

عملکرد شهرهای جدید و تمرکززدایی جمعیت از منطقه شهری تهران (مطالعه موردی شهر جدید اندیشه)

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۰/۰۷/۱۰

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۰۹/۰۷

پرویز تیموری* (استادیار و عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر)
نسرین کیوان (دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر)

چکیده

شهر جدید با نگاهی که در این تحقیق به آن نگریسته شده، شهری است که به عنوان یکی از راهبردها و الگوهای توسعه شهری است که در جهت جذب سرریز جمعیتی منطقه شهری تهران احداث شده است.

منطقه شهری تهران پر جمعیت ترین منطقه شهری کشور و از نظر توان تولید، بالاترین میزان را از نظر تجهیز سرمایه و تربیت نیروی انسانی به خود اختصاص داده است. به لحاظ بالا بودن نسبی سرانه تولید و درآمد، منطقه شهری تهران مهم ترین قطب جاذب جمعیت در سطح ملی می باشد که مشکلات عدیده ای را از نظر تامین مسکن و تمرکز شدید جمعیتی به وجود آورده است. شهر جدید اندیشه به وسعت ۱۴۰۰ هکتار در فاصله ۳۰ کیلومتری جنوب غربی تهران که از غرب به محدوده کرج، از جنوب و شرق به محدوده شهریار و از شمال به رودخانه کرج متصل است احداث شد که بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی باید بخشی از جمعیت ۲۱ میلیونی منطقه شهری تهران را تا سال ۱۳۹۵ در خود اسکان دهد. سال ۷۰ مبدا طرح در نظر گرفته شد و قطعات از سال ۱۳۷۱ به مردم واگذار شده است. در راستای رسیدن به اهداف تحقیق دو فرضیه مطرح شده است که عبارتند از:

در راستای رسیدن به اهداف تحقیق دو فرضیه مطرح شده است که عبارتند از:

اول - قیمت مناسب زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه باعث سرریز جمعیت منطقه شهری تهران شده است.

دوم - فاصله مناسب شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران باعث جذب سرریز جمعیت شهری تهران شده است بنابراین سعی شده است از نمونه گیری و تحلیل آمار با نرم افزار spss برای ثابت کردن این دو فرضیه استفاده شود که در نتیجه هر دو فرضیه ثابت شده است

واژه های کلیدی:

شهر جدید، تمرکز زدایی، منطقه شهری تهران، سرریز جمعیت.

* نویسنده رابط: parviz721@gmail.com

طرح موضوع تحقیق

ایجاد شهرهای جدید با اهدافی چون بهبود ساختار فضایی،

کاربری بهینه منابع طبیعی، مهار ابعاد تمرکز گرایی جمعیت در شهرها و مناطق شهری و سامان دهی و آمایش سرزمین در نظام زیستی کشور صورت می گیرد.

در این راستا، وزارت مسکن و شهرسازی همگام با اهداف و سیاست های توسعه ملی سرزمین، تنظیم نظام سلسله مراتبی شهرهای کشور، کاهش تمرکز در شهرهای بزرگ، جلوگیری از قطبی شدن کانون های توسعه، بهره گیری از استعدادها و توان ها و کاهش نابرابری های منطقه ای، کنترل مهاجرت از نقاط کم توسعه به نقاط توسعه یافته، تامین خدمات زیربنائی و مسکن مناسب به ویژه در نقاط دور افتاده و محروم کشور و نهایتا دستیابی تعادل اقتصادی و اجتماعی در پهنه سرزمین، ایجاد شهرهای جدید را در راس اولویت برنامه ها و طرح های عمرانی خود قرار داده است.

بنابراین طرح احداث شهرهای جدید برای رفع معضلات کلان شهرها از سوی وزارت مسکن و شهرسازی در اواخر دهه ۱۳۶۰ پیشنهاد و به تصویب هیأت دولت رسید. بر این اساس در منطقه شهری تهران، ایجاد ۴ شهر جدید اندیشه، هشتگرد، پردیس و پرند در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت. بنابراین شهر جدید اندیشه طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی می بایست بخشی از جمعیت ۲۱ میلیون نفری منطقه شهری تهران را در خود اسکان دهد. با توجه به این مسأله محل استقرار شهر توسط وزارت مسکن و شهرسازی قبل از مکانیابی شهرهای جدید منطقه شهری تهران انتخاب گردید، تا به یکی از مهم ترین اهداف، که همانا ایجاد شهر جدید اندیشه برای جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران می باشد، برسد.

