

## نوشهرها

شهرهای جدید معمولاً با هدف جلوگیری از گسترش بی رویه شهرهای بزرگ و جذب سرریز جمعیت آنها و نیز جلب مهاجرین احتمالی به عنوان موج گیر تأسیس می شوند. در شهرهای جدید فاصله بسیار بیشتر از شهرک با شهر اصلی است و معمولاً خارج از نفوذ شهر هستند. موضوع شهرهای جدید در ایران در حال حاضر یکی از سیاست های اصلی وزارت مسکن در کنار بهسازی و احیای بافت قدیم شهرها به خصوص شهرهای بزرگ و توسعه بیرونی (فیزیکی) شهرهای موجود می باشد که محل بحث بسیاری از کارشناسان اقتصادی، جامعه شناسی، معماران و شهرسازان و... می باشد. در حال حاضر علیرغم تلاش های انجام شده جمعیتی در حدود ۲۰۰ هزار نفر در بیش از ده شهر جدید در کشور سکونت دارند و پیش بینی شده است در سال ۱۴۰۰ این رقم به ۵/۳ میلیون نفر افزایش یابد.

روند پیچیده تر شدن مسائل شهر و شهرنشینی (به ویژه مسأله مسکن) در سال های اخیر سبب گردید تا سیاستگذاران آمایش زمین های شهری در سطح کشور از اواسط دهه ۶۰ به ایجاد موجی از طرح های آماده سازی زمین و نیز ایجاد شهرهای جدید دست یابند. در حال حاضر برای ایجاد شهرهای جدید که حجم عملیات احداث آن در تاریخ شهرسازی ایران و حتی در میان کشورهای در حال توسعه نیز بی سابقه است، اهداف بسیار مهمی پیش بینی گردیده است که هر یک از این اهداف ناشی از تنگناها و نیازهای موجود عرصه های شهری است. با این وجود پس از گذشت چند سال از آغاز عملیات احداث شهرهای جدید هنوز این سؤال مطرح است که ایجاد شهرهای جدید چگونه می تواند پاسخگوی اهداف پیش بینی شده باشد یا به عبارت دیگر تحت چه شرایطی و با ایجاد چه زمینه هایی این راه حل می تواند مطلوب و مفید واقع شود و یا احیاناً کارایی خود را از دست می دهد و به صورت معضل جدیدی در می آید. بدون شک نحوه اداره امور این شهرها مؤثرترین شاخصی است که به صورت مستقیم در چند و چون زندگی در شهرهای جدید تأثیر می گذارند. از این روست که برای پاسخ به این سؤال باید شهرهای جدید را به عنوان سکونتگاه هایی که شرایط ویژه ای بر آنها حاکم است شناخت و هدف از ایجاد آنها را بررسی نمود. به طور کلی ضرورت های احداث نوشهرها در ایران به شرح زیر است:

- ۱- ضرورت های ناشی از رشد فزاینده جمعیت و شهرنشینی
- ۲- ضرورت های ناشی از مسأله مسکن در شهرهای بزرگ
- ۳- ضرورت های ناشی از تمرکززدایی از کلان شهرها
- ۴- ضرورت های ناشی از کنترل ساخت و سازهای بی رویه اطراف شهرها و برنامه ریزی فضایی
- ۵- ضرورت های ناشی از ملاحظات زیست محیطی
- ۶- ضرورت های ناشی از توسعه صنعتی برخی از مناطق و استقرار صنایع بزرگ و اسکان کارکنان.

#### تعاریف

شهرهای جدید در نظام های 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:

- ۱- شهرهای جدید اجتماع های برنامه ریزی شده ای است که در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده ایجاد می شود.
  - ۲- 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 بادوامی برسد.
  - ۳- شهر جدید اجتماعی خود اتکاست با جمعیت 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.
  - ۴- معمولاً شهرهای جدید برای تمرکززدایی 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 سرریز های جمعیتی ساماندهی فضایی مادرشهر 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 ارتباط ارگانیک با یکدیگر است.
- بنابر تعاریف قبلی شهرهای جدید دارای تاریخ تولد مشخصی هستند و در زمان کوتاه و معینی ساخته می شوند. این گونه شهرها در تضاد کامل با پیدایش و تحول شهرهای متراکم هستند و بر اساس یک هسته پیش از آن که 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 تضمینی پایه ای برای پیش

بینی نیازهای کالبدی اقتصادی و اجتماعی آینده باشد. طراحی و ساخت شهرهای جدید بیشتر در زمین های بکر و غیرقابل کشت و بدون هسته اولیه صورت می گیرد.

دلایل ایجاد شهرهای جدید

سیاست ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب به یقین از بزرگترین و بااهمیت ترین سیاست هایی است که در زمینه شهرسازی و به طور کلی شهرنشینی کشور اتخاذ شده است اما باید دید منشاء 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:

۱- جمعیت کشور در سال ۱۴۰۰ به ۱۳۰ میلیون خواهد رسید که ۹۶ میلیون نفر در مناطق شهری و ۳۴ میلیون نفر در مناطق روستایی اسکان می یابند. برابر این پیش بینی جمعیت شهرنشین کشور در سی سال آینده سه برابر می شود و بر پایه این فرض تعدادی از شهرها و تراکم آنها و سایر موارد ثابت خواهد ماند بنابراین نیاز به سطحی معادل سه برابر سطح موجود شهرها خواهد بود. در چهارچوب این استدلال چون پیرامون شهرها را باغ ها و مزارع می پوشاند برای پیشگیری از انهدام آنها ضرورت احداث شهرهای جدید مطرح می شود.

۲- حل مشکل مسکن شهری و حل مشکلات ناشی از نارسایی های امور زیربنایی شهرها و هرج و مرج و نابسامانی کالبدی شهرها هرچند که عوارضی 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.

