

ارزیابی کارکرد شهرهای جدید ایران

دکتر حسین صرامی

عضو هیات علمی دانشگاه اصفهان

حسینعلی کاظمی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

مقدمه

امروزه بحث احداث شهرهای جدید با توجه به گذشت بیش از یک دهه از آغاز حرکت آن، مبحث جدیدی به شمار نمی‌آید، ولی بحث ارزیابی از کارکرد و عملکرد گذشته و حال شهرهای جدید مبحث تازه‌ای به شمار آمده، یک ضرورت است، زیرا سرمایه‌گذاریهای عظیمی در این زمینه انجام شده و ارزیابی از کارکرد این شهرها می‌تواند ضمن شناخت وضع موجود، منجر به راهکارهایی برای آینده بهتر و حرکت اصولی‌تر و منطقی‌تر این شهرها گردد.

طرح مسئله

بحث ارزیابی از وضعیت شهرهای جدید از اواخر سال ۱۳۷۷ در بخش فنی و شهرسازی شرکت عمران شهرهای جدید مطرح گردید (شیخی: ۱۳۷۸، ص ۱۱۲). ارزیابی شهرهای جدید کشور را با توجه به فاکتورهای متعددی از جمله ارزیابی از لحاظ عملکرد و کارکرد و همچنین از منظر پیشرفت امور اجرایی و غیره می‌توان تقسیم‌بندی و مطالعه کرد.

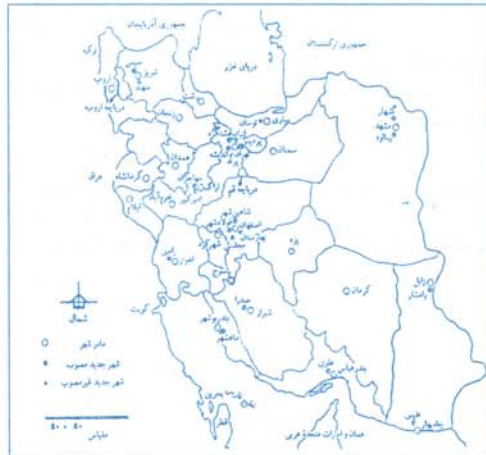
از لحاظ عملکرد و کارکرد می‌توان هدف از ایجاد شهرهای جدید را جذب سرریز جمعیت، حل مسئله مسکن و محدودیتهای توسعه شهرهای بزرگ، توسعه و تعادل منطقه‌ای و غیره مطرح کرد و در این راستا مکان‌یابی شهرهای جدید جهت به وجود آوردن شرایط لازم برای استقلال از جنبه‌های مختلف، در زمینهای بکر (فاقد عملکردهای زراعی و مرتعی) انجام می‌گیرد.

از لحاظ پیشرفت امور اجرایی برخی از شهرهای جدید عملیات در آنها آغاز گردیده و بعضی دارای سکنه هستند (مانند بهارستان، پولادشهر، مجلسی و غیره). برخی از شهرهای دیگر هنوز در مرحله مطالعاتی بوده و عملیات اجرایی در آنها آغاز نگردیده است. (مانند لیتیان، رامین، رامشار)

ارزیابی شهرهای جدید از لحاظ ساخت و ساز

در بین ۱۳ شهر جدید^(۱) و مهم کشور در سال ۱۳۷۸ تعداد کل واحدهای مسکونی برابر با ۸۴۸۸۷ دستگاه بوده که از این مقدار ۶۸۷ درصد در مرحله ساخت و ۳۱/۳ درصد تکمیل گردیده است (همان مأخذ).

شهرهای جدید به عنوان سکونتگاههای جدید الاحداث و فاقد هسته اولیه که بر اساس برنامه و ساختاری از پیش اندیشیده ایجاد شده‌اند دارای سابقه چند هزار ساله می‌باشند (تزیمائی: ۱۳۷۷، ص ۱۱۲). در ایران به خاطر تحولات ناشی از نفوذ سرمایه‌داری، شبکه و نظام شهرنشینی از حالت تعادل خارج شده و پدیده‌هایی همچون تمرکز متروپل‌های منطقه‌ای، انباشتگی، مهاجرنهای وسیع، شهرنشینی شتاب‌آلود به وجود آمده که منجر به معضلات متعددی گردیده است. در این راستا سیاست احداث شهرهای جدید به عنوان راهکارهای عملی و علمی برای کاهش این معضلات و به عنوان یک تجربه جدید و حرکت اساسی در نظام شهرنشینی کشور در اواخر سال ۱۳۶۴ مطرح گردید. (نقشه (۱))



مأخذ: زیاری، ۱۳۷۸، ص ۱۰۰.

