جایگاه شهرهای جدید در توسعه مسکن

دکتر مهدی قرخلو */ محمد شعبانی فرد **/ علی حسینی***/ ثریا احدزاده****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۷/۱۱/۱۰
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۸/۰۱/۱۶

چکیده:

افزایش سریع و بی‌رویه شهرنشینی در ایران به علت همپایی با تمرکز سرمایه‌گذاری‌ها، مهارتها و امکانات در شهرهای بزرگ با پدیده «ماکروسفالی شهری» یا «بزرگ سر شهری» همراه می‌باشد. مهار رشد شهرهای بزرگ، مقابله با مسائل رشد شهرنشینی در آینده و از بین بردن آثار فزاینده تمرکز امور، سبب شده است که وزارت مسکن و شهرسازی در سالهای اخیر سیاست "احداث شهرهای جدید" را به عنوان راهکاری جدی مورد توجه قرار دهد. شهرهای جدید در عین حال که با هدف تمرکز زدایی از مادر شهر در عین برقراری ارتباط با آن به وجود می‌آیند، باید با سیاست‌های تشویقی در راستای تمرکز زدایی فعالیت از شهر اصلی نیز انجام گیرد، تا شهرهای جدید صرفاً عملکرد خوابگاهی نداشته و امکان کسب هویت مستقل داشته باشند. شهرهای جدیدی که ساخته می‌شوند حداقل باید در حد صرفه جویی‌های ناشی از اندازه آنها تولید داشته باشند. در این راه به ایجاد نهاد هماهنگ کننده بین بخشی از وزارتخانه‌های ذیربط نیاز است. در این مقاله تلاش شده است جایگاه شهرهای جدید در توسعه مسکن و تاثیرات آن تبیین و بررسی شود.

مقدمه و فرض تحقیق

در اوایل قرن بیستم (۱۸۹۸ میلادی)، نظریه باغشهرها توسط "ابنزر هاورد" در انگلستان و با الهام از نظریات قبل از خود اعلام گردید. این نظریه، نقطه عطفی در شهرسازی معاصر و در اصل تقدم شهرسازی بر شهرنشینی محسوب گردید. بعد از این تئوری، بر بستر تحولات فکری و اجتماعی قرن بیستم، نظریه (شهرکهای اقماری)، (حومه‌های شهری)، (واحدهای همسایگی) و بالاخره (شهرهای جدید) پا به عرصه وجود گذاشت[1].

چارچوب اصلی نظریه شهرهای جدید بر اصولی مبتنی بوده است. یکی از این اصول "توسعه و ارائه

* دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران.
** دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران.
*** کارشناس جغرافیای انسانی دانشگاه تهران.
**** کارشناس جغرافیای انسانی دانشگاه تهران.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

مسکن" به اقشار مختلف جامعه است. این نظریه به سرعت به اقصی نقاط جهان اعم از دنیای توسعه یافته صنعتی، سوسیالیستی سابق و جهان سوم انتشار یافت و شهرسازی مبتنی بر طرح و برنامه‌ریزی قبل از اسکان را عملی ساخت.

نظریه شهرهای جدید، در واقع ملهم از نظریات گوناگونی است که ابنزر هاورد به عنوان نظریه پرداز اصلی آن معروف گردید. هاورد نظریه خود را تحت عنوان "باغشهرها" مطرح ساخت. اما بتدریج بر بستر تحولات فکری قرن حاضر، نظریه "شهرکهای اقماری"، "حومه‌های شهری"، "واحدهای همسایگی" و سرانجام نظریه "شهرهای جدید" ساخته و پرداخته گردید.

نظریه هاورد، بر ساماندهی فضای شهرهای بزرگ، پخشایش صنعت و جمعیت، ارائه مسکن، اسکان شاغلین بخصوص بخش صنعت، حد متناسب جمعیت و مساحت، اشتغال و خودکفایی مبتنی بوده است. در واقع نظریه وی شامل ازدواج شهر و روستا بود. اطراف باغشهر را کمربندی سبز فرا می‌گرفت و این کمربند سبز می‌بایست غذا و سرویس لازم را فراهم می‌ساخت[۲].

نظریه شهرهای جدید، در واقع ملهم از نظریات گوناگونی است که ابنزر هاورد به عنوان نظریه پرداز اصلی آن معروف گردید. هاورد نظریه خود را تحت عنوان "باغشهرها" مطرح ساخت

متعاقب نظریه هاورد، شرکت عمران باغشهر و سپس شرکتهای عمران شهرهای جدید در انگلستان جهت ساخت و ساز شهر جدید بوجود آمدند(عکس شماره ۱) [۳]. اما در عرصه نظریات، متعاقب جهش فکری هاورد، نظریات متعدد دیگری همانند نظریه شهر صنعتی تونی گارنیه (۱۹۱۷ .م)، نظریه پل ولف (۱۹۱۹ .م)، نظریه ریمون آلوین (۱۹۲۲ .م)، نظریه لوکوربوژیه بعنوان طراح مدرنیسم و غیره بوجود آمدند.

عکس شماره (۱) شهر جدید رانگورن در اطراف لندن

همچنین انجمن برنامه‌ریزی شهری و روستایی و سرانجام رشته برنامه‌ریزی شهری بعنوان علمی میان رشته‌ای پا به عرصه وجود گذاشت. اما مسئله مهم، توجه دولت انگلستان بدلیل خسارات‌های ناشی از جنگ جهانی دوم و ایجاد کمیسیون‌های مختلف توسط لرد ریت و سر منتگیو بارلو بود که سرانجام چارچوب نظری شهرهای جدید و سپس احداث آنها برای حل مشکلات انگلستان بر مبنای سیاست عدم تمرکز در فضای شهری پرتراکم را به شرح زیر مطرح و عملی ساخت:

۱- اجتماعی خودپایدار به مثابه اجتماعی خود اتکا و متعادل.

۲- فاصله ٤٠ تا ٥٠ کیلومتر از مادر شهر.

۳- حد متناسب جمعیت ۲۰ تا ٦٠ هزار نفر.

٤- ساختمان سازی بر روی زمین بکر و بدون هسته اولیه.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

۵- جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ و منطقه شهری و مهار و کنترل رشد آنها.

٦- توسعه و ارائه مسکن به منظور جلوگیری از بورس بازی زمین.

نظریه هاورد، بر ساماندهی فضای شهرهای بزرگ، پخشایش صنعت و جمعیت، ارائه مسکن، اسکان شاغلین بخصوص بخش صنعت، حد متناسب جمعیت و مساحت، اشتغال و خودکفایی مبتنی بوده است

مسئولیت تحقق بخشیدن به اصول فوق، به عهده شرکت عمران شهرهای جدید بود که با هیئتی مرکب از ۵ تا ۹ عضو اداره می‌شد. دولت به منظور تأمین منابع مالی، تملک زمین، تدوین برنامه و آماده‌سازی زمین، ایجاد خدمات شهری و شبکه جاده‌ای به جهت ساخت و ساز مسکن وام‌هایی به مدت ٦۰ سال به شرکت‌های سازنده و توسعه مسکن پرداخت می‌کرد. دوره واگذاری زمین جهت توسعه شهری و مقوله مسکن، دوره‌ای ۹۹ ساله بود که با سوبسید لازم این شهرها ساخته می‌شد و بعد از اتمام می‌بایست خودگردان و بازگشت سود داشته باشند. "طرح لندن بزرگ"، بدین ترتیب بوجود آمد و سپس شهرهای جدید در اقصی نقاط جهان احداث گردید که توجه به توسعه مسکن یکی از محورهای اساسی آنها بوده است.