۳- تمرکززدایی از شهرهای بزرگ و جذب سرریزهای جمعیتی آنها، جلوگیری از توسعه بی رویه شهرهای بزرگ، ایجاد تعادل رشد اقتصادی و اجتماعی کنترل حرکات مهاجرتی و نیز به سبب اشباع امکانات شهرهای بزرگ در جذب جمعیت مهاجر. اگر به سیر اتخاذ سیاست های پاسخگویی به مشکلات شهرنشینی در ایران پس از انقلاب اسلامی نگریسته شود مشخص می گردد که در پاسخ به مشکل مسکن ابتدا با واگذاری زمین های مصادره شده به شهرنشینان و برخی مهاجرین فاقد مسکن تا حدی از شدت بحران کاسته شده ولیکن به زودی عدم کارآیی این راه حل به ویژه 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 این که در این دوره تا چه حد سیاست ارائه مسکن تحقق یافته است، به طور کلی مسکن با واگذاری زمین و همچنین ساخت و سازهای وسیع تا حدی خود انگیزه تأمین شده است. برای برنامه ریزی و طراحی دقیق این گونه مجموعه ها به صورتی صحیح و از پیش اندیشیده شده، ضرورت ایجاد و طرح های آماده سازی مطرح شد. اما در برخی از شهرهای بزرگ، شهرهایی با محدودیت های 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 نمی توانست مانند طرح های آماده سازی از زیربنای 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 و نیز دارای زیربنای لازم خدمات و صنایع باشد تا به صورت یک شهر مستقل و پویا عمل کند.

#### اهداف عمده شهرهای جدید

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

۱. جلوگیری از توسعه بی رویه و کلانشهر شدن مادرشهر
۲. انتقال کارگاه ها از مادرشهر به شهر جدید
۳. جذب سرریز جمعیت با ایجاد کانون های اشتغال در شهر جدید
۴. جلوگیری از بالا رفتن قیمت زمین در مادرشهر و بورس بازی زمین به علت توسعه نامحدود مادرشهر
۵. پالایش مادرشهر برای سازماندهی توسعه آن به شکل منفصل
۶. کاهش هزینه رفت و آمد از مادرشهر به مناطق صنعتی اطراف شهرهای بزرگ و حذف زمان تلف شده کارکنان مناطق صنعتی مذکور و جابجایی ساکنان به علت وسعت شهر بزرگ
۷. جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ
۸. سبک شدن بار ترافیک در داخل مادرشهر
۹. احداث محل سکونت در نزدیکی محل کار
۱۰. استفاده از اراضی غیرزراعی برای ایجاد شهرهای جدید و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی حومه شهرهای بزرگ
۱۱. ایجاد اشتغال در شهر جدید و جلوگیری از خوابگاهی شدن آنها
۱۲. 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
۱۳. انتقال سرمایه های کوچک مردم از فعالیت های واسطه ای به سرمایه گذاری در مسکن و صنایع و کارگاه های تولیدی به علت پایین بودن قیمت زمین و حذف سرقفلی های کلان در شهرهای بزرگ
۱۴. کاهش هزینه های توسعه زیربنای مادرشهر
۱۵. آزاد شدن سطوح کارخانه ها و کارگاه های مزاحم داخل مادرشهر برای ایجاد تأسیسات مورد نیاز زیربنایی از قبیل فضاهای سبز، آموزش خدماتی و ترافیکی

۱۶. جلوگیری از آلودگی محیط زیست در شهرهای بزرگ که در بعضی از شهرها از جمله تهران به شکل خطرناکی درآمده است.

۱۷. احداث شهر از پیش برنامه ریزی شده و متناسب با نیاز واقعی جامعه

۱۸. امکان کنترل ساخت و سازها در شهر جدید طبق ضوابط مطلوب مطالعه شده

۱۹. پالایش شهر از شغل های کاذب و مخرب که با توسعه رشد شهرهای بزرگ روبه ازدیاد است.

مسائل شهرهای جدید

به طور کلی، هر پدیده اجتماعی دارای کارکردهای مثبت و منفی است. لذا، شهرهای جدید نیز به عنوان پدیده های اجتماعی گرچه برای پاسخگویی به نیازهای شهروندان احداث شده ولی در عین حال دارای مشکلات عدیده ای است که در زیر به چند نمونه از آنها اشاره می گردد:

\* فقدان تمرکز بین بخش های خصوصی و دولتی،

\* ناکافی بودن سیستم مالی برای تضمین سرمایه گذاری

\* عدم برآورد دقیق هزینه ها برای کسب امکانات در بازار و....

\* فقدان هماهنگی بین مدیریت شهرها و برنامه های مربوط به حمل و نقل

\* عدم توجه به جنبه های تاریخی و هویتی شهروندان، زیرا، شهروندان معرف ویژگی ها، ریشه ها، اصالت و فرهنگ های مختلف هستند. این عدم توجه موجب اختلال در وضعیت روانشناختی ساکنین گشته و عامل تنش های فرهنگی، قومی و تاریخی می گردد. از این رو، عدم احساس هویت جمعی و تعلق گروهی باعث می گردد که آنها نتوانند در روابط اجتماعی مشارکت نمایند.

کارکردهای شهری ناقص

شهر جدید، به رغم کمک های متعدد نمی تواند همانند شهرمادر باشد، زیرا جذابیت های خاص آن را ندارد. شهرمادر در طول تاریخ شهر شده است و براساس نیازهای تدریجی شکل های جدید از نهادها و سازمان های در آن به وجود آمده اند. حال آن که شهر جدید با توجه به این که با فاصله جغرافیایی تعیین شده در اطراف شهرمادر ساخته می شود. به راحتی نمی تواند خود را تکمیل کند و مجبور است به عنوان شهر اقماری و وابسته در کنار شهر متروپل قرار بگیرد. تنوع گروه ها و اقوام، ناشناخته شدن آنها توسط دیگر گروه ها و تنش های فرهنگی که این وضع ایجاد خواهد کرد، نمی تواند سیمای مطلوبی از شهر ارائه نماید.

