گذارد و عواملی مانند تقاضای زیاد، مجاورت زمین با شاهراهها و شبکه های ارتباطی همچنین دسترسی به آنها باعث افزایش آن می شود. بنابراین برای شهرهای جدید بخصوص شهرهای جدید سرریز پذیر که به طور معمول در ناحیه شهری شهرهای بزرگ مکان یابی می شوند میزان فاصله اهمیت بسیاری دارد گرچه تعیین فاصله بهینه مشکل است در طراحی شهرهای جدید اطراف لندن حداقل فاصله ۴۰ کیلومتر از لندن و در شهرهای بزرگ انگلیس حدود ۱۶ تا ۲۴ کیلومتر در نظر گرفته شده است در تعیین مکان شهرهای جدیدی که شرکتهای خصوصی احداث می کنند بازاریابی مسکن عامل اصلی است که آن هم بیشتر تحت تأثیر مجاورت با شهرهای بزرگ می باشد قیمت مصالح ساختمانی کمبود مصالح بومی یا کمبود سیستم مناسب حمل و نقل عوامل بازدارنده در ایجاد شهر جدید در مکانی هستند که به طور کلی برای انتخاب مکان شهر جدید باید راهبرد کلی توسعه ناحیه ای را در نظر گرفت و در تمام جنبه های توسعه برای جلوگیری از هدر رفتن پول، وقت و انرژی به آن توجه کرد قسمتی از این راهبرد به مطالعات اقتصادی پایه منطقه و نقشی که در شهر جدید در این اقتصاد باید بازی کند و در قسمت دیگر به رابطه محل شهر جدید با شهرهای دیگر اختصاص دارد.

در کشورهای در حال توسعه مسائل اجتماعی و اقتصادی شهر جدید باید در مقیاس ملی بررسی شود تا بتوان در سلسله مراتب فضایی متعادل به توسعه اقتصادی دست یافت در کنار آن، خرده مالکان می توانند در شرکت توسعه شهر جدید به عنوان سهامدار بخش عمومی است پس از انتخاب مکان شهر جدید برای احداث آن بخش عمومی (دولت) باید بخش خصوصی را پشتیبانی کند یعنی پس از اینکه دولت زمین را تملک کرد می تواند خود تمام کارها را به عهده گیرد. امور با توافق بین دولت و بخش خصوصی انجام می شود تمام امور به بخش خصوصی واگذار شود و دولت به جای خرید زمین می تواند قیمت زمین را تثبیت کند و آن را اجاره دهد یا مردم از بانک زمین بنا به مقدار

پولی که می پردازند با بانک شریک شوند و سود حاصله می تواند دوباره در توسعه شهر جدید سرمایه گذاری شود همچنین دولت باید در پرداخت کمک هزینه برای احداث تأسیسات عمومی و خدمات نوشهر نیز مداخله کند

شاخصهای محیط زیست

مکان شهر جدید باید امکان توسعه گوناگون مناظر طبیعی و فضای سبز را برای غنی سازی شکل زندگی داشته باشد همچنین چگونگی استفاده از آب و گیاه در طراحی شهر مهم است و میتوان با استفاده از گیاهان به زیباییهای محیط مصنوعی و طبیعی افزود و چشم اندازهای متفاوتی ایجاد کرد. این تفاوت باعث متمایز شدن یک محل از اطراف خود خواهد شد بر این اساس شهرهای جدید امروزی با کمربندهای سبز که ترکیبی از محیط روستایی - شهری است طراحی شده اند (انگلستان) توجه به مسائلی چون برگشت هوای آلوده به سطح زمین (اینورژن) بخصوص اگر با آلودگیهای صنعتی و موانع توپوگرافی همراه باشد از تهویه جلوگیری می کند و وضع نامطلوبی را به وجود می آورد. وجود نداشتن مرداب و محل دفع زباله در نزدیکی شهر جدید و سرانجام وضعیت آب و هوایی آن مهم است در بررسی قیمت آب و هوایی باید توجه به جهت نورگیری آفتاب، میزان بارندگی، درجه حرارت و غیره داشت به طور کلی توسعه نباید باعث فرسایش خاک شود، گیاهان و حیوانات را از بین ببرد یا گونه های جانوران غیر بومی را به وجود آورد. تپه ها را بخرشد، آب و هوا را آلوده سازد و مواد سمی را وارد محیط کند، به سخن دیگر توسعه باید با حداقل آسیب به محیط زیست انجام شود.

