

[www.salampnu.com](http://www.salampnu.com)

## سایت مرجع دانشجوی پیام نور

- ✓ نمونه سوالات پیام نور : بیش از ۱۱۰ هزار نمونه سوال همراه با پاسخنامه
- تستی و تشریحی
- ✓ کتاب ، جزوه و خلاصه دروس
- ✓ برنامه امتحانات
- ✓ منابع و لیست دروس هر ترم
- ✓ دانلود کاملاً رایگان بیش از ۱۴۰ هزار فایل مختص دانشجویان پیام نور

[www.salampnu.com](http://www.salampnu.com)

## بسم الله الرحمن الرحيم

نام درس : شهرها و شهرکهای جدید

تعداد واحد : ۲

منبع : برنامه ریزی شهرهای جدید

مؤلف : کرامت الله زیاری

تهیه کننده اسلاید : نفیسه مرصوصی

جایگاه درس : جغرافیا ، گرایش شهری

دانشگاه پیام نور - گروه جغرافیا

## اهداف درس:

۱. نمایاندن اهداف مختلف احداث شهرهای جدید در طول تاریخ شهرنشینی

انسان ، در نقاط مختلف دنیا

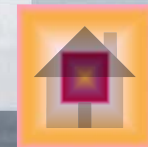
۲. تجزیه و تحلیل نظریه های مختلف شهرهای جدید و مقایسه آنها

۳. بررسی وضعیت شهرهای جدید در ایران



## طرح درس :

۱. پیدایش و سیر تحول شهرهای جدید با بیان تعاریف و مفاهیم آن
۲. سابقه شهرهای جدید و نظریه های آن
۳. طبقه بندی شهرهای جدید
۴. تجربه کشورها و نظام های مختلف در احداث شهرهای جدید
۵. مطالعه وضعیت نظام شهری و شهرهای جدید ایران



فصل اول

فصل دوم

فصل سوم

فصل چهارم

فصل پنجم

فصل ششم



# فصل اول : پیدایش و سیر تحول شهرهای جدید

۱- تعاریف و مفاهیم

۲- سابقه شهرهای جدید

۳- شهر و نظریه های اجتماعی

۴- نظریه توسعه پایدار

۵- نظریه توسعه پایدار شهری

۶- نظریه باغشهرها

۷- نظریه شهرک های اقماری

۸- طرح حومه نشینی

۹- نظریه واحدهای همسایگی

۱۰- نظریه هایی در باب شهرهای جدید

۱۱- شهرهای جدید و طرح ریزی نوین

۱۲- روند شهرهای جدید

۱۳- نتیجه گیری



## شهر و نظریه های اجتماعی

تحولات اقتصادی - اجتماعی قرون هیجدهم و نوزدهم ، کلانشهرها ، شهر - ناحیه ها و مجتمع های عظیم را به وجود آورد. در این زمان با گسترش شاهراهها ، اختراع ها ، تمرکز صنایع ، مهاجرت های روستایی ، تراکم جمعیت و آلودگی ، دگرگونی های اساسی در ساختار و بافت شهرها به وجود آمد ، بدین ترتیب نظامی که در دوره های پیش حاکم بود از بین رفت و عملکرد شهر دگرگون و انقلاب صنعتی بر شهر مسلط شد.





در این زمان و همچنین پس از قرن بیستم نظریه های متعدد شهری و طرحها و الگوهای مختلفی برای ساماندهی فضایی شهرها به خصوص شهرهای بزرگ ارائه می شود تمام این نظریه ها بر بی نظمی و آشفتگی شهر صنعتی تأکید و نوعی آمایش شهر صنعتی را پیشنهاد می کنند. از جمله این نظریه ها و مکاتب ، می توان به مکاتب آرمان گرایی و اصلاح گرایی در پیش از قرن بیستم و مکاتب فرهنگ گرایی ، شیکاگو ، طبیعت گرایی ، فن گرایی و فلسفه گرایی در قرن بیستم اشاره کرد .





## نظریه های اجتماعی و شهر

مکتب فرهنگ گرایي

مکتب آرمان گرایي

مکتب طبیعت گرایي

مکتب اصلاح گرایي

مکتب فلسفه گرایي

مکتب شیکاگو

مکتب فن گرایي

مکتب مدرنیسم

مکتب آمایش انسانی

مکتب فرا مدرنیسم



## مکتب آرمان گرایی

مکتب آرمان گرایی ، بر بهره گیری از روش شناسی کل نگر و اندیشه سیاسی – ایدئولوژیک برای نقد جوامع صنعتی تأکید می کند و نیز ایجاد نوعی اجتماع های جدید همانند فالانستر و دهکده های تعاونی را پیشنهاد می نماید. این مکتب شهرهای آرمانی را انتخاب انسان در برابر جوامع صنعتی می داند ، زیرا این شهرها را مستقل از جوامع صنعتی و بر اساس عدالت اجتماعی ، محدودیت بخش خصوصی و دگرگونی محیط کالبدی – اجتماعی بیان می کند.

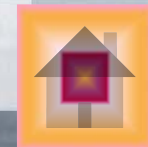


مباني نظري اين مکتب يافتن راه حل مشکلات شهرهاي بزرگ در خارج از اين شهرهاست که به ايجاد نوعي اجتماع ها يا شهرهاي جديد منجر مي شود. در اين مکتب انسان به صورت يك **عنصر بيولوژيک** مطرح است. **رابرت آون ، شارل فوريه ، پير ژوزف پرودن ، ويکتور کونسيدران ، بنجامين وارد ريچاردسون و هانري دوسن سيمون** از بزرگان اين مکتب هستند .



## مکتب اصلاح گرایي

مکتب اصلاح گرایي با تأکید بر جنبه های فن شناختي ، معتقد به یافتن راه حلهايي براي رفع مشکلات شهري در چهارچوب جوامع صنعتي است. در این مکتب عقیده بر آن است که **بهبهسازی و ساماندهي محیط شهري** باید از درون همین جوامع صورت پذیرد ، بنابراین بر اصلاح تنگناها و عوارض نظام اجتماعي موجود ، بدون نفي کلیت آن تأکید مي کند. اصلاح گرایان ، زمین را ثروت شهر و حومه مي دانند و باید براي زراعت و اشتغالات زراعي از آن استفاده شود. **ویلیام موريس و جان راسکین** از بزرگان این مکتب هستند.



## مکتب شیکاگو

مکتب شیکاگو، بین سالهای ۱۸۸۳ و ۱۸۹۳ رشد کرد. پیروان آن بی نظمی جامعه صنعتی در اروپا را ناشی از کم بودن زمین در شهر می دانند، بدین ترتیب الگوی **روستا - شهر** را برای حل مشکلات شهری ارائه می دهند و توجه به طبیعت را نیز در سطح وسیعی مطرح می کنند. در این مکتب توجه به **اکولوژی یا محیط طبیعی** اهمیت ویژه ای دارد، به طوری که محیط انسانی در دل آن مطرح می شود.



این مکتب از **داروینیسیم اجتماعی**، در زمینه عامل رقابت میان شرکتهای،  
بنگاههای تجاری و خانواده ها برای دستیابی به نقاط مطلوب شهر بهره می برد و  
علم اقتصاد را فقط اصل مسلم انسان برای بهره گیری بیشتر و با کوشش کمتر می  
داند و برای تحقق این هدف معتقد به عدم **دخالت دولت** در امور اقتصادی، **نفع**  
**فردی و اجتماعی** است صنعت را منشأ ثروت می داند.





مکتب شیکاگو در علوم معماری و جامعه شناسی شهری مطرح است. ویلیام لوبارن جني از بنیانگذاران مکتب معماری شیکاگو و نیز ارنست برگس و رابرت ازرا پارک از بنیانگذاران مکتب جامعه شناسی شهری شیکاگو هستند. در همین زمان نظریه باغ شهرها بیان می شود و هاورد از این مکتب بهره بسیاری می برد.

در قرن بیستم و بویژه از ۱۹۱۰ تا ۱۹۷۰ نگاه به شهر و بخصوص ساخت آن در تیول معماران قرار می گیرد و موضوع شهر برعکس گذشته غیر سیاسی می شود.





## مکتب مدرنیسم

مکتب مدرنیسم در اوایل قرن بیستم به وجود آمد. **تونی گارنیر**، **والتر گروپیوس**، **لوکوروبوزیه**، **استروملین**، **میس وان درروهه**، **الوار آلتو و اود** از بزرگان این مکتب هستند. این مکتب بر به کارگیری **هنرهای تجسمی و معماری** یا **هنر و فن** استوار است. بدین ترتیب این گروه، «**مکتب مدرنیسم**» را به وجود آوردند. این مکتب به شهر حول محور مدرنیسم و قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می کند و فقط و فقط به مسائل معماری می پردازد.



انسان در این مکتب عنصری بیولوژیک و دارای عملکردهای «سکونت ، کار ، رفت و آمد و اوقات فراغت» در یک ناحیه خاص است. آنان الگوهای «شهر - پارک» «شهر - شیئی» «شهر - عمودی» «عملکرد گرایی» و «تولید انبوه» را در شهر ابراز می دارند. این گروه معتقدند زمین باید از هر کاربری آزاد شود و شهر در فضای سبز به شکل عمودی ایجاد شود. در این مکتب به روابط اجتماعی در مقوله اوقات فراغت نگریسته می شود .



## مکتب فرامدرنیسم

برنامه ریزان شهری نخستین کسانی بودند که مکتب مدرنیسم را مورد انتقاد قرار دارند. آنان در رویارویی با چهارچوب نظری مدرنیسم (مسکن، کار، رفت و آمد و اوقات فراغت)، مطالعات شهری را مطرح و شهرها را در قالب مفاهیمی چون **خوشه های شهری، جابه جایی جمعیت و مسکن** بررسی کردند. به دنبال این انتقادهای، وان ایک نیز با طرح مباحث مردم شناسی و طراحی شهری و معماری از این مکتب به دلیل یکنواختی و بی هویتی کالبدی آن انتقاد کرد.



در طرحهای دیگر این گروه ، بر **توپوگرافی و احیای بافتهای موجود** شهرها تأکیدی خاص شده است. بزرگترین نقاد مکتب مدرنیسم **چارلز جنکس** است. جنکس ، مدرنیسم را به دلیل **تک ظرفیتی و تهی بودن از سطوح معنایی یا مفاهیم** ماورای طبیعی سرزنش می کرد. وی به جای مدرنیسم ، ترکیبی از **عناصر جدید و سنتی** را با **مفاهیم هنر بومی و هنر متعالی** در ساخت و سازهای شهر پیشنهاد می کند.

**نوخردگرایان** و **بخصوص برادران کرایر** در دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ از مکتب مدرنیسم به دلیل نابودی بافت تاریخی



شهرهای اروپایی انتقاد می کردند. این جنبش برای حفاظت کالبدی و اجتماعی مراکز تاریخی شهرها، استفاده از فضای شهرها را مهمترین عنصر سازمان دهنده آنها می داند و برای رسیدن به این هدف تأکید بر مطالعات ریخت شناسی و گونه شناسی را در طراحی بازسازی سنتی خیابانها، میدانها و محلات پیشنهاد می کند. در حقیقت واژه **پست مدرن** در دهه های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ برای مشخص کردن گرایشهای ادبی جدید به کار می رفت. این مکتب کوشید خود را از آثار ادبی دوره جدید متمایز سازد.



در دهه ۱۹۷۰ **پست مدرن** به شعاری با بار عاطفی و لحن سیاسی صریح بدل شد و پیروان آن در دو جبهه از این واژه استفاده کردند. در یک طرف **نومحافظه کاران** بودند که می خواستند خود را از شر محتویات به اصطلاح مخرب «**فرهنگ بیگانه و متخاصم**» برهانند و به سنتهای بازیافته رو آورند و در طرف دیگر برخی از **منتقدان رشد اقتصادی** بودند که در نظر ایشان ساختمان نوین معماری مدرن ، مظهر نابودی و برخاسته از مدرنیزاسیون (نوگرایی) بود.





## مکتب فرهنگ گرایي

مکتب فرهنگ گرایي در نگاه به شهر محورهاي معنوي را بر مادي مقدم مي دارد. این مکتب پیش از سال ۱۹۰۰ در **آلمان و اتریش** ظهور مي کند. یکی از بنیانگذاران آن **کامیلوسیت** معمار اتریشي است. این مکتب معتقد است کل يعني **مجموعه شهر** بر جزء يعني **افراد** غلبه دارد و مفهوم فرهنگي شهر بر مفهوم مادي آن مقدم است.





در این مکتب تفکر ناحیه بندی در شهر وجود ندارد. شهر فقط از طریق سازمانهای اجتماعی - فرهنگی زنده می شود. برگشت به گذشته و توجه به زیبایی شناسی از مشخصات آن است.

کامیلوسیت ، هورد ، پارکر و آنوین از صاحب نظران این مکتب هستند. از این مکتب به علت ارزش گذاری بیش از حد به گذشته و اینکه زمان را قابل بازگشت و بازسازی می داند ، انتقاد شده است.



## مکتب آمایش انسانی

گروهی در رویایی با دیدگاه فن گرایان ، نظریه آمایش انسانی یا شهر انسان را مطرح و به معماران ، که شهر را در تیول خود دارند حمله می کنند. این گروه معتقدند که به شهر و ساخت شهر باید به صورت بین رشته ای نگریسته شود ؛ بدین ترتیب برنامه ریزی شهری را مطرح می کنند که در ساخت شهر ، باید جغرافیدان ، جامعه شناس ، تاریخ شناس ، روانشناس ، اقتصاددان و معمار با هم شرکت داشته باشند و شهر را فقط معماران نسازند.



این گروه به **نقش مطلق انسان در طبیعت** اهمیت می دهند و معتقدند در تفکر معماران ، انسان در نظر گرفته نمی شود. این گروه مدرنیسم را زیر سؤال می برند و شهر را مکان فرهنگی می دانند و معتقد به ناحیه شهری هستند.

گفتنی است روش مطالعات شهری که پس از نظریه باغ شهرها به وجود آمد ، بر اساس نظریه های این مکتب است. در این باره گروهی نیز «**نظریه سلامت روان**» و **مشارکت شهروند** در شکل بخشیدن به شهر را توصیه می کنند. این نظریه نقش برنامه ریزی را به عنوان عاملی در کاهش بزهکاری گوشزد می کند و دیدی هجران زده نسبت به شهرهای بزرگ صنعتی دارد. این گروه مسأله سرانه ها ، آستانه ها و معیارهای مناسب زندگی را مطرح می کنند. مهمترین نظریه پردازان مکتب آمایش انسانی **گدس ، مامفورد و کوین لینچ** هستند.



## نظریه توسعه پایدار

واژه توسعه پایدار را اولین بار به طور رسمی **برانت لند** در سال ۱۹۸۷ (۱۳۶۶ شمسی) در این گزارش «آینده مشترک ما» مطرح کرد.

این واژه در مفهوم گسترده آن به معنی **اداره و بهره برداری صحیح و کارا از منابع پایه، طبیعی، مالی و نیروی انسانی برای دستیابی به الگوی مصرف مطلوب** است که با به کارگیری امکانات فنی و ساختار و تشکیلات مناسب برای رفع نیاز نسل امروز و آینده به طور مستمر و **رضایت بخش** امکان پذیر می شود.



## تعاریف و مفاهیم

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 بادوامی برسد.





- 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 مادر شهر شوند تا اسکان به همراه اجرای برنامه های توسعه اقتصادی - اجتماعی فراهم آید.

### نتایج تعاریف شهرهای جدید:

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 بر اساس يك 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 تخمینی ، پایه ای برای پیش بینی نیازهای کالبدی ، اقتصادی و اجتماعی آینده باشد.

شهرهای جدید در الگوهای متعددی طبقه بندی می شوند. شهر جدید با حومه اختلاف اساسی دارد .





## 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 و 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 بوده است.



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.  
تا اواسط قرن حاضر معیار اصلی طراحی **شهرهای جدید** ، اندازه معین تمام  
عناصر شهری آن بوده است. از اواسط قرن حاضر در طراحی **شهرهای جدید**  
تجدیدنظری 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 امروز 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.



## نظریه توسعه پایدار شهری

نظریه توسعه پایدار شهری ، حاصل بحثهای طرفداران محیط زیست درباره مسائل زیست محیطی بخصوص محیط زیست شهری است که به دنبال نظریه «توسعه پایدار» برای حمایت از منابع محیطی ارائه شد. در این نظریه موضوع نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر مطرح است.

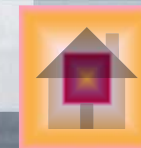
این نظریه ، پایداری شکل شهر ، الگوی پایدار سکونتگاهها ، الگوی مؤثر حمل و نقل در زمینه مصرف سوخت و نیز شهر را در سلسله مراتب ناحیه شهری بررسی می کند ؛ زیرا ایجاد شهر را فقط برای لذت شهرنشینان می داند.



در يك دید اجمالي مباني نظري مفهوم پايداري در شهر و ناحيه شامل اين موارد مي

شود:

۱. کاهش آلودگي
۲. نگهداري منابع طبيعي
۳. کاهش حجم ضايعات شهري
۴. افزايش بازيافتها
۵. کاهش انرژي مصرفي
۶. افزايش بيش از حد جانداران مفيد در شهر و روستا با ايجاد جامعه جنگلي و درختان شهري و نواحي سبز
۷. عدم تمرکز شهري و کاهش پراکندگيها
۸. افزايش تراکم متوسط در حومه هاي شهري و شهرهاي کوچک
۹. کاهش فواصل ارتباطي



۱۰. ایجاد اشتغال محلي
۱۱. توسعه متنوع مساكن در مراكز اشتغال
۱۲. توسعه شهرهاي كوچك براي کاهش اتكا به شهرهاي بزرگ
۱۳. ساختار اجتماع متعادل
۱۴. حمل و نقل عمومي و کاهش ترافيك جاده اي
۱۵. مدیریت ضایعات بازیافت نشدنی
۱۶. توزیع منابع و تهیه غذای پایدار محلی
۱۷. راههای رسیدن به توسعه پایدار شهری
۱۸. اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین بالایی رود.
۱۹. برنامه ریزی شهری و ناحیه ای و ساماندهی فضا





## نظریه باغشهر

اشکال متعدد شهرهای جدید از ایده باغشهر **هاورد** الهام گرفته اند. **هاورد** در سال ۱۸۵۰ در لندن متولد شد. او با طرح نظریه باغشهرها در سال ۱۸۹۸ ، مؤسسه باغشهر و برنامه ریزی شهری و نیز مجله ای را در سال ۱۸۹۹ بنا نهاد. مالکیت و ارزش زمین ، مسائل مالکیت ، زاغه های شهری موضوعهای مورد توجه **هاورد** و دیگر کسانی بود که از آنها تأثیر پذیرفته بودند. ایده وی در زمینه طراحی شهر ، مبتنی بر جنبه های اقتصادی ، بهداشتی ، بصری و معماری بود. **هاورد** دیدگاه **تخیل گرایان** را در تدوین چهارچوب کلی نظریه اش آورد و از دیدگاه **اصلاح گرایان** درباره زمین استفاده کرد.





تشدید مشکلات شهری و هجوم جمعیت روستایی به شهرهای بزرگ پیامد انقلاب صنعتی بود که به طرح پیشنهادهایی از سوی متفکران بسیاری منجر شد. یکی از این متفکران **هاورد** است. وی در زمانی نظریه خود را ارائه داد که لندن با رشد سریع و بی قواره، مهاجرت شدید روستایی، ازدحام، زاغه های ناسالم و کاهش سطح زندگی سالم اجتماعی مواجه بود.

او چاره کار را نفي پیشرفتهای صنعتی نمی دید، بلکه به دنبال راهی بود تا جوامع انسانی از مزایای عصر صنعت برخوردار شوند و مشکلات شهرهای بزرگ نیز رفع شود، هاورد در سال ۱۹۰۲ با تجدیدنظریه های کتاب خود را با عنوان باغشهرهای فردا تجدید چاپ می نماید.



وي در اين كتاب ديدگاهي كه اصلاح سياسي و اجتماعي شهرهاي متمرکز را در عدم تمرکز آنها مي داند، مجموعه باغشهر و شهر اجتماعي ناميده مي شود.

**هاورد** يك سيستم ناحيه باغشهر را پيشنهاد مي کند، طرح وي شامل يك مادرشهر با جمعيتي معادل ۵۸ هزار نفر و تعدادي باغشهر در اطراف آن است، که به وسيله **وسايل نقلیه سریع السیر** با يکديگر مرتبط مي شوند. اين **باغشهرهاي اقماري** با کهربند مزارع و **پارک جنگلي** از شهر مرکزي جدا مي شوند.



**هاورد** ایجاد شهرکها را اقتصادی می داند؛ زیرا چنین باغشهرهایی در زمینهای عمومی و متعلق به شهرداری ها احداث و نیز از بورس بازی زمین جلوگیری می شود. طرحهای کالبدی، ترکیب شهر و روستا، خانه های ویلایی و **فضای سبز** وی مشابهت هایی با سیستم ناحیه ای **آرمان گرایان** دارد. با این تفاوت که وی روی روابط اجتماعی بیشتر و استقلال در زندگی شخصی تکیه دارد. نظریه **هاورد** همان ایده **جان راسکین** است.



## نظریه شهرکهای اقماری

تا اوایل قرن بیستم ، ایده **هاورد** در قالب ایدئولوژی و باغشهر **لچ ورث** دور می زند و از آن به بعد این ایده توسعه می یابد. **ریموند انوین** و دیگران روی نظریه **هاورد** کار می کنند ، در نتیجه شهرکهای اقماری به عنوان **شهرکهای اجتماعی** برای تمرکز زدایی از شهر بزرگ احداث می شوند که آنها را «**شهرکهای اقماری**» می نامند.



نظريه شهرکهاي اقماری براي کنترل رشد جمعيتي و کالبدي شهرهاي بزرگ به کار گرفته مي شود.

نظريه شهرکهاي اقماری يك مرحله حدواسط میان باغشهرها و شهرهاي جديد است. اين ایده بر راهبرد گسترش سطوح ناحیه شهري تأکید مي کند، که در حقيقت دیدگاه ديگري از برنامه ريزي ناحیه اي است.



## طرح حومه نشینی

در دهه ۱۹۲۰ با طرح آنوین و تشویق دولت انگلیس، طرحهای حومه نشینی با تراکم کم اجرا می شود. این طرحها که شامل مساکن کوچک است، در برنامه های اجرایی شهرداری این کشور مطرح می شود، در نتیجه بیش از یک میلیون مساکن ویلایی در حومه شهرهای بزرگ انگلیس تهیه می گردد که بعداً این الگو به سایر نقاط جهان نیز گسترش یافت.





## نظریه واحدهای همسایگی

از جمله نظریه هایی که در اوایل قرن بیستم بر تحولات برنامه ریزی شهری جهان ، بخصوص در اروپا تأثیر گذاشت ، نظریه کلارنس پری در سال ۱۹۲۳ با عنوان «واحد همسایگی» است.

پری معتقد بود خدمات عمده و اساسی باید در نزدیکی خانه مسکونی مستقر شود و مسیرهای دسترسی به خدمات نباید خیابانهای اصلی را قطع کند.

لازم است گفته شود که اتومبیل عامل قدرت بخشیدن به نظریه واحدهای همسایگی و نیز محرك تفکیک شهرها به تعدادی از واحدهای ساختاری بود که يك نظام سلسله مراتبی شهری را به وجود می آورند.



## نظریه هایی در باب شهرهای جدید

اصلاحات اجتماعی نظریه باغشهر که به اصلاحات محیطی منجر شد و جنبه های فنی و حرفه ای برنامه ریزی شهری را مطرح کرد ، به عنوان مجموعه ای از مفاهیم برنامه ریزی فنی و محیطی در اشکال مختلف تعدیل شد. این نظریه ها عبارتند از:

سیلک باکینگهام در سال ۱۸۴۹ در رساله ای با عنوان شهرهای جدید ، جمعیت بهینه شهرهای جدید را معادل ۱۰ هزار نفر بیان می کند.

بنجامین و ریچاردسون در سال ۱۸۷۵ حد متناسب جمعیت را ۱۰۰ هزار نفر برای شهر سالم بیان می کنند.



اسپنیارد آرتور سوریاماتا در سال ۱۸۸۲ نظریه شهر خطی را که می بایست در اطراف مادرید احداث شود بیان کرد.

نظریه گارنیه یک سال پس از انتشار نظریه هاورد در زمینه طراحی یک شهر نمونه بیان شد. شهر جدید صنعتی وی، جمعیت بهینه ای معادل ۳۵ هزار نفر داشت. این تعداد مشابه تعداد جمعیت باغشهر هاورد است. هاورد در باغشهر خود فقط تعدادی از صنایع کوچک و متوسط را در باریکه ای از پیرامون محلات مسکونی جا داده بود، اما گارنیه مجموعه صنعتی عظیمی را پیشنهاد می کرد.



در سال ۱۹۱۹ پل ولف نظریه ایجاد سه یا چهار باغشهر را در گروه‌های ۱۰۰ هزار نفری ارائه کرد. مهمترین تفاوت این نظریه با نظریه هاورد ، در پیش بینی محوطه **بزرگ صنعتی** با تمام تأسیسات فنی ، درون مجتمعی از باغشهرها بود. در سال ۱۹۲۲ **آنوین** ، نظریه ای متفاوت با نظریه هاورد بیان نمود. در طرح وی **شهرکهای اقماری** به صورت حومه های خوابگاهی در اطراف یک شهر بزرگ قرار می گرفتند.

پس از جنگ جهانی اول ، مدرسه برنامه ریزی و معماری در فرانسه و آلمان به وجود آمد. نظریه های استادان این مدرسه با نظریه باغشهرهای هاورد متفاوت بود. **لوکوربوزیه** ، **می وان در روهه و والتر گروپیوس** ، عقاید جدیدی درباره برنامه ریزی --



شهرها داشتند زیرا آنان به **انسان جدید** فکر می کردند.

در سال ۱۹۳۳ **اریک گلودن** نظریه **مجموعه‌های شهری** را برای تمرکززدایی از شهرها به پیروی از نمونه های روستایی ارائه می دهد.

در ارزیابی طرح **گلودن** می توان چنین گفت که مجموعه این سلولها می تواند چندین میلیون نفر را در خود جای دهد. این امر گویای تمرکز شدید جمعیت و انباشتگی است ، از این رو مشکلی را حل نخواهد کرد.

**فرانک لویدرایت** نظریه «**شهر پهن‌دشتی**» یا «**شهر فردا**» را برای تمرکززدایی از شهرهای بزرگ ارائه کرد. این نظریه امکان زندگی پراکنده را در خانه های ویلایی تک خانواری مطرح می کند. (آرمانگرایان ، عناصر شاعرانه روستا گرایانه)





## شهرهای جدید و طرح ریزی نوین

در آستانه جنگ جهانی دوم ، «انگلیسیها مسأله پژوهش درباره يك سياست هماهنگ طرح ریزی کشوري را مطرح کردند».

بارلو گزارش خود را در سال ۱۹۴۰ ارائه داد. اصول این گزارش به قرار زیر است:

۱. اجرای فوري طرح ریزی کشوري به خصوص براي حوزه **فضاهای متراکم** ؛

۲. برقراري يك سياست عدم تمرکز و توزيع فضايي صنعت ؛

۳. پژوهش درباره **تعادل ناحیه ها** از نظر تعدد فعالیتهای صنعتي ؛

۴. ایجاد سازمان ملي براي هماهنگي طرح ریزی در سطح منطقه اي يا محلي.





اصول گزارش بارلو، توسط ابرکرامبی در سال ۱۹۴۴ در لندن بزرگ مطرح و بر آن تأکید شد. او در طرح خود پیشنهاد کرد تا برای سیاست تمرکززدایی، ده شهر جدید اقماری در اطراف لندن ساخته شود و نیز برای کنترل رشد لندن به هیچ وجه نباید به تأسیسات صنعتی در حومه لندن و نیز در فضاها متراکم خارجی مجاور آن اجازه احداث داده شود.

بدین ترتیب در انگلستان ابتدا بر اساس نظریه باغشهر هاورد و سپس بر اساس نظریه های بارلو، ابرکرامبی و ریت، سیاست طرح ریزی سرزمینی در قالب ساخت «شهرهای جدید» اتخاذ شد.



در این شهرهای جدید تأکید اساسی بر توسعه اجتماعی بود. احداث شهرهای جدید بریتانیا طی سالهای ۱۹۴۵ تا ۱۹۵۰ که ایده باغشهرها را برای دهه های به فراموشی سپرد خود به دنبال ظهور ایدئولوژی **تاجریسم** در دهه های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ متوقف می شود و فقط به عنوان یک چهره هنری از گذشته باقی می ماند.



## رشد شهرهای جدید

**دوره اول** ، باغشهرها به عنوان الگویی اولیه شهرهای جدید (۱۹۳۸ - ۱۸۹۸):  
در این دوره باغشهرها ، شهرکهای اقماری و سپس شهر جدید به عنوان گزینه ای  
در برابر رشد نابسامان و فزاینده برخی از شهرهای انگلستان بویژه شهرهای  
صنعتی مطرح می شوند.

**دوره دوم** ، سیاست رویارویی با رشد مناطق مادر شهری (۱۹۶۰ - ۱۹۳۸):  
با پایان جنگ جهانی دوم ، بریتانیا بار دیگر ، در توسعه شهرهای جدید پیشگام  
می شود. در این دوره به باغشهرها با دگرگونی هایی ، به عنوان ابزار ساماندهی  
مناطق شهری مادرشهر



و به منظور رفع مشکلات آن توجه می شود؛ از این رو شهرهای جدید در فاصله ای از مادرشهر ایجاد و شهرهای بزرگ به عنوان مرکز اصلی فعالیت یا قطب ناحیه شهری بالقوه پذیرفته می شوند.

در کشورهای در حال توسعه موارد متعددی از برنامه ریزی شهرهای جدید طی این دوره طرح می شود.

دوره سوم، تحول در اهداف شهرهای جدید (۱۹۷۰ - ۱۹۶۰):

شهرهای جدید به عنوان ابزار ساماندهی فضای ملی، برنامه ریزی ناحیه ای و سیاست تمرکززدایی جمعیتی و اقتصادی طرح می شود. ایجاد پایتختهای جدید (شاندیگار، برازیلیا و اسلام آباد) در کشورهای در حال توسعه نیز گونه ای از این اهداف تلقی می شود. توجه به تمرکززدایی از جمله اهداف نوین ایجاد شهرهای جدید است.



## نتیجه گیری

شهرهای جدید با توجه به تحولات نظریه ای در نظامهای مختلف اجتماعی – اقتصادی زمان خود دگرگونیهای اساسی ای را پذیرفته اند. در حال حاضر شهر جدید به اجتماعهای از پیش برنامه ریزی شده ، جامعه ای خود اتکا ، با جمعیت و مساحت مشخص ، فاصله ای معین از **مادرشهر** ، اهداف معین و برخوردار از تمام امکانات و تسهیلات لازم برای یک محیط مستقل گفته می شود. الگوی اولیه **شهرهای جدید** امروزی ، بیشتر بر پایه نظریه **باغشهر** استوار است.



شهرهای جدید بر اساس وسعت ، فاصله ، جمعیت ، نوع و سطح فعالیت

اقتصادی در چندین الگو طبقه بندی می شوند:

(۱) شهرهای جدید مستقل

(۲) شهرهای جدید اقماری

(۳) شهرهای جدید پیوسته.





## فصل دوم

شهرهای جدید مستقل

شهرهای جدید اقماری

شهرهای جدید پیوسته

شهرهای موازی

واحد توسعه

شهرهای جدید سرریز پذیر

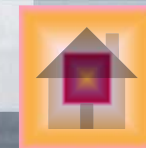
پایتختهای جدید

شهرهای جدید صنعتی



## شهرهای جدید مستقل

شهرهای جدید مستقل ، اجتماع های برنامه ریزی شده ای هستند که با اهداف بهره برداری از منابع طبیعی ، انتقال مزایای قطب رشد به نواحی عقب مانده ، صنعتی کردن مناطق مستعد ، تقویت نواحی صنعتی و تغییر ساخت سیاسی و خدماتی نواحی و کل کشور ایجاد می شوند ؛ زیرا هدف از ایجاد شهرهای جدید مستقل در اصل ناشی از «سیاست تمرکز زدایی» ملی و ناحیه ای و تعادل بخشی به نواحی مختلف کشور است.



## چگونگی مکانیابی شهرهای جدید

اولاً با ناحیه ای که در آن هستند **پیوند منطقی** داشته باشند ، ثانیاً فاصله آنها از شهرهای بزرگ باید به اندازه ای باشد که سفر روزانه از این شهرها را به شهرهای مجاور تشویق نکند. **شهرهای جدید** مستقل در کشورهای **سوسیالیستی** با اهدافی کاملاً متفاوت بوجود آمده اند. تسهیل در طرح ریزی سرزمینی با ایجاد یک فضای مناسب زندگی برای کارگران صنعتی است



و نیز برای تقویت پایه های اقتصادی **ناحیه نفوذ** به کار گرفته می شوند. مثلاً در انگلستان **شهرهای جدید** مستقل برای عدم تمرکز و جلوگیری از مهاجرت های روستایی به مادرشهر ، رقابت سیاسی بین شهرهای بزرگ برای پایتخت شدن مانند کانبرا و واشنگتن.

**شهرهای جدید** مستقل **معایب و محاسنی** دارند که در زیر به نمونه هایی از معایب آنها اشاره می شود:

۱. این شهرها بیشتر در نواحی کمتر توسعه یافته و در زمینی بکر بنا می شوند ، بنابراین در مقایسه با دو الگوی دیگر **شهرهای جدید** چون از تأسیسات و تجهیزات شهری کمتری بهره مند می شوند ، **هزینه های گزافی** را ایجاد می کنند.



۲. محیط اینگونه شهرها به دلیل **انزوای جغرافیایی** از نظر روانی و اجتماعی ، محیطی کم جاذبه و فاقد زمینه های لازم برای ایجاد زندگی پرشور و شوق است.
۳. اینگونه شهرها در **ایجاد اشتغال و جذب جمعیت‌های** ناحیه ای موفق نیستند.
۴. اینگونه شهرها **اقتصادی تک پایه ای** دارند و به همین سبب نسبت به تحولات اقتصادی و رونق و رکودهای ناحیه ای و ملی حساس و آسیب پذیر هستند .



## شهرهای جدید اقماری

شهرهای جدید اقماری، اجتماع های برنامه ریزی شده ای در درون حوزه کلانشهرها هستند که با شهر مرکزی پیوندهای عملکردی مستحکمی را حفظ می کنند. به همین سبب وجود ارتباطات مناسب امری حیاتی است و زمان جابجایی نباید از ۳۰ تا ۴۵ دقیقه تجاوز کند.

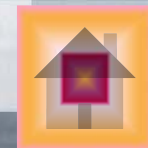
در این شهرها نیاز به ایجاد توازن در تأمین مشاغل نیست، زیرا این شهرها از بازار کار کلانشهر بهره مند می شوند. عموماً شهرهای جدید اقماری که برای جذب جمعیت اضافی طراحی می شوند، شهرهای خوابگاهی می نامند.





## شهرهای جدید پیوسته

این اصطلاح را **هاروی پارلوف** برای توصیف شهرهایی که در محدوده شهرهای موجود احداث می شوند به کار برد در واقع این الگو در جوار مادرشهر و مجتمعهای بزرگ برای رفع مشکل **انباشتگی های مسکونی** آنها ایجاد می شود؛ بنابراین هدف از ایجاد آنها، ساماندهی فضایی و **تراکم زدایی** از مادرشهر است. نظریه **شهرهای جدید پیوسته** با انباشتگی مسکونی ای که نتیجه مکتب شهرسازی **استکهلم** است، در کشورهای **اسکاندیناوی** با تکیه بر اصل تراکم زدایی و اصلاح ساختار شهری پایتخت و شهرهای بزرگ آنان مطرح شد.



## نتیجه

همان طور که قبلاً گفته شد ، شهرهای جدید مستقل ، اقماری و پیوسته سه الگویی اصلی تقسیم بندی شهرهای جدید هستند. بر اساس این سه الگو ، الگوهای دیگر شهرهای جدید در سایر نقاط دنیا احداث شده اند



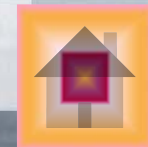
## شهرهای موازی

این الگو زمانی مطرح می شود که محدودیتهای جغرافیایی در پیرامون مادرشهر وجود داشته باشد یا مسأله تأمین آب ، مشکلات حل نشدنی ایجاد کند که در حالت اول از شهر ریو و در حالت دوم از مکزیکوسیتی و کلکته می توان نام برد.



## واحد توسعه

واحد توسعه ناحیه شهری، یکی از عرصه های رایج طراحی در معماری است. وسعت این واحدها معمولاً بین ۴۰ تا ۲۰۰ هکتار است و می توان آن را بخشی از ساختار شهرهای جدید یا توسعه الگوی حومه نشینی به حساب آورد. تعادل میان جمعیت و محیط در کلانشهرها و بهره مندی از نیروی انسانی و منابع طبیعی یک ناحیه است.



## شهرهای جدید سرریز پذیر

این شهرها برای خنثی کردن و کنترل رشد شتابان شهرهای بزرگ و نیز جذب و انتقال بخشی از جمعیت آنها احداث می شود. معمولاً برای این هدف قطبهای رشد جدیدی به شکل **شهرهای جدید اقماری، مستقل، موازی، دوقلو** و غیره احداث می شود.



## پایتختهای جدید

پایتختهای جدید به طور کلی برای تشکیل يك دولت جدید یا انتقال حکومت از مكاني به مكان دیگر احداث مي شدند. این پایتختها به دلایل متفاوتی احداث شده اند که عبارتند از احداث پایتختها در مستعمره های قدیمی پس از استقلال، تغییر در قلمرو يك ناحیه، بی بهره شدن ناحیه از مرکز سنتی خود؛ به سبب تشکیل دولت جدید به دنبال ائتلاف سیاسی.





## شهرهای جدید صنعتی

اهداف عمده ایجاد شهرهای جدید صنعتی بدین قرار است: بهره برداری از منابع طبیعی ناحیه ، راهبرد توسعه منطقه ای ، ایجاد قطب رشد ، اسکان شاغلان بخش صنعت ، امکان دسترسی به صنعت ، تولید و سرانجام ایجاد محیطی برای زندگی کارگران و شاغلان بخش صنعت. شهرهای جدید صنعتی معمولاً به دنبال دوره گذر از جامعه پیش صنعتی به صنعتی ایجاد می شوند. این شهرها معمولاً در نزدیکی منابع مواد خام احداث می شوند. فاصله مطلوب بین ناحیه صنعتی و محل شهر جدید صنعتی حدود ده تا پانزده کیلومتر است.



## فصل سوم

کشورهای اروپایی  
کشورهای اسکاندیناوی  
کشورهای آمریکایی  
کشورهای سوسیالیستی  
کشورهای آسیایی  
کشورهای آفریقایی  
نتیجه گیری



## کشورهای اروپایی

نظریه شهرهای جدید که بر اساس نظریه باغشهر به وجود آمده، از کشور انگلستان شروع شده است. احداث شهرهای جدید در انگلستان بر طبق دو طرح ابرکرامبی و کمیسیون ریت انجام شده است.

بدین ترتیب تا سال ۱۹۵۰ در بریتانیا، ۱۴ شهر جدید ساخته شد که در ۸ شهر در اطراف لندن برای اسکان و اشتغال ناحیه شهری لندن بود. این تعداد در سال ۱۹۷۱ به ۲۹ شهر و در سال ۱۹۷۳ به ۳۳ شهر رسید.



این شهرها برای اجرای سیاست **تمرکز زدایی** مراکز جمعیتی و صنعتی، **جذب سرریزهای جمعیتی**، **رشد و توسعه اقتصادی**، در ابعاد ناحیه ای ایجاد شدند. شهرهای جدید ناحیه **لندن** بیشتر با شبکه راه آهن به **لندن** متصل شده اند. مامفورد در سال ۱۹۷۱ در مقاله ای با عنوان «**ایده باغشهرها**»، مقدمه ای بر برنامه ریزی جدید» ضمن اشاره به مشکلات شهرهای جدید انگلستان، در مجموع آنها را موفق می داند.



در فرانسه در پایان قرن نوزدهم برای مشکل کمبود مسکن باغشهرهای چندی در اطراف پاریس احداث شد؛ هر چند طرح این باغشهرها مانند باغشهرهای هاورد بود و با مبانی نظری آن ارتباط محدودی داشت. بنیانگذاران باغشهرهای فرانسه جورج بینوت لوی، جولز زیگفرید و جورج رایسلر هستند.

در سال ۱۹۱۹ طرح شهرکهای اقماری در اطراف پاریس اجرا شد. گروهی به نام پدرگرایان در دهه ۱۹۲۰ نظریه باغ مسکنها را مطرح کردند.



در آلمان ، در اوایل قرن بیستم دو راهبرد برای شهرهای بزرگ مطرح شد:  
اولین راهبرد بر تمرکززدایی ، جذب مازاد طبقات کارگر و جمعیت از نواحی داخلی  
شهرهای شلوغ به حومه های پیرامونی استوار بود. این راهبرد شکل دهی حومه و  
انتقال صنایع به بیرون از شهرها را در نظر داشت.  
دومین راهبرد بر توسعه شهرهای مهاجرنشین تأکید داشت که مبتنی بر عدم  
تشویق مردم در مهاجرت از روستا به شهرهای بزرگ بود.





دیدگاه دیگری هم وجود داشت که بهبود استانداردهای زندگی کشاورزی در حومه ها و نگهداری جمعیت را پیشنهاد می کرد که بیشتر به وسیله مالکان استانها حمایت می شد.



## کشورهای اسکاندیناوی

پنج سال پس از انتشار طرح **لندن** بزرگ، طراحان **سوئدی** چند شهر جدید اقماری پیرامون **استکهلم** برای ایجاد مترو پیشنهاد کردند. در این طرحها، شهرهای جدید اقماری هرگز به صورت خود اتکا در نظر گرفته نشدند، بلکه عناصر تکمیل کننده استکهلم بزرگ بودند و نقش تخلیه کننده مرکز و تأمین کننده چهارچوبی برای رشد ناحیه را برعهده داشتند که اهداف تمرکززدایی **استکهلم** را تکمیل می کردند.



در فنلاند شهرهای جدید برای سیاست تمرکززدایی از شهر بزرگ احداث شدند؛ مانند شهرک اقماری هلیسنکی با جمعیتی معادل ۱۵ هزار نفر. در این شهرها ایجاد مشاغل با میزان تقاضای کار مناسب تر بود و نود درصد مساکن به کارگران ساده و متخصصان تعلق داشت.

شهرهای جدید در دانمارک در سال ۱۹۴۹ با طرح دست گشوده در پیرامون کپنهاگ برای تمرکززدایی یکپارچه و توسعه ناحیه ای مادرشهر به کار گرفته شد. در این طرح خوداتکایی شهرهای جدید، مبتنی بر الگوی شهرهای جدید اقماری بود.



## کشورهای امریکایی

برنامه ریزی احداث شهرهای جدید در ایالات متحده به عنوان روند ملی در احداث نواحی شهری و حومه ای به کار گرفته شد. این الگو که از دهه ۱۹۲۰ در امریکا شروع شد، مبتنی بر کسب سود بوده است. در این کشور تا دهه ۱۹۶۰ حدود ۶۰۰ شهر جدید که ۵ میلیون واحد مسکونی را در بر می گرفته احداث شده است. اولین تجربه شهر جدید در این کشور به شهر جدید رادبرن و نیوجرسی بر می گردد.



در دهه ۱۹۷۰ شهرهای جدید امریکا در الگوهای اقماری ، درون شهری ، بیلاقی ، آموزشی و پژوهشی و نیز مرکز خریدی احداث شدند. ارائه مسکن ، ایجاد اشتغال ، گذران اوقات فراغت و رونق تجارت از نقشهای عمده این شهرهاست. این شهرهای کوچک با پتانسیل رشد برای سرویس دهی و جلوگیری از رشد بی قواره شهری و جذب مهاجرین از شهرهای بزرگ طراحی و احداث شده اند. يك سوم این شهرهای جدید خود اتکا هستند.

در امریکای لاتین شهرهای جدید ، بیشتر به صورت قطبهای رشد برای توسعه ناحیه ای احداث شده اند ، مثلاً پایتخت جدید برزیل (برازیلیا) در بخش داخلی کشور برای توسعه ناحیه ای طراحی و احداث شده است.



در مكزيك اخيراً شهرهاي جديد ، براي اجراي سياست عدم تمرکز شهر بزرگ به کار گرفته مي شوند. در ونزوئلا شهرهاي جديد براي توسعه صنعتي و ناحيه اي و تمرکززدائي از مادرشهر طراحي شده اند.

شهر برازيليا به عنوان شهر جديد پايتختي برزيل ، در شرايط نامتعادل اقتصادي ، نابرابري اجتماعي و نيز فقر و ورشکستگي اجتماعي ، اقتصادي و سياسي ساخته شد و بدین ترتیب ساخت آن جنبه سياسي داشت. لوسيوکوستا معمار برجسته برزيلي ، طراح برازيلياست.





تأثیرات اقتصادی این پروژه بر اقتصاد کشور آشکارا **فاجعه آمیز** بود. در واقع با احداث شهر جدید **برازیلیا** قرار بود که یک قطب رشد در **برزیل** ایجاد و نیز از شهرهای بزرگ **تمرکززدایی** شود، اما موجب **رکود اقتصادی** کشور شد. پس از ده سال (۱۹۶۷)، زاغه های چندی در اطراف **برازیلیا** ظاهر شدند و ۱۰ درصد از جمعیت این شهر را در خود جای دادند. در مجموع می توان گفت، **برازیلیا**، جزیره ای است که به طور روزافزون از هر سو به وسیله **زاغه نشینها** احاطه شده است.



## کشورهای سوسیالیستی

شهرهای جدید در کشورهای **سوسیالیستی** بخصوص در شوروی سابق ، لهستان و مجارستان به طور وسیعی احداث شد. اهداف اصلی سیاست شهری شوروی سابق عبارتند از:

**محدود کردن رشد** شهرهای بزرگ و تقویت شهرهای جدید اقماری کوچک و متوسط.

**بهره وری** بهتر از منابع عظیم نفت ، چوب ، زغال سنگ و هیدروالکتریک در سیبری و نیز سازندگی مناطق دورافتاده و عقب مانده.

طراحی شهری ، **محیط زیست و بناهای تاریخی** حفظ شوند و زمینهای کمیاب کشاورزی از توسعه شهری مصون بمانند.



نابرابریهای کمی و کیفی مسکن و خدمات حمایتی در شهرها و نیز اختلاف سطح زندگی شهری و روستایی کاهش یابد.

شهرهای کوچک و متوسط به شکل **خوشه ای** در گروههایی قرار گیرند تا ارتباط درونی و خدماتی مناسب آنها از طریق مراکز ناحیه ای تأمین شود.

بدین ترتیب در این کشور، اهداف اسکان در سطح ملی بر سیستم **یکپارچه** و متمرکز با برنامه ریزی بلندمدت و جامع اقتصادی، اجتماعی و کالبدی استوار بود.

در **لهستان** شهرهای جدید بر اساس طرح ریزی کشوری و توسعه اقتصادی متعادل بین نواحی آن ، با توجه به تخریب ناشی از جنگ و با الهام از طرح لندن بزرگ سال ۱۹۴۴ ایجاد شده اند. **شهرهای جدید** در این کشور **سه نوع** است:

۱. شهرهایی که برای عدم تمرکز ناحیه صنعتی طبق طرح ناحیه ای ایجاد می شوند؛

۲. شهرهایی که در قطب صنعتی ایجاد می شوند؛

۳. شهرهایی که برای توسعه مجموعه های جدید صنعتی ایجاد می شوند.



از دیدگاه ناظران غربی ، شهرهای جدید **لهستان** یأس آور و خانه های مسکونی آنان کوچک است. مسأله مدیریت و شیوه سرمایه گذاری ضعف شهرهای جدید **لهستان** می باشد.

در **مجارستان** شهرهای جدید ماهیتی اقتصادی و شهرسازانه دارد و معمولاً پس از جنگ برای احداث صنایع به وجود آمده است. اهداف شهرهای جدید **مجارستان** ایجاد مراکز متعادل و اسکان شاغلان بخش صنعت می باشد و بر اساس طرح ریزی سرزمین و جلوگیری از رشد **بوداپست** است که با اهداف شهرهای جدید غربی متفاوت است.



نکات منفی شهرهای جدید **مجارستان** عبارتند از:

۱. اشتباه **انگلیسیها** و **فرانسویها** را در غفلت از توسعه فعالیتهای رده سوم مشاغل (خدمات) تکرار می کند.

۲. یکنواختی در ساختمان آنها به طرح ریزی اقتصادی مشروط است.

۳. ساختار اشتغال این شهرها **نامتعادل** است و مهاجرت آونگی وجود دارد.

۴. ساختار سنی شهرهای جدید جوان و **عدم تعادل** در ترکیب جنسی مشهود است.





## کشورهای آسیایی

شهرهای جدید در کشورهای مختلف آسیا به طور وسیعی احداث شده اند. مهمترین نقش اینگونه شهرها در آسیا عبارت است از تمرکززدایی از مادرشهرها و شهرهای بزرگ، جذب سرریزهای جمعیتی، ارائه مسکن، ساماندهی فضایی مادرشهرها، اسکان شاغلان بخش صنعت، توسعه ناحیه ای و کاهش زاغه ها. در آسیا کشورهای ژاپن، اردن، هند، کره جنوبی، سنگاپور، اندونزی، مالزی، عربستان سعودی و بنگلادش این شهرها را در الگوهای مختلف طراحی و احداث کرده اند.



در ژاپن باغشهر را دن ان تاشي مي نامند. تاشي يعني منظر زيبا و دن ان يعني روستا يا حومه. در واقع کلمه «دن ان» در برابر شهر است.

ژاپنيها: ابتدا کلمه دن ان تا کي (روستا - شهر) سپس کلمه کن تاش (باغشهر شکوفه) و سرانجام کلمه دن ان تاشي را انتخاب کردند. ابتدا تصور گروه از باغشهر باغي پر از شکوفه و مرکز فيزيکي شهر بود، سپس به يك دهکده صنعتي که صنعت، کشاورزي و مساکن شاغلان بخش صنعت را در برمي گرفت تغيير کرد.



کره جنوبي در سال ۱۹۸۹ سياست احداث شهرهاي جديد را به علت تورم قيمت مسکن در پيش گرفت. تورم قيمت مسکن در اين کشور به علت رشد سريع اقتصادي در سالهاي پيش از ۱۹۸۹ به وجود آمده است. در اين سال دولت طراحي پنج شهر جديد در اطراف سئول را اعلام کرد.

سياست احداث شهرهاي جديد در اين کشور در جهت اهداف و نقشهاي زير هم مطرح بوده است:

از جمعيت و فعاليتهاي صنعتي در مراکز شهرهاي بزرگ از جمله سئول تمرکززدايي شود.



شهرهای جدید صنعتی یا خوابگاهی برای صنایع بزرگ به منظور رشد و توسعه اقتصادی احداث شود.

مناطق عقب مانده توسعه یابد.

در اندونزی با متوسط رشد شهری ۳ / ۴ درصد در سال ، تا سال ۲۰۰۰ تقریباً یک میلیون هکتار زمین روستایی برای توسعه شهری استفاده خواهد شد. در این کشور شهرهای جدید در چهار الگوی: ۱. شهرهای جدید بزرگ ، ۲. شهرهای جدید معدنی و صنعتی ، ۳. شهرهای جدید مرزی ۴. شهرهای جدید پایتختی طراحی و احداث شده است.



در اردن سیاست ایجاد شهرهای جدید برای پاسخ به تقاضای روزافزون مسکن و کاهش رشد مشکلات شهری اتخاذ شده است. طی سالهای ۸۴ - ۱۹۷۰ رشد سریع اقتصادی به افزایش جمعیت شهرنشین عمان منجر شد که نتیجه مهاجرت‌های روستایی و خارجی بود؛ از این رو دولت تصمیم به ایجاد شش شهر جدید برای رفع نیاز مسکن گرفت، اما شهرهای جدید اردن از جمله ابونصیر در نزدیکی عمان موفق نبوده اند و از نظر خدمات منابع اداری و اقتصادی به مادرشهر متکی مانده اند.



دولت سعودی در دومین برنامه پنجساله دوم ، در سال ۱۹۷۵ تصمیم گرفت وزارت خارجه ، سفارتخانه ها و نمایندگیهای خارجی را از جده به ریاض انتقال دهد ؛ بدین ترتیب شهر ریاض به عنوان يك شهر جدید دیپلماتیک معرفی شد. هدف از احداث ریاض ، ایجاد مسکن برای هشتاد سفارتخانه و اسکان جمعیتی معادل ۱۱ هزار نفر بود که به تدریج تا ۲۵ هزار نفر را نیز در بر می گیرد و هنوز هم ادامه دارد. هم اکنون ریاض پایتخت سیاسی - اداری عربستان سعودی همانند برازیلیا و اسلام آباد است.





## کشورهای افریقایی

تعدادی از شهرهای جدیدی که در **افریقا** بر اساس طرحهای جامع طراحی شده اند. هدف مهمی چون جذب سرریزهای جمعیتی مادرشهر را داشته اند. بعضی از این شهرها دقیقاً مانند الگوهای **اروپایی و امریکایی** هستند که با فرهنگ ملی **افریقا** ناسازگار می باشند. این شهرها را می توان به الگوهای تقسیم کرد:

۱. **شهرکهای اقماری**: برای تراکم زدایی از نواحی شهر مرکزی با جذب مهاجرین
۲. **پایتختهای جدید**: در **افریقا** برای ایجاد نقش تمرکز اداری در یک مکان جدید ملی احداث شده اند.



۴. شهرهای جدید به منظور بهره برداری از منابع: نمونه ای از این شهرها، شهرهای جدید معدنی است که تعدادی از آنها در دوره استعمار ساخته شده و شماری هم در ۲۵ سال گذشته احداث شده اند.

۵. شهرهای جدید به مثابه قطب سرویس دهی به نواحی روستایی: شهرهای جدید همانند «دهکده های سوسیالیستی» طراحی شده است.



اهداف عمده ساخت يك هزار دهكده در افريقا عبارتند از:

(۱) **اهداف اقتصادي:** ترويج نوگرايي در نواحی روستايي ؛ (۲) **اهداف اجتماعي:** توزيع زمين بين روستاييان ؛ (۳) **اهداف سياسي:** يکپارچگی جمعيت.

**تجدید ساخت شهرهای تخریب شده:** این شهرها برای تجدید ساخت مساکني که بر اثر بلاياي طبيعي انساني همانند سيل ، زلزله و جنگ تخریب شده اند ، احداث مي شوند ، مانند طرحهايي که در مصر ، سودان و مراکش اجرا شده اند.



## نتیجه گیری

بیش از نیم قرن است که نظریه **شهرهای جدید**، به اشکال مختلف در نظامهای سرمایه داری، سوسیالیستی سابق و جهان سوم به کار گرفته شده است.

نظریه **شهرهای جدید** در کشورهای **سرمایه داری غرب**، برای اجرای راهبرد عدم تمرکز، مهار رشد شهرهای بزرگ جذب سرریزهای جمعیتی، توزیع فضایی بهینه جمعیت و صنعت و ساماندهی فضایی پایتخت و مادرشهرها به کار گرفته شد که نتایج گوناگونی به بار آورده است.

در کشورهای **سوسیالیستی سابق**، نظریه شهرهای جدید



برای اجرای راهبرد ایجاد **قطب رشد**، جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ، استفاده از منابع داخلی، توزیع فضایی جمعیت و صنعت، توسعه نواحی عقب مانده و **آمایش سرزمین** به کار گرفته شده که نتایج متفاوتی داشته است.

در **جهان سوم** این نظریه برای اجرای راهبرد **عدم تمرکز**، **آمایش سرزمین**، ایجاد **قطب رشد**، **توسعه ناحیه ای**، انتقال مراکز اداری، ساماندهی فضایی شهرهای بزرگ، ایجاد قطب سرویس دهی به نواحی روستایی، ایجاد مراکزی برای یکپارچه سازی روستاها و تجدید ساخت شهرهای تخریب شده به کار گرفته شده و نتایج گوناگونی به بار آورده است.



## فصل چهارم

تحولات شهر و شهرنشینی در ایران

انباشتگی جمعیت در شهرهای بزرگ

تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

سابقه ی ایجاد شهرهای جدید در ایران

دلایل ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

بررسی مسائل مربوط به شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

اهداف عمده شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی

نتیجه گیری





## تحولات شهر و شهرنشینی در ایران

کشور ایران ، پیش از ۱۳۰۰ هـ. ش از نظام شهری و شهرنشینی مطلوبی برخوردار بوده است. جمعیت ایران را در سال ۱۲۷۹ شمسی (۱۹۰۰) ۹ میلیون و ۸۶۰ هزار نفر و جمعیت شهرنشین را ۲ میلیون و ۳۳ هزار نفر ذکر می کند. تعداد شهرها ۹۹ عدد ، ضریب شهرنشینی ۶/۲۰ درصد و جمعیت شهرها بسیار اندک بوده است ؛ یعنی فقط یک شهر بیش از ۵۰۰ هزار نفری ، سه شهر ۱۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفری. بیشترین تعداد شهرها در طبقه شهرهای کوچک قرار داشته ، اما در **سلسله مراتب شهری تعادل نسبی** برقرار بوده است.



برابر سرشماری سال ۱۳۳۵ جمعیت شهرنشین کشور به ۵ میلیون و ۹۹۷ هزار نفر ، ضریب شهرنشینی به ۴/۳۱ درصد و تعداد شهرها به ۱۹۹ می رسد.

جمعیت شهرنشین کشور به ۹ میلیون و ۷۹۰ هزار نفر ، ضریب شهرنشینی به ۷/۳۸ درصد ، تعداد شهرها به ۲۷۱ شهر و رشد جمعیت شهرنشین طی دوره ده ساله ۱۳۳۵ - ۱۳۴۵ به ۵ درصد می رسد. مهمترین ویژگیهای نظام شهری ایران در سال ۱۳۴۵ عبارتند از: (۱) افزایش سهم جمعیت شهر تهران نسبت به کل جمعیت شهری کشور ؛ (۲) افزایش تعداد و اندازه شهرهای بزرگ و متوسط نسبت به دهه پیش ؛



۳) افزایش تعداد شهرهای کوچک و کاهش مجموع جمعیت آنها نسبت به جمعیت شهری دهه پیش ؛ ۴) وجود تنها یک شهر میلیونی در نظام شهری کشور (تهران).

در سرشماری سال ۱۳۵۵ ، جمعیت شهرنشین کشور به ۱۵ میلیون و ۸۵۵ هزار نفر ، تعداد شهرها به ۳۷۳ شهر که از این تعداد بیست شهر بیش از ۱۰۰ هزار نفر جمعیت دارند ، ضریب شهرنشینی به  $۷/۳۸$  درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت در دهه ۱۳۴۵ - ۱۳۵۵ به  $۹۳/۴$  درصد می رسد.

## مهمترین ویژگیهای نظام شهری ایران در سال ۱۳۵۵ عبارتند از:

۱) ظهور سه شهر با جمعیتی بیش از ۵۰۰ هزار نفر بجز تهران؛ ۲) افزایش سهم جمعیت شهر تهران نسبت به کل جمعیت شهری کشور؛ ۳) کاهش تعداد شهرهای میانی (شهرهای بین ۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر) نسبت به دهه پیش؛ ۴) افزایش تعداد شهرهای کوچک. در سرشماری سال ۱۳۶۵ جمعیت شهرنشین کشور به ۲۶ میلیون و ۸۴۵ هزار نفر، تعداد شهرها به ۴۹۶ شهر، ضریب شهرنشینی به  $۳/۵۴$  درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت شهرنشین به  $۴/۵$  درصد می‌رسد.



## ویژگیهای نظام شهری کشور طی دهه ۱۳۳۵ - ۱۳۶۵ عبارتند از:

- (۱) به علت پدیده مهاجرت تعداد جمعیت، اندازه و کالبد شهرهای بزرگ افزایش یافت؛
- (۲) تورم جمعیت روستا - شهرهای عمده به تعداد شهرهای کوچک افزود؛
- (۳) فقدان شهرهای میانی در طبقه جمعیتی ۲۵۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر. در سرشماری سال ۱۳۷۰ جمعیت شهرنشین کشور به ۳۱ میلیون و ۸۳۷ هزار نفر، تعداد شهرها به ۵۱۴ شهر، ضریب شهرنشینی به ۵۷ درصد و متوسط رشد سالانه جمعیت در دوره پنجساله ۱۳۶۵ - ۱۳۷۰ به ۴۶/۳ درصد می رسد.



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





## انباشتگی جمعیت در شهرهای بزرگ

مهمترین شهرهای ایران را تهران، تبریز، مشهد، اصفهان و شیراز تشکیل می دهند. جمعیت این شهرها نسبت به کل جمعیت کشور طی بیست سال اخیر، افزایش یافته است؛ یعنی از ۴/۱۶ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۴/۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵، ۹/۲۰ درصد در سال ۱۳۶۵، ۴/۲۰ درصد در سال ۱۳۷۰ و ۲/۲۰ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است.



در مجموع طی دهه های اخیر، پیدایش ناحیه شهری در محدوده جغرافیایی اطراف شهرهای بزرگ، یعنی تهران، مشهد، اصفهان، شیراز و تبریز مسائلی همچون تمرکز بسیار جمعیت و سرمایه گذاریها، گرانی خرید و اجاره مسکن، افزایش قیمت زمین و عدم امکان اسکان اقشار پایین و میانی جامعه را پدید آورده است.



## تحولات برنامه ریزی طرحهای شهری و ناحیه ای در ایران

نخستین اقدام در مورد نوگرایی نظام شهری و تدوین قوانین نوین شهرسازی 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 بزرگراههای کشور نوسازی انجام شد.



در سال ۱۳۳۹ لایحه قانونی تملک زمین برای اجرای برنامه های شهرسازی و اقدامات عمرانی ، در سال ۱۳۳۶ واحد شهرسازی وزارت کشور طرحهای هادی را برای شهرهای مختلف تهیه کرد.

در سال ۱۳۴۲ قرارداد تهیه اولین طرح جامع برای تهران بین سازمان برنامه و بودجه و مهندسان مشاور منعقد شد. طی همین سالها قرارداد تهیه طرح جامع برای نوزده شهر دیگر بین سازمان فوق و مؤسسات مهندسان مشاور به امضا رسید. در سال ۱۳۴۴ به دنبال تشکیل وزارت آبادانی و مسکن ، شورای عالی شهرسازی تشکیل و نظارت بر کار تهیه طرحهای جامع به این شورا واگذار شد.



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.

بر اساس سرشماری سال ۱۳۶۵ ، ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از محدوده های شهری طی سالهای ۱۳۵۵ - ۱۳۶۵ بیش 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 کمیته باشد ندارد و حوزه شمول آن شهرستان هم نیست.



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

در فاصله بین دو جنگ جهانی - به صورت ایجاد شهرهای سیاسی - نظامی ، (۲) پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰ به صورت ایجاد نفت شهرها و کویهای کارمندان کارکنان صنعت نفت (۳) از دهه ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷ به صورت شهرهای جدید صنعتی برای اسکان شاغلان بخش صنایع و قطبهای رشد. به عنوان یکی از کاربردها و الگوهای توسعه شهری در جهت جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر طراحی و احداث شده اند.





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.

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 شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد می شود و وزارت مسکن و شهرسازی آن را تصویب می کند. و زیر نظر همین ارگان «شرکت عمران شهر جدید» برای عملیات احداث آن تأسیس می شود.



## سابقه ي ايجاد شهرهاي جديد در ايران

**دوره دوم:** پس از جنگ جهاني دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰: در اين دوره كه مصادف است با رشد سريع صنايع وابسته به نفت و توسعه ساير صنايع و رشته هاي نوين اقتصادي ، عمده نوشهرهاي ساخته شده را نفت شهرها و كويهاي كارمندان تشكيل مي دادند. اما امروزه سرمايه به كار رفته در آنها از دست رفته تلقي مي شود.

**دوره سوم:** از نيمه دوم دهه ۱۳۴۰ تا پيروزي انقلاب اسلامي (۱۳۵۷) : در اين دوره كه انباشت دلارهاي نفتي در صنايع و بخشهاي نوين اقتصادي به بيشترين حد خود رسيد و نيز-



جمعیت شهرنشین کشور افزایش چشمگیری یافت ، احداث نوسهرهای صنعتی مستقل و شهرکهای اقماری – صنعتی در پیرامون شهرهای بزرگ رونق گرفت. در این دوره دو پدیده اتفاق افتاد: برای نخستین بار این **نوسهرها** 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 آزاد چند عملکردی ، نه وابسته به یک صنعت خاص ، گرایش به وجود آمد.

هدفهای مترتب بر ایجاد شهرهای جدید را در این دوره می توان در دو مورد خلاصه کرد:



(۱) 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

(۲) جذب جمعیت مازاد یا سرریز شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر. در حالت دوم مجموعه های مسکونی بزرگ با فاصله ای معین از شهرهای اصلی یا حتی متصل به آنها با عنوان شهرکهای خوابگاهی یا اقماری یا پیوسته شکل می گیرند.

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.

**دوره چهارم:** سالهای پس از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تاکنون): در سالهای نخست پس از انقلاب، تفویض و تجدید نظر در الگوی توسعه از يك 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، در عملکرد آنهاست.





طی سالهای پیش از انقلاب، هدف از احداث شهرهای جدید نوعی عملکرد گرایي اقتصادی - تک یا چند پایه - بود، در حالی که شهرهای جدید امروزي محل اسکان سرریزهای جمعیت شهرهای بزرگ تلقي می شوند و این ویژگی، آنها را بیشتر به شکل شهرهای جدید اقماری در می آورد تا شهرهای جدید صنعتی.





## دلایل ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی:

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 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 شهرنشین کشور در سی سال آینده سه برابر می شود.
۲. حل مشکل مسکن شهری و حل مشکلات ناشی از نارساییهای امور زیربنایی شهرها و هرج و مرج و نابسامانی کالبدی شهرها.

۳. تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و جذب سرریزهای جمعیتی آنها، جلوگیری از توسعه بی رویه شهرهای بزرگ.

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.



## 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 سه دهه اخیر به 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 آنها، ایجاد شهرهای جدید اقماری در فاصله مناسب از این شهرها مناسبترین راه حل توسعه آنهاست.

حال این سؤال ها مطرح است:

۱. آیا شهرهای جدید می توانند پاسخگویی مشکلات شهری باشند؟
۲. شهرهای جدید چه نقشی در روند شهرنشینی ایفا می کنند؟
۳. آیا شهرهای جدید می توانند موجب تعادل فضایی، ایجاد مراکز اشتغال زایی و خودکفایی 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.

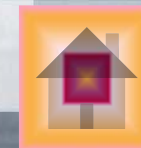
۱- جلوگیری از توسعه بی رویه و کلانشهر شدن مادر شهر

۲- انتقال کارگاهها از مادر شهر به شهر جدید

۳- جذب سرریز جمعیت با ایجاد کانونهای 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 جابه جایی ساکنان به علت وسعت شهر بزرگ.

۷- جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ

۸- سبک شدن بار ترافیک در داخل مادر شهر

۹- احداث محل سکونت در نزدیکی محل کار

۱۰- استفاده از اراضی غیر زراعی 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 فعالیتهای واسطه ای به سرمایه گذاری در مسکن و صنایع و کارگاههای تولید، به علت پایین بودن قیمت زمین و حذف سرفلیهای کلان در شهرهای بزرگ.



۱۴- کاهش هزینه های توسعه زیربنایی مادرشهر.

۱۵- آزاد شدن سطوح کارخانه ها و کارگاههای مزاحم داخل مادرشهر برای ایجاد

تأسیسات مورد نیاز زیربنایی از قبیل فضاهاي سبز ، آموزشی ، خدماتي و ترافیکي.

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 شغل‌های کاذب و مخرب که با توسعه رشد شهرهای بزرگ رو به ازدیاد است.



## نتیجه گیری

رشد شهرنشینی در ایران را می توان با نظریه رشد اقتصادی رستو مقایسه کرد ، یعنی دوره ۳۰-۱۳۰۰ که اقتصاد سنتی شکسته می شود (جامعه سنتی) و سرمایه داری وابسته از طریق صنعت نفت و روابط پولی رسوخ می کند (دوره انتقالی). شهر در دوره سنتی بیشتر کارکرد سیاسی و ارتباطی دارد. در مرحله خیز (۵۷-۱۳۴۰)، به سرمایه داری جهانی می پیوندد و برای انجام این امر زیربناهای لازم جهت استقرار کامل نظام سرمایه داری ایجاد می شود تا به دوره بلوغ برسد.



در دوره خیز علاوه بر کارکرد موجود شهرها ، به کارکرد صنعتی به طور وسیعی نیز افزوده می شود. رشد شهرنشینی در ایران در دوره خیز به علت رابطه شدید مرکز – پیرامون و توسعه برون زا که ناشی از دلارهای نفتی و راهبردهای جایگزینی واردات بود ، موجب تقویت نظام تک شهری ابرشهر تهران و مادر شهرهای ناحیه ای می شود ، در نتیجه شهرهای پیرامونی از امکانات و جمعیت تهی می ماند که نتیجه آن تمرکز شدید جمعیت و سرمایه در کلانشهر تهران و مادرشهرهای ناحیه ای ، شکسته شدن نظام سلسله مراتب شهری و عدم تعادل فضایی در کشور است.



درباره جایگاه و نقش شهرهای جدید در روند و نظام شهرنشینی ایران چهار دوره کاملاً متمایز را می توان بررسی کرد: (۱) در فاصله بین دو جنگ جهانی یا مرحله انتقالی ، شهرهای جدید در ایران بدون راهبردی مشخص و مبتنی بر کارکردهای عمده و بر پایه يك هسته اولیه روستایی تکوین می یابد. (۲) در دوره جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰ ، شهرهای جدید بدون راهبرد مشخص و بر پایه يك هسته شهری و مبتنی بر عملکرد تك پایه اي و خوابگاهی و برای توسعه صنعت نفت (۳) از اواسط دهه ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷





که از آن به نام دوره خیز می توان یاد کرد شهرهای جدید با راهبرد بهره برداری از منابع طبیعی و بدون وجود یک هسته اولیه شکل می گیرند که نقش عمده آنها توسعه ناحیه ای ، ارائه مسکن و سوداگری زمین بوده است. (۴) پس از پیروزی انقلاب اسلامی بر پایه راهبرد پالایش و ساماندهی فضایی مادر شهرهای ناحیه ای و ابرشهر تهران و توزیع رشد متعادل اقتصادی - اجتماعی ، ۲۸ شهر جدید اقماری به شکل مصوب و غیر مصوب.



## فصل پنجم

مطالعات و تهیه طرح تفصیلی

شرکت عمران شهر جدید

چهارچوب مکان یابی شهرهای جدید

شاخصهای فیزیکی

شاخصهای اجتماعی - اقتصادی

شاخصهای محیط زیست

شاخصهای سیاسی

شاخصهای تهیه نقشه مبنا

چهارچوب برنامه ریزی شهرهای جدید

برنامه ریزی شهرهای جدید

کلیات مراحل برنامه ریزی

مطالعات آمایش سرزمین

طرح ریزی کالبدی

مطالعات ناحیه شهری

مطالعات مکان یابی

مطالعات محدوده راهبردی

مطالعات طرح توسعه و عمران

مطالعات طرح آماده سازی

پیش بینی جمعیت و اشتغال  
برنامه ریزی اجتماعی و الگوی همجواری  
برنامه ریزی مسکن  
برنامه ریزی کاربری زمین  
برنامه ریزی تقسیمات کالبدی  
برنامه ریزی حمل و نقل و تأسیسات زیربنایی  
پیش بینی میزان هزینه ها و چگونگی سرمایه گذاری  
برنامه ریزی پدافند  
مطالعات طراحی  
ارزیابی کارکرد شهرهای جدید در ایران  
نتیجه گیری



## برنامه ریزی شهرهای جدید

طراحی و ایجاد شهرهای جدید در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بیشتر برای سیاست اسکان و جذب سرریزهای جمعیتی که مشکلات شهرنشینی را سبب می شود ، اجرا می گردد. مهمترین مشکلات شهرنشینی جهان سوم عبارتند از:

۱) رشد بالای جمعیت ؛ ۲) رشد بالای شهرنشینی ؛ ۳) هجوم جمعیت به شهر اول و مادر شهرهای ناحیه ای ؛ ۴) عدم تعادل و توازن میان رشد جمعیت با رشد اشتغال ؛ وجود بیکاری بالا و حاشیه نشینی ؛ ۵) کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی و زیر ساختهای اصلی ؛ ۶) تمرکز شدید جمعیت و اسکان در شهرهای بزرگ.



## کلیات مراحل برنامه ریزی

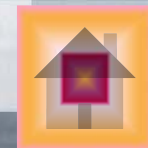
سیر مراحل برنامه ریزی شهرهای جدید بیشتر با مطالعات آمایش سرزمین در سطح ملی ارتباط دارد؛ زیرا طرح آمایش سرزمین در سطح ملی ابتدا به بررسی و تحلیل امکانات، توانها و نیازهای بالفعل و بالقوه شهرهای بزرگ و نواحی خاص کشور می پردازد، سپس راهبرد توسعه آینده را تعیین می کند؛ بدین ترتیب طرحهای ناحیه ای (استانی) و ناحیه شهری تهیه می شود. و طرحهای ناحیه شهری امکانات، نیازها، تنگناها و توانهای بالقوه و بالفعل توسعه را مطالعه و چگونگی راهبرد توسعه ناحیه شهری را در ارتباط با مادرشهر تعیین می کند.





## مطالعات آمایش سرزمین

مطالعات آمایش سرزمین در يك دوره بلندمدت ، ناظر بر مسائل فرهنگی ، اقتصادی ، اجتماعي ، سياسي و نظامي کشور است. این طرح ، سیمای مرحله آینده توسعه یافتگی را به تصویر می کشد و نیز ابزاری را برای تجهیزات و سازماندهی آگاهانه فضا در جهت رسیدن به اهداف توسعه به دست می دهد. در واقع می توان گفت ، طرح پایه آمایش سرزمین طرحی است که در چهارچوب هدفها و سیاستهای کلی توسعه ، سازماندهی فضای ملی را پایه گذاری می کند و برنامه ریزی آمایش سرزمین ، جزئی از نظام جامع برنامه ریزی توسعه ملی و شامل مراحل زیر است:





**مرحله اول** ، تهیه طرح پایه آمایش سرزمین که پایه اقدامات آمایش سرزمین است.

**مرحله دوم** ، تهیه طرحهای آمایش نواحی که از بررسی نقش ناحیه در مقیاس آن بدست می آید و جزئیات در سطح را طرح می کند.

**مرحله سوم** ، تهیه برنامه های توسعه نواحی بر پایه طرحهای آمایش که شامل آن دسته از فعالیتهایی است که در یک دوره معین برنامه ، بر اساس سهم ناحیه از سرمایه گذاریهای ملی می تواند اجرا شود.



## طرح ریزی کالبدی

طرح ریزی کالبدی مدیریت خردمندانانه فضا است. پس تخصیص «عاقلانه» زمین به فعالیتهای مورد نیاز، از جمله مباحث برنامه ریزی است که طرح ریزی کالبدی یا آمایش سرزمین خوانده می شود.

طرح ریزی کالبدی معمولاً در سه سطح ملی، ناحیه ای و محلی انجام می گیرد. تصمیم گیریهای سطوح بالاتر رهنمودی برای طرح ریزی سطوح پایین تر است. مهمترین محورهای طرح ریزیهای کالبدی عبارتند از:



**جمعیت و فضا:** در این مبحث اتخاذ سیاست ملی اسکان جمعیت به عنوان رکن اصلی طرح ریزی کالبدی بررسی می شود.

**مدیریت فضا:** الگوی توزیع فضایی فعالیت‌های انسانی ترکیبی از سه نظام زیر است:

**(الف)** نظام گروه‌های سکونتی (شهرها و آبادیها)، که ویژگی آنها اندازه، کارکرد و مرتبه است.

**(ب)** نظام شبکه‌های ترابری و ارتباطات، که گردش اشخاص، کالاها و اطلاعات را میان گره‌ها میسر می کند.



ج) نظام نواحی، که مبین کاربرد زمین توسط فعالیت‌های «زمین بر» انسان است؛ مانند کشاورزی، جنگلداری، مرتعداری، صنعت، معدن و غیره. در طرح ریزی کالبدی مفهوم استخوان بندی شهری از ترکیب دو مفهوم «تار و پود شهری» یعنی پیوستگی و حتی تداخل حوزه نفوذ شهرها و «سلسله مراتب شهری» یعنی وجود قطب‌های اصلی و فرعی و به طور کلی رتبه بندی میان شهرها پدیدار شده است.

۱. حفاظت محیط زیست و آثار باستانی.

۲. سوانح طبیعی.



## مطالعات ناحیه شهری:

گدس اولین بار و بعدها **لوییز مامفورد** متخصص شهرهای متروپلیتن ، طرح ناحیه شهری را مطرح کردند. ناحیه شهری عبارت است از شهرهای بزرگ و کوچکی که در یک محدوده جغرافیایی با محدوده سیاسی و اداری معین استقرار یافته است که بزرگترین آنها مادرشهر یا کلانشهر آن ناحیه به شمار می آید؛ مانند ناحیه شهری تهران ، مشهد ، اصفهان و شیراز.

مطالعه **ناحیه شهری** ، ساماندهی فضایی مادرشهر و منطقه شهری است که ممکن است منجر به احداث شهرهای جدید شود.



## مطالعات مکان یابی

در ایران مطالعات مکان یابی شهرهای جدید پس از انجام مطالعات طرح جامع ناحیه ای یا ناحیه شهری انجام می شود. وزارت مسکن و شهرسازی و شرکت عمران شهرهای جدید به عنوان کارفرما به مهندسان مشاور معمار و شهرساز انجام این مطالعات را با شرح خدمات معین محول می کند که در مبحث چهارچوب مکان یابی شهرهای جدید اصول، معیارها و محورهای آن تشریح خواهد شد.





## مطالعات محدوده راهبردي

مطالعات محدوده راهبردي پيش از تهيه طرحهاي جامع ، تفصيلي و آماده سازي تهيه مي شود. اين طرح نقطه شروع طرحهاي بعدي تلقي شده ، با آنها همساز خواهد شد. در اين طرح مساحت و محدوده شهر جديد از نظر فني مطالعه مي شود. اين طرحها بر اساس اهداف و ضوابط توسعه در سطح ملي ، ناحيه اي و ناحيه شهري و خط مشيهاي پيشنهادي براي شهر جديد انجام مي گردد. هدف از مطالعه راهبردي ، تدوين چهارچوبي نسبتاً شخص و واقع بينانه براي تهيه طرح توسعه و عمران شهر جديد 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 در 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 دراز مدت انجام می شود.



## مطالعات طرح توسعه و عمران (جامع)

طرح توسعه و عمران یا جامع برای تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و نیز تأمین نیازمندیها بر مبنای پیش بینیها 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 آن خط مشی اصولی و سیاستهای شهر جدید تا ۲۵ سال تعیین می گردد. در واقع این طرح برای انتخاب الگوی صحیح استفاده از اراضی شهر جدید است. همچنین در طرح جامع ضوابط شهرسازی، کنترل 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 سازي

آماده سازي زمين شامل تسطیح و پروفیل کردن کلیه معابر تا سطح بستر ، جاگذاردن جدول و کانالهاي دفع آب سطحي ، تفکیک قطعات ، مشخص کردن کلیه مختصات هندسي معابر و قطعات ، تعیین رقوم بر و کف قطعات و جمع آوري و دفع آبهاي سطحي است. طرح آماده سازي شهرهاي جدید پس از تهیه طرح جامع و تفصیلي آنها انجام مي شود.

در طرح آماده سازي براي هر شهر جدیدی ، موارد ذیل مورد مطالعه قرار مي گیرد: آماده سازي ، سرانه هاي مسکوني و غير مسکوني ، ضوابط و مقررات مربوط به چگونگي استفاده از



اراضي ، تفكيك زمين ، احداث پناهگاه و ميادين ، مناسب ترين جهت براي استقرار بناها ، عوامل آسائش ، وضعيت مصالح و فنون ساخت بنا ، نظام اجرايي ساخت مراکز توليد ، نوع مصالح ، ايده كلي درباره فضاي شهري ، شرايط آب و هوايي ، گزينه هاي عملکرد اجتماعي و ارتباطي شهر ، بافت فيزيكي شهر ، سلسل مراتب فضايي (اجتماعي- كالبدي).





## مطالعات 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 جز به جز در نواحی و محلات شهری. این طرح شامل چهار مرحله است: (۱) بازشناسی، (۲) تثبیت برنامه ها و طرحهای اجرایی، (۳) تشخیص و تعیین اولویتهای آنها، (۴) انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی.





## 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 مکانیابی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، طراحی و برنامه ریزی شهر جدید است که اعتبارات آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی تأمین می شود الزامی دانسته شده 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.



ساختار تشکیلاتی هر شرکت عمران شامل چهار بخش است:

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

برنامه ریز شهری و منطقه ای، طراح شهری، معمار، جامعه شناس، اقتصاددان، زمین شناس، جغرافیدان، برنامه ریز بهداشت و رایانه و کارشناس محیط زیست، مسکن علوم سیاسی و حمل و نقل.

**کمیسیون مشورتی:** اعضای این کمیسیون را معمولاً مردم ناحیه یا داوطلبان علاقه مند به پروژه شهر جدید تشکیل می دهند.



**هیأت مدیره:** این هیأت شامل صاحبان زمین ، سرمایه گذاران ، نمایندگان ناحیه و نمایندگان تیم برنامه ریزی است.

**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.



## چهارچوب مکان یابی شهرهای جدید

چگونگی مکان یابی شهرهای جدید موازی با سیاست آمایش سرزمین در کشورهای مختلف ، با زمینه های اجتماعی - اقتصادی متفاوت در الگوهای ذیل انجام شده است:

- ۱- توسعه شهرهای موجود ؛
- ۲- ایجاد شهرهای جدید در نقاط دورافتاده و عقب مانده ؛
- ۳- ایجاد شهرهای جدید در اطراف شهرهای بزرگ و مادرشهرها.



## شاخصه‌های فیزیکی

۱- شیب ۲- قابلیت اراضی ۳- دسترسی مناسب به منابع آب  
در مکان یابی شهر جدید باید به خصوصیات ماکروکلیما و میکروکلیمای محل در رابطه با کاربری زمین توجه کرد؛ یعنی درجه حرارت، مقدار تابش خورشید و مطلوب بودن یا نبودن آن، سرعت باد غالب روزانه و تغییرات روزانه و فصلی.  
۴- آسیب پذیری: وضعیت مکان شهر را از نظر زلزله، گسل، آتشفشان، لغزش زمین، سیل و غیره باید به طور دقیق مورد بررسی همه جانبه قرار داد و نیز نقشه های آسیب پذیری ناحیه را ترسیم نمود تا بتوان با توجه به شدت و ضعف درجه آسیب، استحکام مناسبی برای ساخت و سازها در نظر گرفت.



۵-دسترسي: امکانات دسترسی به مکان شهر جدید ، تعیین کننده میزان تقاضاي مسکن در آن است. از آنجا که شهرکهاي جديد در نواحی دور دست احداث می شوند، اگر امکانات دسترسی کافی نداشته باشند برای تهیه کارگر و کالا در سالهاي اولیه مشکلاتي خواهند داشت. وسایط نقلیه کارآمد و مداوم در سالهاي اولیه می تواند ابعادي ویژه به موقعیت شهر جدید بدهد.





## شاخصهای اجتماعی - اقتصادی

برای احداث شهر جدید، آگاهی از خدمات اجتماعی، تسهیلات اوقات فراغت و وجود توانهای طبیعی ناحیه لازم و ضروری است. اندازه شهر جدید پیشنهادی میزان جمعیت را مشخص می کند. 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.



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 سرمایه گذاری کنند.



## شاخصهای محیط زیست

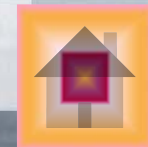
مکان شهر جدید باید امکان توسعه گوناگون مناظر طبیعی و فضای سبز را برای غنی سازی شکل زندگی داشته باشد. همچنین چگونگی استفاده از آب و گیاه در طراحی شهر مهم است.

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 .



## شاخصهای تهیه نقشه مبنا

پس از انتخاب مکان شهر جدید ، چندین نقشه از ناحیه و مکان باید تهیه شود ؛ زیرا کسب اطلاعات اساسی فیزیکی برای ارزیابی صحیح از ناحیه و نیز کمک به انتخاب محدوده شهر جدید (مکان) ضروری است. عکسهای هوایی از هر مکانی بهترین منبع برای تهیه نقشه هستند که از آنها می توان کمک گرفت.

روی این نقشه باید موارد زیر نشان داده شود:

چگونگی گسترده‌گی کلیه آبهای سطحی (رودها) و زهکشیها.

تمام عوارض توپوگرافی و خطوط منحنی میزان.



تمام خطوط حمل و نقل ، سیستم‌های ارتباطی و زیربنایی.

کلیه خطوط محدوده های سیاسی و اداری.

کلیه آثار آماری و خطوط نواحی رفت و آمد ماشینها.

کلیه ساختمانهای موجود و کاربری آنها.

تمام نواحی جنگلی یا کشتزارها.

اسامی کلیه نواحی و نقاط جمعیتی.

نقشه مبنا برای محدوده شهر و زمینهای مجاور آن باید پس از انتخاب نهایی مکان

شهر جدید تهیه شود. این نقشه برای راهبرد احداث و طرح جامع شهر جدید لازم

است و شامل موارد زیر است:





تمام اجزایی که در نقشه مبنای ناحیه وجود دارد.  
تمام عوارض توپوگرافی و خطوط منحنی میزان با فاصله ۵/۱ متر.  
تمام قطعات چهارگوش و شماره های آن ها (این اطلاعات را می توان روی نقشه  
ای جداگانه ولی با همان مقیاس نیز تهیه کرد).  
تمام عوارض فیزیکی منحصر به فرد مثل معادن ، غارها ، تونلها ، نقاط مرتفع ،  
پرتگاهها و فرورفتگیها.



## چهارچوب برنامه ریزی شهرهای جدید

پس از اینکه شهر جدید مکان یابی شد برنامه ریزیهای اجتماعی ، جمعیتی ، اقتصادی و کالبدی آن انجام می شود. از آنجا که در دوران معاصر ، شهرسازی مقدم بر شهرنشینی 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 زیربنایی.  
پیش بینی میزان هزینه و چگونگی سرمایه گذاری.  
برنامه ریزی پدافند.  
مطالعات طراحی.  
۱۰- برنامه ریزی مدیریت شهری.



## پیش بینی جمعیت و اشتغال

پیش بینی جمعیت و اشتغال در شهرهای جدید معمولاً در چهارچوب 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.



پس از تعیین جمعیت که معمولاً با سایر عوامل ، از قبیل آب رابطه تنگاتنگی دارد ، تعیین اشتغال (پایه و غیر پایه) در بخشهای مختلف اقتصادی میسر می شود که در پیش بینیهای اشتغال می توان از الگوهای ضریب تکاثر و تغییر سهم (Shift-Sere Analysis) ، رابطه بین کاربریها و تعداد کارکنان ، روابط بین واحدهای تولیدی و صنعتی و متوسط تعداد کارکنان ، UNIDO و غیره استفاده کرد .



## 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 قشربندی اجتماعی شهر مؤثر هستند، یعنی سیاست جذب گروههای کلیدی و آثار قشربندی اجتماعی بر الگوی مسکن و محله بندی شهر در نظر گرفته می شود که در مجموع وجوه اجتماعی توسعه شهر را در مسیر تحقق اهداف کلان آن مشخص می کند.



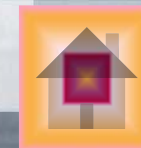


سه راهبرد اصلي براي شرهائي جديد با هدف جذب سرريز جمعيت:

۱. ايجاد تنوع اجتماعي در شهر (اسكان گروههائي اجتماعي مختلف)؛

۲. کنترل عملکرد خوابگاهي شهر؛

۳. ايجاد محيط مطلوب شهري.



## برنامه ریزی مسکن

یکی از اهداف مهم شهرهای جدید ارائه مسکن به گروههایی با درآمد پایین است که با جذب سرریز جمعیت کم درآمد مادرشهرهای منطقه ای اجرا می شود. برنامه ریزی ایجاد مسکن مناسب برای اقشار مختلف مردم بیشتر بر اساس پیش بینی جمعیت و اشتغال لازم در مقاطع زمانی مختلف مطرح است. معمولاً ارائه مسکن بدون کمک و حمایت دولت عملی نیست، به طور کلی سیاستهای عمده ی برنامه ریزی مسکن عبارتند از:



آماده سازی زمین برای اقشار کم درآمد و متوسط ؛  
احداث واحدهای مسکونی متنوع برای گروههای مختلف درآمدي و ابعاد متفاوت  
خانوارها ؛

ایجاد صندوقهای مختلف وام تسهیلات وام مسکن ؛  
تشویق و ایجاد زمینه برای خنثی شدن مسکن و تولید مصالح ؛  
تحقیق درباره مصالح و روشهای ساخت مسکن بومی ؛  
تشویق بخش خصوصی برای سرمایه گذاری در امر مسکن ؛  
نظارت بر ساخت و ساز بخش خصوصی ؛  
تأمین کمکهای فني.



## برنامه ریزی کاربری زمین

منظور از نظام کاربری زمین ، مشخص کردن نوع مصرف زمین در شهر جدید ، هدایت ساماندهی فضای شهر ، تعیین ساختها و چگونگی انطباق آنها با یکدیگر و با سیستمهای شهری است. تفاوت نظام کاربری زمین در شهر جدید با شهر موجود در استفاده از کلیه امکانات برنامه ریزی ، ایجاد طرحهای از پیش اندیشیده شده و پیش بینیهای لازم برای حداکثر کردن کارایی این نظام در شهر جدید است. برنامه ریزی کاربری زمین در شهر جدید باید چهارچوبی را برای طرح کاربری بهینه زمین به وجود آورد تا اساس طرح کالبدی و تفصیلی هر بخش شهری مشخص شود.



فرایند تدوین کاربری اراضی شهر جدید در ایران طی سه مرحله انجام می شود:

(۱) مطالعات راهبردی و میدانی کاربری اراضی

(۲) مطالعاتی برای مشخص کردن جایگاه منطقی شهر جدید در ناحیه از نظر

سلسله مراتب عملکردی، خدماتی، کارکرد و تعیین راهبردهای جمعیتی،

اقتصادی و کالبدی که با جمع‌بندی مطالعات راهبردی و طرح‌های تجدیدنظر

احتمالی انجام می شود.



در مرحله سوم با تلفیق کاربری اراضی حاصل از مطالعات مرحله دوم با توجه به وضع موجود کاربری اراضی در سطح شهرهای ناحیه و ایران ، کاربری نهایی اراضی شهر جدید مشخص و ارائه می شود.  
دوره های برنامه ریزی معمولاً ۲۵ ساله است که در پنج دوره پنجساله می توان کاربریها را محاسبه کرد.





## برنامه ریزی تقسیمات کالبدی

در شهرهای جدید برای توزیع بهینه خدمات در سطح شهر و فراهم آوردن زمینه مناسب برای بهره برداری شهروندان از این خدمات، لازم است زیر تقسیمات کالبدی شهر تدوین تا بر اساس آن خدمات مورد نیاز در سطوح مختلف شهر توزیع شود. يك شهر جدید به لحاظ زیر تقسیمات کالبدی از سطوح زیر تشکیل می شود:

واحد همسایگی متشکل از ۵۰۰ - ۵۵۰ واحد مسکونی؛  
محله متشکل از ۳-۴ واحد همسایگی با ۲۵۰۰ - ۱۷۰۰ واحد مسکونی و جمعیتی بین ۷ تا ۹ هزار نفر؛



ناحیه مشترک از ۳-۴ محله با جمعیتی قریب ۲۵ تا ۳۰ هزار نفر ؛  
شهر متشکل از ۳ ناحیه با جمعیت حدود ۸۰ هزار نفر.  
بدین ترتیب خدمات مورد نیاز شهر بر اساس موقعیت استقرار آنها در زیر  
تقسیمات فضایی شهر جدید به شرح زیر خواهند بود:  
خدمات واحد همسایگی : این دسته از خدمات شامل خدمات گذران اوقات  
فراغت کودکان است.  
خدمات محله ای: شامل خرده فروشی - دبستان و پارک محله



خدمات ناحیه ای : شامل خدمات تجاری در حد رفع نیازهای هفتگی و نیز خدمات گذران اوقات فراغت بزرگسالان است.

خدمات مرکز شهر: شامل خدمات تجاری در حد رفع نیازهای فصلی و سالانه شهروندان و نیز خدمات درمانی ، آموزشی سطح یک و ...  
خدمات لبه شهر: شامل مجموعه خدماتی که در سطح شهر و مناطق همجوار آن عملکرد خاصی دارد.

خدمات پیرامون شهر: شامل دو ویژگی عمده هستند: الف) آنکه عملکردی در مقیاس شهر و فراشهري دارند ؛ ب) استقرار آنها در کنار بافتهای مسکونی موجب خسارت و سلب آسایش و امنیت شهروندان خواهد شد.



## برنامه ریزی حمل و نقل و تأسیسات زیربنایی

شهرهای جدید در کاهش مشکلات حمل و نقل مادرشهرها و شهرهای بزرگ نقش عمده ای بر 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؛ وسایل نقلیه با توجه به عملکرد آنها، میزان هزینه ها، زمان سفر، مصرف انرژی، چگونگی تأثیر بر محیط زیست و ظرفیت آنها بررسی و انتخاب می شوند.



## 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 معقولي 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.

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





برآورد حجم سرمایه گذاری عمرانی شامل چند مرحله است:

برآورد جمعیت شهر

برآورد کلی سرانه ها و تراکم های پیشنهادی

در این مرحله برنامه زمانی اجرای عملیات احداث شهر جدید

در این مرحله درصد و سطح کل انواع کاربریهایی که در هر مرحله باید ساخته شود.

این مرحله برآورد قیمتهاست.

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.





## برنامه ریزی پدافند

در دنیای امروز چگونگی فعالیتهای نظامی در شهر باید مبتنی بر ضوابط خاصی باشد. معمولاً بخشهای ساخته شده از نظر نظامی در چهار گروه طبقه بندی می شوند:

دهکده با جمعیتی معادل ۱۰۰۰ نفر یا کمتر؛

بخشهای نواری که میان شهر و دهکده موازی راهها ساخته شده است؛

شهر و شهرک با جمعیتی معادل ۱۰۰ هزار نفر؛

شهر بزرگ با جمعیتی معادل چند میلیون نفر.

پدافند دو نوع است، پدافند عامل و پدافند غیر عامل.



پدافند عامل ، بکارگیری اقدامات آفندی و پاتک برای بازداشتن دشمن از دسترسی به منطقه با نیروی پدافند است و پدافند غیر عامل ، به کاربردن روشهایی است که از آثار زیانهای ناشی از اقدامات دشمن بکاهد یا آن را به حداقل برساند.

معمولاً در گزینش جایگاه تأسیسات ، نظامی موارد زیر در نظر گرفته می شود:

- بررسی اثر عوامل طبیعی در پدافند غیر عامل ؛
- بررسی ملاحظات پدافندی با توجه به موقعیت جغرافیایی ناحیه ؛
- هماهنگی ملاحظات پدافندی و طرح توسعه شهر ؛



کمک رسانی به موقع رویدادهای ناگوار.

تأسیسات و نهادهایی که از دید پدافند بررسی می شود عبارت است از:

پناهگاه ؛

بیمارستان ؛

انبارهای سوخت (فرآورده های نفتی) ؛

انبارهای آب ؛

جایگاه فروش فرآورده های نفتی (پمپ بنزین) ؛

آتش نشانی ؛

نیروی انتظامی ؛

سازمان پدافند شهری.



## مطالعات طراحی

مجموعه اصول و معیارهای حاکم در طراحی را می توان بدینگونه دسته بندی کرد:

الف) معیارهای محیطی ، این معیارها عبارتند از:

- رعایت ویژگیهای اقلیمی و استقرار کاربریها و روابط آنها با یکدیگر ؛
- توجه به توپوگرافی و ویژگیهای آن در استقرار کاربریها ؛
- تحلیل شیب اراضی و استقرار کاربریهای همساز با آن ؛
- بهره گیری از دید و منظر در استقرار کاربریها.

ب) معیارهای منتج از عوامل اجتماعی - اقتصادی: این معیارها عبارتند از:



- ۱- فراهم آوردن زمینه رشد و توسعه شهر جدید در هر مرحله ، زیرا ممکن است مرحله ای از احداث شهر جدید به طور کامل انجام نشود ؛
  - ۲- رعایت سلسله مراتب دسترسی ؛
  - ۳- رعایت تقسیمات کالبدی و سلسله مراتب توزیع خدمات محله ای در بخش طراحی ؛
  - ۴- ایجاد تنوع در بافت شهر جدید ؛
  - ۵- اقتصادی بودن طرح.
- در طراحی شهرهای جدید علاوه بر مسائل فوق چهار گروه ، معیارهای دیگر را نیز باید در نظر گرفت که عبارتند از:

الف) معیارهای کلی برنامه ریزی و طراحی ، این معیارها عبارتند از:  
معیارهای کلی برنامه ریزی و طراحی موارد انعطاف پذیر در کالبد شهر ؛  
پیش بینی توانایی رشد و توسعه شهر نیز پیش بینی و طراحی تقسیمات شهری با  
تواناییهای متوازن و همگون از نظر وسعت ؛  
طراحی چگونگی توزیع خدمات در سطح شهر به شکل متوازن ؛  
طراحی شهر به گونه ای که هر مرحله از توسعه از نظر ساختار و عناصر لازم  
شکلی کامل داشته باشد.  
در نظر گرفتن امکان رشد همزمان فعالیتهای پایه شهر در طراحی.





ب) نتایج ارزیابی الگوهای کلاسیک شهری : در الگوی پیوسته ، شهر می تواند به شکل محور خطی ، دو محور موازی یا سه محوری توسعه پیدا کند و تمرکز آن به شکل متمرکز ، متداخل و پراکنده است. در توسعه غیر پیوسته شهر می تواند به شکل دو قطبی با الگوهای متمرکز متداخل توسعه یابد.

ج) عناصر تعیین کننده ساخت شهر: عوامل تعیین کننده ساخت شهر در طراحی عبارتند از:

- ۱- شبکه راههای اصلی شهر (شترنجی ، شعاعی ، گسترده و غیره)؛
- ۲- تقسیمات شهری (محله ، ناحیه ، منطقه و شهر)؛



۳- شکل مرکز شهر (محور خدماتی با دو هسته متمرکز و غیره)؛

۴- چگونگی و مراحل توسعه و مرحله بندی (خطی، دایره ای، مربعی و غیره)؛

۵- چگونگی ارتباط شهر با محیط اطراف؛

۶- فضاهای سبز کاربریها (مرزبندی شهر به شکل لبه های مشخص با حریمهای سبز، اراضی کشاورزی، آبها و غیره)، ناحیه خدمات رسانی روستایی و ناحیه خدماتی فراشهری.

۷- چگونگی توزیع تراکم در سطح شهر (تراکم کم و متوسط در محلات اصلی شهر، تراکم متوسط در مراکز نواحی شهری و تراکم متوسط و زیاد در محدوده مرز شهر).



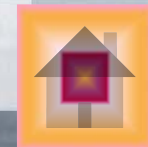
د) الگوي پایه طرح جامع: پس از تعیین هر يك از عناصر ساختاري شهر ، الگوي پایه طرح جامع شهر جدید تهیه مي شود. در طراحی شهر جدید بخشي از اهداف تعیین دشه آن در ارتباط با محیط اطراف شهر و محدوده راهبردي آن است ؛ از این رو براي زمینه سازي در جهت تحقق این اهداف پیشنهادهاي به این شرح بیان مي شود:

- ایجاد نوار سبز حفاظتي در حاشیه شهر
- تقویت پوشش گیاهی در اطراف شهر جدید
- مکان یابی پارکهای طبیعی
- ایجاد مزارع نمونه آموزشی
- 



## مکان یابی گورستان

- تدوین ضوابط طراحی برای استفاده از منابع مجاز
- تدوین ضوابط تفکیک باغها
- تدوین ضوابط برای چگونگی استفاده از زمین حوزه استحفاظی و نیز کنترل ساخت و سازها
- مقررات تفکیک اراضی مسکونی ، تجاری ، آموزشی ، مذهبی ، فرهنگی و ...



## برنامه ریزی مدیریت شهر جدید

مدیریت شهر جدید شامل سازماندهی کلی 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 به موقع رو به رو گردد، اما در بیشتر موارد این بخش نادیده گرفته می شود و معمولاً پس از بروز مشکلات موضوع مدیریت مطرح می گردد.  
بطور کلی برای اداره شهر جدید در مرحله اولیه طرح ریزی و احداث آن باید به دو شکل عمل کرد: (۱) ایجاد شرکت عمران با کلیه اختیارات قانونی، مالی و اجرایی، (۲) استفاده از یک شهرداری.





## ارزیابی کارکرد شهرهای جدید در ایران

در سال ۱۳۸۱؛ از تعداد ۱۸ شهر جدید جمعیت بسیار کمی در حال حاضر در شهرهای جدید اسکان یافته و برخی از این شهرها نیز بدون جمعیت هستند. از پنج شهر جدید اطراف تهران لتیان هنوز جمعیت پذیر نیست. در شهر جدید بهارستان ۵۰ هزار نفر جمعیت اسکان یافته است که این شهر شرایط بهتری نسبت به بقیه شهرهای جدید ایران دارد. در شهرهای جدید علوی، رامین، رامشار، طیس جمعیتی اسکان نیافته است.



## نتیجه گیری

معمولاً پیش از احداث شهر جدید 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 کاربری 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.



## فصل ششم

الگوي طبقه بندي شهرهاي جديد در ايران

شهرهاي جديد تهران

شهر جديد پردیس



## الگوی طبقه بندی شهرهای جدید در ایران

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

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 و بیشتر آنها از خوداتکایی برخوردار بوده اند. مانند آبادان ، اندیمشک ، مسجد سلیمان.



## شهرهای جدید اقماری

متداولترین نوع ایجاد شهرهای جدید در ایران شهرهای جدید اقماری است و نقش عمده آن ساماندهی فضایی شهر اصلی و جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ می باشد و بعضی از شهرهای جدید در قبل و بعد از انقلاب که عبارتند از شاهین شهر، مجلسی و بهارستان در اصفهان، هشتگرد، پرنده و اندیشه در تهران.

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 جدایی‌گزینی از مشکلاتی که شهرهای بزرگ با آنها مواجه هستند به کار می‌رود. در ایران از نظر کارکرد هیچ کدام از شهرهای جدید ساخته شده موفق به ایفای کارکردی از این نوع نبوده‌اند.

### شهرهای جدید پیوسته

شهرهای جدید پیوسته بیشتر در چهارچوب طرح جامع مادر شهر مکان‌یابی شده‌اند و به عنوان بخش مسکونی یا صنعتی آن عمل می‌کنند. بیشتر این شهرها با گذشت زمان از نظر فیزیکی در شهر اصلی ادغام شده‌اند و فضای زیستی-تولیدی





دوگانه اي را با آن ايجاد کرده اند، کوي ولي عصر در تبريز ، رضا شهر در مشهد ، لویزان ، کن و اکباتان در تهران.

### شهرهاي شرکتي

شهرهاي شرکتي ، اجتماعهاي برنامه ريزي شده اي براي اسکان شاغلان اجتماعهاي جديد صنعتي است ، همانند کشت و صنعتها و اجتماعهاي صنعتي — معدني و کشاورزي. اينگونه شهرها براي اقدامهاي نظير استقرار صنايع جديد در نواحي دورافتاده و بهره برداري از منابع طبيعي در نقاط جديد به وجود آمده اند.



از جمله مشکلات اینگونه 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 ؛



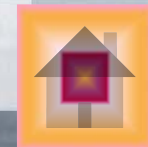
جدایی شهر از شبکه شهرها و آبادیهای ناحیه ؛  
فقدان رونق شهری ؛  
تضادهای اجتماعی و فرهنگی ؛  
هزینه سنگین نگهداری شهر و مشکلات توسعه آن.



## شهرهای جدید تهران

سیاست ایجاد و توسعه شهرهای جدید در اطراف تهران با توجه به اهداف زیر اجرا شده است:

توزیع مناسب و برنامه ریزی شده جمعیت در ناحیه شهری تهران  
تمرکز زدایی از کلانشهر ناحیه با انتقال برخی از وظایف آن به شهرهای جدید  
پالایش تهران و بهبود و ارتقای معیارهای زیستی  
جلوگیری از بالا رفتن بی رویه قیمت زمین و مسکن  
برآورده شدن اهداف فوق ، شهرهای جدیدی در ناحیه شهری



تهران مکان یابی شده اند. به عنوان ناحیه شهری تهران برای مکانیابی 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. طی سالهای اخیر از رشد جمعیت تهران کاسته شده ، اما به رشد جمعیت ناحیه شهری تهران افزوده شده است. هم اکنون شهر تهران با محدودیتهای جدی توسعه روبه روست ؛



## مکان یابی پنج شهر جدید ناحیه شهری تهران:

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

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

امکان بهره برداری از توانهای بالقوه اقتصادی

عدم همجواری با نواحی کشاورزی

مناسب بودن محل استقرار شهر از نظر ایجاد تعادل میان قطبها و شهرهای موجود در ناحیه

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

دارا بودن شرایط مناسب برای احداث شهر





## شهر جدید پردیس

برابر مصوبه مورخ ۲۳/۱۲/۱۳۶۸ شورای عالی شهرسازی و در تاریخ ۱/۵/۱۳۶۹ اساسنامه شرکت عمران آن به تصویب رسید.

شهر جدید پردیس در فاصله ۳۵ کیلومتری شرق تهران در کنار جاده ترانزیت تهران – آمل احداث 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 زمینهای کویری نیز کمتر است.  
وجود شرایط مناسب زیست محیطی و چشم اندازهای طبیعی زیبا.  
در بخش شرقی ناحیه شهری تهران می توان نقش شهر میانی را برای شهر جدید  
پردیس در نظر گرفت. استقرار جمعیت 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؛ بنابراین شهر جدید پردیس به کانون علمی،  
تخصصی و فنی ناحیه شهری ناحیه و احتمالاً تحقیقات اجتماعی کشور مبدل  
می شود. چنانچه شهر جدید پردیس بتواند در نظام سلسله مراتب فضایی  
شهری تهران نقش شهر 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.



[www.salampnu.com](http://www.salampnu.com)

## سایت مرجع دانشجوی پیام نور

- ✓ نمونه سوالات پیام نور : بیش از ۱۱۰ هزار نمونه سوال همراه با پاسخنامه
- تستی و تشریحی
- ✓ کتاب ، جزوه و خلاصه دروس
- ✓ برنامه امتحانات
- ✓ منابع و لیست دروس هر ترم
- ✓ دانلود کاملاً رایگان بیش از ۱۴۰ هزار فایل مختص دانشجویان پیام نور

[www.salampnu.com](http://www.salampnu.com)