

بررسی تأثیرات ایجاد شهرهای جدید در تعادل بخشی به فضای سکونت و اشتغال منطقه ای؛ نمونه موردی: شهر جدید اندیشه

زهرا جوهری^{۱*}، وراز مرادی مسیحی^۲

۱. کارشناس ارشد طراحی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای، تهران مرکز

۲. عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز

(تاریخ دریافت: ۹۰/۷/۲۵؛ تاریخ تصویب: ۹۰/۱۱/۳۰)

چکیده

این مقاله سعی بر آن دارد تا با دستیابی به شناختی کامل از اهداف منطقه ای ایجاد شهرهای جدید و بسط مفهوم تعادل منطقه ای، جایگاه این شهرها به ویژه شهر جدید اندیشه را در تعادل بخشی به فضای سکونت و اشتغال منطقه ای، مورد بررسی قرار دهد. برای گردآوری داده ها از روش های مطالعه کتابخانه ای، مراجعه به داده های آماری و ماتریس دستیابی به اهداف، استفاده و این داده ها با بهره گیری از روش های مقطعی و triangulation (روش های چندگانه یا سه سو سازی) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند.

نتایج حاصل بیان می دارد که شهر جدید اندیشه به واسطه جذب بخشی از سرریز جمعیت مادر شهرهای منطقه و تأمین اشتغال ساکنان خود و حوزه شهری پیرامون، به سهم خود بیشترین تأثیر مثبت را در تعادل بخشی به فضای سکونت و اشتغال منطقه ای به شکل برنامه ریزی شده، داشته است.

واژگان کلیدی

منطقه، تعادل منطقه ای، شهر جدید، آمایش سرزمین، تمرکز فضایی.

مقدمه

یکی از دلایل ایجاد شهرهای جدید تعادل بخشی به فضای منطقه می‌باشد، چرا که این شهرها شکل برنامه‌ریزی شده‌ای از توسعه ناپیوسته مادرشهر را مهیا و به واسطه آن می‌توانند بهترین و بیش‌ترین نقش را در تداوم و انتشار توسعه به فضاهای مجاور دورافتاده داشته باشند. لذا این مقاله با آزمون فرضیات ذیل در جستجوی تبیین نقش شهر جدید اندیشه در تعادل بخشی به فضای سکونت و اشتغال منطقه شهری تهران است: ۱. شهر جدید اندیشه نقشی که برایش از لحاظ جذب سرریز جمعیت مادر شهرهای تهران و کرج تعیین شده بود را ایفا نموده است؛ ۲. شهر جدید اندیشه موفق به تأمین اشتغال ساکنین خود نشده است.

روش‌شناسی پژوهش

در نگارش این مقاله از روش‌های ذیل استفاده شده است:

روش تحقیق مقطعی: در این روش، هدف محقق بررسی چگونگی مراحل و نمونه‌های رشد، یا تغییرات آنها در نتیجه گذشت زمان است. لذا برای آزمون فرضیه یک از این روش استفاده شده است.

روش Triangulation (روش‌های چندگانه یا سه سوسازی): گاهی برای آزمون فرضیات تنها نمی‌توان به یک روش گردآوری و تحلیل بسنده نمود و نیاز است که صحت هر روش در کنار روش‌های دیگر محک خورده شود. این روش در واقع ترکیبی از شیوه‌های مختلف جمع‌آوری اطلاعات و تحلیل آنها را مورد استفاده قرار داده و نتایج به دست آمده از هر روش را با نتایج به دست آمده از روش‌های دیگر مورد مقایسه قرار داده و از این طریق صحت آن را با اطمینان بیش‌تری مورد تأیید قرار می‌دهد.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

شهر جدید: ماده ۱ قانون ایجاد شهرهای جدید، این شهرها را اینگونه تعریف نموده است: شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چهارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هرکدام که بزرگ‌تر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات موردنیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

(دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۸، ص ۲۰۱).

متفکرانی چون ابنزر هاوارد با نظریه باغ‌شهر، ریموند آنوین با نظریه شهرهای اقماری و طرح حومه‌نشینی و فرانک لوید رایت با نظریه شهر گسترده، زمینه‌های ایجاد شهرهای جدید کنونی با هدف تعادل بخشی به فضای منطقه‌ای را ایجاد نمودند. شهرهایی که همگی با هدف ایجاد راه حلی برای کاهش مشکلات شهرهای بزرگ، شکل گرفتند.

این شهرها را بر اساس فاصله از شهر مادر، جمعیت، وسعت، موقعیت و پایه اقتصادی در الگوهای مستقل، اقماری و پیوسته می‌توان تقسیم نمود. شهر جدید مستقل با اهداف بهره‌برداری از منابع طبیعی، انتقال مزایای قطب رشد به نواحی عقب‌مانده، تقویت نواحی صنعتی و تغییر ساخت سیاسی و خدماتی نواحی وکل کشور ایجاد می‌شوند؛ زیرا هدف از ایجاد این شهرها در اصل ناشی از سیاست تمرکززدایی ملی و ناحیه‌ای و تعادل بخشی به نواحی مختلف کشور است. شهرهای جدید اقماری نیز، اجتماع‌های برنامه‌ریزی شده‌ای در درون حوزه کلان‌شهرها هستند که با شهر مرکزی پیوندهای عملکردی مستحکمی را حفظ می‌کنند و در مقابل شهرهای جدید پیوسته در جوار مادر شهر و مجتمع‌های بزرگ برای رفع مشکل انباشتگی‌های مسکونی آنها ایجاد می‌شود. (زیاری، ۱۳۸۵، صص ۳۹-۴۳)