\* شهر جدید یک اقدام غیر واقع بینانه در جهت دهی شهرنشینی و تمرکز به طرف پیرامون محسوب می شود که آینده روشنی را نشان نمی دهد.

شهرهای جدید تهران

- سیاست ایجاد و توسعه شهرهای جدید در اطراف تهران با توجه به اهداف زیر اجرا شده است:
۱. توزیع مناسب و برنامه ریزی شده جمعیت در ناحیه شهری تهران از نظر هدایت سرریز جمعیت کلانشهر تهران به شهرهای جدید؛
  ۲. تمرکززدایی از کلانشهر ناحیه با انتقال برخی از وظایف آن به شهرهای جدید به گونه ای که این شهرها بتوانند نقش پیوندی بین مراکز جمعیتی کوچک و کلانشهر را ایفا کنند؛
  ۳. پالایش تهران و بهبود و ارتقای معیارهای زیستی و خدماتی در آن؛
  ۴. جلوگیری از بالارفتن بی رویه قیمت زمین مسکن و همچنین ایجاد نواحی حاشیه نشینی و تخریب اراضی کشاورزی، در اطراف تهران.

برای برآورده شدن اهداف فوق، شهرهای جدیدی در ناحیه شهری تهران مکان یابی شده اند. محدوده ناحیه ای که به عنوان ناحیه شهری تهران برای مکان یابی شهرهای جدید مطالعه می شود، از شمال تا ارتفاعات البرز، از شرق تا شهرستان دماوند، از جنوب تا شهرستان ری و از غرب تا شهرستان قزوین است. این ناحیه؛ شهرستان های تهران، کرج، ورامین، ری و شمیرانات، ساوجبلاغ و شهریار را در برمی گیرد و ۱۳ هزار کیلومتر مربع (کمتر از یک درصد مساحت کل کشور) مساحت دارد. این ناحیه از نظر همبستگی اقتصادی \_ اجتماعی، رشد جمعیتی مشابه، راه های ارتباطی و دسترسی های قدیمی دارای بافت درهم تنیده ای است و به عنوان یک ناحیه واحد شناخته می شود. حجم جمعیت آن طی ۱۳۳۵ \_ ۱۳۷۰، ۹/۴ برابر شده است، در حالی که جمعیت کل کشور طی همین مدت ۶/۲ برابر افزایش داشته است (جمعیت ناحیه شهری تهران از یک میلیون و ۹۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۳۵ به ۹ میلیون و ۵۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۷۰ و میزان شهرنشینی از ۶/۸۰ درصد به ۹۲ درصد رسیده است). طی سال های اخیر از رشد جمعیت تهران کاسته شده، اما به رشد جمعیت ناحیه شهری تهران افزوده شده است (رشد جمعیت شهر تهران طی دهه ۱۳۵۵-۱۳۶۵ و ۱۳۶۵-۱۳۷۰ معادل ۸/۲ و ۴/۲ درصد بوده است). همچنین ۲۱ درصد مهاجران کل کشور در ناحیه شهری تهران اسکان یافته اند. به طور کلی با خوش بینی بسیار می توان اظهار داشت که در ۱۳۹۵ جمعیت ناحیه شهری تهران به ۱۹ تا ۲۱ میلیون نفر می رسد. طبق محاسبات برای ۶ میلیون نفر فضا مورد نیاز است. براین اساس پنج شهر جدید پردیس، هشتگرد، اشتهارد، زاویه و پرنده در دستور کار طراحی و احداث برای اسکان مهاجرین و جمعیت مازاد تهران و شهرهای ناحیه شهری قرار گرفت. باید طبق برنامه از پیش تنظیم شده دست کم حدود ۳ میلیون نفر از آن به عنوان سرریز جمعیت به این شهرهای جدید هدایت و اسکان یابند.

هم اکنون شهر تهران با محدودیت های جدی توسعه روبه رو است، زیرا در چند سال گذشته بیش از ۳۰۰ هکتار از اراضی کشاورزی داخل محدوده پنج ساله و ۲۰۰ هکتار از اراضی کشاورزی محدوده ۲۵

ساله زیر ساخت و ساز رفته است، در عین حال علاوه بر اراضی کشاورزی، به باغ های پیرامون تهران نیز هجوم برده است.

مکان یابی پنج شهر جدید ناحیه شهری تهران (پردیس، هشتگرد، پرند، اندیشه و لتیان) با توجه به معیارهای زیر انجام گرفته است.

۱- دسترسی مناسب به شبکه های ارتباطی اصلی در ناحیه و فاصله مناسب با شهرهای بزرگ ناحیه.

۲- امکان تأمین نیازهای اساسی به تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق و انرژی.

۳- امکان بهره برداری از توان های بالقوه اقتصادی.

۴- عدم هم جوارگی با نواحی کشاورزی.

۵- مناسب بودن محل استقرار شهر از نظر ایجاد تعادل میان قطب ها و شهرهای موجود در ناحیه.

۶- دارا بودن شرایط مناسب اقلیمی، توپوگرافی، زیست محیطی و چشم اندازهای مطلوب.

۷- دارا بودن شرایط مناسب برای احداث شهر از نظر تأمین نیروی انسانی و مصالح ساختمانی مورد نیاز.