توسعه مسکن و شهرهای جدید در جهان

بر اساس اصول مندرج در چارچوب نظری شهرهای جدید و مطابق نیاز هر کشور، شهرهای جدید در نقاط مختلف جهان و در چهار الگوی شهرهای جدید مستقل، اقماری، پیوسته و مرکب، قابل طبقه بندی است.

از زمان پیدایش نظریه باغشهرها تا جنگ جهانی دوم، اهداف الگوی مختلف شهرهای جدید در جمعیت بهینه‌ای معادل ۳۰ هزار نفر و ارائه مسکن ویلایی دور می‌زد که بیشتر در قالب نظریات باقی ماند و تنها نمونه‌های محدودی از آنها ساخته شد.

بر اساس اصول مندرج در چارچوب نظری شهرهای جدید و مطابق نیاز هر کشور، شهرهای جدید در نقاط مختلف جهان و در چهار الگوی شهرهای جدید مستقل، اقماری، پیوسته و مرکب، قابل طبقه بندی است

بعد از جنگ جهانی دوم تا ۱۹٦۰ شهرهای جدید در راستای سیاست تمرکز زدایی در پیرامون برخی از پایتخت‌های بزرگ جهان (نمونه مسکو، پاریس، کپنهاگ) و در ارتباط با راهبرد توسعه مسکن احداث گردیدند. در این دوره هم شهرهای جدید صنعتی به منظور اسکان شاغلین بخش صنعت و ارائه مسکن بیشتر در بلوک سوسیالیستی سابق احداث گردیدند. در کشورهای در حال توسعه موارد معدودی از شهرهای جدید در بعد سیاست توسعه مسکن مطرح گردیدند. در دوره ۷۰-۱۹٦۰، شهرهای جدید به منظور ابراز ساماندهی فضای ملی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و سیاست تمرکز زدایی جمعیتی و اقتصادی در نقاط مختلف جهان ایجاد شدند.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

عکس شماره (۲) شهر جدید برازیلیا

احداث پایتخت‌های جدید در کشورهای در حال توسعه مانند شاندیگار، برازیلیا (عکس شماره ۲)، اسلام‌آباد (عکس شماره۳) نمونه‌ای از این شهرهاست. در ارزیابی این دوره در راستای مسکن می‌توان گفت، مسائلی همچون "قطبی شدن الگوی مراکز سکونتی"، بر هم

عکس شماره (۳) شهر اسلام آباد

خوردن "تعادل منطقه‌ای" و ایجاد "شکاف میان مناطق" پدید آمده است[۴].

بطور کلی در ارزیابی نقش و عملکرد شهرهای جدید در ارتباط با توسعه مسکن در نقاط مختلف جهان، می‌توان گفت با توجه به شرایط اقتصادی – اجتماعی این قبیل کشورها دستاوردهای گوناگونی داشته‌اند. انگلستان تنها ۳ درصد مشکل مساکن مورد نیاز بریتانیا و ۱۲ درصد از سرریز جمعیت را در دوره ۷۰-۱۹۵۱ حل کرد. آمریکا در حل مشکل مسکن طبقات کم درآمد کمتر تسهیلاتی فراهم کرده است. در شوروی سابق تا زمان گورباچف سیاست توسعه مسکن با موفقیت همراه بوده و این نظریه به عنوان نظریه‌ای تمرکز زدا پذیرفته شده است. در لهستان و مجارستان این نظریه مشکلات عدیده‌ای را بوجود آورده است بطوری که این دو کشور بسوی سیاست و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

استراتژی توسعه شهرهای کوچک و میانی روی آورده و سیاست شهرهای جدید را کنار گذاشته اند. در آمریکای لاتین جواب نداده است و در برزیل باعث رواج زاغه نشینی شده است و عدم تعادل اقتصادی – اجتماعی را ببار آورده است. در اردن تنها ۳ درصد مشکل مسکن امان را حل نموده است و در شرف ادغام با مادر شهر گام بر می‌دارند. در مصر در بعد جذب جمعیت شکست خورده است. در هند بعلت عدم تطابق با سنت فرهنگی و حیات عملکردی هند و پرهزینه بودن بعنوان یک کالای لوکس شکست خورده است. نمونه شاندیگار در بنگلادش (عکس شماره٤) و کره جنوبی در زمینه اسکان شاغلین بخش صنعت جواب داده است اما در کره جنوبی بیشتر نقش خوابگاهی دارند. در آفریقا هم بعلت عدم تطابق با فرهنگ بومی و پر هزینه بودن پیامدی جز فقر و زاغه نشینی نداشته است.

توسعه مسکن و شهرهای جدید در ایران

سابقه احداث شهرهای جدید به مفهوم امروزی در ایران در چند دوره متمایز و مشخص به شرح زیر قابل تقسیم بندی است[۵]:

۱- دوره اول یا فاصله بین دو جنگ جهانی

شهرهای احداثی در این دوره در راستای اهداف سیاسی – نظامی (نمونه زاهدان، نوشهر)، اقتصادی (شهرهای نفتی جنوب، نوشهر) و کوی کارمندان دولت در مجاورت شهرهای بزرگ احداث شدند

عکس شماره (٤) شهر جدید شاندیگار

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

نقش عمده اینگونه شهرها، توسعه و ارائه مسکن بوده است. اینگونه شهرها، امروزه جزء شهرهای پر رونق و عمده کشور محسوب می‌گردند و توانسته اند در ارایه مسکن به شاغلان و حوزه نفوذ موفق باشند.

۲- دوره دوم، بعد از جنگ جهانی دوم تا اواسط سال ۱۳٤۰

اینگونه شهرها که مصادف با رشد و توسعه صنایع وابسته به صنعت نفت و رشته‌های نوین اقتصادی احداث شدند، عمدتاً به عنوان نفت شهرها و کویهای کارمندان محسوب می‌گردند. نقش عمده آنها، توسعه و ارایه مسکن و اسکان شاغلین بخش صنعت بوده است. این شهرها دارای اقتصاد تک پایه‌ای وابسته به صنعت خاص مخصوصاً نفت هستند که در راستای ارائه مسکن صرفاً نقش خوابگاهی و اسکان داشته‌اند. (نمونه هفتگل، لالی، نفت سفید، آبادان) در ارزیابی از شهرهای این دوره می‌توان گفت، زندگی در آنها در گروه تزریق امکانات مالی و اشتغال زایی بوده است و در دوران شکوفایی صنایع به خصوص کارکرد مناسبی داشته‌اند.

۳- دوره سوم از نیمه دوم دهه ۱۳٤۰ تا ۱۳۵۷

در این دوره به دلیل رانت‌های نفتی و رونق صنایع، جمعیت شهرنشین کشور افزایش چشمگیری یافت. در این ایام شهرهای جدید مستقل و اقماری اعم از صنعتی و غیره در فواصل قابل ملاحظه‌ای از بافت شهری و بدون تکیه بر هسته اولیه روستایی احداث شدند.

گرچه این شهرها، در چارچوب طرح آمایش سرزمین مطرح گردیدند، ولی ایجاد و احداث آنها تابع نظم و قانون خاصی نبود و بیشتر برای دو هدف بوجود آمدند:

الف- ایجاد مرکزی به منظور بهره‌برداری از امکانات بالقوه منطقه‌ای و رشد اقتصادی و توزیع متعادل امکانات و سرمایه‌گذاری در سطح ملی.

ب- جذب مازاد جمعیت یا سرریز جمعیت شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر.

در مورد نقش اول عمده شهرهای جدید احداث شده، توسعه و ارائه مسکن و ایجاد اشتغال و تولید و به طور کلی اسکان شاغلین بوده است.