تعادل منطقه‌ای و نقش ایجاد شهرهای جدید در تعادل بخشی به فضای منطقه: در سطح منطقه، ایجاد تعادل منطقی بین مردم، اشتغال و محیط زیست یکی از آرمان‌های پسندیده می‌باشد. در واقع یک منطقه وقتی شامل تعادل می‌شود که شاغلان ساکن، به یک شغل در فاصله و زمانی معقول از مکان سکونت خود دسترسی داشته باشند (زائو^۱، ۲۰۱۱، ص ۵۹). یکی از مهم‌ترین وظایف برنامه‌ریزان فضایی، مکان‌یابی فضاهای توسعه به گونه‌ای است که بهترین و بیش‌ترین نقش در تداوم و انتشار توسعه به فضاهای مجاور دورافتاده را داشته باشند و بخش بزرگ‌تری از منطقه و جمعیت بیش‌تری را منتفع سازند. (اشکوری، ۱۳۸۵، ص ۲۳).

مترو تاون^۲ و شهر منطقه‌ای^۳: واژه مترو تاون برای پیشنهاد یک کلان‌شهر که خوشه‌ای

-
1. Zhao
 2. metrotown
 3. Regional city

از شهرهای جدید در پیرامون و وابسته به آن قرار دارند، ابداع شد. هر مترو تاونی شامل طیف وسیعی از کاربری‌های اراضی است و تعداد زیادی از اشتغال محلی و خدمات شهر گونه را فراهم می‌کند؛ لکن هم‌چنان به سایر نواحی کلان‌شهر وابسته است. این واژه توسط "شورای برنامه‌ریزی منطقه‌ای بالتیمور"^۱ ابداع شده است. شورای مرکزی پیشنهاد نمود که منطقه کلان‌شهری بالتیمور (با ۱/۸ میلیون نفر در سال ۱۹۶۰) به عنوان مجموعه‌ای از مترو تاون‌ها، که هر یک ۱۰۰ هزار تا ۲۰۰ هزار نفر را در خود جا می‌دهند، توسعه یابد.

شهر منطقه‌ای نیز مفهوم دیگری است که برای تمرکززدایی بخشی از رشد اشتغال و جمعیت آینده در نقاطی دور از مراکز مادرشهرها، مکان‌گزینی می‌شوند. این شهر بسیار بزرگ‌تر از شهرهای جدید پیشنهادی در مفهوم مترو تاون است، که نقش آن ایجاد قطب جدید توسعه در سطح منطقه به منظور تمرکززدایی از شهرهای مادر موجود می‌باشد.

(آرچر^۲، ۱۹۶۹، صص ۲۵۸-۲۶۱)

بررسی تجربه‌های موفق شهرهای جدید با هدف دستیابی به تعادل منطقه‌ای در سایر کشورها: بررسی این نمونه‌های موفق مبنایی برای تعیین میزان موفقیت این شهرها در نظام برنامه‌ریزی منطقه‌ای ایران به دست می‌دهد: ۱. انتخاب نقش شهر متناسب با نیازهای منطقه برای دستیابی به تعادل بیش‌تر، ۲. شناخت گروه‌های هدف و سرمایه‌گذاران قبل از اجرایی شدن طرح، ۳. فراهم بودن بستر مشارکت تمامی اقشار و گروه‌ها در ساخت و مدیریت شهر، ۴. مکان‌یابی شهر در مکانی با قابلیت‌ها و پتانسیل‌های توسعه، ۵. هدف‌گذاری مناسب و منطبق با نیاز واقعی.

-
1. Baltimore
 2. R.W.Archer

جدول ۱. نمونه‌های موفق شهرهای جدید با هدف تعادل بخشی به فضای منطقه ای در سایر کشورها

نام شهر جدید	سال تأسیس	موقعیت قرار گیری	اهداف تأسیس	دلایل موفقیت	دلایل عدم موفقیت
پوتراجایا (مالزی)	۱۹۹۳	واقع در ۲۵ کیلومتری جنوب پایتخت	۱. مرکز اداری جدید و الکترونیک دولت	۱. در فاصله ۲۰ کیلومتری فرودگاه بین‌المللی پایتخت	-
تین شوئی وای (چین)	۱۹۸۷	واقع در شمال غربی هنگ کنگ	۱. پاسخ به افزایش تصاعدی تقاضا برای مسکن در هنگ کنگ ۲. ایجاد فرصت‌های شغلی بیشتر	دسترسی به خط اصلی متروی هنگ کنگ	۱. عدم استقبال بخش خصوصی ۲. بروز برخی مشکلات اجتماعی و فرهنگی
آلمر (هلند)	۱۹۶۰	واقع در جنوب غربی منطقه کلانشهری رانشناد	۱. تعادل بخشی به نظام‌های سکونتی و جذب بخشی از رشد منطقه شهری رانشناد ۲. ایجاد ناحیه شهری نسبتاً مستقل و خود کفا	۱. بهره‌گیری از شبکه جابه‌جایی یکپارچه و توجه به ارتقای ظرفیت‌های اشتغال ۴. برقراری ارتباط هدفمند با نواحی شهری اطراف.	-
ارستاد (دانمارک)	۱۹۴۷	واقع در منطقه‌ای بین دانمارک و سوئد	۱. ایجاد همتمایی مدرن برای مرکز تاریخی کپنهاگ ۲. تقاضای فزاینده مسکن	۱. مترو و بلوار ارستاد ۲. توجه به اولویت مسکن و کنترل قیمت آن ۳. مکان‌یابی مناسب شهر	-

مأخذ: پژوهشگر با استفاده از نوفل، سید علیرضا و دیگران، ۱۳۸۸

تجربه ایران در ایجاد شهرهای جدید: اهداف، گونه‌ها و به تبع آن نقش و کارکرد شهرهای جدید در سال‌های قبل و بعد از انقلاب اسلامی ایران مطابق با تغییرات نظام شهرنشینی کشور متفاوت بوده است. (جدول ۲)