نقشه (۱): توزیع فضایی شهرهای ایران (شهر جدید)

ساخت و سازهای مسکونی در دو سال ۷۷-۱۳۷۶ معادل ۳۰۰۷۶ واحد بوده که برابر ۵۹ درصد از میزانی است که تا قبل از آن تاریخ ساخته شده بود. این آمار بیانگر پیشرفت قابل توجه در روند ساخت و ساز واحدهای مسکونی است.

رشد نسبی ساخت و سازها تحت تأثیر دو سیاست اتفاق افتاده است: نخست افزایش سطح وام مسکونی بانکی و دیگر ایجاد تسهیلات در اعطای سند زمین به متقاضیان و سیاستهای تشویقی دیگر (شرکت عمران شهرهای جدید: ۱۳۷۸، ص ۱).

ارزیابی ساخت و سازهای ویلایی

بیشترین واحد در حال ساخت مشارکتی مربوط به پولادشهر، نمونه سازی مربوط به مهاجران، انفرادی مربوط به بهارستان و انبوه سازی مربوط به شهر جدید مجلسی می باشد. در قسمت واحدهای مسکونی تکمیل شده نیز بیشترین واحد نمونه سازی مربوط به سهند، انفرادی مشارکتی، تعاونی مربوط به پولادشهر و انبوه سازی مربوط به مهاجران است.

پولادشهر بیشترین واحد در دست ساخت و ساز ویلایی مشارکتی و بیشترین واحد مسکونی تکمیل شده ویلایی مشارکتی و انفرادی و نیز تعاونی را در بین شهرهای جدید مهم کشور تا پایان سال ۱۳۷۷ داشته است. (جدول (۱))

ارزیابی ساخت و سازهای آپارتمانی

در زمینه واحدهای مسکونی آپارتمانی بیشترین واحد در حال ساخت و ساز مشارکتی مربوط به پردیس، نمونه سازی مربوط به اندیشه، انفرادی مربوط به هشتگرد، تعاونی مربوط به پردیس می باشد. بیشترین واحد مسکونی آپارتمانی تکمیل شده مشارکتی تا پایان سال ۱۳۷۷ مربوط به سهند انفرادی مربوط به هشتگرد، تعاونی مربوط به اندیشه و انبوه سازی مربوط به پولادشهر می باشد.

بیشترین واحد در دست ساخت و ساز مشارکتی، تعاونی و انبوه سازی مربوط به پردیس، نمونه سازی مربوط به اندیشه و انفرادی مربوط به هشتگرد بوده است. (جدول (۲))

به طور کلی تا پایان سال ۱۳۷۵ بیشترین واحد ساخت و ساز مسکونی در پولادشهر انجام شده و کمترین میزان مربوط به شهر جدید مهاجران بوده است. در سال ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ شهر جدید پردیس بیشترین میزان ساخت و ساز و شهر جدید مهاجران در سال ۱۳۷۶ و عالی شهر در سال ۱۳۷۷ کمترین میزان ساخت و ساز را داشته اند.

در مجموع تا پایان سال ۱۳۷۷ بیشترین میزان ساخت و ساز مسکونی مربوط به پردیس و کمترین میزان مربوط به پرند بوده است. مطالب فوق بیانگر رشد نسبی ساخت و سازها در شهرهای جدید کشور است اما نکته ای که توجه به آن ضرورت تام دارد، این است که تنها ساخت و ساز واحدهای مسکونی نمی تواند منجر به موفقیت و جذب جمعیت در این شهرها گردد بلکه این فاکتورهای کیفی (ارائه خدمات و گسترش

امکانات شهری) است که بیشترین تأثیر را در جذب جمعیت و موفقیت این شهرها دارد.

ارزیابی شهرهای جدید کشور از لحاظ اسکان جمعیتی

روند اسکان در بین ۱۳ شهر جدید مهم کشور (هشتگرد، اندیشه، پردیس، پرند، بهارستان، مجلسی، پولادشهر، صدرا، گلپهار، بینالود، عالی شهر، سهند و مهاجران) تا پایان سال ۱۳۷۵ به گونه ای بوده که بیشترین اسکان مربوط به شهر جدید بهارستان بوده است.

پولادشهر بعد از بهارستان از بیشترین میزان اسکان برخوردار بوده است در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ نیز بهارستان از روند اسکان بالاتری برخوردار بوده است. در سال ۱۳۷۶ بعد از بهارستان، پولادشهر و در سال ۱۳۷۷ بعد از بهارستان، شهر جدید پردیس از روند اسکان جمعیت بیشتری برخوردار بوده است. در دو شهر جدید پرند و بینالود تا پایان سال ۱۳۷۷، اسکان جمعیتی وجود نداشته است.