شهر جدید پردیس

برابر مصوبه مورخ ۲۳/۱۲/۶۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درباره موضوع مکان یابی و

تعداد جمعیت شهر جدید پردیس، احداث این شهر از دیدگاه قانونی رسمی شد و در تاریخ

۱/۵/۱۳۶۹ اساسنامه شرکت عمران آن به تصویب رسید. محل استقرار این شهر پس از انجام

مطالعات مکان یابی شهرهای جدید در ناحیه شهری تهران برگزیده شد. شهر جدید پردیس در

فاصله ۳۵ کیلومتری شرق تهران در کنار جاده ترانزیت تهران \_ آمل احداث می شود. این جاده یکی

از راه های اصلی کشور است که پایتخت را به شهرهای مهم ساحلی دریای خزر متصل می کند.

بنابراین محدوده راهبردی شهر جدید پردیس شامل محدوده شرقی ناحیه شهری تهران تا منتهی

الیه حوزه شهری دماوند می شود. اراضی آب انجیرک به دلیل عوامل مناسبی که در زیر می آید برای

احداث شهر جدید پردیس با ظرفیت ۲۰۰ هزار نفر جمعیت برگزیده شده است:

\* فاصله مناسب با تهران (حدود ۳۵ کیلومتر).

\* استقرار آن در مسیر یکی از جاده های اصلی کشور.

\* وجود موانع توپوگرافی که مانع اتصال این ناحیه به تهران می شود.

\* تراکم بسیار کم جمعیت در این ناحیه که از متوسط تراکم سطح کشور با احتساب زمین های

کویری نیز کمتر است.

\* وجود شرایط مناسب زیست محیطی و چشم اندازهای طبیعی.

به شرط تحقق برنامه های پیش بینی شده، در این شهر می توان ۲۰۰ هزار نفر جمعیت را در زمینی به

مساحت ۲۱۴۰ هکتار مستقر کرد و امکانات بالقوه تأمین ۵۰ هزار شغل وجود خواهد داشت. همچنین در بخش شرقی ناحیه شهری تهران می توان نقش شهر میانی را برای شهر جدید پردیس در نظر گرفت، اما مطالعات جمعیتی، تعداد جمعیت محدوده راهبردی شهر جدید پردیس را در حدود سال ۱۴۰۰ در شرایط ادامه روند خود به خودی استقرار جمعیت و تشدید آن بالغ بر ۲۵۷ هزار نفر نشان می دهد که به طور محسوسی بیش از ظرفیت جمعیتی تعیین شده برای این شهر می باشد. برای این شهر از نظر نقش خدماتی، دو عملکرد تحقیقاتی علمی و توریستی - تفریحی پیش بینی شده است، زیرا عملکرد شهر فراتر از مرزهای کالبدی آن خواهد رفت و به حوزه نفوذ خود اثر خواهد گذاشت. مراکز تحقیقات پزشکی و مخابراتی نیز در پردیس مستقر خواهد شد، بنابراین شهر جدید پردیس به کانون علمی، تخصصی و فنی ناحیه شهری تهران و احتمالاً تحقیقات اجتماعی کشور مبدل می شود. همچنین عملکرد توریستی - تفریحی شهر سبب رونق فعالیت هایی چون هتلداری، ایجاد رستوران و احداث مراکز تفریحی و سیاحتی در محور ارتباطی با شهر تهران خواهد شد، چنانچه شهر جدید پردیس بتواند در نظام سلسله مراتب فضایی شهری تهران نقش میانی را ایفا کند و خدمات اداری، سیاسی و تجاری ناحیه شرق تهران بزرگ را سامان دهد، می توان به تحقق عملکردهای آن امیدوار شد.

## الگوی شهرهای جدید در ایران

شهرهای جدید ایران از نظر استقرار در فضا و کارکرد در پنج الگو طبقه بندی می شوند:

### ۱- شهرهای جدید سازمانی - صنعتی

این الگو به عنوان نخستین اقدام در زمینه ایجاد شهرهای جدید و برای استفاده بهینه از منابع و امکانات بالقوه در مناطق مختلف کشور طراحی و احداث شده است. این گونه شهرها به دلیل دارا بودن موقعیت جغرافیایی و شرایط اقتصادی - اجتماعی خاص، پذیرای نقش ویژه ای شده اند و بیشتر آنها از خوداتکایی برخوردار بوده اند و مشاغل و خدمات کافی برای ساکنان ایجاد کرده اند، مانند آبادان، اندیمشک، مسجد سلیمان، پولادشهر، پیرانشهر، بندر شاپور، آغاچاری، هفتگل، زرنندو، شهرک مس سرچشمه و شهرک های صنعتی البرز، ساوه، رشت و غیره.

### ۲- شهرهای جدید اقماری

متداول ترین نوع ایجاد شهرهای جدید در ایران شهرهای جدید اقماری است. ضرورت احداث چنین شهرهایی ناشی از رشد روز افزون مشکلات شهرهای بزرگ در قبل و بعد از انقلاب بوده است. از این الگو بیشتر در اطراف شهرهای بزرگ به خصوص تهران استفاده شده است و نقش عمده آن



ساماندهی فضایی شهر اصلی و جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ می باشد. پیش از انقلاب به دنبال اجرای طرح های جامع شهری و ناحیه ای ده ها شهرک و قطب صنعتی به وجود آمده اند که علاوه بر بخش خصوصی، وزارت مسکن و شهرسازی در احداث آنها سهیم بوده است، علاوه بر این شهرها، بعد از انقلاب نیز شهرهای جدیدی در دست احداث هستند. بعضی از شهرهای جدید در قبل و بعد از انقلاب عبارتند از: شاهین شهر، مجلسی و بهارستان در اصفهان، هشتگرد، پرند، اندیشه در تهران، علوی در بندرعباس، سهند در تبریز، صدرا در شیراز، رامین در اهواز، رامشار در زابل، طبس در چاه بهار، گلپهار و بینالود در مشهد و مهاجران در اراک. این گونه شهرها در خارج از محدوده طرح جامع و بیشتر در ناحیه شهری مادرشهرها برای تحقق راهبرد ایجاد شهرهای جدید مصوب شورای عالی شهرسازی کشور احداث شده اند و برای توسعه ناپیوسته شهر اصلی ایفای نقش می کنند.