جدول ۲. الگو و طبقه‌بندی شهرهای جدید در ایران

ردیف	انواع شهرهای جدید	نقش و کارکرد	نمونه‌های احداث شده
۱	سازمانی - صنعتی	خوداتکا و دارای مشاغل و خدمات کافی برای ساکنان	آبادان، اندیمشک، مسجد سلیمان، پولاد شهر، بیرانشهر، بندر شاپور، آغاچاری و ...
۲	اقتاری	ساماندهی فضایی شهر اصلی و جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ	شاهین شهر، مجلسی، بهارستان، صدر، هشتگرد، پرند، اندیشه، علوی و ...
۳	پیوسته	مکانیابی در قالب طرح جامع مادر شهر به عنوان بخش مسکونی (ویژگی بارز آن عدم وجود اقتصاد پایه ای و نقش تولیدی است) یا صنعتی	ملک شهر، خانه اصفهان در اصفهان، کوی ولیعصر در تبریز، رضاشهر در مشهد، لویزان، کن و اکباتان در تهران، صفائیه در یزد و معالی آباد در شیراز
۴	شرکتی	برنامه‌ریزی برای اسکان شاغلان مجتمع‌های جدید صنعتی	کشت و صنعت نیشکر هفت تپه، کارون، شهرک‌های بوستان، نی آباد و شوشتر نو

مأخذ: پژوهشگر با استفاده از زیاری، ۱۳۸۵، ۱۵۰-۱۵۲

بررسی نمونه موردی: طبق مصوبه هیأت وزیران به تاریخ ۱۳۶۴/۱۲/۲۰، ایجاد شهرهای جدید در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت. شهر جدید اندیشه

نیز به عنوان یکی از شهرهای جدید منطقه شهری تهران در کیلومتر ۷ جنوب غربی تهران و کنار جاده چیتگر، شهریار برای جذب بخشی از جمعیت منطقه شهری تهران مکان‌یابی شد. مساحت این شهر در مطالعات مقدماتی حدود ۱۴۹۵ هکتار و سقف جمعیتی آن در مراحل کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت به ترتیب برابر با ۷۰۰۰۰، ۳۵۰۰۰ و ۱۰۰۰۰۰ نفر برآورد شد.

جایگاه شهر جدید اندیشه در طرح‌های فرادست: تبیین جایگاه و نقش شهرهای جدید در طرح‌های فرادست در تحقق اهداف این شهرها بسیار تأثیرگذار است و این در حالی است که در ایران فقدان این توجه به شهرهای جدید وجود دارد که شهر جدید اندیشه را نیز شامل می‌شود. این طرح‌ها شامل: طرح آمایش سرزمین، طرح کالبدی ملی ایران، طرح مجموعه شهری تهران، طرح حوزه شهری کرج - شهریار (مصوب ۱۳۸۹) می‌باشد که تنها در طرح حوزه شهری کرج شهریار که زیرمجموعه مجموعه شهری تهران است به ذکر نام اندیشه به عنوان یکی از شهرهای جدید ساخته شده در این مجموعه شهری اشاره شده است.

محدوده مورد مطالعه به عنوان یک شهر جدید در حوزه شهری کرج - شهریار با توجه به شرایط ذیل مکان‌یابی شده است:

- بهره‌مندی از موقعیت آب و هوایی مناسب
- کیفیت فیزیکی و شیمیایی خاک
- ملاحظات مربوط به آب‌های سطحی و کنترل سیلاب
- ملاحظات مربوط به توسعه د اراضی غیر کشاورزی
- هماهنگی موقعیت انتخابی در رابطه با امکانات اشتغال و عملکردهای اقتصادی منطقه
- هماهنگی موقعیت انتخابی با نحوه گسترش زیرساخت‌ها و میان شالوده‌های زیربنایی توسعه (موقعیت ارتباطی) هماهنگی موقعیت انتخابی با ملاحظات فرهنگی و اجتماعی
- وجود امکانات مربوط به تأمین آب
- وجود شبکه تولید و انتقال نیروی برق در نزدیکی موقعیت انتخابی
- وجود تقاضای مؤثر برای زمین و مسکن (مهندسان مشاور پژوهش و عمران).

بازتاب هدف‌ها و راهبردهای منطقه در شهر جدید اندیشه

- شهر جدید اندیشه باید از طریق جذب قسمتی از جمعیت سرریز منطقه به ایجاد تعادل در توزیع جغرافیایی جمعیت درون منطقه‌ای کمک نماید.

- نزدیکی نسبی شهر با شهرهای تهران و به خصوص کرج وجود محور فعال و بازار وسیع اشتغال صنعتی، خدماتی تهران- کرج از حرکت آونگی روزانه بین منطقه فعال غرب تهران با این شهر تا حد قابل توجهی جلوگیری می نماید.
- عدم توسعه شهر جدید اندیشه در اراضی کشاورزی و بهره‌گیری از اراضی غیر قابل استفاده جهت امر کشت و زرع یکی از مهم‌ترین اهداف استراتژیک در سطح ملی و منطقه‌ای که همانا تعادل بخش اکولوژیک و حفظ باغات و اراضی کشاورزی منطقه در کمک به پالایش محیط زیست از آلودگی‌های مختلف است را برآورده می‌سازد.
- وجود شبکه ارتباطی سریع در طرح شهر جدید اندیشه و در چهار جهت جغرافیایی آن، جابه‌جایی سریع مسافر و کالا را در سطح منطقه شهری تسهیل نموده و فواصل کار و سکونت را به حداقل کاهش داده است.
- ارایه خدمات پشتیبانی و منطقه‌ای به آبادی‌ها و شهرک‌های اطراف که در این مورد منطقه کرج از موقعیت خاصی در کشور برخوردار است و هم‌چنین جلوگیری از رشد شهرک‌های جدید اعم از خودکفا و وابسته و کانون‌های سکونتی در سطح منطقه کرج.