شاخصهای سیاسی

برای جلب همکاری در زمینه اقدامهایی مثل محله بندی باید ساختار سیاسی در محدوده شهر جدید و محیط اطراف آن بررسی شود معمولاً ساختار سیاسی محلهای نزدیک به شهر با محلهایی که در نواحی روستایی قرار دارند متفاوت است شاید محلی واقع در نواحی روستایی به اندازه کافی قدرت لازم را برای کسب خدمات و ارائه آن در مقایسه با محلی که در نزدیکی شهر واقع است نداشته باشد.

چهارچوب برنامه ریزی شهرهای جدید

پس از اینکه شهر جدید مکان یابی شد برنامه ریزیهای اجتماعی، جمعیتی و اقتصادی و کالبدی آن انجام می شود از آنجا که در دوران معاصر شهر سازی مقدم بر شهر نشینی است مهمترین مسائل برنامه ریزی شهر جدید عبارتند از:

- پیش بینی جمعیت و اشتغال
- برنامه ریزی گروههای اجتماعی و الگوی همجواری
- برنامه ریزی مسکن و خدمات
- برنامه ریزی کاربری زمین
- برنامه ریزی تقسیمات کالبدی
- برنامه ریزی حمل و نقل و تأسیسات زیر بنایی

- پیش بینی میزان هزینه و چگونگی سرمایه گذاری
- برنامه ریزی پدافند
- مطالعات طراحی
- برنامه ریزی مدیریت شهر

در نمودار روند مطالعات و برنامه ریزی یک شهر جدید در ایران ارائه شده است

پیش بینی جمعیت و اشتغال

پیش بینی جمعیت و اشتغال در شهرهای جدید معمولاً در چهار چوب اهداف کلی و در مقیاس برنامه ریزی آمایش سرزمین و ناحیه انجام می شود در شهرهای جدید رسیدن به هدفهای جمعیتی و اشتغال همواره لازم و ملزوم یکدیگرند، زیرا برای جذب جمعیت نیاز به ایجاد اشتغال است و نیز ایجاد فعالیتهای اقتصادی به جمعیت مشخصی نیاز دارد. بنابراین در مراحل اولیه ایجاد شهر نیز به کمکهای دولت بیشتر احساس می شود.

برنامه ریزی اجتماعی و الگوی همجواری

برنامه ریزی اجتماعی شهر جدید معمولاً در مرحله تهیه طرح جامع شهر انجام می شود. در این بررسی احتمالات مختلفی را که در زمینه شکل گیری قشر بندی اجتماعی شهر مؤثر هستند، یعنی سیاست جذب گروههای کلیدی و آثار قشر بندی اجتماعی بر الگوی مسکن و محله بندی شهر در نظر گرفته می شود که در مجموع وجوه اجتماعی توسعه شهر را در مسیر تحقیق اهداف کلان شهر جدید ایجاد مرکزی برای جذب و اسکان بخشی از سرریزهای جمعیتی کلان شهرها باشد، راهبردهای اجتماعی شهر جدید که با توجه به اهداف کلان آن از سوی راهبردهای عام اجتماعی در توسعه شهرهای جدید تدوین شده شامل سه راهبرد اصلی می شود:

(۱) ایجاد تنوع اجتماعی در شهر (اسکان گروههای اجتماعی مختلف)؛

(۲) کنترل عملکرد خوابگاهی شهر؛

(۳) ایجاد محیط مطلوب شهری.

این اهداف از طریق، ایجاد هویت شهری با ارائه خدمات به منطقه، خود کفایی و حفظ یکپارچگی شهر، استاندارد خدماتی بالاتر برای ساکنان و الگوی محله بندی با هویت اجتماعی اجرا می شوند.

پس از تعیین راهبرد های اجتماعی باید قشر بندی اجتماعی را تعیین کرد. برای این منظور می توان ابتدا گروهبندی اجتماعی مادرشهر و تغییرات آن را طی سه دهه بررسی کرد و سپس با توجه به این گروهبندی و تعداد که از مادرشهر در شهر جدید اسکان می یابند و نیز گروههایی که نواحی دیگر (ناحیه شهری، استان و خارج از استان) برای اشتغال و اسکان در شهر جدید مستقر می شوند، قشر بندی اجتماعی را مشخص کرد. امروزه سه عامل شغل، تحصیلات و درآمد پایگاه اجتماعی افراد را مشخص می کند که می توان با روشهای یاد شده به انضمام بررسی

پرونده های متقاضیان مسکن، به این ترکیب اجتماعی دست یافت و این ترکیب باید با حفظ هویت اجتماعی و پایگاه اجتماعی افراد در واحدهای همسایگی در محلات باشد.