پس از انقلاب نیز به دلیل پیش بینی دو برابر شدن جمعیت کشور و سه برابر شدن جمعیت شهری آن طی دوره ۱۴۰۰-۱۳۶۵ لزوم طراحی و احداث این شهرها برای ساماندهی فضایی شهرهای بزرگ و کنترل رشد جمعیتی و کالبدی آنها مطرح شد.

### ۳- شهرهای جدید با هویت مستقل

این الگو برای تعادل در توزیع جمعیت و امکانات، توسعه ناحیه ای، خودکفایی نسبی از نظر اشتغال و خدمات، رعایت اصول زیست محیطی و در نهایت جدایی گزینی از مشکلاتی که در شهرهای بزرگ با آنها مواجه هستند به کار می رود. در ایران از نظر کارکرد هیچ کدام از شهرهای جدید ساخته شده موفق به ایفای کارکردی از این نوع نبوده اند.

### ۴- شهرهای جدید پیوسته

شهرهای جدید پیوسته بیشتر در چارچوب طرح جامع مادرشهر مکان یابی شده اند و به عنوان بخش مسکونی یا صنعتی آن عمل می کنند. بیشتر این شهرها با گذشت زمان از نظر فیزیکی در شهر اصلی ادغام شده اند و فضای زیستی، تولیدی دوگانه ای را با آن ایجاد کرده اند، مانند ملک شهر و خانه اصفهان در اصفهان، کوی ولی عصر در تبریز، رضا شهر در مشهد، لویزان، کن و اکباتان در تهران، صفائیه در یزد و معالی آباد در شیراز که همه آنها با هدف شهرک ها و مجتمع های مسکونی برای تأمین مسکن کارمندان دولت و افراد و نیز ساماندهی فضایی مادرشهر ایجاد شده اند. ویژگی بارز آنها فقدان اقتصاد پایه ای و نقش تولیدی است. این گونه شهرها در پیش از انقلاب برای اجرای برنامه پنجم عمرانی و پس از انقلاب برای تحقق سیاست واگذاری زمین شهری به افراد احداث شده اند.

### ۵. شهرک های شرکتی

شهرک های شرکتی، اجتماع های برنامه ریزی شده ای برای اسکان شاغلان مجتمع های جدید

صنعتی است؛ همانند کشت و صنعت ها و مجتمع های صنعتی - معدنی و کشاورزی. این گونه شهرها برای اقدام هایی نظیر استقرار صنایع جدید در نواحی دور افتاده و بهره برداری از منابع طبیعی در نقاط جدید به وجود آمده اند. این شهرها عموماً در گذشته براساس سیاست توسعه برون زا و بدون توجه به اوضاع جامعه و منافع ملی و فقط بنا به خواست برنامه ریزان خارجی ایجاد شده اند. برای ایجاد آنها به شرایط تاریخی، سنتی، فرهنگی و روانشناسی مردم توجهی نشده است و بیشتر در بن بست توسعه گرفتار شده اند. این الگو، اغلب فاقد مطالعات مکان یابی دقیق است و مسائلی همانند هزینه هنگفت ساخت و ساز، فقدان شرایط مساعد برای حمل و نقل، فقدان آب کافی و نامساعد بودن آب و هوا موجب عدم جذابیت آنها شده است. این گونه مجتمع ها با توجه به دورافتادگی، دارای خصلت جزیره ای بوده، همچنین محرومیت های متعددی در زمینه بهداشت، آموزش، اوقات فراغت، تأمین مایحتاج زندگی و روابط اجتماعی گسترده دارند؛ مانند کشت و صنعت نیشکر هفت تپه، کارون، دو شهر کارگری و دو شهرک کارمندی که طی دهه چهل در فاصله ۲ تا ۲۷ کیلومتری کارخانه تولید و تصفیه نیشکر و همچنین شهرک های بوستان، نی آباد و شوشتر نو که برای اسکان ۹۵۰۰ نفر از کارکنان کشت و صنعت کارون در سال ۱۳۵۶ احداث شده اند. از جمله مشکلات این گونه شهرها می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- \* وابستگی شهر به یک فعالیت اقتصادی و اشتغال ناشی از آن؛
- \* محدودیت جمعیت شهر که ناشی از فقدان تشکیلات آزاد رشد جمعیت است، زیرا فقط کارکنان شرکت، جمعیت شهر را تشکیل می دهند؛
- \* مالکیت انحصاری شرکت بر اراضی؛
- \* الگوی مسکن سازمانی به عنوان شیوه عمده تصرف مسکن؛
- \* وابستگی خدمات شهر به شرکت؛
- \* جدایی شهر از شبکه شهرها و آبادی های ناحیه؛
- \* فقدان رونق شهری؛
- \* هزینه سنگین نگهداری شهر و مشکلات توسعه آن.

کارکردهای شهرهای جدید

\* پاسخ به نیازها

برنامه های نوسازی یا ساخت شهرهای جدید در اطراف شهرهای بزرگ در پاسخ، به سه نیاز طراحی می شود: نیازهای جمعی در سطح ملی یا منطقه ای، نیازهای فردی یا اجتماعی شهروندان، نیازهای

سازمان دولتی از جمله شهرداری ها

\* تصمیم اقتصادی و شهری:

نرخ پایین زمین ها و تعادل مجدد توسعه منطقه ای

هدف اصلی شهرهای جدید استفاده از زمین های بکر و ارزان قیمت است که تاکنون مورد بهره برداری قرار نگرفته است. این زمین ها عمدتاً در حاشیه شهرها یا دور از آن قرار دارند و معمولاً بین متروپل و شهرهای اقماری واقع شده اند.