تحلیل داده‌ها: آزمون فرضیه یک: این فرضیه بیان می‌دارد که شهر جدید اندیشه نقشی که برایش از لحاظ جذب سرریز جمعیت تعیین شده بود را ایفا نموده است. برای آزمون این فرضیه از روش تحقیق مقطعی استفاده شده است. اطلاعات مورد نیاز از طرح جامع شهر جدید اندیشه، آرشیو اطلاعات موجود در شرکت عمران شهر جدید اندیشه برای بهره‌مندی از جدیدترین پژوهش‌های انجام شده در خصوص طرح، مرکز آمار ایران گردآوری شده است.

مطابق با پیش‌بینی طرح تفصیلی که قرارداد تهیه آن در سال ۱۳۷۹ با شرکت شهر و برنامه بسته شد، سناریوی ذیل برای توسعه شهر با در نظر داشتن مطالعات طرح جامع انتخاب شد:

۴۰ درصد اراضی قابل توسعه در قالب قطعات تک خانواری، دو خانواری و چند خانواری، به توسعه مسکونی اختصاص یابد به این صورت که:

الف- قطعات تک خانواری: ۷۰ درصد از اراضی خالص مسکونی برای احداث واحدهای مسکونی تک خانواری با سطح ۲۵۰ متر مربع در نظر گرفته شده است. به این ترتیب، تعداد واحدهای تک خانواری در این سناریو ۱۶۲۴ و جمعیت ساکن ۶۸۲۰ نفر خواهد بود.

ب- قطعات دو خانواری: در این حالت ۲۰ درصد از اراضی به قطعات دو خانواری

با سطحی حدود ۳۰۰ متر مربع اختصاص داده شده که مجموع واحدها برابر با ۴۱۰ و جمعیت ساکن در آن‌ها برابر ۱۷۲۸ نفر خواهد بود.

ج- قطعات چند خانواری: ۱۰ درصد از اراضی خالص مسکونی به قطعات چند خانواری اختصاص داده شده که اگر سطح قطعات برابر با ۸۰۰ متر مربع بر اساس طرح توسعه و عمران (جامع) و یا به صورت قطعات بزرگ‌تر و با رعایت ۸۰ واحد مسکونی در هر هکتار خالص مسکونی، تعداد خانوار ۱۳۱۹ و جمعیت ساکن ۵۵۳۹ نفر خواهد بود. به این ترتیب، جمعیت ساکن در این بخش با توجه به سناریوی پیشنهادی ۱۴۰۸۶ نفر خواهد بود که با در نظر گرفتن جمعیت ساکن در اراضی دارای طرح آماده سازی ۱۰۴۵۶۳ نفر، جمعیت شهر به ۱۱۸۶۵۰ نفر خواهد رسید.

جدول ۳. جمعیت پذیری اراضی قابل توسعه طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه

تعداد واحد مسکونی	جمعیت ساکن در اراضی قابل توسعه		جمعیت کل شهر در صورت اجرایی شدن طرح	
	تک خانواری	دو خانواری	آپارتمانی	
۲۵۳۵	۴۱۰	۱۳۱۹	۱۱۸۶۵۰	

مأخذ: طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه

جدول ۴. تراکم‌های جمعیتی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه

شرح	تعداد	جمعیت	مساحت-هکتار	تراکم
مسکونی تک خانواری	۸۲۰۲	۳۴۴۴۸	۱۹۹۸	۱۷۲
مسکونی دو خانواری	۱۵۸۰	۶۶۳۶	۲۳۶	۲۸۱
مسکونی آپارتمانی	۱۸۴۶۰	۷۷۵۳۲	۱۸۴۵	۴۲۰
جمع	۲۸۲۵۰	۱۱۸۶۵۰	۴۰۸	۲۹۰

مأخذ: طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه

برای بررسی جمعیت پذیری شهر جدید اندیشه تا سال ۱۳۹۰، توجه به این نکته بسیار ضروری است:

۱. آنچه در عمل برای اراضی مسکونی شهر جدید اندیشه اتفاق افتاد، اگرچه مطابق با سطوح کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی بود، لکن به دلیل اینکه اکثریت واحدهای تک خانواری تبدیل به دو خانواری شدند (زیر زمین منازل نیز یک واحد مسکونی مجزا محسوب شد)، از لحاظ تراکم جمعیتی بسیار متفاوت بود. چراکه ۷۰ درصد از این اراضی تقریباً جمعیتی دو برابر جمعیت پیش‌بینی شده جذب نمودند. به گفته یکی از کارشناسان شرکت عمران شهر جدید اندیشه، این تغییر تراکم‌ها به هنگام واگذاری اراضی مسکونی، از

مهم‌ترین عوامل جذب مردم در ابتدای ایجاد شهر بوده است. به این ترتیب با محاسبه این تغییر در جدول ۴ می‌توان به طور تقریبی به تغییر تراکم جمعیتی حاصل از این استراتژی جذب جمعیت پی برد.

۲. علاوه بر آن پس از تأسیس شهرداری در سال ۱۳۸۲، تغییر تراکم ساختمانی نیز افزایش جمعیت را تشدید نمود. به این صورت که در صورت تمایل، مالکان قادر به دریافت جواز ساخت یک طبقه اضافه در ساختمان خود می‌شدند، به این ترتیب، از این سال به بعد منازل ویلایی تبدیل به واحدهایی آپارتمانی- ویلایی شده و به سهم خود تأثیر به سزایی در افزایش تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی محلات نهادند.