افزایش جمعیت کلان شهرهای کشور توسعه کالبدی این شهرها را در مسیری غیر معقول قرار داده است و زندگی شهروندان و اقشار تازه شهرنشین شده را با معضلات تازه مواجه ساخته است. عوارض ناشی از تراکم های مسکونی و جمعیتی، معضلات و عوارض زیست محیطی از قبیل آلودگی هوا و آلودگی صوتی، از بین رفتن اراضی کشاورزی، باغ ها و فضاهای سبز پیرامون شهرها، اتلاف بیش از اندازه وقت شهروندان در تردهای روزانه بین محل کار و سکونت را می توان از جمله این معضلات بر شمرده. مهاجرت های بی رویه به سوی شهر های بزرگ، سیاست گذاران و برنامه ریزان شهری را با این واقعیت روبرو ساخت که کالبد شهرها با کلیه تمهیدات از قبیل نو سازی ها و باز سازی بافت قدیمی و فرسوده در عمل قادر به تأمین مسکن و دیگر نیازهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، آموزشی، ورزشی و سایر نیازهای شهروندان

نمی تواند باشد. طرح احداث شهر های جدید با برنامه ریزی از قبل سنجیده با دو هدف اصلی کاهش بار جمعیتی و فعالیت های اقتصادی پایتخت و دیگر کلان شهرهای کشور به عنوان راه حلی بهینه برای رفع معضلات کلان شهرها از سوی وزارت مسکن و شهر سازی در اواخر دهه ۱۳۶۰ پیشنهاد و به تصویب هیئت دولت رسید (طلاچیان ۱۳۸۴، ۱۱).

منطقه شهری تهران به علت تمرکز سیاسی، اداری و صنعتی با داشتن بالاترین میزان سرمایه، درآمد و همچنین تمرکز امکانات و گرایش به افزایش آن پذیرای خیل عظیمی از مهاجران از سراسر ایران بوده است. که این امر منجر به مهاجرت بی رویه، افزایش قیمت و کمبود زمین شهری، ایجاد آلودگی ها و معضلات زیست محیطی، فرهنگی و اجتماعی و در نتیجه تمرکز شدید جمعیتی شده است. بنابراین برای پاسخ گویی به این مشکلات و کمبودها دولت در سال ۱۳۶۸ احداث ۱۸ شهر جدید را تصویب کرد. که در پیرامون منطقه شهری تهران ۴ شهر جدید به نام های اندیشه، هشتگرد، پردیس و پرند احداث گردید.

بر این اساس شهر جدید اندیشه با وسعت ۱۴۰۰ هکتار با سقف جمعیتی ۱۱۸۰۰۰ نفر برای جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران پیش بینی شده، با نگرش به مسائل مذکور این پژوهش بر آن است که عملکرد شهر جدید اندیشه را در تمرکز زدایی جمعیت از منطقه شهری تهران مورد بررسی قرار دهد.

اهداف تحقیق

هدف کلی:

بررسی عملکرد شهر جدید اندیشه در تمرکز زدایی جمعیت از منطقه شهری تهران

اهداف جزئی:

- ۱- بررسی قیمت زمین و مسکن در منطقه شهری تهران و شهر جدید اندیشه
- ۲- بررسی میزان اشتغال افراد ساکن در شهر جدید اندیشه در نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران
- ۳- بررسی راه های دسترسی شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران

فرضیه های تحقیق

- ۱- قیمت مناسب زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه باعث جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران شده است.

۲- فاصله مناسب شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران باعث جذب سرریز جمعیت منطقه، شهری تهران به وسیله این شهر شده است.

روش تحقیق:

تحقیق حاضر از نظر نوع تحقیق کاربردی است و بر اساس ماهیت و روش آن توصیفی-تحلیلی است.

روش گردآوری اطلاعات

مطالعات کتابخانه ای و اسنادی با استفاده از کتاب ها، مقاله ها و مجلات و دیسکت های کامپیوتری، جستجوی اینترنتی، اسناد اصل و دولتی و نشریات، مطبوعات در مورد شهر جدید اندیشه و هم منطقه شهری تهران، تجزیه و تحلیل مطالعات کتابخانه ای و اسنادی، استفاده از روش میدانی در شهر جدید اندیشه، استخراج یافته های میدانی، تجزیه و تحلیل یافته های میدانی، تعیین نقاط ضعف و قوت یافته های میدانی، ترکیب و تلفیق یافته های اسنادی و میدانی، تجزیه و تحلیل نهایی اطلاعات، تدوین پیشنهادی راهبردی، تدوین گزارش نهایی، همچنین در روش های میدانی از پرسشنامه استفاده می شود و روش کتابخانه ای با استفاده از فیش صورت می پذیرد.

شناخت ویژگی های منطقه شهری تهران

محدوده منطقه شهری تهران بر اساس مطالعات طرح مجموعه شهری تهران مترادف با استان تهران می باشد. استان تهران در غرب منطقه دشت کویر و در دامنه های جنوبی البرز واقع شده است (همای صالحی و همکاران، ۱۳۸۸، ۲). مساحت این استان ۱۸۸۱۴ کیلومتر مربع است. (همان منبع، ۳) استان تهران از ۱۳ شهرستان و ۳۵ بخش و تعداد ۵۳ شهر و ۷۹ دهستان و ۱۵۵۲ آبادی تشکیل شده است. تعداد شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت ۱۳ عدد است. در سرشماری سال ۱۳۸۵، استان تهران ۱۳۴۲۲۳۶۶ نفر جمعیت داشت.

از تعداد ۱۳۴۲۲۳۶۶ نفر ۱۲۲۶۰۴۳۱ نفر در نقاط شهری و ۱۱۶۱۸۸۹ نفر در نقاط روستایی زندگی می کنند. ضریب شهرنشینی در استان تهران ۹۱/۳ درصد است. مساحت استان تهران ۱۸۸۱۴ کیلومتر مترمربع است و تراکم نسبی استان تهران ۷۱۳ نفر در کیلومتر مربع است. از جمعیت ۱۳۴۲۲۳۶۶ نفری استان تهران ۶۹۰۱۲۱۷ نفر مرد و ۶۵۲۱۱۴۹ نفر زن می

باشند. نسبت جنسی در استان تهران ۱۰۶ می باشد (استاندارداری تهران، معاونت برنامه ریزی، دفتر هماهنگی امور اقتصادی، ۱۳۸۶).

از ۱۱۵۸۲۴۶۷ نفر جمعیت ۱۰ ساله و بیش تر در استان تهران در سال ۱۳۸۵ تعداد ۴۶۹۱۳۲۵ نفر جمعیت فعال می باشد (استاندارداری تهران، معاونت برنامه ریزی، دفتر آمار و اطلاعات، ۱۳۸۶).

مطالعه موردی شهر جدید اندیشه

- بررسی اهداف ایجاد شهر جدید اندیشه

مهم ترین اهداف ایجاد شهر جدید اندیشه عبارتند از: (مهندسین مشاور پژوهش و عمران،

۱۳۷۶، ۲ و ۳)

- جذب جمعیت سرریز منطقه شهری تهران
- امکان فرصت دهی و سامان دهی به شهرهای تهران و کرج
- پایه گذاری اقتصاد شهر بر اساس خدمات آموزش عالی و بعضا صنایع مطلوب منطقه
- برنامه ریزی شهری در جهت خودکفایی اشتغال و خدمات شهری
- حفظ تعادل اکولوژیکی شهر و منطقه
- حفظ خصوصیات طبیعی محیط تا حد امکان
- ایجاد محیط زیست مناسب
- جدایی لازم کاربری ها از یکسو و تلفیق مناسب آن ها از سویی دیگر
- نزدیکی محل کار، مسکن و خدمات شهری نسبت به یکدیگر
- جلوگیری از حاشیه نشینی و توسعه خودرو
- استفاده بهینه از زیرساخت ها

موقعیت و وسعت شهر جدید اندیشه

طراحی شهر در زمینی به وسعت ۱۴۰۰ هکتار و فاصله ۳۰ کیلومتری جنوب غربی تهران (میدان آزادی) که از غرب به محدوده کرج، از جنوب و شرق به محدوده شهریار و از شمال به رودخانه کرج محدود می گردد (روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه، ۱۳۸۸، ۱)

مطالعات اقتصادی

از مجموع جمعیت ۶۵۵۲۲ نفر ۱۰ ساله و بیش تر شهر جدید اندیشه در سال ۱۳۸۵، ۲۴۳۷۳ نفر معادل ۳۷/۱۹ درصد جمعیت فعال می باشند. در سال ۱۳۸۵ از بین جمعیت ۱۰ ساله و بیش تر در شهر جدید اندیشه، ۲۱۳۲۹ معادل ۸۷/۵۱ شاغل بودند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). مطالعه وضعیت کنونی ساخت اشتغال در محدوده راهبردی شهر جدید اندیشه بیانگر اهمیت نسبی بخش های خدمات و صنعت و سهم ناچیز بخش کشاورزی در اقتصاد محدوده راهبردی می باشد (مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۹۰، ۱۳۷۶).

مطالعات جمعیتی و اجتماعی

جمعیت شهر جدید اندیشه

جمعیت شهر جدید اندیشه ۷۵۶۱۹ نفر می باشد

ساختار جنسی

از تعداد ۷۵۶۱۹ نفر در شهر جدید اندیشه ۳۹۱۸۸ نفر مرد معادل ۵۱/۸۲ درصد از کل جمعیت را تشکیل می دهند و ۳۶۴۳۱ نفر زن معادل ۴۸/۱۷ درصد از کل جمعیت شهر جدید اندیشه را تشکیل می دهند.

گروههای عمده سنی

جدول شماره ۱- گروههای عمده سنی شهر جدید اندیشه

جمع		۶۵ ساله و بیش تر		۱۵ تا ۶۴ ساله		۰-۱۴ ساله	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۱۶۶۳۷	۲۲	۱۶۱۹	۲/۱۴	۵۷۳۶۳	۷۵/۸	۷۵۶۱۹	۱۰۰

مأخذ مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵،

بار تکفل

بار تکفل در شهر جدید اندیشه ۰/۳۱ می باشد.

نسبت جنسی

نسبت جنسی در شهر جدید اندیشه ۱۰۸ می باشد که نشان دهنده تعداد بیش تر مردان در شهر جدید اندیشه است.

بعد خانوار

بعد خانوار در شهر جدید اندیشه ۳/۷۹ می باشد.

توزیع جمعیت بر حسب وضع مهاجرت

تعداد مهاجران وارد شده طی ده سال گذشته به شهر جدید اندیشه طبق برآورد مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ معادل ۶۱۹۳۴ نفر بوده است.

مطالعات کالبدی

روند شکل گیری کالبد شهر

– تاریخچه طرح

محل استقرار شهر جدید اندیشه توسط وزارت مسکن و شهرسازی قبل از مکان یابی شهرهای جدید منطقه شهری تهران انتخاب گردید و مساحت آن در مطالعات مقدماتی ۱۴۹۵ هکتار برآورد شد. بر اساس مصوبه ۶۸/۱۰/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران سقف جمعیتی شهر ۴۰ هزار نفر تعیین گردید و مجدداً بر اساس مصوب ۷۱/۹/۹ این شورا سقف جمعیتی به ۶۰ هزار نفر افزایش یافت و سرانجام در تاریخ ۷۹/۱/۲۹ طرح توسعه و عمران اندیشه با جمعیت ۱۰۳۵۰۰ نفر و وسعت ۱۴۰۰ هکتار تصویب گردید. (مهندسین مشاور شهر و برنامه ۱۳۸۲، ۴۰) در نهایت طرح تفصیلی شهر در مردادماه هشتاد و دو با سقف جمعیتی ۱۱۸/۶۵۰ نفر و در زمینی به وسعت ۱۴۰۰ هکتار تصویب گردید.

– مراحل شکل گیری :

فاز ۱: این فاز در واقع شهرک اندیشه نامیده شده که قبل از انقلاب اسلامی عملیات طراحی و اجرایی آن شروع و بعد از انقلاب توسط شرکت عمران تکمیل و تحویل فرمانداری و شهرداری شهریار گردید.

فاز ۲: این فاز در زمینی به مساحت ۱۲۰ هکتار می باشد. که از سال ۱۳۷۰ طراحی آن آغاز و پس از یکسال طرح اولیه آن تهیه و سپس قطعات آن از سال ۱۳۷۱ در دو بخش ویلایی و آپارتمانی به مردم واگذار شده است.

فاز ۳: طراحی این فاز در زمینی به مساحت ۳۶۰ هکتار از سال ۱۳۷۰ بر اساس کاربری مصوب آغاز و از سال ۱۳۷۱ پس از آماده سازی اراضی واگذاری زمین ها به متقاضیان آغاز گردید.

فاز ۴: مساحت این فاز ۳۳۰ هکتار بوده که از سال ۷۵ آماده سازی زمین های آن شروع و تمام خیابان ها، میدان ها و جداول، جوی ها در آن به مرحله اجرا در آمده است.

فاز ۵: وسعت این فاز ۱۹۴ هکتار است که ۵۸ هکتار آن توسط شرکت تعاونی مسکن جعفریه احداث گردیده است (شرکت عمران شهر جدید اندیشه، ۱۳۸۸، ۷).

فاز ۶: این فاز به به مساحت ۴۰۰ هکتار می باشد که عمده زمین های آن در مالکیت بخش خصوصی و کمیته امداد می باشد.

– بافت شهر

طرح ساختاری شهری به روش توسعه تک هسته ای با بافت و شبکه شعاعی طراحی شده است. و جهت تقویت هویت شهر به صورت درونگرا طراحی شده است. این الگو با توجه به اینکه شهر برای جمعیت محدود ۷۰ الی ۱۰۰ هزار نفر طراحی شده مناسب دانسته شده است.

۱- قیمت مناسب زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه باعث جذب سرریز جمعیت منطق شهری تهران شده است.

در نمونه گیری که در شهر جدید اندیشه به عمل آمده است در بین پاسخ دهندگان ۴۳/۸ درصد در محل اقامت قبلی خود صاحب تسهیلات زمین و مسکن بوده اند و ۵۶/۳ درصد نیز فاقد چنین تسهیلاتی می باشند. با بررسی پاسخ های ارائه شده به سؤال یازده پرسشنامه مشخص گردید که ۵۷/۳ درصد دارای تسهیلات زمین و مسکن در اقامتگاه فعلی خود می باشند. و همچنین ۴۲/۷ درصد فاقد چنین امکاناتی می باشند. با بررسی به عمل آمده ۴۹/۷ از پاسخ دهندگان قیمت زمین را در شهر جدید نسبت به شهر قبلی شان ارزان می دانند. همچنین ۶۲/۲ درصد از پاسخ دهندگان مهم ترین عامل در انتخاب شهر جدید برای زندگی را قیمت ارزان زمین و مسکن می دانند.

برآورد اولیه در طرح توسعه و عمران تعداد واحدهای تک واحدی و آپارتمانی برابر ۳۷۳۲ قطعه ویلایی و ۴۷۱۸ واحد آپارتمانی در کوتاه مدت، ۵۵۶۲ واحد ویلایی و ۱۲۲۸۸ واحد آپارتمانی در میان مدت و ۱۰۴۶۰ قطعه ویلایی و ۱۴۳۳۴ واحد آپارتمانی در بلند مدت می باشد. که تاکنون حدود ۲۴۵۰۰ واحد مسکونی به صورت قطعات آپارتمانی و ویلایی واگذار و از این تعداد حدود ۸۰٪ آن ساخته شده است.

در فاز ۲ (۱۲۰ هکتاری) که طراحی آن از سال ۱۳۷۰ در زمینی به مساحت ۱۲۰ هکتار و شروع و پس از یک سال قطعات آن در دو بخش ویلایی و آپارتمانی به متقاضیان واگذار گردید. در بخش ویلایی حدود ۲۰۰۰ واحد مسکونی و در بخش آپارتمانی، زمین برای ۲۰۰۰ واحد در سه یا چهار طبقه واگذار شده است. (جزوات موجود در روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه، ۸۰)

جدول شماره ۲- مشخصات قطعات مسکونی در سطح شهر جدید اندیشه در فازهای ۳، ۴ و ۵ در سال

۱۳۸۸

ردیف	اراضی	کاربری	تعداد کل (قطعه / واحد)	متراژ کل (متر مربع)	تعداد واگذار شده	متراژ واگذار شده (متر مربع)
۱	۳ فاز ۳۶۰	مسکونی - ویلایی	۳۸۴۶	۸۲۰۸۶۴/۲۳	۳۷۹۹	۸۱۰۸۲۲/۰۶
۲	۳ فاز ۳۶۰	آپارتمانی	۴۴۴۱	۴۷۶۹۵۸/۲۸	۴۴۴۱	۴۷۶۹۵۸/۲۸
۳	۴ فاز ۳۳۰	مسکونی - ویلایی	۱۷۶۷	۳۳۶۱۸۹/۵۵	۱۷۵۴	۳۳۳۱۵۹/۷۸
۴	۴ فاز ۳۳۰	آپارتمانی	-	۸۴۷۵۶۵/۳۱	-	۸۰۶۸۹۸/۱۲
۵	۵ فاز ۱۹۰	مسکونی / ویلایی	۷۵۱	۱۱۳۳۷۸/۵۰	۷۵۱	۱۱۳۳۷۸/۵۰
۶	۵ فاز ۱۹۰	آپارتمانی	۱۲۰۰	۱۰۴۸۵۰/۷۴	۱۲۰۰	۱۰۴۸۵۰/۷۴

مأخذ: جزوات موجود در روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه، ۱۳۸۸

مطابق برآوردهای انجام شده دریافت کنندگان زمین در شهر جدید اندیشه از اعضای تعاونیهای کارمندی و از عمده ترین تعاونی های کارمندان دولت تعاونی های فرهنگیان مناطق مختلف تهران کارمندان ستادی آموزش و پرورش تهران هستند و پس از آن ها نیز عمده تعاونی های متعلق به دانشگاه های مختلف و تعاونی های مسکن کارگری می باشند.

جدول شماره ۳- متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی (آپارتمانی، ویلایی) در استان تهران طی سال ۱۳۸۳

متوسط (قیمت در سال ۱۳۸۳)		استان
ویلایی	آپارتمانی	تهران
۴۴۰۰	۴۷۱۷	

مأخذ: وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن

جدول شماره ۴- متوسط قیمت هر متر مربع زیربنای آپارتمان و ویلا در شهر جدید اندیشه طی سالهای ۱۳۷۳ تا ۱۳۸۵

سال	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
آپارتمانی	۳۵۰	۳۵۰	۴۰۰	۴۵۰	۵۰۰	۷۰۰	۷۵۰	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۱۷۰۰	۲۰۰۰	۳۰۰۰	۳۳۰۰
ویلایی	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۱۰۰	۲۷۰۰	۳۲۰۰	۳۷۰۰	۴۵۰۰

مأخذ: روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه

جدول شماره ۵- متوسط قیمت یک متر مربع زمین ساختمان های کلنگی در استان تهران طی سالهای ۸۲ تا ۸۵

سال	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
تهران	۵۱۰۳/۵	۵۴۶۸	۵۳۴۹	۵۸۹۸

مأخذ: وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۶

جدول شماره ۳- متوسط قیمت هر متر مربع زمین آپارتمانی و ویلایی در شهر جدید اندیشه طی سال های ۷۰ تا ۸۵

سال	۷۰	۷۱	۷۲	۷۳	۷۴	۷۵	۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵
آپارتمانی	-	-	-	۶۰	۶۰	۶۰	۶۵	۶۵	۱۰۰	۱۲۰	۱۵۰	۴۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۴۰	۱۴۰
ویلایی	۵۰	۶۰	۶۵	۶۵	۶۵	۷۰	۷۰	۱۳۰	۱۵۰	۲۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۴۰۰	۱۴۰۰	۱۵۰۰

مأخذ: روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه

همچنین مقاطع برنامه ریزی برای شهر جدید اندیشه در طرح جامع به ۳ دوره تقسیم شده است.

مسکن شهر جدید اندیشه طبق برنامه باید طی یک دوره ۵ ساله از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ به ۱۹۰۰ واحد مسکونی می رسد. همچنین طی یک دوره پانزده ساله یعنی از سال ۷۰ تا

۱۳۸۵ باید جمعیت شهر جدید اندیشه به ۶۰۰۰۰ نفر می رسید و در یک دوره ۲۵ ساله از سال ۷۰ تا ۹۵ به یکصد هزار نفر افزایش یابد.

روند اسکان جمعیت در شهر جدید اندیشه در آرشیو شرکت عمران شهر جدید اندیشه چنین بیان شده است: جمعیت در سال ۱۳۷۱ معادل ۷۱۰ نفر؛ در سال ۱۳۷۲ معادل ۱۰۵۰ نفر در سال ۱۳۷۳ معادل ۱۷۳۰ نفر در سال ۱۳۷۴ معادل ۲۱۵۰ نفر در سال ۱۳۷۵ معادل ۴۳۰۰ نفر در سال ۱۳۷۶ حدود ۶۹۰۰ نفر در سال ۱۳۷۷ معادل ۹۲۰۰ نفر در سال ۱۳۷۸ معادل ۱۱۲۵۵ نفر در سال ۱۳۷۹ معادل ۲۰۰۶۰ نفر (البته تعداد افراد در طرح تفصیلی به نقل از گزارش عملکرد شرکت عمران ۳۵۰۰۰ نفر بیان شده است). همچنین جمعیت در سال ۱۳۸۰ معادل ۲۹۹۶۷ نفر در سال ۱۳۸۱ معادل ۴۴۷۵۵ نفر در سال ۱۳۸۲ معادل ۶۲۴۰۰ نفر بوده است. همچنین جمعیت شهر جدید اندیشه طبق برآورد مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ معادل ۷۵۶۱۹ نفر بوده است.

طبق برآورد شرکت عمران شهر جدید اندیشه در سال ۱۳۸۸ معادل ۱۰۰۰۰۰ نفر در شهر سکونت دارند با توجه به این که در سال ۱۳۸۵ باید طبق برنامه طرح جامع، جمعیت شهر جدید اندیشه به ۶۰ هزار نفر می رسید ولی در سال ۸۵ طبق برآورد مرکز آمار ایران جمعیت شهر جدید اندیشه حدود ۷۵۶۱۹ نفر بوده است. یعنی از برنامه جلوتر بوده است. با این وجود این طور به نظر می رسد که شهر جدید اندیشه توانسته است موفقیت بسیار خوبی را در جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران داشته باشد.

همچنین یکی از دلایلی که قیمت زمین و مسکن مناسب بوده است این است که زمین ها به موقع در اختیار متقاضیان قرار گرفت. همان طور که می دانیم قیمت زمین در شهرهای جدید متأثر از قیمت زمین در شهرهای بزرگ است. اصولاً قیمت که از تقابل منحنی های عرضه و تقاضا به دست می آید، تحت تاثیر متغیرهای مختلفی مثل تاثیر تورم و افزایش هزینه تولید، بورس بازی، میزان تقاضا، مقررات و سیاست های دولت قرار دارد. همچنین قیمت مسکن مناسب بوده است اول به این دلیل که در سال های اولیه ایجاد شهر جدید اندیشه، این شهر با فقدان تأسیسات اولیه روبرو بوده و کمبود خدمات شهری در این شهر وجود داشت و در عوض در شهرک ها و شهرهای اطراف از قبیل شهریار و کرج خدمات رفاهی و عمومی فراهم شده بود لذا قیمت زمین مناسب بود و متقاضیان اقدام به خرید زمین و سپس به ساختن مسکن پرداختند که در نتیجه به قیمت مناسب مسکن منجر شد.

دوم اینکه از سال ۷۰ تا ۷۹ قیمت مسکن حالت بطئی داشت ولی از سال ۸۰ به بعد بر اثر تغییرات قیمت زمین و مسکن در شهر تهران و عدم فروش تراکم قیمت اراضی و واحد مسکونی شهر جدید اندیشه افزایش یافت مثلا قیمت اراضی ویلایی در سال ۱۳۷۰ هر مترمربع حدود ۵۰۰۰ تومان بود که در سال ۱۳۸۲ به ۱۰۰۰۰۰ تومان رسید. و قیمت هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی آپارتمانی در سال ۱۳۷۳ حدود ۳۵۰۰۰ تومان بود که در سال ۱۳۸۲ به ۲۷۰۰۰۰ تومان رسید.

سوم این که واگذار کردن زمین به تعاونی های مسکن فرهنگیان آموزش و پرورش یا تعاونی های کارگری یا تعاونی های سازمان ها و ادارات مختلف که در ساخت و ساز مسکن دخالت کردند و یا مشارکت انبوه سازان در تولید مسکن در شهر جدید اندیشه موجب شده تا مسکن با قیمت مناسب در اختیار مردم قرار گیرد

همچنین تعداد ۲۴۵۰۰ واحد مسکونی که در اختیار متقاضیان قرار گرفت خود نشان دهنده مناسب بودن قیمت زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه است.

۲- فاصله‌ی مناسب شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران باعث جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران به وسیله این شهر شده است.

در نمونه گیری که در شهر جدید اندیشه انجام شده است پاسخ دهندگان بخش سرپرست خانوار را این گونه پاسخ دادند. در بخش کشاورزی ۲/۱، اداری ۱۰/۲، ساختمانی ۱۲/۵، صنعتی ۳۳/۱، تجاری ۱۲/۵، آموزشی ۹/۶، خدماتی ۳/۶، آزاد ۱۴/۳ و سایر نیز ۲/۱ می باشد.

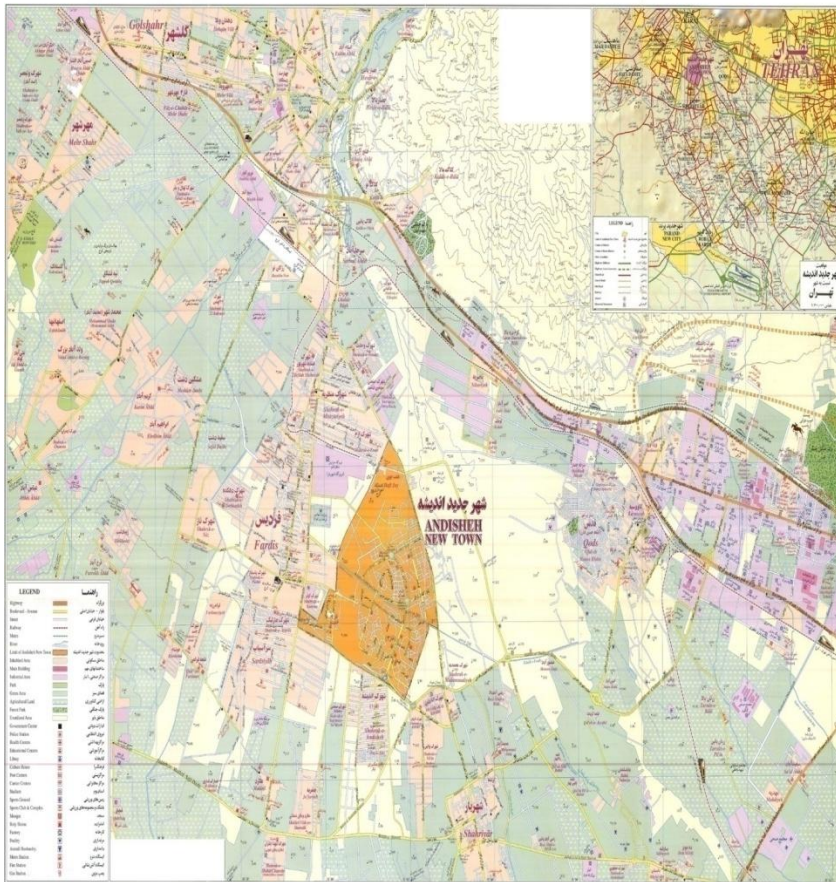
همچنین با بررسی های بعمل آمده مشخص شد که ۴۵/۳ درصد از سرپرستان خانوار در نواحی صنعتی محور غرب استان تهران مشغول به کار می باشند. ۴۴/۵ درصد افراد عنوان نمودند که مدت زمان سفر سرپرست خانوار در شهر قبلی تا محل کار خود در طیف زمانی ۳۰ تا ۴۵ دقیقه بوده در صورتی که در محل سکونت فعلی (شهر جدید) این مسافت به بعد زمانی ۲۰ الی ۳۰ دقیقه کاهش یافته است که ۴۶/۴ درصد آن را پذیرفته اند.

لذا می توان عنوان نمود با توجه به بعد مسافت و سایر پارامترها، قریب به اتفاق پاسخ دهندگان در پاسخ به این سؤال که فاصله محل سکونت سرپرست خانوار به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران به چه میزان باعث مهاجرت به شهر جدید اندیشه شده است از بین چهار گزینه خیلی کم، کم، متوسط، زیاد و خیلی زیاد به گزینه زیاد با ۳۸/۵ درصد بیش ترین پاسخ را داده اند.

فاصله راه های ارتباطی از شهر جدید اندیشه به سمت نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران به شرح ذیل می باشد:

- ۱- حد فاصل میدان شهید سلطانی (پل فردیس) سه راهی مارلیک ۱۰/۳ کیلومتر است.
- ۲- حدفاصل سه راهی اندیشه - میدان سپاه ۴/۵ کیلومتر است. ۳- حد فاصل میدان صیاد شیرازی - جاده مخصوص آتش نشانی ۱/۱ کیلومتر است. ۴- حدفاصل میدان معادن - میدان قدس ۳/۸ کیلومتر است. ۵- حدفاصل میدان شهید صیاد شیرازی - جاده مخصوص آتش نشانی ۱۴/۸ کیلومتر است. ۶- حدفاصل میدان شهید صیاد شیرازی - جاده قدیم کرج ۱۲/۵۵ کیلومتر است. ۷- حدفاصل میدان قدس تا بزرگراه مخصوص کرج (آتش نشانی) ۸/۷۵۰ کیلومتر است. ۸- حد فاصل جاده قدیم کرج - میدان قدس ۵/۱ کیلومتر است. ۹- حد فاصل میدان سپاه - میدان نبوت ۹/۴ کیلومتر است. ۱۰- حدفاصل میدان نبوت (انبار نفت) میدان شهید سلطانی ۷/۶۵۰ کیلومتر است. ۱۱- حد فاصل میدان معادن - هفت جوی ۶/۶ کیلومتر است (آقا بالازاده اصل).

Archive of SID



نقشه شماره ۱: راه های دسترسی به شهر جدید اندیشه. مأخذ شرکت عمران شهر اندیشه

آزمون فرضیات

اکنون با توجه به بررسی های انجام گرفته، نتیجه فرضیات آزمون شده به طور خلاصه بیان می گردد.

فرضیه اول: قیمت مناسب زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه باعث جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران شده است.

با توجه به بررسی های انجام شده در پرسشنامه به وسیله نرم افزار Spss فرضیه شماره ۱ با ضریب همبستگی ۰/۸۴۱ در سطح معنی دار ۰/۰۰۰ با ضریب اطمینان ۹۹ درصد مورد تأیید واقع گردیده است.

فرضیه‌ی دوم: فاصله مناسب شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران باعث جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران به وسیله این شهر شده است. در فرضیه‌ی دوم و با توجه به بررسی‌های انجام شده در پرسشنامه به وسیله نرم افزار Spss این فرضیه نیز با ضریب همبستگی $0/959$ در سطح معنی داری $0/000$ با ضریب اطمینان ۹۹ درصد مورد تأیید واقع گردیده است. لذا فرضیه دوم نیز مورد تأیید قرار گرفت.

– پیشنهادها

- راهکارها و پیشنهادهای نگارنده در مورد شهر جدید اندیشه به این شرح بیان شده است.
- ۱- افزایش سطح تراکم ساختمانی
 - ۲- بلند مرتبه سازی وانبوه سازی
 - ۳- تملک اراضی جدید
 - ۴- استفاده از سرمایه گذاری شرکت های خارجی
 - ۵- حذف بوروکراسی اداری از بازار مسکن
 - ۶- حذف مالیات های دولتی
 - ۷- افزایش وام های بانکی تا حد خرید یک مسکن مناسب
 - ۸- فعال سازی بخش خصوصی و تشویق آن برای سرمایه گذاری از طریق ایجاد شرایط اقتصادی مناسب برای سرمایه گذاری، خصوصاً تامین انگیزه و بازگشت سرمایه در زمان مناسب
 - ۹- بهره گیری از تکنولوژی های نوین در ساخت و ساز
 - ۱۰- تلاش برای بهره گیری از قطعات پیش ساخته
 - ۱۱- تلاش برای تولید انبوه مصالح و در نتیجه استفاده از مصالح ارزان قیمت
 - ۱۲- استفاده از نیروی کار ماهر برای کاهش هزینه ساخت و ساز
 - ۱۳- برای ایجاد فاصله مناسب شهر جدید اندیشه به نواحی صنعتی و خدماتی محور غرب استان تهران نیز می توان خط مترو را پیشنهاد نمود.
- پیشنهاد ارائه شده فوق در جذب سرریز جمعیت منطقه شهری تهران به وسیله شهر جدید اندیشه مؤثر می باشد.

منابع و مآخذ:

- ۱- استانداری تهران. ۱۳۸۶. سالنامه آماری استان تهران. معاونت برنامه ریزی، دفتر آمار و اطلاعات.
- ۲- _____ جزوات موجود در فرمانداری تهران. معاونت برنامه ریزی، دفتر هماهنگی امور اقتصادی.
- ۳- تیموری، پ.، رحمانی، ب.، عراقی، ش. ۱۳۸۹. بافت فرسوده شهری ملایر و راه های ساماندهی آن. فصل نامه آمایش محیط ۳(۸). ۱۳۴-۱۱۷
- ۴- روابط عمومی شرکت عمران شهر جدید اندیشه. ۱۳۸۸. جزوات موجود در روابط عمومی شهر جدید
- ۵- شرکت عمران شهر جدید اندیشه. ۱۳۸۸. کاتالوگ شهر جدید اندیشه.
- ۶- شرکت عمران شهر جدید اندیشه. ۱۳۸۸. گزارش عملکرد شهر جدید اندیشه.
- ۷- طلاچیان، م. ۱۳۸۴. نگاهی به شهرهای جدید ایران. ۱۳۷-۱۲۵
- ۸- مهندسین مشاور پژوهش و عمران. ۱۳۷۶. «مطالعات طرح جامع شهر جدید اندیشه، جلد یک و دو»؛ وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت عمران شهر جدید اندیشه.
- ۹- مهندسین مشاور شهر و برنامه. ۱۳۸۲. «طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه، مطالعات وضع موجود و پیشنهادی جلد یک و دو»؛ وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت عمران شهر جدید اندیشه.
- ۱۰- معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن. جزوات موجود در دفتر برنامه ریزی اقتصاد مسکن.
- ۱۱- همای صالحی، خ. ۱۳۸۸. جغرافیای استان تهران؛ چاپ دهم، تهران: انتشارات شرکت چاپ و نشر کتاب های درسی ایران.