\* شهر جدید نباید نمونه ای مجزا از کل و برای خود باشد.

شهر جدید عضو مجموعه ای سیستم شهری است و با الگوهای برنامه ریزی اقدام به ایجاد زیرساخت ها می کند.

شهر جدید کنترل کننده رشد بی رویه جمعیت مادر شهر است و در عین حال با استفاده از آن جمعیت، سعی در کمک به توسعه اجتماعی - اقتصادی دارد. این کمک ها در خصوص سرمایه گذاری ها، زیرساخت های حمل و نقل شهری، تأسیسات و خدمات رسانی شهری است.

\* از وظایف شهرهای جدید:

ایجاد مراکز فعال و پویاست.

مراکز فعال و پویا از مهمترین عناصر شهر جدید به شمار می روند و این امر در پرتو برنامه ریزی صحیح امکان پذیر است. این مراکز می توانند در مبادلات مختلف اجتماعی، تجاری و اقتصادی نقش عمده ای داشته باشند.

\* انطباق با مکانیسم های مالی و مدیریتی

تحقق شهرهای جدید نیازمند به کارگیری مکانیسم های مالی و مدیریتی است. طراحی برنامه های شهری موقعی امکان پذیر است که با دقت کافی همراه باشد و در عین حال از لحاظ مالی پشتیبانی شود.

ایجاد شهرهای جدید باید مرحله ای جدید از سیاست مدیریتی را در خصوص برنامه های مختلف ارائه نماید. این شهرها در عین حال بهترین مکان آزمایشی تجارب مدیریتی هستند.

\* شهر جدید: مجموع عوامل شهری

شهر جدید فقط مجتمع های مسکونی، خانه های گروهی و فردی نیست، بلکه دارای مراکز تجاری و اداری، مراکز شهری، مناطق فعالیت ها، مؤسسات، زیرساخت ها، خدمات عمومی و خصوصی و محله های مسکونی می باشد.

در عین حال، شهر جدید در ابعاد خاص خود، با اسکان هزاران نفر در خود، معیارهای فرهنگی و اخلاقی منحصر به فردی نیاز دارد.

\* شهر جدید: یک اقدام فرهنگی

از آنجا که شهر جدید برای پاسخگویی به نیازهای جمعیت ها است. لذا، به دنبال آن است که جمعیت

را به شیوه های جدید علمی - فنی نیز آشنا سازد و یک گام بیشتر به سوی تمدن ببرد. با توجه به این که شهر جدید در پی ارائه جدیدترین راه حل ها برای شهروندان است، شاید بتواند در این زمینه ها به مردم کمک نماید و آنها را تشویق به اصول مدنی کند تا کمتر درگیر مسائلی از قبیل تفکیک اجتماعی - شهری و غیره شوند.

در شهر جدید ترکیبی از مساکن، دفاتر تجارت ها، آموزش های علمی - هنری، صنایع دستی، مشاغل آزاد و غیره و وجود دارد. از این رو، در این گونه شهرها شاهد حضور همه این عوامل هستیم.

\* شهر جدید و نیاز به مدیریتی مناسب

یک شهر جدید نیاز به مدیریتی کلی و فعال دارد. با توجه به ساختارهای جدید و نیازهای گوناگون شهر جدید، مدیریتی مناسب از ضروریات اساسی آن به شمار می رود تا به کارگیری کلیه نیروها و امکانات، همگان را در مسیرهای طراحی شده شهر هماهنگ سازد.

شهرهای جدید مهمترین و بهترین پدیده عصر جدید محسوب می شوند و به عنوان مظهر «تمدن جدید» به شمار می روند.

ویژگی های شهرهای جدید

اولین ویژگی شهرهای جدید، احداث آنها در خارج از مناطق شهرهای مادر است تا منطقه جدید به عنوان یک قطب موثر برای شهر اصلی عمل کند. (مثل شهر فولادشهر)

دومین ویژگی آن در خصوص ایجاد چارچوب جدیدی از کارکردهای اسکان، کار، آموزش، اوقات فراغت، تجارت و غیره است. شهرهای جدید بریتانیا، فرانسه و هلند (لشتاد، هلوستلی) یا بخشهای شهر کوپنهاگ در این راستا، قرار دارند.

در بریتانیا، هدف اولیه ایجاد شهرهای جدید استقلال و خودکفایی بود و احداث شهرهای برنامه ریزی شده مثل میلتن کینز یا هامپشیر جنوبی در ۱۰۰ کیلومتری لندن بدین منظور بوده و یا حتی احداث شهرهای متوسط با جمعیت ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار نفر در چند دهه اخیر برای کمک به مادر شهرها (و در عین حال با حفظ استقلال آنها) بوده است. در حالی که در فرانسه هدف از ایجاد شهرهای جدید در منطقه پاریس با جمعیت ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفری برخوردار از این شهرها از امکانات شهر پاریس و در عین حال ایجاد مراکز جدید شهری است.

ویژگی سوم اقماری شدن شهرهای جدید است تا با یک کمربند سکونتی بتواند شهر مادر را پوشش دهند. امکانات مربوط به حمل و نقل (مترو و ...) طبعاً کمک می کند که این شهرها بتوانند این ویژگی را دارا باشند. شهرهای رانشتاد (آلمان) لومیرای، کان اروویل (فرانسه) و شهرهای جدید آمریکایی در این طبقه بندی قرار می گیرند.