ساختارفضایی امکانات و خدمات در محلات و زیر محلات شهرهای جدید، که روابط درون طبقات بین گروههای اولیه وجود دارد باید به گونه ای باشد برتری برای محله خاصی ایجاد نکند؛ از این رو باید فضاهای کارکردی مانند پارکهای محله ای و زیر محله ای و پارکهای بازی خردسالان و نوجوانان به تعداد مورد نیاز در هر محله ای وجود داشته باشد. در سطح ناحیه باید پیوند فضایی میان گروههای اجتماعی برقرار باشد؛ یعنی در پیش بینی قشر بندی اجتماعی همواره رابطه ای میان تراکم های مسکونی گروههای اجتماعی در سه الگوی تراکم کم، تراکم متوسط و تراکم بالا است که سرانه زمین مسکونی حدود ۲۸ متر مربع، تراکم مسکونی کل حدود ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص کل حدود ۱۲۲ نفر در هکتار را در بر می گیرد. (نمونه گلبهار). این تراکم ها می تواند برای بقیه شهرها نیز معیار باشد.

برنامه ریزی حمل و نقل و تاسیسات زیر بنایی

شهرهای جدید در کاهش مشکلات حمل و نقل ما در شهرها و شهرهای بزرگ نقش عمده ای به عهده دارند. در برنامه ریزی حمل و نقل این شهرها، نوع وسیله نقلیه باید با توجه به اندازه شهر، وضعیت کالبدی آن، حفظ محیط زیست و صرفه جویی در زیر ساختها تعیین شود؛ مثلاً برای جابجایی در شهرهای جدید یا جمعیتی بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر اتوبوس و در شهرهایی با جمعیت بیشتر از قطارهای سبک روی زمین استفاده می شود. انواع وسائل حمل و نقل همگانی عبارتند از:

(۱) قطار سریع السیر شهری (مترو) و قطار حومه شهری؛

(۲) قطار سبک شهری؛

(۳) اتوبوس شهری؛

(۴) اتوبوس خودکار؛

(۵) پیاده رو متحرک.

در کشورهای مختلف این وسایل با توجه به عملکرد آنها، میزان هزینه ها، زمان سفر، مصرف انرژی، چگونگی تاثیر بر محیط زیست و ظرفیت آنها بررسی و انتخاب می شوند.

همچنین مطالعات گسترده ای برای احداث تاسیسات زیر بنایی دیگر، مانند آب، فاضلاب، برق، گرما و سرما نیز باید انجام شود؛ مثلاً در انتخاب محل تصفیه خانه فاضلاب باید رعایت فاصله از نواحی مسکونی، جهت بادهای غالب، راههای دسترسی، وجود اراضی کافی برای توسعه آینده، انتقال ثقلی فاضلاب به محل تصفیه خانه، دسترسی به آبهای پذیره برای تخلیه پساب انجام شود.

پیش بینی میزان هزینه ها و چگونگی سرمایه گذاری

در مبحث اقتصادی - اجتماعی احداث شهر جدید باید از هزینه های ایجاد شهر جدید و چگونگی تأمین این هزینه ها برآورد معقولی بشود. سرمایه گذاری در شهر جدید، در بخشهای کشاورزی، صنعت و معدن، ساخت و سازهای مسکونی و خدمات است که از طریق هزینه های ملی، تأمین زمین؛ ایجاد فضاهای تجاری و کارگاهی انجام می شود میزان سرمایه گذاری درمقاطع زمانی ساخت شهر سرنوشت ساز است مهمترین منبع سرمایه، زمین شهر جدید است که مجری احداث شهر از آن استفاده می کند از این رو واگذاری معقول زمین چگونگی ارزش افزوده آن مهم است در بسیاری از شهرهای جدید جهان قسمتهای مرغوب زمین برای شرکت عمران شهر جدید به عنوان سرمایه حفظ می شود در واقع شرکتهای عمران شهرهای جدید، بنگاههایی اقتصادی هستند که تولید اصلی آنها زمین است.

ولی باید محصول خود را پس از در نظر گرفتن اهداف ملی، ناحیه ای اجتماعی و زیست محیطی به گونه ای قیمت گذاری کنند که به کمک بلاعوض دولت نیاز نداشته باشند.