جدول ۵. تیپ ساختمان‌های ساخته شده و در حال ساخت در شهر جدید اندیشه

شرح	تعداد	جمعیت	مساحت- هکتار
ویلایی دو واحدی (دو خانواری)	۹۷۸۲	۴۱۰۸۴	۲۲۳.۴
آپارتمان- ویلایی دو طبقه (سه خانواری)	۴۱۰	۱۶۸۱	۲۳.۶
مسکونی آپارتمانی	۱۸۴۶۰	۷۷۵۳۲	۱۸۴.۵
جمع	۲۸۲۵۰	۲۳۸۹۴۷	۸۳۹.۵

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید اندیشه

بررسی مقاطع گوناگون اسکان جمعیت در شهر جدید اندیشه (۷۵-۹۰)

جدول ۶. سیر تحول جمعیت در شهر جدید اندیشه از ابتدای تأسیس تا سال ۱۳۹۰

شهر جدید اندیشه	پیش‌بینی جمعیت تا پایان برنامه سوم (۱۳۸۳)	پیش‌بینی جمعیت برای ۱۳۹۵	اسکان تا پایان ۱۳۷۵	سرشماری ۱۳۸۵	اسکان تا ۱۳۹۰ ^۱
تعداد	۷۵۰۰۰	۱۱۸۰۰۰	۲۰۰	۷۵۶۱۹	۱۱۰۰۰۰

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید اندیشه

شهر جدید اندیشه از جمله شهرهای جدید است که به دلایل ذیل موفق به جذب سرریز جمعیت شده است:

۱. قرارگیری در مکانی ممتاز به لحاظ نزدیکی به شهرهای تهران (۳۰ کیلومتر تا میدان آزادی) و کرج (۷ کیلومتر تا پل فردیس) و مجاورت با شهرهای شهریار و ملارد، ۲. آرایه زمین با نازل‌ترین قیمت در سال‌های اولیه در مقایسه با شهرهای اطراف، ۳. بهره‌مندی از بالاترین سطح امنیت اجتماعی به دلیل قشر اجتماعی ساکن که ۵۰/۷ درصد آن را کارمندان ادارات دولتی و فرهنگیان و دانشگاهیان تشکیل می‌دهند، ۴. افزودن زیر زمین مسکونی به

۱. شرکت عمران شهر جدید اندیشه

تمامی واحدهای ویلایی، صدور جواز تغییر تراکم‌های ساختمانی و افزایش طبقات از ابتدای ایجاد شهر و تشدید این شرایط پس از تأسیس شهرداری (پژوهش‌گر، با استفاده از طرح جامع شهر جدید اندیشه).

شهر جدید اندیشه به دلایل ذکر شده یکی از موفق‌ترین شهرهای جدید برنامه‌ریزی شده در کشور از بعد جذب سرریز جمعیت مادرشهرها بوده است. این شهر ۵ سال زودتر از افق پیش‌بینی شده، موفق به جذب سقف جمعیتی خود می‌شود. به گونه‌ای که بنا بر اطلاعات کسب شده از شرکت عمران شهر، در سال ۹۰ دارای حدود ۱۱۰۰۰۰ نفر سکنه می‌باشد. لازم به ذکر است که مطابق با آنچه در خصوص تغییر تراکم‌های ساختمانی و جمعیتی مسکونی این شهر ذکر شد (تبدیل واحدهای تک خانواری به دو خانواری در سال‌های اولیه ایجاد شهر و صدور جواز افزایش تراکم و تبدیل واحدهای دو خانواری به سه خانواری در قالب قطعات ویلایی - آپارتمانی)، این رشد خارج از پیش‌بینی جمعیت قابل توجیح می‌باشد.

این شهر در سال ۱۳۸۲ به حد نصاب جمعیتی برای تأسیس شهرداری می‌رسد، و پس از آن مطابق با قانون ایجاد شهرهای جدید، امور اداره بخش‌های ساخته شده شهر به شهرداری منتقل می‌شود. رییس شرکت عمران وقت، اندیشه را در این سال، چون نهالی توصیف می‌کند که تا کنون به خوبی پرورش داده شده و از آن پس، رسالت تأمین آسایش و رضایت‌مندی ساکنان را به مدیران شهرداری می‌سپارد.

لذا با مطالعه تطبیقی اندیشه با تجربیات سایر کشورها، می‌توان بیان داشت اندیشه نیز بسیاری از ویژگی‌های این شهرها را داراست:

۱. هدف‌گذاری مناسب و منطبق با نیاز واقعی
۲. مکان‌یابی مناسب و دسترسی نزدیک به شبکه راه‌های اصلی
۳. تعیین گروه‌های هدف به منظور تحقق‌پذیری مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و پیشبرد طرح برای شکل‌گیری سریع‌تر شهر.

آزمون فرضیه دو: این فرضیه بیان می‌دارد که شهر جدید اندیشه موفق به تأمین اشتغال ساکنان خود نشده است. برای آزمون این فرضیه از روش triangulation (ترکیبی از تحلیل ماتریس دستیابی به اهداف و مطالعه کتابخانه‌ای) و روش تحقیق مقطعی استفاده شده است.

۱. بررسی سهم سطوح فعالیت‌های اقتصادی و اشتغال‌زا در سطح شهر جدید

اندیشه: اراضی شهر جدید اندیشه در قالب ۳ فاز به اجرا درآمده است: فاز یک در زمینی به مساحت ۳۶۰ هکتار از سال ۱۳۷۰ بر اساس کاربری مصوب آغاز و از سال ۱۳۷۱ پس از آماده‌سازی اراضی واگذاری زمین‌ها شروع گردید. فاز دو این شهر در اراضی به مساحت ۳۳۰ هکتار از سال ۷۵ شروع به ساخت شده است. مساحت اراضی فاز سه نیز ۱۹۰ هکتار می‌باشد.