در حالت دوم شهرهای جدید احداثی، نقش مجموعه‌های مسکونی بزرگ، خوابگاهی و اسکان جمعیت را به عهده داشتند که محل کار آنها مادر شهر بوده است. در واقع اغلب شهرهای جدید احداث شده، در این دوره در بهترین زمین‌های کشاورزی و باغات قرار داشته‌اند و بهترین زمین‌های کشاورزی با کلاسهای ۱ و ۲ و ۳ تخریب شده است. این شهرها از نظر امور مالی، مدیریتی، سیستم‌های اجرایی و قوانین حقوقی دارای ضابطه خاصی نبوده‌اند و هزینه گزافی را به دوش صنایع تحمیل نموده‌اند و تناقض آشکاری را میان بافت قدیم و جدید بوجود آورده‌اند. بی‌هویتی و عدم جاذبیت در آنها وجود دارد و تنها به عنوان کویهای سازمانی و در راستای توسعه و ارائه مسکن گام برداشته‌اند. در مجموع به اهداف مندرج در سالهای اولیه ساخت و طرح جامع خود نرسیده‌اند.

٤- دوره چهارم از۱۳۵۷ تاکنون

بعد از پیروزی انقلاب و بخصوص در دهه گذشته، بر پایه استراتژی پالایش و ساماندهی فضایی مادر شهرهای منطقه‌ای و ابر شهر تهران (Primate City) و توزیع رشد متعادل اقتصادی – اجتماعی، ۲۸ شهر جدید اقماری به صورت مصوب و غیر

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

مصوب، بدون هسته اولیه و با نقش اسکان بهینه و جذب سرریزهای جمعیتی مناطق و توسعه مسکن در یک افق ۲۵ ساله ساخت (معمولاً ۹۵-۱۳۷۰) و برای اسکان و ارائه مسکن به حدود ٦ میلیون نفر جمعیت در دستور کار طراحی قرار گرفتند. بدین امید که ضمن ارائه مسکن به گروههای پایین درآمدی بتوانند مشکلات شهرنشینی کشور را حل نمایند. بر اساس آخرین اطلاعات از وزارت مسکن و شهرسازی ۱۷ شهر جدید از ۲۸ شهر فوق‌الذکر با آستانه جمعیتی مشخص تا سال ۱۳۹۵ به تصویب شورای عالی شهرسازی معماری ایران رسیده است[٦]. (پردیس، پرند، هشتگرد، اندیشه، لتیان، پولادشهر، بهارستان، مجلس، گلبهار، بینالود، سهند، صدرا، مهاجران، علوی، طیس، رامشار، رامین)

در سال ۱۳٦٦ و کمی بعد از آن تعداد ۳۲ شهر جدید در نقاط مختلف ایران مکانیابی و تصویب شدند. از این سی و دو شهر جدید تنها تعداد ۲۰ شهر وارد روند طراحی و اجرا شدند که از این تعداد تا سال ۱۳۷۵ نیز تنها ۱۳ شهر جدید در مراحل مختلف اجرایی هستند. در این مجموعه تنها شهر جدید پولاد شهر است که با سابقه قبلی و با ساکنینی از گذشته در لیست ۱۳ شهر قرار گرفته است. مورد خاص دیگر نیز شهر جدید مهاجران (در استان مرکزی – اراک) است. دیگر شهرها در این ارتباط از شرایط یکسانی برخوردارند. از طرف دیگر بجز شهر (رامشار) که بعنوان جایگزین شهر زابل در سیستان و بلوچستان پیش‌بینی شده و شهر جدید طیس که بواسطه موقعیت استثنایی چابهار به لحاظ اقتصادی در نظر گرفته شده‌اند، بقیه شهرهای در حال طراحی و مکان‌یابی در واقع بعنوان شهرهای اقماری شهرهای بزرگ مکانیابی شده‌اند[۷].

در سال ۱۳٦٦ و کمی بعد از آن تعداد ۳۲ شهر جدید در نقاط مختلف ایران مکانیابی و تصویب شدند. از این سی و دو شهر جدید تنها تعداد ۲۰ شهر وارد روند طراحی و اجرا شدند که از این تعداد تا سال ۱۳۷۵ نیز تنها ۱۳ شهر جدید در مراحل مختلف اجرایی هستند

دومین شهر بزرگ ایران دارای دو شهر جدید گلبهار و بینالود است. شهر اصفهان با موقعیت صنعتی در منطقه شهری خود، واجد سه شهر جدید مجلسی، فولاد شهر و بهارستان (عکس شماره۵) است. همچنین شهر جدید صدرا در منطقه شهری شیراز، شهر جدید سهند در منطقه شهری تبریز مراحل اجرایی خود را می گذراند و شهر جدید علوی در منطقه شهری بندرعباس که به جهت جذب جمعیت صنایع منطقه مکانیابی شده و به صورت محدود عملیات اجرایی زیربنایی در آن انجام شده است که بواسطه عدم هماهنگی لازم نهادهای محلی، به حالت تعلیق درآمده است[۸].

عکس شماره (۵) شهر جدید بهارستان در استان اصفهان

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

بدین ترتیب پدیده شهرهای جدید ایران در سالهای اخیر عمدتاً در جهت جذب جمعیت، مکان‌یابی شده و شکل گرفته‌اند. در واقع در مکانیابی شهرهای جدید، دو هدف موازی پیگیری می‌شود؛

اول) تمرکز زدایی از کلان شهرها؛

دوم) تمرکز گرایی در نواحی و مناطق عقب مانده و محروم اما دارای قابلیتهای توسعه،

که منجر به ایجاد کانونهای جدید توسعه در مناطق شهری شهرهای بزرگ یا کلان شهرها در نقش واسطه بین شهرهای کوچکتر از یک طرف و از طرف دیگر ضمن جذب افزایش جمعیت شهرهای بزرگ، جمعیت مهاجر به کلان شهر و از شهرهای کوچک را نیز جذب می‌نماید.

در واقع در مکانیابی شهرهای جدید، دو هدف موازی پیگیری می‌شود؛ اول) تمرکز زدایی از کلان شهرها؛ دوم) تمرکز گرایی در نواحی و مناطق عقب مانده و محروم اما دارای قابلیتهای توسعه

از جمله دیگر عوامل در شکل‌گیری شهرهای جدید در ایران عوامل توسعه اقتصادی و یا شکل‌گیری صنایع در مناطق مختلف می‌باشند که شهرهای جدید در این راستا جهت سامان بخشی به اسکان شاغلین وابسته مستقیم و غیرمستقیم صنایع یا مناطق تجاری و...، شکل می‌گیرند و با این عملکرد ضمن دوری جستن از تأثیرات منفی شهرکهای شرکتی، عامل روانی و کالبدی مهمی را جهت تشویق و جذب نیروهای کارشناسی زبده و متخصص بوجود می‌آورد[۹]. در این ارتباط می‌توان به شهرهای جدید مهاجران، پولادشهر، مجلسی و طیس اشاره نمود.

مسئله بلایای طبیعی نیز همواره در سطح کشور مطرح بوده و خواهد بود و لذا یک شهر جدید در مواقع لزوم می‌تواند در مقام آلترناتیو یک شهر بحران‌زده مردم را به نحو مناسب در موقعیت جدید اسکان دهد و پیش‌بینی شهر جدید رامشار در این راستا قرار دارد.