به طور کلی باید در ساخت و ساز شهرهای جدید موضوع هزینه - فایده را در نظر گرفت در غیر اینصورت هزینه سنگینی متوجه بخش عمومی می شود

در اینجا الگویی برای پیش بینی سرمایه گذاری در یک شهر جدید ارائه میشود برای احداث شهر جدید ابتدا بررسیهای جمعیتی، اقتصادی و کالبدی انجام می گردد سپس برای برنامه ریزی سرمایه گذاری، چگونگی حجم سرمایه گذاری برآورد میزان مصالح مورد نیاز برای ابنیه آماده سازی زمین، میزان ساخت و ساز سالانه، نوع مصالح ساختمانی کارخانه ها و کارگاهها، امکانات ساخت و ساز و تأمین مصالح انجام می شود.

برآورد حجم سرمایه گذاری عمرانی شامل چند مرحله است:

در این مرحله ابتدا جمعیت شهر در گزینه های مختلف تا سال بهره برداری که معمولاً ۲۵ ساله است به فاصله پنج سال به پنج سال بررسی و نتیجه در جدولی آورده می شود

در این مرحله حدود کلی سرانه ها و تراکمهای پیشنهادی شهر جدید تهیه می گردد تراکمها شامل مسکونی، تجاری، خدماتی آموزشی، بهداشتی؛ درمانی، اداری و انتظامی؛ کارگاهی؛ توریستی و تفریحی، فرهنگی و مذهبی، فضای سبز، ورزشی، صنایع؛ حمل و نقل و انبار است برای تعیین سرانه ها و تراکمها، سرانه های پیشنهادی و درصد کاربردی به سرانه کل محاسبه می شود همچنین در این مرحله تراکم خالص، تراکم ناخالص و میزان کل مساحت شهر به هکتار در جداولی مشخص می شود.

در این مرحله برنامه زمانی اجرای عملیات احداث شهر جدید یعنی درصدهای جمعیت قابل استقرار؛ ابنیه مسکونی و عمومی، پارکها و فضای سبز، آماده سازی زمین، تأسیسات زیر بنایی و کارگاههای شهری در هر دوره مشخص می گردد.

در این مرحله درصد و سطح کل انواع کاربریهایی که در هر مرحله باید ساخته شود و نیز مساحت هر کاربری به هکتار یا متر مربع مشخص می شود اعداد به دست آمده باید در پنج جدول که سطوح زیر بنایی شهر جدید را در هر مرحله پنج ساله مشخص می کند وارد شود

این مرحله برآورد قیمتهاست در این مرحله هزینه ساخت و ساز هر کاربری به قیمت پایه (معمولاً سال شروع ساخت و ساز) مشخص منی شود مانند معابر درون شهری هزینه های اجرایی و تأسیسات زیربنایی و غیره معمولاً هزینه های اجرایی تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز و فاضلاب) در دوره های پنجساله از نظر تأمین و انتقال، توزیع، شبکه، تصفیه خانه و آبهای سطحی قابل بررسی است.

این مرحله شامل تعیین چگونگی تأمین منابع مالی و هزینه های شهر جدید از طریق بخش عمومی (دولت) و بخش خصوصی (مردم و یا مشارکت بانکها) است.

شرکت عمران شهر جدید با فروش زمین آماده سازی شده (تنها منبع درآمدی) به مردم سرمایه مورد نیاز خود را تهیه می کند چگونگی تأمین سرمایه باید طوری باشد که به دولت فشار وارد نشود و بیشتر مردم در سرمایه گذاریها مشارکت کنند؛ مانند در ایران شهرهایی که تاکنون دولت ساخته است هزینه های بسیاری را برای نگهداری و توسعه آن متحمل شده، در حالی که این شهرها موفقیت چندانی نداشته اند (نمونه پولاد شهر)

برنامه ریزی مدیریت شهر جدید

مدیریت شهر جدید شامل سازماندهی کل شهر در مراحل مختلف برنامه ریزی، ساخت و اداره شهر پس از شکل گیری است که باید موارد زیر را در رأس اهداف خود قرار دهد:

حداکثر مشارکت شهروندان در توسعه و اداره شهر؛

تأمین استاندارد بالایی از خدمات اجتماعی و زیر ساختها؛

دسترسی متعادل همه شهروندان به تسهیلات شهری؛

حفظ و هدایت نظام کاربری زمین برای حفظ منافع عمومی و حقوقی شهروندان؛

توسعه و ارتقای محیط طبیعی و تأمین محیط مناسب اجتماعی؛

تأمین فرصتهای مناسب اشتغال و سکونت شهروندان.