تا سال ۱۳۷۸ شهر جدید بهارستان با اسکان جمعیتی معادل ۴۰ هزار نفر و سپس پولادشهر با اسکان جمعیتی برابر ۱۵ هزار نفر از بیشترین میزان اسکان در بین ۱۳ شهر جدید برخوردار بوده است. (جدول (۴)) به طور کلی تا پایان سال ۱۳۷۷، نزدیک به ۹۵ هزار نفر جمعیت در شهرهای جدید اسکان یافته اند و شرکت عمران شهرهای جدید توانسته است ۱۳/۴ درصد از اهداف پیش بینی شده اسکان جمعیت در این شهرها را تحقق بخشد (سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۹، ص ۵۱).

در این راستا انجام اقداماتی همچون وضع و اجرای قوانین ممنوعیت ساخت و ساز در اطراف شهرها (جهت حمایت از جذب و اسکان جمعیت)، استقرار شهرداری برای ارائه خدمات بیشتر و مطلوبتر، گسترش فضاهای فرهنگی، تفریحی، آموزشی و تجاری می تواند در جذب و اسکان جمعیت بیشتر مؤثر باشد.

نتیجه گیری

وضعیت شهرهای جدید کشور به گونه ای است که مسائل فیزیکی و توازن و تعادل بخشیدن به امور مالی و هزینه های بیشتر مورد توجه بوده تا مسائل کیفی و ارائه خدمات مناسب، همچنین در مکان گزینی این شهرها نتایج برخی از پارامترها همچون موقعیت، وضعیت زمین، نزدیکی به شهرهای بزرگ و معیارهای فنی و طبیعی توجه شده ولی به مسائل جمعیتی و استخوان بندی انسانی و فرهنگی آن کمتر پرداخته شده است. ولی واقعیت آن است که تا زمانی که مردم در سایر نقاط خارج از محدوده شهرهای جدید مناطق نزدیک تر به مادر شهر که از هویت شهری برخوردار است، بتوانند با شرایط ساده تر صاحب زمین و خانه گردند، فقط اندکی برای خرید زمین و مسکن در شهرهای جدید و اطلب می گردند. در ارزیابی کلی می توان بیان کرده عمده شهرهای جدید از خدمات و امکانات شهری لازم و هویت شهری برخوردار نیستند و بیشتر به مجموعه های بزرگ ساختمانی شبیه هستند.



جدول شماره ۱ - فعالیتهای انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی در کل شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳۷۷

ویلاتی										نام شهر
تکمیل شده					در دست ساخت و ساز					
انبوه ساز	شرکت تعاونی	انفرادی	نمونه‌سازی شرکت	مشارکتی	انبوه ساز	شرکت تعاونی	انفرادی	نمونه‌سازی شرکت	مشارکتی	
۳۵	۱۶۳	۶۴	۴۸	۱۲	۲۶۷	۹۴۱	۳۴۰	۰	۳۰	هشتگرد
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۱۸۴	۰	۰	اندیشه
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۲۰۸	۰	۰	پردیس
۴۹	۰	۰	۰	۰	۰	۶۷	۲	۰	۰	پرند
۴۱۹	۱۴۹۰	۰	۰	۰	۷۲۴	۲۴۹۷	۰	۰	۰	بهارستان
۶۳۳	۰	۱۰	۰	۰	۱۰۸۲	۰	۶۸	۰	۰	مجلسی
۲۰۵	۱۶۲۰	۶۸۸	۰	۱۲۶	۰	۰	۱۹۶۰	۴۴	۱۲۵	پولادشهر
۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۸۶	۱۰	۹۰۰	۴۰	۰	صدرا
۰	۱۳۰	۱۰	۰	۳۶	۰	۱۵۸۳	۳۵	۰	۱۱	گلپه‌ار
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بینالود
۳۰۷	۳۴	۱۰	۰	۰	۰	۲۲۱	۷	۰	۰	عالیشهر
۰	۲۰۰	۰	۷۹	۰	۰	۱۱۳۷	۰	۰	۰	سهند
۲۲۰۰	-	-	۳۴	-	-	-	-	۱۱۰	-	مهاجران
۳۸۴۸	۳۶۳۷	۸۸۲	۱۶۱	۱۷۴	۲۱۵۹	۶۴۵۶	۷۷۰۴	۱۹۴	۱۶۶	جمع

مأخذ: شرکت عمران شهرهای جدید، کارنامه شهرهای جدید، ویژه‌نامه شرکت عمران شهرهای جدید، سال اول، شماره ۳، شهریورماه ۱۳۷۸، ص ۴.