جدول ۷. کاربری اراضی در شهر جدید اندیشه

کاربری	۳۶۰ هکتار (درصد)	۳۳۰ هکتار (درصد)	۱۹۰ هکتار (درصد)
مسکونی	۴۴.۴	۴.۵۱	۴۰.۳
آموزشی	۵.۰۹	۳.۸۶	۴.۱۲
ورزشی	۲.۸۱	۲.۵۹	۵.۳
فضای سبز	۲.۹۷	۳.۳۲	۵.۷۶
فرهنگی، مذهبی	۰.۴۵	۲.۲۳	۰.۵۶
تجاری	۱.۱۳	۳.۴	۱.۱۶
اداری	۰.۱	۲.۳۳	۰.۱۲
درمانی	۱.۱	۰.۲۶	۰.۳۵
تأسیسات شهری	۰.۵۳	۰.۸۶	۵.۲۶
انتظامی	۰.۵۳	۰.۲۳	۰.۰۷
پذیرایی، فرهنگی، جهانگردی	-	۲.۲۱	۱.۳۲
حرایم تأسیسات	۱۵	۱۳.۴۸	۹.۲۴
شبکه ارتباطی (میادین، گذرگاه‌ها، پارکینگها)	۳۹.۱۰۵	۳۷.۲	۲۸.۵۵

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید اندیشه

۲. مشارکت تعاونی‌های مسکن در ساخت شهر جدید اندیشه و تأمین اشتغال ساکنان: بخشی از اشتغال ساکنان شهر جدید اندیشه در ابتدای تأسیس به واسطه مشارکت تعاونی‌های مسکن در ساخت واحدهای مسکونی تأمین شد. به این ترتیب، بخشی از شهر اختصاص به منازل مسکونی کارمندان و کارگران واحدهای صنعتی محور صنعتی غرب تهران شد. با بر اطلاعات طرح جامع ۵۰.۷ درصد تعاونی‌ها کارمندی، ۴۸.۱ درصد آن کارگری و تنها ۱.۲ درصد آن به مشاغل آزاد اختصاص پیدا نمود.

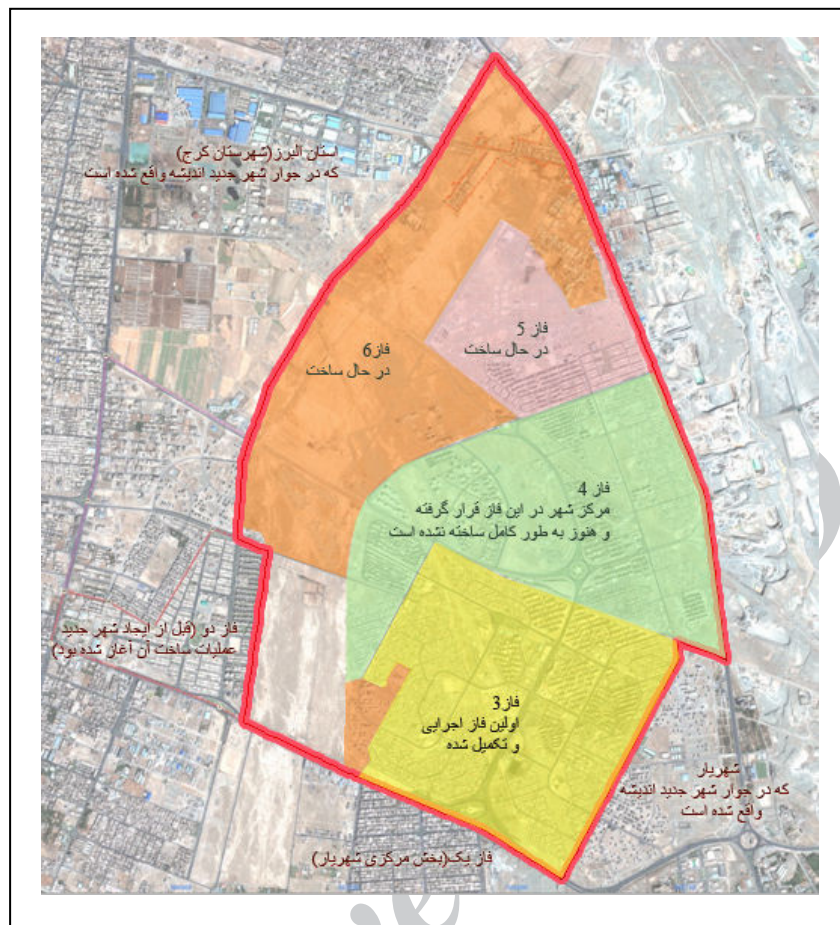
جدول ۸. حجم تقاضا برای واحدهای مسکونی شهر جدید اندیشه-تیرماه ۱۳۷۰

نوع تعاونی	تعداد تعاونی‌ها	تعداد متقاضیان	درصد
کارگری	۱۸۴	۷۳۴۹	۴۸.۱
کارمندی	۷۶	۷۷۴۵	۵۰.۷
آزاد	۲	۱۸۲	۱.۲
جمع	۲۶۲	۱۵۲۷۶	۱۰۰

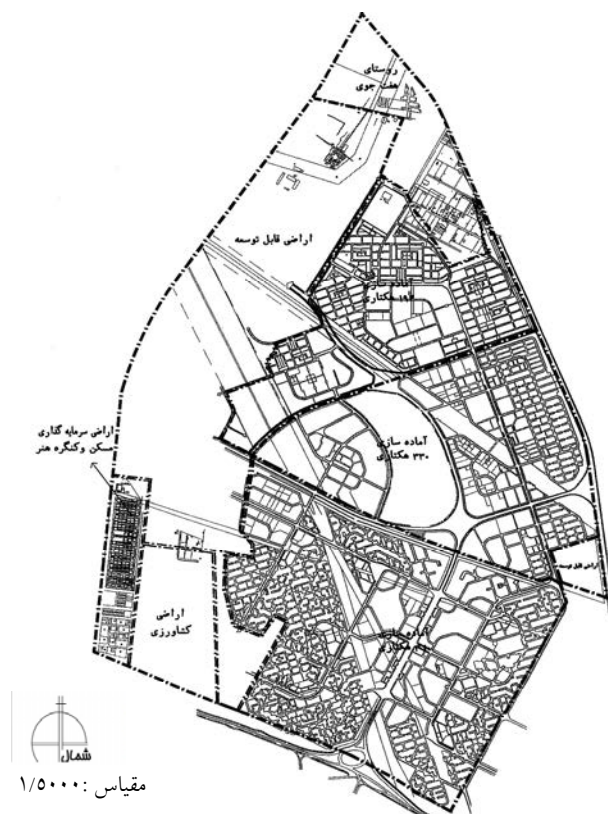
مأخذ: طرح جامع شهر جدید اندیشه



نقشه ۱. کاربری اراضی شهر جدید اندیشه (وضع موجود طرح جامع و پیشنهادات طرح تفصیلی)



شکل ۱. روند پیشرفت پروژه شهر جدید اندیشه با استناد به تصویر ماهواره ای - مرداد ۱۳۸۹
مأخذ: پژوهشگر با استفاده از طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه



نقشه ۲. محدوده‌های آماده سازی پیشنهادی طرح جامع و اراضی قابل توسعه
مأخذ: طرح تفصیلی شهر جدید اندیشه

جدول ۹. فعالیت های عمرانی واحدهای غیرمسکونی شرکت عمران شهر جدید اندیشه تا سال ۱۳۹۰

شهر جدید اندیشه	سال	آموزشی	فرهنگی	تجاری	ورزشی	اداری	بهداشتی	درمانی
در دست اجرا	تا پایان ۱۳۸۳	۱۰	۷	۲۲۵	-	۱۰	۲	-
بهره برداری شده		۲۲	۳	۹۹۴	-	۴	۵	-
در دست اجرا	تابستان ۱۳۸۷	-	۷	-	۴	-	۵	-
بهره برداری شده		-	۹	-	۸	-	-	۱۱
در دست اجرا	بهار ۱۳۸۹	۲	۵	۶	-	-	-	-

مأخذ: پژوهشگر با استفاده از منابع اطلاعاتی موجود در شرکت عمران شهر جدید اندیشه

هر یک از این کاربری‌ها به نوبه خود سهمی از اشتغال‌زایی شهر را بر عهده دارند که متناسب با نوع فعالیت اقتصادی آن، متفاوت خواهد بود. این تعداد به حدی است که بنا بر سرشماری سال ۸۵ به میزان ۵۳،۰۸ درصد ساکنان در همین شهر شاغل بوده‌اند؛ که به طور قطع با پیش‌برد روند اجرای شهر این میزان تا کنون بسیار بیش‌تر نیز شده است. باید توجه داشت که درصد بسیاری از شاغلان بخش‌های خدماتی و اداری در شهرهای اطراف ساکن می‌باشند.

جدول ۱۰. محل کار و تحصیل ساکنین شهر جدید اندیشه- ۱۳۸۵

شرح	جمع	همین شهر یا آبادی	شهر دیگر	آبادی دیگر	اظهارنشده
جمع کل شهر اندیشه	۳۶۶۸۴	۱۹۴۷۳	۱۶۶۰۸	۲۳	۵۸۰
جمع مرد	۲۶۴۳۵	۱۲۲۹۳	۱۳۸۷۵	۲۰	۲۴۷
جمع زن	۱۰۲۴۹	۷۱۸۰	۲۷۳۳	۳	۳۳۳
درصد	۱۰۰	۵۳،۰۸	۴۵،۲۷	۰،۰۷	۱،۵۸

مأخذ: مرکز آمار ایران

۳. بررسی تطبیقی نرخ بیکاری و اشتغال شهر جدید اندیشه با کل کشور: بررسی تطبیقی نرخ بیکاری در شهری نظیر اندیشه با این شاخص در کل کشور، حاکی از شرایط قابل قبولی است. چراکه باید توجه داشت اندیشه با قدمتی کم‌تر از ۲۰ سال به این میزان دست یافته است و با روند رو به پیشرفت اجرای پروژه‌های این شهر می‌توان امیدوار بود که این شاخص از جایگاه بهتری در سال‌های آتی برخوردار شود.

جدول ۱۱. بررسی تطبیقی نرخ بیکاری و اشتغال نقاط شهری کل کشور با شهر جدید اندیشه - ۱۳۸۵

شرح	نرخ اشتغال	نرخ بیکاری
نقاط شهری کل کشور	۸۶،۵	۱۳،۵
شهر جدید اندیشه	۸۷،۵۱	۱۲،۴۹

مأخذ: مرکز آمار ایران

۴. ماتریس دست‌یابی به اهداف: یکی دیگر از تکنیک‌های آزمون فرضیه سه، استفاده از ماتریس دست‌یابی به اهداف می‌باشد. برای این منظور چهار هدف برای سنجش نقش شهر اندیشه در تعادل بخشی به فضای اشتغال منطقه‌ای (که با تأمین اشتغال ساکنین خود و نیز اشتغال‌زایی در حوزه شهری شهریار به دست می‌آید) در نظر گرفته شده است؛ نمره هر

هدف نیز بر اساس امتیازبندی بخش تعیین گردیده است، این بخش‌ها عبارتند از: مطالعات کتابخانه‌ای، مصاحبه با کارشناسان. در ضمن ضریب ارزش برای هر چهار هدف یکسان در نظر گرفته شده و امتیاز هر بخش بر اساس ضعیف به مفهوم ۲۵٪ دسترسی به هدف، نسبتاً ضعیف به مفهوم ۳۷/۵٪ دسترسی به هدف، متوسط به مفهوم ۵۰٪ دسترسی به هدف و موفق به مفهوم ۷۵٪ دسترسی به هدف ارزش گذاری شده است. (قلمبر دزفولی، ۱۳۸۴، ص ۱۳۷).

جدول ۱۲. ماتریس دستیابی به اهداف

اهداف	هدف ۱ جذب شاغلین محور صنعتی غرب تهران	هدف ۲ جذب فرهنگیان آموزش و پرورش و اساتید دانشگاه‌ها	هدف ۳ ایجاد فرصت‌های جدید برای سرمایه گذاری در حوزه شهری شهریار	هدف ۴ اجرای سطوح گوناگون فعالیت مطابق با طرح جامع
میزان موفقیت اقدامات در دستیابی به اهداف	موفق	موفق	موفق	متوسط
ارزش‌گذاری درصدی میزان موفقیت اقدامات در دستیابی به اهداف	۷۵٪	۷۵٪	۷۵٪	۵۰٪
میانگین میزان دستیابی به اهداف به درصد	۱	۱	۱	۱
میانگین میزان دستیابی به اهداف به درصد	$= \delta \frac{(1 \times 0/75 + 1 \times 0/75 + 1 \times 0/75 + 1 \times 0/5)}{4} = 0,678$			

مأخذ: پژوهشگر با استفاده از قلمبر دزفولی، ۱۳۸۴، ۱۶۴.

نتیجه

نتیجه آزمون فرضیه یک: نتایج حاصل از تحلیل‌ها مؤید این موضوع است که شهر جدید اندیشه نقشی که برایش از لحاظ جذب سرریز جمعیت تعیین شده بود را ایفا نموده و موفق به جذب بخشی از سرریز جمعیت مادرشهرهای تهران و کرج شده است.

نتیجه آزمون فرضیه دو: با استناد به نتایج حاصل از تحلیل‌های مذکور، فرضیه دو که بیان می‌داشت، شهر جدید اندیشه موفق به تأمین اشتغال ساکنان خود نشده است، نادرست بوده و صحت آن مورد تأیید قرار نمی‌گیرد.

در مجموع، نتیجه آزمون فرضیات این پژوهش بدین گونه رقم خورده است که مطابق با بررسی‌های انجام شده، شهر جدید اندیشه یکی از موفق‌ترین نمونه‌های شهرهای جدید ایران می‌باشد که به واسطه مکان‌یابی مناسب و سنجیده‌ای که برای ایجاد این شهر جدید انجام شده بود، در مدت حدود ۲۰ سال که از تأسیس آن می‌گذرد توانسته، تأثیر بسیار مثبتی بر فضای سکونت و اشتغال حوزه شهری شهریار کرج و به تبع آن منطقه تهران گذاشته و به سهم خود به تعادل بخشی فضای سکونت و اشتغال منطقه کمک نماید.

Archive of SID

منابع و مأخذ

۱. باوند ، مهندسان مشاور (۱۳۸۲)، طرح ساختاری حوزه شهری کرج- شهریار، تهران ، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲. پایگاه اطلاع رسانی طرح (۱۳۸۲)، روش تحقیق مقطعی، خواننده شده در اردیبهشت ۹۰ <http://tarh.majlis.ir>
۳. پژوهش و عمران ، مهندسان مشاور (۱۳۷۶) طرح جامع شهر جدید اندیشه، جلد اول،
۴. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۸)، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۸)، چاپ اول، تهران، نشر توسعه ایران.
۵. زیاری، کرامت ا... (۱۳۸۵) برنامه‌ریزی شهرهای جدید، چاپ هفتم، تهران، انتشارات سمت.
۶. شرکت عمران شهر جدید اندیشه (۱۳۸۹)، پروژه‌های در دست اجرا.
۷. شرکت عمران شهر جدید اندیشه (۱۳۸۷)، گزارش عملکرد پروژه‌های در دست اجرا.
۸. شرکت عمران شهر جدید اندیشه (۱۳۸۳)، اطلاعات و امارات شرکت اندیشه تا پایان سال
۹. قلمبر دزفولی، رامنا (۱۳۸۴)، ارزیابی نقش و عملکرد شهرک‌های علمی- تحقیقاتی در ایران (نمونه موردی شهرک علمی- تحقیقاتی اصفهان، پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد ، رشته طراحی و برنامه‌ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه آزاد واحد تهران مرکزی گروه شهرسازی.
۱۰. معصومی اشکوری، سید حسن (۱۳۸۵)، اصول و مبانی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، تهران، چ سوم، انتشارات پیام.
۱۱. نوفل، سیدعلیرضا و دیگران ، (۱۳۸۸) معرفی شهرهای جدید کشورهای خارجی، آبادی، شماره ۳۰.
12. Zhao, Pengjun, Lü,bin, de Roo.gert,(2011), "Impact of the jobs-housing balance on urban commuting in Beijing in the transformation era", Journal of Transport Geography, <http://www.elsevier.com/locate/jtrangeo>
13. Archert, R. W. (1969), "From New Towns to Metrotowns and Regional Cities", Published by: American Journal of Economics and Sociology , <http://www.jstor.org>