نظام مدیریت شهر جدید باید از ابتدای برنامه ریزی و ساختمانی شهر طرح و ایجاد شود تا بتواند با مسائل ساخت و ساز و اداره بموقع روبه رو گردد اما در بیشتر موارد این بخش نادیده گرفته می شود و معمولاً پس از بروز مشکلات موضوع مدیریت مطرح می گردد در واقع خواه شهر جدید به صورت خصوصی اداره شود و خواه دولتی، موضوع مدیریت آن بسیار مهم است، مثلاً یکی از موارد عدم موفقیت پولاد شهر، مانند بسیاری از شهرهای جدید، مسأله عدم مدیریت آن است یک شهر جدید از نظر سازماندهی و تأمین خدمات به سیستم مدیریتی مستقل برای اداره شهر نیاز

دارد؛ هر چند این سرمایه گذاری ممکن است در مراحل اولیه بیش از توان شرکت مؤسس شهر باشد به طور کلی برای اداره شهر جدید در مرحله اولیه طرح ریزی و احداث آن باید به دو شکل عمل کرد:

ایجاد شرکت عمران با کلیه اختیارات قانونی، مالی و اجرایی؛

استفاده از یک شهرداری.

در تمام شهرهای جدیدی که در سراسر دنیا ساخته شده اند معمولاً تشکیلاتی از نوع اول داشته اند و نمونه دوم بندرت دیده شده است.

نتیجه گیری

برنامه ریزی شهرهای جدید در کشورهای مختلف جهان اعم از پیشرفته، سوسیالیستی سابق و جهان سوم به منظور تحقق سیاست اسکان، جذب سرریزهای جمعیتی و رفع مشکلات شهری انجام شده است.

به طور کلی برنامه ریزی شهرهای جدید در طرحهای مختلف بویژه طرح جامع بر پیش بینی جمعیت و اشتغال، گروههای اجتماعی، مسکن و خدمات، تقسیمات کالبدی، حمل و نقل و ارتباطات، میزان هزینه و چگونگی سرمایه گذاری، پدافند، طراحی و مدیریت شهری مبتنی است که از الگوها و روشهای متعدد و رایج در امر برنامه ریزی استفاده می شود معمولاً مهندسان مشاور کار تهیه انواع طرحها و پروژه های مطالعه و برنامه ریزی شهرهای جدید را انجام می دهند.

معمولاً پیش از احداث شهر شرکت عمران شهر جدید تشکیل می شود این شرکت مرکب از بخشهای مختلفی است و وظیفه آن عبارت است از تهیه و تصاحب زمین، تعیین نوع کاربردی زمین، اجرای برنامه توسعه، تهیه خدمات اصلی، اجتماعی و تجهیزات مورد نیاز، مدیریت منابع مالی، آماده سازی زمین و برنامه ریزی شهر جدید و مدیریت آن.

منابع و مآخذ

۱. ابراهیم زاده، عیسی؛ مهاجرت های روستایی؛ علل و پیامدهای آن، نمونه: استان سیستان و بلوچستان، مشهد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره مسلسل ۶۰، بهار ۱۳۸۰.
۲. احسن، مجید؛ تمرکز و تمرکززدایی و آثار کالبدی آن، تهران، مجله آبادی، سال چهارم، شماره پانزدهم، زمستان ۱۳۷۳.
۳. اردشیری، مهیار؛ ضرورت بازنگری در سیاست احداث شهرهای جدید، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۴. اعتماد، گیتی؛ فقدان طرح ریزی منطقه ای و پیدایش سکونتگاه های خودرو در ایران، مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین المللی طرح ریزی کالبدی (اصفهان)، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، چاپ اول، ۱۳۷۱.