جدول شماره ۲ - فعالیتهای انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی در کل شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳۷۷

آپارتمانی										نام شهر
تکمیل شده					در دست ساخت و ساز					
انبوه ساز	انبوه تعاونی	انفرادی	نمونه‌سازی شرکت	مشارکتی	انبوه ساز	شرکت تعاونی	انفرادی	نمونه‌سازی شرکت	مشارکتی	
۲۰۸	۱۲۹۱	۴۳	۰	۲۳	۸۸	۵۳۹۷	۴۵۰	۰	۹۸	هشتگرد
۰	۲۸۱۰	۰	۰	۰	۱۴۰۶	۱۷۵۹	۰	۵۰۴	۰	اندیشه
۰	۱۴۲۸	۰	۰	۰	۷۵۸۹	۱۳۱۰۷	۰	۰	۱۲۹۶	پردیس
۰	۰	۰	۰	۰	۳۹۰	۰	۰	۰	۰	پرند
۵۱۸	۰	۰	۰	۰	۳۷۰۴	۰	۰	۰	۰	بهارستان
۰	۰	۰	۰	۰	۱۷۲	۰	۰	۰	۰	مجلسی
۸۴۰۰	۲۴۰۹	۰	۰	۰	۶۴۹	۹۶۷	۰	۰	۲۰	پولادشهر
۰	۳۶۰	۰	۰	۰	۲۴۰	۱۴۰	۴۲	۱۲۰	۰	صدرا
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۸۹	۰	۰	۰	گلپه‌ار
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	بینالود
۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۲۰	۰	۰	۰	۰	عالیشهر
۰	۱۵۰	۰	۰	۹۶	۰	۱۱۳۵	۰	۰	۴۷۲	سهند
۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۱۶	۰	۰	۰	۰	مهاجران
۹۲۲۶	۸۴۴۸	۴۳	۰	۱۱۹	۱۵۷۷۴	۲۲۸۹۴	۴۹۲	۶۲۴	۱۸۸۶	جمع

مأخذ: شرکت عمران شهرهای جدید، کارنامه شهرهای جدید، ویژه‌نامه شرکت عمران شهرهای جدید، سال اول، شماره ۳، شهریورماه ۱۳۷۸، ص ۳.



جدول (۳): ساخت و سازهای مسکونی در ۱۳ شهر جدید به تفکیک سال

ردیف	نام شهر	تأسیسات سال ۷۵	سال ۷۶	سال ۷۷	کل تأسیسات ۷۷
۱	هشتگرد	۷۳۰۰	۱۳۰۰	۸۹۸	۹۴۹۸
۲	اندیشه	۸۳۰۰	۹۱۷	۴۲۰	۹۶۶۳
۳	پردیس	۷۵۰۰	۹۰۵۸	۸۰۷۰	۲۴۶۲۸
۴	پرند	۵۰۸	-	-	۵۰۸
۵	بهارستان	۶۴۲۷	۱۸۵۰	۱۰۷۵	۹۳۵۲
۶	پولادشهر	۱۵۲۱۳	۱۱۸۰	۸۲۰	۱۷۲۱۳
۷	مجلسی	۱۴۲۷	۳۲۸	۲۱۰	۱۹۶۵
۸	گلپه‌سار	۱۱۲۴	۷۷۰	۳۰۰	۲۱۹۴
۹	بینالود	-	-	-	-
۱۰	سهند	۲۲۶۱	۶۸۲	۳۱۸	۳۲۶۹
۱۱	صدرا	۵۰۰	۱۱۲۸	۴۱۰	۲۰۳۸
۱۲	عالیشهر	۵۰۰	۱۹۹	۱۰۰	۷۹۹
۱۳	مهاجران	۱۱۰	۳۴	۳۶۱۶	۳۷۶۰
	جمع	۵۱۲۰۴	۱۷۴۴۸	۱۲۶۲۱	۸۴۸۸۷

مأخذ: شرکت عمران شهرهای جدید، کارنامه شهرهای جدید، ویژه نامه شرکت عمران شهرهای جدید، سال اول، شماره ۳، شهریورماه ۱۳۷۸، ص ۵۰

جدول (۴): اسکان جمعیت در ۱۳ شهر جدید طی سالهای ۷۶ و ۷۷

ردیف	نام شهر	تأسیسات سال ۷۵	سال ۷۶	سال ۷۷	کل تأسیسات ۷۷
۱	هشتگرد	۱۲۰۰	۱۸۰۰	۱۱۵۰	۴۱۵۰
۲	اندیشه	۹۰۰۰	۱۲۰۰	۲۴۱۵	۱۲۶۱۵
۳	پردیس	-	۲۵۰	۳۱۲۵	۳۳۷۵
۴	پرند	-	-	-	-
۵	بهارستان	۲۱۰۰۰	۸۰۰۰	۱۱۰۰۰	۴۰۰۰۰
۶	مجلسی	۲۱۰۰	۸۰۰	۱۵۶	۳۰۵۶
۷	پولادشهر	۱۲۱۰۰	۱۹۰۰	۱۰۰۰	۱۵۰۰۰
۸	گلپه‌سار	-	۳۰۰	۴۰۰	۷۰۰
۹	بینالود	-	-	-	-
۱۰	سهند	۸۰۰	۲۰۰	۴۸۵	۱۴۸۵
۱۱	صدرا	-	-	۲۰۰	۲۰۰
۱۲	عالیشهر	-	۹۹۸	۱۰۰۲	۲۰۰۰
۱۳	مهاجران	۸۱۰۰	۳۷۰۰	۲۰۰	۱۲۰۰۰

مأخذ: شرکت عمران شهرهای جدید، کارنامه شهرهای جدید، ویژه نامه شرکت عمران شهرهای جدید، سال اول، شماره ۳، ص ۳

موفقیت کمتری داشته، حتی اکثر این شهرها اقتصاد پایه و زمینه‌های کاری و اشتغال نداشته و به شهرهای بزرگ وابسته هستند.

گرچه مطالب فوق بیانگر صحیح بودن دلایل این کارشناسان است، اما به لحاظ حجم سرمایه گذاری انجام شده و نیز تراکم و تمرکز و آلودگی شهرهای بزرگ احداث شهرهای جدید منجر به اتلاف سرمایه گذاریهای انجام شده می‌باشد.

به عبارت دیگر به فرض اینکه احداث شهرهای جدید اشتباه بوده، رهاکردن این شهرها نیز اشتباه بزرگتری می‌باشد.

به طور کلی ضرورت دارد با توجه به حجم سرمایه گذاریها از یک طرف و عدم استقبال کافی مردم از این شهرها از طرف دیگر، مدیران شهرهای جدید کارشناسان و دولت رهاکارهایی برای خروج از تنگناهای حاکم و بهبود وضعیت و کیفیت آن بیابند.

دولت نیز در شرایط رکود فعلی حاکم بر بیشتر این شهرها، از اصرار بر ایجاد شهرهای جدید در دیگر نقاط کشور که دارای همان شرایط بوده و توجیه اقتصادی ندارد، بپرهیزد.

منابع و مآخذ

- ۱- زیاری، کرامت اله، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۸.
- ۲- شرکت عمران شهرهای جدید، ویژه نامه شرکت عمران شهرهای جدید، سال اول، شماره ۳، شهریورماه ۱۳۷۸.
- ۳- شیخی، محمد، ارزیابی شهرهای جدید، عملکردها گذشته، رهاکارهای آینده، مجله آبادی، ویژه نامه شهرهای جدید، شماره‌های ۲۹ و ۳۰ و ۳۱ و بهار ۱۳۷۸.
- ۴- علیخانزاده، علیمحمد، شهرهای جدید، از آرمان تا واقعیت، مجله آبادی، ویژه نامه شهرهای جدید، سال هشتم، شماره‌های ۲۹ و ۳۰ و ۳۱ و ۱۳۷۸.
- ۵- قلی زاده، علی اکبر، اسکان جمعیت در شهرهای جدید، فصلنامه فنی - اجتماعی انبوه سازان مسکن، سال اول، شماره اول، پاییز ۱۳۷۹.
- ۶- نریمانی، مسعود، عوامل تأثیرگذار در روند شکل‌گیری شهرهای جدید در ایران، نشریه سازمان فنی - مهندسی ساختمان اصفهان، شماره ۳ و ۴، ۱۳۷۷.

پی‌نوشت

- ۱- هشتگرد، اندیشه، پردیس، پرند، بهارستان، مجلسی، پولادشهر، صدرا، گلپه‌سار، بینالود، عالی‌شهر، سهند و مهاجران.
- ۲- تا سال ۱۳۷۸، ۲۳۵۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری انجام شده در شهرهای جدید بوده است.

از این رو تعدادی از صاحب نظران سیاست احداث شهرهای جدید در کشور رانادرست می‌دانند و معتقدند با توجه به حجم سرمایه گذاری کلانی^(۲) که دولت در این زمینه انجام داده این شهرها در زمینه جذب سرریزهای جمعیتی و اسکان که از اهداف مهم و اصلی این شهرها بوده