شهرهای جدید با ویژگی های زیر مشخص می شوند:

تمایلات جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، کنترل رشد جمعیت، نرخ بالای شهرنشینی، کاهش زمان کار و افزایش اوقات فراغت و هماهنگی در امر توسعه

جنبه های طبیعی و تاریخی: ارزشیابی محیط طبیعی، توجه به آثار و بناهای تاریخی و غیره. به طور خلاصه، شهر جدید پدیده ای اجتماعی- اقتصادی در جهان است که دارای الگوی رفتاری خاص در مسائل جمعیتی و نقش ویژه ای در درمان بیماریهای اجتماعی، صنعت و مسائل مسکن اجتماعی است. به طور کلی، شهر جدید ابزاری برای مسائل مختلف حیات شهری است.

شهرها در جست و جوی مفهومی نو

از قرن نوزدهم، اندیشمندان از شهر صنعتی توصیفی هراس انگیز را مطرح می کنند و بی نظمی آن را در همه متون خویش گوشزد می سازند؛ موضوعی که برخی از اندیشمندان قرن بیستم نیز بر آن باورند.

در چنین هول و هراسی است که مفهوم شهرسازی در معنای جدید آن تولد می یابد. شهرسازی، زمانی متولد می شود که انگاره ها و الگوهایش، به گونه ای ماتقدم شکل گرفته است؛ الگوهایی که برآند تا با اجبار، خود را به واقعیت تحمیل کنند؛ انگاره ها و الگوهایی که شماری معدودند و عمدتاً همان هایی هستند که از آغاز، توسط تخیل گرایان قرن نوزدهم پایه گذاری شدند.

شهر از همان آغاز تولدش، مفهوم خود را در فلسفه و حکمت جست و جو می کند. از نخستین اندیشمندانی که «اور» و «موهنجودارو» و «شوش» و «تئوچه تیتیلان» و... را بر پا داشتند، تا آخرین کسانی که مفهوم شهر را در ناشهرسازی و شالوده شکنی جست و جو می کنند، همه در پی تعمیق فلسفی این مفهوم هستند و برآند تا از حکمت نظری به حکمت عملی دست یابند و آن را شکلی کالبدی- فضایی بخشند.

از این رو در پس همه تجلیات کالبدی- فضایی و در بن هر آنچه «ناکجاآباد» و «آرمان شهر» خوانده می شود، اندیشه هایی متأثر از نحوه نگرش فلسفی به جهان و حکمت نهفته است. شناخت این اندیشه ها و حکمت های منبعث از آنها، اولین گام در اندیشیدن به مقوله شهر است. اهمیت برداشتن این گام و حرکت در مسیر درست، به خصوص در پی تحولات فن شناختی دو سده اخیر دوچندان می شود.

اگر رنسانس در جست و جوی یافتن حکمت عملی و کاربردی در بازگشت به مفاهیم کهن و نوپردازی آنهاست و سعی دارد که فضای شهر خویش را بر این مبنا رقم زند، انقلاب صنعتی با عرضه حکمت عملی خویش، مفهوم فلسفی جدیدی از شهر را به دست می دهد. اگر در دوران قدیم، فلسفه از طریق حکمت عملی، چهره شهر را می آراست و فضای آن را می پرداخت، در دوران جدید، فلسفه

شهرسازی راه خویش را از حکمت عملی آن جدا می کند؛ اندیشه و عمل از هم دوری می جویند و ناکجاآبادها در مقابل شهرهای قارچ گونه، سست پایه، خود به خودی یا طراحی شده قرار می گیرند. در حالی که فلاسفه قرن نوزدهم، نقد شهر را از نقد جامعه صنعتی جدا نمی سازند و بر مبنای این نقد، مدینه فاضله خویش را بنا می نهند، عمل گرایان، شهر موجود را بر مبنای عملکردهایی می سازند و می پردازند که انقلاب فن شناختی سبب شده است. هنر جای خویش را به فن می سپارد و معمار-هنرمند در مقابل معمار-مهندس عقب می نشیند. اندیشه های شهرسازی پیش از هر زمان دیگری در زمینه های فلسفی و حکمت عملی به جولان در می آیند.

از قرن نوزدهم، اندیشمندان از شهر صنعتی توصیفی هراس انگیز را مطرح می کنند و بی نظمی آن را در همه متون خویش گوشزد می سازند؛ موضوعی که برخی از اندیشمندان قرن بیستم نیز بر آن باورند. در چنین هول و هراسی است که مفهوم شهرسازی در معنای جدید آن تولد می یابد. شهرسازی، زمانی متولد می شود که انگاره ها و الگوهایش، به گونه ای ماتقدم شکل گرفته است؛ الگوهایی که برآند تا با اجبار، خود را به واقعیت تحمیل کنند؛ انگاره ها و الگوهایی که شماری معدودند و عمدتاً همان هایی هستند که از آغاز، توسط تخیل گرایان قرن نوزدهم پایه گذاری شدند؛ الگوهایی که عمدتاً در سه زمینه اصلی مطرح گردیدند: الگوی خردگرا که ترقی، فناوری و کارآیی را مد نظر داشت، الگوی سنت گرا که بر ارزش های احساسی، ادراکی و زیباشناسی تکیه می کند و الگوی ضدشهری که بر آن است تا مفهوم کهن شهر و روستا را در هم ریزد و شکل جدیدی از استقرار را بیان دارد.