۵. اعتماد، گیتی؛ تغییرات شبکه شهری ایران در دهه اخیر، مجموعه مقالات هشتمین کنگره جغرافیدانان ایران، جلد دوم: انسانی، اصفهان، انتشارات دانشگاه اصفهان، چاپ اول، ۱۳۷۳.
۶. اعتماد، گیتی؛ شهرهای جدید: راه حل یا مسأله، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۷. بهفروز، فاطمه؛ زمینه‌های غالب در جغرافیای انسانی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۴.
۸. پاپلی‌یزدی، محمدحسین؛ تمرکزگرایی و عدم تمرکزگرایی و آثار آن، نمونه: مسائل اداری، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد اول: سخنرانی‌های برگزیده، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، اسفند ۱۳۷۳.
۹. پاپلی‌یزدی، محمدحسین؛ اولویت دادن به حل مشکلات شهری، مشهد، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره مسلسل ۶۰، بهار ۱۳۸۰.
۱۰. پیران، پرویز؛ توسعه برون‌زا و شهر: مورد ایران، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، ۱۳۶۹.
۱۱. پیران، پرویز؛ نیم‌نگاهی به نوشهرها، از دیدگاه مسائل فرهنگی و اجتماعی، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، ۱۳۷۰.
۱۲. ترابی، مرضیه؛ حسن مکان در شهرهای جدید، تهران، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۳۱، آذر ۱۳۸۰.
۱۳. توفیق، فیروز؛ گسترش شتابان شهرنشینی در ایران، مجله آبادی، شماره نهم، تابستان ۱۳۷۲.
۱۴. حبیبی، محسن؛ از شار تا شهر، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، ۱۳۷۵.
۱۵. روابط عمومی شرکت عمران شهرهای جدید؛ شهرهای جدید ایران، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی هنر، ۱۳۷۸.
۱۶. زنجان، حبیب‌الله و رحمانی، فریدون؛ راهنمایی جمعیت شهرهای ایران (۱۳۷۰-۱۳۳۵)، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، چاپ اول، ۱۳۶۸.
۱۷. زنجان، حبیب...؛ جمعیت و شهر سالم، مجموعه مقالات نخستین سمپوزیوم شهر سالم، تهران، انتشارات شهرداری تهران، ۱۳۷۱.
۱۸. زیاری، کرامت‌الله؛ برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران، انتشارات سمت، چاپ اول، پاییز ۱۳۷۸.
۱۹. سعیدنیا، احمد؛ جایگاه شهرهای جدید در نظام شهری ایران، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، ۱۳۶۹.
۲۰. شرکت عمران شهرهای جدید؛ گزارش پیشرفت کار: پروژه‌های آماده‌سازی، ساخت و سازهای مسکونی و اسکان جمعیت در شهرهای جدید (۶ ماهه اول سال ۱۳۷۸)، تهران، ۱۳۷۸.

۲۱. شرکت عمران شهرهای جدید؛ شهرهای جدید، نشریه داخلی تخصصی شرکت عمران شهرهای جدید، سال دوم: شماره ۱۶، اسفند ۱۳۷۹.
۲۲. شکوئی، حسین؛ شهرک‌های جدید، تبریز، انتشارات دانشگاه تبریز، ۱۳۵۳.
۲۳. شهرهای جدید از نگاه مدیران، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۲۴. صرافی، مظفر؛ ضرورت تدوین سیاست ملی شهرنشینی برای موفقیت شهرهای جدید در ایران، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، ۱۳۶۹.
۲۵. عبدی دانشپور، زهره؛ بررسی و تحلیل قیاسی شهرهای جدید در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد اول: سخنرانی‌های برگزیده، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، اسفند ۱۳۷۳.
۲۶. علیخانزاده، علی محمد؛ شهرهای جدید، از آرمان تا واقعیت، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۲۷. غمامی، مجید؛ نگاهی به عملکرد شهرهای جدید در مجموعه شهری تهران، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۲۸. کامروا، محمدعلی؛ هویت در شهرهای جدید، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، ۱۳۷۱.
۲۹. گروه شهری روزنامه خراسان؛ رئیس گروه شهرسازی جامعه مهندسان مشاور ایران، طرح شهرهای جدید با شکست مواجه شد، ۱۲ شهریور ۱۳۸۰.
۳۰. مرکز آمار ایران؛ نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، جلد کل کشور، شماره ۲۵۵۳، ۱۳۷۶.
۳۱. مشهدیزاده دهقانی، ناصر؛ تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ دوم، بهمن ۱۳۷۴.
۳۲. معصوم، جلال و ایراندوست، کیومرث؛ گزارش اصلی: شهرهای جدید ضرورت‌ها و عملکردها، تهران، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۳۱، آذر ۱۳۸۰.
۳۳. معصومی اشکوری، سیدحسن؛ توسعه شهری، شهرهای جدید و نظام شهری ملی و منطقه‌ای، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد اول: سخنرانی‌های برگزیده، تهران، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، اسفند ۱۳۷۳.
۳۴. میزگرد اقتصادی شهرهای جدید، تهران، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.