سیر تحولات اقتصادی – اجتماعی و رشد جمعیت در سالهای پیش و پس از انقلاب اسلامی و رشد روز افزون جمعیت سطح و تراکم شهرهای بزرگ باعث گردیده بود تا این شهرها با توجه به خدمات محدود و برنامه‌ریزی نشده و با نرخ رشد بالای جمعیت خود دچار مشکلات فراوانی شوند که به شرح ذیل قابل اشاره‌اند[۱۰]:

- شکل‌گیری کالبدهای جدید نامناسب و بدون برنامه‌ریزی و پیش‌بینی
- تقلیل بار خدمات رسانی به لحاظ افزایش تراکم جمعیتی و به تبع آن تراکم ساختمانی و سطوح شهرها
- فشار مضاعف به شبکه‌های حمل و نقل عمومی و خصوصی و اشباع بار ترافیکی شبکه‌های دسترسی و شریانهای اصلی
- عدم وجود اشتغال تعریف شده و دارای استانداردهای لازم و ایجاد اشتغالهای کاذب
- ایجاد معضلات اجتماعی و اقتصادی
- بروز و افزایش انواع آلودگی‌های زیست محیطی و همچنین تخریب محیط زیست و اراضی کشاورزی حاشیه شهرها
- تمرکز شدید فعالیتها در شهرهای بزرگ و بروز اشکالات مدیریتی در اینگونه شهرها
- ایجاد حاشیه‌نشین در محدوده‌های شهری

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

مسئله بلایای طبیعی نیز همواره در سطح کشور مطرح بوده و خواهد بود و لذا یک شهر جدید در مواقع لزوم می‌تواند در مقام آلترناتیو یک شهر بحران‌زده مردم را به نحو مناسب در موقعیت جدید اسکان دهد

این سوابق ذهنی و مشکلات پیش آمده نیاز به تحول را در شهرسازی و شهرهای ایران طلب می‌نمود، از طرف دیگر بر اساس سیاستهای تعادل بخشی و تمرکززدایی شورای سیاستگذاری و هدایت برنامه پنج ساله اول توسعه اقتصادی کشور در بخش عمران شهری اهداف زیر منتشر گردید:

- تعادل توزیع جمعیت در سطح کشور و هدایت رشد شهرهای بزرگ بر اساس امکانات اشتغال زیست محیطی و استفاده بهینه از آنها
- جلوگیری از تخریب اراضی مستعد کشاورزی
- عرضه زمین و مسکن متناسب با نیاز جامعه و اقشار مختلف و خصوصاً گروههای کم درآمد
- کنترل قیمتها و ایجاد تعادل بین هزینه مسکن و درآمد خانوار
- ایجاد زمینه تأمین مسکن بر اساس یک برنامه زمانبندی و از طریق پس‌انداز مستمر
- تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی
- همچنین با توجه به تجارب گذشته و شهرهای موجود اهداف دیگری نیز به شرح زیر مد نظر قرار گرفت:
- جلوگیری از حاشیه‌نشینی و دستیابی به قیمت واقعی زمین
- توزیع عادلانه مکانهای اشتغال با توجه به برنامه‌های کلان ملی و منطقه‌ای
- طراحی و ایجاد شبکه‌های حمل و نقل و دسترسیها و دیگر تسهیلات و امکانات شهری مناسب بر اساس استانداردهای بین‌المللی
- کاهش هزینه‌های ایجاد و توسعه تأسیسات زیربنایی شهرها
- جلوگیری از آلودگی محیط زیست با احداث فضای سبز مورد نیاز، شبکه و تصفیه‌خانه فاضلاب و...
- بالا رفتن توان اعمال نظارت مدیریتی و مشارکت مردمی در شهرها
- نزدیکی مکانها و فرصت‌های شغلی با مسکن

همانگونه که ملاحظه می‌شود تقریباً کلیه معضلات اجتماعی، شهری، اقتصادی و حتی ملی که بعضاً بصورت نقیض یکدیگر عمل می‌نمایند را با ذکر هدفی در احداث شهرهای جدید مورد توجه قرار داده‌اند. اما علیرغم این اهداف بلند تدارک لازم برای به اجرا رسانیدن آنها مهیا نشد و لذا عملکرد دلخواهی از خود بروز نداد. همانگونه که ملاحظه می‌شود بیشتر جهت‌گیری‌ها و مکانیابی شهرهای جدید و نیز تشکیلات اداری مورد نظر شهرهای جدید ایران عمدتاً الگوبرداری از نمونه انگلیسی آن می‌باشد لیکن در مراتبی بسیار ضعیف‌تر و با گستره اجرایی بسیار بالا.

اولین مقایسه‌ای را که در این ارتباط می‌توان مطرح نمود، وضع قوانین جامع در این خصوص، پس از مدت کوتاهی است که از طرح موضوع شهرهای جدید در انگلستان می‌گذرد. اکنون پس از دوازده سال از طرح رسمی و قانونی موضوع شهرهای جدید در

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

هیئت وزیران همچنان فاقد قوانین لازم و اولیه احساس می‌شود.

موضوع دوم: تشکیلات سازمانی شهرهای جدید می‌باشد که به ازای هر شهر جدید یک هیئت مدیره که اعضایش بخشهای اجرایی و اداری و حقوقی شهر را هدایت می‌کنند، پیش‌بینی شده است. این هیئت در انگلیس به نام «هیئت توسعه» شناخته می‌شود که ضمن اینکه دارای اختیارات وسیع در سطح منطقه می‌باشد، عموماً در مسایل اجرایی دخالت ننموده و صرفاً مسایل حقوقی و خرید زمین و سیاستگذاریهای کلی را هدایت می‌نماید و مسایل اجرایی توسط نهادهای محلی هدایت و پیگیری می‌شود. هر چند در مواردی بنا به اقتضای شرایط در امور اجرایی و دیگر ارکان شکل‌گیری شهر دخالت نموده و موفق نیز بوده‌اند. لیکن هیئت‌های مدیره که مدیرعامل و معاونین اجرایی، اداری، مالی، حقوقی و شهرسازی را تشکیل می‌دهند اولاً؛ از اقتدار لازم در منطقه برخوردار نیستند، و ثانیاً، نهادهای محلی هیچگونه تعهدی در قبال فعالیتهای آنها نداشته و طبعاً همواره بعنوان رقیب به آن نگریسته و در شکل‌گیری آنها دخالت منفی دارند، امری که تقریباً در تمامی شهرها مشاهده می‌شود. ثالثاً؛ عموماً این هیئت مدیره و حتی دیگر ارکان شرکتهای عمران تجربه، تخصص و گرایش شهرسازی نداشته و ترکیب این هیئت‌ها در بهترین حالت بیشتر به واحدهای اجرایی پروژه‌های ساختمانی شباهت دارد. رابعاً؛ همواره این مجموعه‌ها از روندهای شکل‌گیری شهر عقب‌تر می‌باشند به نحوی که در مراحلی که فرضاً عملیات اجرایی وسیع در حال شکل‌گیری است تشکیلات بسیار ابتدایی بوده و هنگامی که اسکان جمعیت در حال وقوع است تشکیلات خود را آماده پروژه‌های اجرایی می‌نماید.

موضوع سوم: هدایت جریان تصمیم‌گیری و کنترل و نظارت است که در این خصوص هیچگونه حرکتی صورت نپذیرفته است بنحوی که فرآیندهای حتی جدی پس از بروز عوامل به صورت حاد خود قابل شناسایی است. علت اصلی این امر به واسطه عدم وجود اطلاعات لازم در سطوح مختلف و نیز عدم توجه به فرایند تصمیم‌گیری است این فرایند عموماً با این تصور که مسئولیت کلیه بررسی‌ها و تصمیم‌گیریها بعهده هیئت مدیره می‌باشد و هیچ روال منطقی در این ارتباط تعریف نشده است، تمامی تصمیمات توسط این هیئت‌ها اتخاذ شده و هیچ کار کارشناسی در این ارتباط صورت نمی‌گیرد و لذاست که برخی تصمیمات به ظاهر جزئی تأثیرات بسیار عمیق برجای گذاشته و هیچ نهاد تعریف شده‌ای نه در درون شرکت مادر و نه در شرکتهای تابعه به این موضوع توجهی ندارند و لذا در مراحلی از شکل‌گیری شهر، تصمیمات در خلاف جهت جریان بوده و به ضد خود عمل می‌نماید.

موضوع چهارم: نحوه واگذاری است، این نحوه واگذاری سه مشخصه دارد. اولاً؛ واگذاری بصورت زمین خام بوده، ثانیاً؛ واگذاری عموماً به تعاونیهای کارگری و کارمندی و ... است و ثالثاً؛ تابع جریانات قانونمند نبوده و غیر کارشناسی می‌باشد. بنابر این روال شکل‌گیری شهر سه صورت و مشخصه بارز دارد. اولاً؛ به واسطه اینکه شرکتها روال و تعریف سازمانی متناسب با این نحوه واگذاری را ندارد بنابراین سیمای شهری دچار نابسامانی است. ثانیاً؛ قشر بندی اجتماعی خاصی هدف قرار گرفته‌اند و ثالثاً؛ فراز و فرود شهرها که از یک سو تابع جریانات غیر منظم بازار است دستخوش عوارض تصمیمات

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

ناگهـانی، عوامـل تـأثیر گـذار نهادهـای محلـی، تغییـر مدیریت و... نیز می‌شود. از طرف دیگر کلیه هزینه های آمـاده سـازی، تـامین امکانـات زیربنـایی و احـداث تاسیـسات روبنـایی بعنـوان قیمـت زمـین از متقاضـیان دریافت می‌شود و دولت خود را همسنگ دیگر نهادهای سوداگر جامعه قرار داده و هر چند بـصورت ظـاهری از همان ابزارهایی استفاده می‌نماید که آنها سود مـی‌برنـد. در حالیکه این امر می‌توانـست بجـای قیمـت واگـذاری زمین بعنوان هزینه تامین امکانات تلقی شده و دولت بـا استفاده از ابزارهای قانونی برخورد بـا سـوداگران زمـین بسیاری از مشکلات خـود و جامعـه را بـه سـوی حـل رهنمون سازد.

موضوع پـنجم: برنامـه ریـزی و طراحـی شـهری و اجرایی است. با عنایت به روند معمول برنامـه‌ریزیهـا و طرحهای شهری که سالیان متمادی است حتی موقعیـت قانونی نیز یافته است، شهرهای جدید نیز ملزم بـه طـی مراحلی شده اند که حتی در شهرهای موجود نیـز عـدم کاربردشان کاملاً روشن شده است، این روال تهیه طـرح جامع، طرح تفصیلی و طرحهای آماده سازی با جـدیت پیگیری می شود که اولاً؛ شکل گیری شـهر بـر اسـاس فازهای قابل تفکیک طرح جامع می باشد. ثانیاً؛ با توجـه به اینکه عموماً شـهرها همـواره بـرای واگـذاری زمـین تحت فشارهای سیاسی؛ دولتی یا محلی بوده اند تقریبـاً هیچیک از شهرها نسبت به تهیه طرح تفصیلی در موقـع خود اقدام ننموده و چهره شهر را آماده‌سازهای مختلفـی که بعضاً سلایق متفاوتی را دنبال می‌کرده اند رقم زده و لذا عدم هماهنگی‌های مختلفـی را در درون طرحهـا، در حاشیه آمـاده‌سـازیها، در اسـتخوانبندی شـهر و سـیمای شهری شاهد هستیم. ثالثاً، از طرف دیگر شهر در افقهای ربع قرن یکپارچه طراحی شده و چنین پنداشته شده کـه شهر به یکباره ساخته خواهد شد و لـذا از طرحهـا در کلیت خود دست نایافتنی شده و مواجه با ناکامی‌هایی در اجزاء خود می‌باشـد، خـصوصاً در بخـشهایی کـه منطبق با مراکز شهری مـی‌شـود. امـری کـه حتـی در شهرهای موجود در افقهای ده ساله پیش بینی می‌شده است. رابعاً، تفکیک برنامه‌های اجرایی نیز منطبـق بـر فازهـای آمـاده سـازی اسـت و هـیچ اشـاره ای بـه چگونگی اجـرای بخـشهای مختلـف طـرح حتـی در فازهای طراحـی نـدارد بگونـه ای کـه چنـین فـرض می شود که کلیه بخشهای پـیش بینـی شـده بایـستی اجرا شود و هیچ پیش بینی دیگری بر این مبنا که اگـر چنین شرایطی برای احداث کاربری مهیـا نـشده چـه باید انجـام شـود؟ صـورت نگرفتـه اسـت. در همـین ارتباط باید به این نکته اشاره شود که بجز زیر کاربری رفتن اراضی طراحی شده، تحقـق اجـزاء و بخـشهای دیگر طرح نظیر تراکم ها و ... نیز مورد سئوال اسـت. همچنین هیچ برنامه‌ای برای تحقق اجزاء طرح اعـم از سیاستگذاری، برنامه‌ریزی مالی و ... وجود ندارد.

موضوع ششم: هزینه های اجرای پـروژه‌هـا یـا بـه عبارت دیگر تاسیسات زیربنایی و روبنایی است. جـز موارد معدودی که کمکی از سوی دولت بصورت وام صورت گرفته و دو مورد فروش اوراق مشارکت، کلیه هزینه‌های شهرها از سـوی خریـداران تـامین شـده و می‌توان چنین بیان نمود که کلیه این مـوارد حتـی بـر خلاف شهرهای موجود که هزینه‌هایی نظیر تامین آب و برق در بودجه های عمومی پیش‌بینـی مـی‌شـود، از سوی مردم پرداخت مـی‌شـود. امـری کـه بـسیاری از برنامه‌ریزیها و سیاستگذاری‌ها را در برخی موارد میسر می‌سازد.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

سیاست‌های دولت

نگاهی به تحولات شهرنشینی در منطقه شهری تهران در چند دهه اخیر یعنی در فاصله بین سرشماریهای ۱۳۵۵،۱۳٤٥،۱۳٦٥ و ۱۳۷۵ دلالت بر رشد شتابان جمعیت شهرنشینی و توزیع نا متوازن فضایی شهرها در سطح منطقه دارد.

گرایش جمعیت به تمرکز بیش از حد در پیرامون ما در شهر تهران و قطبی شدن جمعیت در چند نقطه شهری خاص مانند کرج، اسلامشهر، شهریار و قرچک باعث بروز معضلات و تنگناهای عمده‌ای در نظام شهر نشینی منطقه گردیده است. از آن جمله می‌توان از سال‌های دهه ۱۳۵۰ تاکنون به منظور رفع و یا کاهش این مشکلات، سیاست های مختلفی اتخاذ گردیده که مهمترین آنها سیاست عدم تمرکز و ایجاد شهرهای جدید بوده است[۱۱].

لیکن فقدان یک استراتژی فراگیر برای مجموعه شهری تهران و هماهنگی سیاست‌های بخشی؛ مسایل جدی در زمینه سیاست زمین، سیاست مسکن، سیاست ترابری و غیره در مجموعه شهری تهران پدید آورده است. مسئله مسکن مدتهاست که به عنوان یک مسئله حاد مطرح شده است و یافتن یک پاسخ کلی برای آن به عنوان سیاست شهرهای جدید از سال ۱۳٦٤ در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است.

مسئله شهرهای جدید از دیدگاه طرح آمایش سرزمین به عنوان یکی از سیاست های آمایش فضایی شهر تهران به منظور احتراز از خفگی پایتخت و تامین شرایط زندگی قابل پذیرش در سال ۱۳۵۵ پیشنهاد شد. لازم به گفتن است که برنامه ریزی مسکن در ایران در چارچوب شهرهای جدید جامع و یکپارچه نبوده است، زیرا اصولاً مسئولیت‌ها میان دستگاههای گوناگون جدا از هم توزیع شده است و به نظر نمی‌رسد که میان نهادهای کنترل رشد شهری، شهرداری، وزارت مسکن و شهرسازی و مسئولان توسعه اقتصادی (سازمان برنامه و بودجه) یک هماهنگی راستین وجود داشته باشد.

نگاهی به تحولات شهرنشینی در منطقه شهری تهران در چند دهه اخیر یعنی در فاصله بین سرشماریهای ۱۳٦٥،۱۳۵٥،۱۳٤٥ و ۱۳۷۵ دلالت بر رشد شتابان جمعیت شهرنشینی و توزیع نامتوازن فضایی شهرها در سطح منطقه دارد

بررسی میزان موفقیت شهرهای جدید در ساماندهی فضایی نظام شهرنشینی در مجموعه شهری تهران از یک طرف و میزان موفقیت آن در تامین مسکن و اسکان جمعیت از طرف دیگر در این بخش از مطالعات مجموعه شهری تهران مورد مطالعه و ارزیابی قرار می گیرد.

طرح ایجاد شهرهای جدید و اقماری ابتدا در کمیته رفاهی به منظور حل مشکل مسکن کارکنان دولت از طرف وزارت مسکن و شهرسازی پیشنهاد شد، که در نهایت منجر به مصوبه شماره ۱۰۸۳۲۸ مورخ ۱۳٦٤/۱۲/۲۰ هیات وزیران گردید، تا به عنوان اهرم اصلی تصمیم گیری به مرحله اجرا درآید. در این مصوبه، احداث ۱۲ شهر جدید در اطراف شهرهای بزرگ پیش بینی شده بود. در این مصوبه، میزان اشتغال، جمعیت نهایی برای افق سال ۱۳۹۰ و اراضی مورد مورد نیاز ذکر شده است. جمعیت پیش بینی شده در هر شهر قبل از آن که بر اساس بررسی جمعیت بهینه در شهرهای جدید باشد، مبتنی بر پیش

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

بینی نیاز سر ریز جمعیتی شهرهای مادر در افق سال ۱۳۹۰ استوار گردید.

در تاریخ ۱۳٦۷/۱۰/۱٤ اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید در هیئت دولت شکل قانونی و اجرایی به خود گرفت و بر اساس یکی از بندهای این اساسنامه به شرکت عمران شهرهای جدید اجازه تاسیس شهرهای جدی اقماری داده شد. از این رو طی سالهای ٦۸ تا ۷۰ به تدریج شرکت عمران شهرهای جدید تعداد شهرها را به ۱۷ رسانید[۱۲].

اهداف ایجاد شهرهای جدید

اهداف نخستین شهرهای جدید طبق مصوبه هیئت دولت از یک طرف عبارت بود از، تأمین زمین و مسکن برای اسکان کارکنان دولت و اقشار کم درآمد و متوسط درآمد شهری و از طرف دیگر به عنوان یک سیاست منطقی در هدایت سرریز جمعیت کلان شهر به منطقه شهری. در سال ۱۳٦۷ شرکت شهرهای جدید، اهداف بیست گانه زیر را به عنوان اهداف ایجاد شهرهای جدید اعلام نمود:

- جلوگیری از توسعه بی رویه و کلان شهرشدن شهر مادر.
- انتقال کارگاهها و صنایع مزاحم و بعضاً بدون مجوز از شهر جدید به منظور هدایت و مدیریت و کنترل خدمات مورد نیاز این صنایع که اجرای این هدف و انتقال واحدهای تولیدی و مزاحم از بافت مسکونی شهر مادر که در حال حاضر در اکثر شهرها و از جمله تهران به عنوان مهمترین مشکل وجود دارد، بسیاری از مسایل و مشکلات موجود را حل خواهد کرد.
- جذب سرریز جمعیت از طرق ایجاد کانونهای اشتغال در شهر جدید.
- جلوگیری از بالا رفتن بی رویه قیمت زمین در شهر مادر و بورس بازی روی زمین به علت توسعه نامحدود شهر مادر.
- پالایش شهر مادر به منظور سازماندهی توسعه آن به صورت منفصل.
- کاهش هزینه ایاب و ذهاب از مادرشهر به مناطق صنعتی اطراف شهرهای بزرگ و حذف زمان تلف شده کارکنان مناطق صنعتی مذکور و جابجایی ساکنین به علت وسعت شهر بزرگ.
- جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ.
- سبک شدن بار ترافیک در داخل شهر مادر.
- احداث محل سکونت در نزدیکی محل کار.
- رعایت فواصل شرعی در مورد ایاب و ذهاب بین محل کار و سکونت.
- استفاده از اراضی غیر زراعی جهت ایجاد شهرهای جدید و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی حومه شهرهای بزرگ.
- ایجاد اشتغال در شهر جدید و جلوگیری از خوابگاهی شدن آن.
- تنزل بهای تمام شده واحدهای مسکونی به علت پائین بودن بهای زمین با توجه به نسبت هزینه ساخت و قیمت زمین در شهرهای بزرگ و در نتیجه امکان دارای مسکن شدن اکثریت مردم.
- جذب سرمایه‌های کوچک. مردم از کارهای واسطه‌ای به سرمایه گذاری روی مسکن و صنایع و کارگاههای تولیدی به علت پایین بودن قیمت زمین و حذف سرقفلی‌های کلان در شهرهای بزرگ.
- کاهش هزینه‌های توسعه تاسیسات زیر بنایی شهر مادر.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

• آزاد شدن سطوح کارخانجات و کارگاههای مزاحم داخل شهر مادر جهت تاسیسات مورد نیاز زیر بنایی شهر از قبیل فضاهای سبز، آموزشی، خدماتی و ترافیکی.

• جلوگیری از آلودگی محیط زیست در شهرهای بزرگ که در بعضی از شهرهای از جمله تهران به صورت خطرناکی در آمده است.

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

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

• پالایش شهر از شغل‌های کاذب و مخرب که با توسعه و رشد شهرهای بزرگ رو به ازدیاد می باشد.

این اهداف به عنوان جهت اصلی توسعه ایجاد شهرهای جدید در گزارش ارائه شده به سازمان برنامه و بودجه اشاره شده است. در منبع مورد نظریه به تناقض‌های اهداف احداث شهرهای جدید یا قوانین موجود به صورت موجز اشاره شده است.

• بطور مثال به تناقض قانون منع احداث کارخانه در محدوده ۱۲۰ کیلومتری شهر تهران و قرارگیری شهر جدی هشتگرد و پردیس در درون این محدوده در زمینه رسیدن به هدف ایجاد کانون های اشتغال به منظور جلوگیری از خوابگاهی شدن می‌پردازد.

اغلب شهرهای جدید قبل از تهیه طرحهای شهری، به عنوان طرح های آماده سازی وارد مرحله اجرایی شدند، لیکن مشکلات مربوط به مکانیابی و تملک اراضی و تهیه طرحهای اجرایی، موجب گردید که فعالیت اجرای برخی از شهرهای جدید علیرغم جذب متقاضی با تأخیر آغاز شد. تجهیز منابع مالی برای احداث شهرهای جدید به صورت پیش فروش زمین تعیین گردید[۱۳].

بر اساس مصوبه مجمع شرکت عمرانی شهرهای جدید مقرر شد قبل از تهیه طرح های جامع، آماده سازی در شهرهای جدید تا سقف ۵۰۰ هکتار آغاز شود. بر همین اساس شهرهای جدید با طرحهای آماده سازی آغاز شدند و در این جریان و در تهیه طرحهای آماده سازی نیز صرفاً وجود تقاضای اولیه ملاک عمل قرار گرفت و بطور گسترده آغاز شد[۱۴]. فقدان یک برنامه اجرایی و کنترل پروژه و عدم پیش بینی منابع و مصارف، موجب شد که اولویت در اجرای پروژه‌ها به طور کامل رعایت نگردد. مجموعه این عوامل سبب شد که باوجود گذشت چند سال از احداث شهرهای جدید، محلات مستقلی که قدرت جذب و سکونت مردم را داشته باشد شکل نگرفته و هویت شهر را کسب نکرده‌اند.

در دوره (۶۷-۱۳۵۷) دولت از سه طریق در تولید مسکن سیاست گذاری نمود:

۱. دادن وام بانکی
۲. عرضه زمین
۳. سهمیه بندی مصالح ساختمانی

۱. سیاست اول در حالی که تورم ۲۰ درصد بود، وام مسکن برای حقوق‌بگیران با سود ۸ درصد پرداخت می شد. در اثر همین سیاست سهمیه بخش مسکن د ر اعتبارات بانکی به شدت افزایش یافت و از ۱۳ درصد در سال ۱۳۵۲ به ۳۵ درصد در سال ۱۳۶۷ رسید. در این قسمت نقش بانک های تخصصی همچون بانک مسکن و بانک رفاه بسیار مهم بود.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

۲. دخالت مستقیم دولت در بازار زمین به سال ۱۳۵٤ و تشکیل سازمان زمین باز می گردد. در سال ۱۳۵۸ این سازمان منحل و «سازمان عمران اراضی شهری» تشکیل شد، این سازمان کاری جز تایید ضمنی تصرف زمین در حاشیه شهرهای بزرگ را نداشت این خود به کاهش قیمت زمین منجر شد. در ادامه بنا بر ضروریات اقتصادی در سال ۱۳٦۱، تشکیل «سازمان زمین شهری» از تصویب مجلس گذشت و این سازمان با تملیک زمین‌های موات و حتی زمینهای دایر و بایر توانست تا سال ۱۳٦۷ قیمت زمین را در مناطق شهری تثبیت کند[۱۵].

۳. سهمیه بندی مصالح ساختمانی یا عرضه عمده آنها با اختصاص ارز دولتی (دلار برابر ۷۰ ریال) به مصرف کنندگان؛

٤. ایجاد زمینه‌های تامین مسکن براساس یک برنامه زمان بندی و از طریق پس انداز مستمر؛

۵. تقلیل سطح زیربنای واحد مسکونی و توجه به خدمات عمومی بر اساس توان تولید کشور؛

٦. استفاده از تکنولوژی در احداث مجموعه های مسکونی برای ارتقای کیفیت و تقلیل هزینه‌ها؛

۷. حمایت از انبوه سازی در توسعه مجموعه‌های مسکونی؛

۸. ایجاد زمینه مناسب برای کلیه اقشار جامعه از نظر اجتماعی[۱٦].

ارتباط مسکن با محیط در نوشهرها

شرایط محیطی در امر احداث مسکن در نوشهرها را می‌توان زاییده تحولات سریع و شتابان شهرنشینی دانست. بطوری که در نیمه دوم قرن بیستم جهان یکباره تحت تاثیر چنین نگرشی قرار گرفت. اگر این معضل در وهله اول گریبان گیر سرزمین‌های اروپایی گشت، در مرحله دوم به کشورهای جهان سوم نیز گسترش یافت. این امر ناشی از یک بینش اقتصادگرایانه بود که در رابطه با مفهوم جغرافیایی، خود را به نظریه‌های توسعه و توسعه نیافتگی در جهان مبدل ساخت.

شرایط محیطی در امر احداث مسکن در نوشهرها را می‌توان زاییده تحولات سریع و شتابان شهرنشینی دانست. بطوری که در نیمه دوم قرن بیستم جهان یکباره تحت تاثیر چنین نگرشی قرار گرفت

خصوصیات مسکن در غرب متاثر از تحولات اجتماعی اقتصادی ناشی از جنگ و مبانی جامعه شناسی خانواده جنبه فیزیکی خود را بدست آورده بود. انقلاب صنعتی با وارد آوردن اولین ضربه به شکل و ساخت و ساز مسکن، باعث گردید تا خصوصیات آن از شکل‌های سنتی فاصله گیرد. ضربه دوم را جنگ جهانی دوم و تجربیات حاصل از آن به باقی مانده عناصر سنتی گذشته در مسکن وارد نمود. البته این امر فرصتی بود تا تمامی جنبه های ناهنجار و غیر بهداشتی در شهر نشینی حاصل از انقلاب صنعتی کنار گذارده شود و در عوض امکانات بهتر و مساعد تری برای شهرنشینی بوجود آید. در این وضعیت کشورهای در حال توسعه و جهان سوم که از خدمات و امکانات شهرنشینی نازل تری برخوردار بودند در ارتباط مسکن و محیط دچار تزلزل شدند. بدان معنی که اکثر این کشورها در مناطقی قرار داشتند که دارای آب و هوایی گرم و خشک یا گرم و مرطوب بودند و این امر استفاده از کاربردهای اقلیمی در طراحی و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

ساخت مسکن و ابنیه را لازم و ضروری می نمود. اما منش معماری مدرن آن را با دستاوردهای تکنولوژیک حل نمود از این رو دیگر لزوم هماهنگی با عناصر محیطی احساس نمی گشت و اجرا و ساخت ساختمان‌ها به خصوصیاتی چون موقعیت اقلیمی، شرایط جغرافیایی نحوه ساخت، مدیریت، شکل، مقیاس و اندازه محدود نمی شد[۱۷].

آنچه در اروپا و آمریکای شمالی قابل اجرا بود در آسیا، آفریقا و آمریکای جنوبی نیز تعمیم یافت و به صورت وارداتی ارائه گردید. طرح و نقشه، ایده و معیارها، کارکنان و الگوهای ساخت همگی نه برمبنای محیط بلکه بنا بر شرایط ماورای قاره ای صورت می‌گرفت.

از این رو آنچه به عنوان شهرهای جدید در کشورهای جهان سوم تزریق شد همانند سایر اندیشه‌های حاصل از تفکر مدرنیسم ذاتا فاقد ارتباط ساختاری با محیط بلکه مجموعه‌ای از دستورالعملهای مشابه برای مشکلات شهرنشینی متفاوت در سراسر جهان بود و زاده و مولد نگرشی شد که بر شهرسازی این کشورها تا مدت‌ها سایه افکند.

ارتباط مسکن با فرهنگ بومی در شهرهای جدید

زمانی که مساکن مختلف در نوشهرها طراحی و به مرحله ساخت رسید. می‌بایست هزاران انسان با خلق و خوی متفاوت را درون خود جای دهد. اولین واکنش فضای مسکونی با افراد در نوشهرها بروز نمود. در نسل اول نوشهرها در اروپا بواسطه توزیع جمعیتی و مهاجرت روستاییان به شهر، اختلاف فرهنگی در نحوه استفاده از فضای مسکونی و غیرمسکونی درون نوشهرها مشکلاتی را برای مسؤلان و طراحان ایجاد نمود[۱۸].

آنچه به عنوان شهرهای جدید در کشورهای جهان سوم تزریق شد همانند سایر اندیشه‌های حاصل از تفکر مدرنیسم ذاتاً فاقد ارتباط ساختاری با محیط بلکه مجموعه‌ای از دستورالعملهای مشابه برای مشکلات شهرنشینی متفاوت در سراسر جهان بود

در مواردی که احداث مسکن در نوشهرها خارج از حیطه نظام فرهنگی سرزمین‌های غربی صورت گرفت بواسطه عدم درک و شناخت درست و صحیح فرهنگ پایه ساکنین مستقر شونده در مساکن تهیه شده، مشکلاتی از حیث کاربرد و ارتباط مسکن و سنت بومی- ملی در نوشهرها را بوجود آورد. این امر ناشی از ارتباط مستقیم نحوه استفاده از فضای مسکونی با ساختار نظام اجتماعی- فرهنگی ساکنین آن است. با توجه به موارد مشترک در آداب و رسوم به خصوص آنجا که به باورهای ذهنی و مناسک آئینی مربوط می‌شود دیگر موارد اجتماعی و طبقاتی معنای خود را از دست می‌دهد.

بنابراین یکی از مشخصات اصلی در برنامه ریزی و طراحی مسکن انعطاف پذیری و نامعلوم بودن سطوحی از فضای مسکونی است که بنا بر تمایلات و خواسته‌های ساکنین قابل اجرا گردد. استفاده از فضای مسکونی توسط یک قشر از طبقات اجتماعی که دارای فرهنگی خاص است می‌تواند اشکال مختلفی بنابر سلیقه ساکنین به خود بگیرد[۱۹].

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

به هر حال باید توجه داشت که این عدم تطابق تنها مربوط به مسئله مسکن در کشورهای جهان سوم و غیر اروپایی نیست و این امر ریشه در اجرای نوشهرها در سالهای دهه ۱۹۵۰ توسط معمارانی چون لوکوربوزیه دارد که با نادیده گرفتن واقعیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی همراه بود و رویکرد توجه به واقعیات محلی- بومی رویکرد متاخر نسبت به پایه فکری این تفکر می باشد.

نتیجه‌گیری

برنامه‌ریزی مسکن در شهرهای جدید به شدت متاثر از پیش‌بینی‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی است، و غالبا در شکل ماتریس هایی تمامی این عوامل با یکدیگر ابعاد مسکن را مشخص می کنند، نکته قابل توجه این که این برآوردها تحت تاثیر نوع، اهداف و راهبردهای شهر جدید، دیگر شهرهای منطقه، متقاضیان آماده سازی و... است. البته عوامل دیگری بر این برنامه ریزی تاثیر می‌گذارند از جمله سیاستهای عمومی در مورد مسکن، شرایط اقلیمی و فرهنگ مردم و... و در آخر اینکه این برآوردها هیچگاه به طور دقیق نتیجه نخواهند داد و این امر برنامه‌ریزی مسکن را به شکل یک فرایند ممتد در خواهد آورد که همواره نیازمند بررسی‌هایی در ابعاد مختلف و با گروه کاری متخصص در هر یک از ابعاد می باشد. برنامه ریزی مسکن برای مردمی با ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی غالباً متفاوت، تنها زمانی مطلوب و موفق خواهد بود که این ابعاد متفاوت در یک نگاه کلی گرا و ناظر بر شرایط و امکانات موجود و به دور از ایده‌آل گرایی، بررسی و مورد توجه قرار گیرند. در این راستا و با توجه به تجربه ساخت شهرهای جدید در کشورمان، باید تلاش شود که این شهرها با نقش و عملکردی مستقل تعریف شوند و امکان فعالیت اقتصادی در محدوده شهر جدید در تطابق با ویژگیهای اجتماعی و فرهنگی ساکنان احتمالی آن شکل گیرد تا هدف اصلی ایجاد این گونه شهرها که همانا تمرکز زدایی از سکونت و فعالیت در مادر شهر می باشد تحقق یافته و در سلسله مراتب شهری کشورمان مرتبه‌ای شکل گیرد که طبق برآوردهای جمعیت و اشتغال، هزینه‌های صرف شده را تأمین کرده و نمودی مدرن و به روز شده از شهرنشینی در قرن حاضر را پدیدار کند. در این راستا حمایت‌های دولتی و فرهنگ سازی در باب استقبال از این شهرهای تازه تأسیس مطمئناً با استقرار خدمات تا سطح متوسط شهر مادر و اشتغال مناسب و مستقل تعریف شده، چاره ساز خواهد بود.

پی‌نوشت

۱- شیعه، ۱۳۸٦، ص ۵۸.
۲- زیاری، ۱۳۸٤، ص۲۱.
۳- زیاری، ۱۳۸٤، ص۵۱
٤- زیاری، ۱۳۸٤، ص۳۵.
۵- زیاری،۱۳۸٤ ،ص۹٤.
٦- زیاری،۱۳۸٤،ص۱٤٦.
۷- قرخلو، ۱۳۸۵، ص ۸.
۸- مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۸۵، ص۵۲۲.
۹- اعتماد، ۱۳۷۷، ص ۱۲۷.
۱۰- نظریان، ۱۳۸٦، ص ۸۸.
11- Ziari, 2006, 416.
۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸٦.
۱۳- مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۸۵، ص ٤۹۷.
۱٤- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳٦۷.
۱۵- شرکت عمران شهرهای جدید، ۱۳٦۸.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]

۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸٦.
۱۷- قرخلو، ۱۳۸۵، ص ۲۳.
۱۸- قرخلو، ۱۳۸۵، ص ۱۲.
۱۹- شیعه، ۱۳۸۰، ص ۲۰۹.

منابع

۱- آمارنامه‌ها و سالنامه‌های آماری سالهای۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵.

۲- اعتماد، گیتی، شهرنشینی در ایران، انتشارات آگاه، چاپ سوم، ۱۳۷۷.

۳- دانشپور، زهره، دگرگونی مشکلات شهرهای جدید، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، کتاب اول، شرکت عمران شهرهای جدید ۱۳۸۵.

٤- زکاوت، کامران،" شهرهای جدید و استراتژی توسعه غیر متمرکز کلان شهرها"، مجموعه مقالات ارائه شده در کنفرانس بین المللی توسعه شهری و شهرهای جدید، اصفهان ۱۳۷۲.

۵- زیاری، کرامت‌الله، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران، ۱۳۸٤.

٦- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵.

۷- شرکت عمران شهرهای جدید، عملکرد شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳٦۷، تهران، ۱۳٦۸.

۸- شکوئی، حسین؛ دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، تهران۱۳۸۲.

۹- شیعه، اسماعیل، با شهر و منطقه در ایران، دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ دوم، تهران ۱۳۸۰.

۱۰- صرافی، مظفر، ضرورت تدوین سیاست ملی شهرنشینی برای موفقیت شهرهای جدید ایران، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید ۱۳٦۸.

۱۱- قرخلو، مهدی، جزوه درسی شهرهای جدید، دانشگاه تهران ۱۳۸۵.

۱۲- کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، چاپ اول، تهران ۱۳۸۵.

۱۳- غمامی، مجید، نگاهی به عملکرد شهرهای جدید در مجموعه شهری تهران، آبادی، ش ۲۹-۳۰-۳۱

۱٤- مشهدی زاده دهاقانی، ناصر، تحلیلی از ویژگیهای برنامه‌ریزی شهری در ایران، دانشگاه علم و صنعت، تهران ۱۳۸۵.

۱۵- معصوم، جلال، "شهرهای جدید؛ ضرورت ها و عملکردها"، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۳۱، ۱۳۸۰.

۱٦- وزارت مسکن و شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری در پروژه‌های آماده سازی زمین، تهران ۱۳٦۷.

۱۷- وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت عمران شهرهای جدید، کتاب اطلاع رسانی، چاپ اول، تهران ۱۳۸٦.

۱۸- نظریان، علی اصغر، جغرافیای شهری ایران، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران ۱۳۸٦.

19- Ziari, Keramatollah (2006): The planning and functioning of new towns in Iran, Cities, Vol. 23, No. 6, p. 412–422.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-10-11]