با فاصله صدساله از تدوین این انگاره ها و الگوها، امروزه نیز طرح هایی با ظاهر بسیار متفاوت، همان استخوان بندی مطروحه در قرن نوزدهم را در خود دارند و به همان گونه در پی چهره پردازی الگوها بوده و به همانگونه به تجربه واقعیات می پردازند. شکست های شهرسازی امروز نیز ریشه های خود را در این بازنگری و تجربه الگویی باز می یابد. اکنون سخن بر آن است که این مسائل، بدون جست و جوی یک شهرسازی کمتر نظریه ای و بسیار انسانی تر قابل حل نخواهد بود و به همین دلیل است که پرداختن عملی به محیط در دستور کار قرار گرفته است؛ محیطی که برای انسان و نه مسلط بر او برنامه ریزی و طراحی شده باشد.

تعریف شهر جدید

شهر های جدید در نظام های اجتماعی-اقتصادی جهان و با توجه به تحولات نظریه ای، بسیار دگرگون شده اند. هنوز تعریف جامعی برای شهر های جدید ارائه نشده است اما می توان تعاریف زیر را برای آنها بیان داشت:

- 1 - اجتماع های برنامه ریزی شده ای در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده.
  - 2 - اجتماعی خود اتکا با جمعیت و مساحت مشخص؛ فاصله ای معین از مادر شهر با برنامه ریزی از پیش تعیین شده و اهداف معین.
  - 3 - معمولاً برای تمرکززدایی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی طراحی می شود تا با وجود جاذبه نزدیک به شهرهای بزرگ، جمعیت تشویق به خروج از مادرشهر شود.  
بنابراین شهر جدید دارای تاریخ تولد مشخص است و در زمان کوتاه معینی ساخته می شود. 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 عملکرد های شهری را به اندازه معین داشته باشد. (زیاری، 1383)
- روند شهر های جدید

از زمان احداث سکونت گاه های شهر های جدید که در آستانه قرن حاضر با طرح اندیشه هاوارد و نیز ایجاد باغ شهرهای ولین ولچ ورث شروع شد، تاکنون در اهداف این مراکز سکونتی تحولات بسیاری به وجود آمده است. بر این اساس می توان شهر های جدید را در سه دوره به شرح زیر بررسی کرد:

- 1 - دوره اول / باغ شهرها به عنوان الگوی اولیه شهر های جدید (1898-1938): در این دوره، باغ شهرها، شهرک های اقماری و سپس شهر جدید به عنوان گزینه ای در برابر رشد فزاینده شهرهای انگلستان مطرح می شوند. در این دوره بر نقش هرچه بیشتر دولت در توسعه این شهرها، حد متناسب جمعیت باغ شهرها و انتقال جمعیت اضافی به آنها تاکید می شود. در این دوره، شهر های جدید بیشتر در غالب نظریه ها باقی می مانند و فقط نمونه های محدودی از آنها احداث می شود.
- 2 - دوره دوم / سیاست رویارویی با رشد مناطق مادرشهری (1938-1960): با پایان جنگ جهانی دوم، بریتانیا بار دیگر در توسعه شهر های جدید پیشگام می شود. شهر های جدید با فاصله ای از مادرشهر، به عنوان مراکز اصلی فعالیت با قطبیت ناحیه شهری پذیرفته می شوند. بدین ترتیب همزمان با توسعه شهر های جدید بریتانیا، پیرامون برخی از پایتخت های بزرگ جهان (مسکو، پاریس و توکیو) و حوزه های مادرشهر، احداث سکونتگاه های شهری جدید آغاز می شود.
- 3 - دوره سوم / تحول در اهداف شهر های جدید (1960-1970): در این دوره، شهر های جدید به عنوان ابزار سازمان دهی فضای ملی، برنامه ریزی ناحیه ای و سیاست تمرکززدایی جمعیتی و اقتصادی مطرح می شوند. در دوره سوم، شهر های جدید بریتانیا در خدمت توسعه اقتصادی در سطح منطقه قرار می گیرند. ایجاد پایتخت های جدید (شاندیگار، برازیلیا و اسلام آباد) گونه ای از این اهداف تلقی می شود.

مفاهیم نوشهرها از آغاز تا امروز

آدمیان از دیر باز در مکان ها و سرزمین های مختلف و متعددی که شاید تنها معیار وابستگی آنان به یکدیگر در مقابله با مشکلات و سختی های زندگی بوده، می زیسته اند. شهر ها به وجود آمدند، توسعه یافتند، سیطره عظمت و تمدن خود را بر پهنه وسیعی از سرزمین ها گسترده و سپس از صحنه روزگار کنار رفتند.

دلایل نیستی آنها کاملاً مشخص و معلوم نیست. بلایای طبیعی مانند زلزله، سیل، خشکسالی، قحطی، آتشفشان، توفان یا عوامل دیگری مانند جنگ، به نوعی در تنازع بقای آنان سهمیم بوده و هستی و نیستی تمدن ها را تحت الشعاع قرار داده اند.

با وجود این، حیات آدمی در کنار شهرهای نوبنیاد ادامه یافته و مشاهده می کنیم که در پی نابودی شهر ها، باز شهر های دیگری احداث می گردند. بنابراین شهر سازی یکی از کهن ترین نیاز های بشری به شمار آمده و هرگز شهری در تاریخ وجود نداشته که به تمامی توسط معماران ساخته شده باشد بلکه شهر را می بایست محصول قدرت و اقتدار حکومت ها و دولت ها دانست.

منابع:

- ۱- ربانی، رسول، وحید، فریدون، ۱۳۸۱ جامعه شهری، ناشر: دانشگاه اصفهان و سازمان سمت
- ۲- صالحی، اسماعیل، ۱۳۷۷ اداره امور شهرهای جدید (جلد اول)، مدیریت ساخت، ناشر مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری
- ۳- نقدی، اسدالله، ۱۳۸۲ درآمدی بر جامعه شهری (انسان و شهر) ناشر فناوران
- ۴- زیاری، کرامت الله ۱۳۸۲ برنامه ریزی شهرهای جدید، چاپ سازمان و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی