

بررسی و ارزیابی وضع موجود شهر جدید هشتگرد با توجه به عوامل مؤثر در جمعیت‌پذیری آن

زهرا خزائی

عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز

Khazaie @ iauahvaz.ac.ir

تاریخ پذیرش: ۸۹/۷/۲۴

تاریخ دریافت: ۸۸/۱۲/۱۵

چکیده:

احداث شهرهای جدید با هدف ساماندهی ساختار فضایی، کاربری بهینه منابع طبیعی، مهار ابعاد تمرکز گرایی جمعیت در شهرها و آمایش سرزمین در نظام زیستی کشور صورت می‌گیرد. به منظور تمرکز زدایی و جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ چند میلیونی نظیر تهران و مشهد، جلوگیری از توسعه بی‌رویه شهرهای بزرگ، ایجاد تعادل رشد اقتصادی، اجتماعی و کنترل حرکات مهاجرتی، ایجاد شهرهای جدید بهترین جایگزین شناخته شده است. شهر جدید هشتگرد که دارای عملکرد صنعتی - خدماتی بوده مانند سایر شهرهای جدید در رسیدن به اهداف کمی مورد انتظار توفیق چندانی نداشته است. در این شهر نه جمعیت که پایه ی بقیه ی فعالیت ها و عملکردهاست و نه سایر شاخص ها هیچ یک به ارقام مورد انتظار نرسیده است و حتی با فاصله بسیاری از آنها قرار دارد.

واژه های کلیدی: شهر، شهر جدید، توسعه پایدار شهری.

مقدمه

شهر اثر ماندگار تاریخی و در عین حال واحد جغرافیایی و اجتماعی تکامل پذیر است که در طول تاریخ به عنوان محل تجمع به اشکال گوناگون شکل گرفته و گسترش امکانات و تسهیلات بهداشتی - تغذیه و سایر موارد باعث افزایش سریع جمعیت و کاهش میزان مرگ و میر گردید. روستاها که دیگر منابع سرشاری برای روستائیان نبودند به نفع شهرها تخلیه شدند و سیل مهاجرت به سوی شهرها روانه گشت، در این هنگام شهر به عنوان مرکز فعالیت و صنعت می‌توانست برای روستائیان نوعی منبع ارتزاق باشد. با توجه به رشد آتی جمعیت شهرنشین، گسترش شهری در رأس مسائل شهری جهان است. برای جلوگیری از رشد بی‌رویه شهری که پدیده‌ی مطلوبی به شمار نمی‌آید راهکارهایی شامل: نظارت بر نرخ رشد طبیعی جمعیت شهرنشین و توزیع جمعیت شهرنشین تا

حدود بسیار زیادی موثر است. با این حال اگر به هر دلیلی این دو راه حل را نتوان انجام داد و یا انجام آن موفقیت آمیز نبود، گسترش شهر حتمی است. در چنین شرایطی سیاست تمرکززدایی فضایی بر اساس ساختن شهرهای جدید که یکی از مستقیم‌ترین اشکال تمرکز زدایی در کشورهای در حال توسعه شناخته می‌شود به عنوان الگوی گسترش ناپیوسته شهری برگزیده می‌شود.

در این پژوهش که با هدف بررسی کاربردی شهرهای جدید شامل: مکانیابی، شکل‌گیری و گسترش شهرهای جدید با تمرکز بر شهر جدید هشتگرد انجام می‌گردد از روش تحقیق موردی و زمینه‌ای استفاده می‌گردد. این روش تصویر جامع و گسترده‌ای در مورد مسئله‌ی مورد بررسی ارائه می‌نماید و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای، اسناد و مدارک، مطابعات میدانی، تهیه‌ی نقشه‌های مربوط به شهر مورد مطالعه و در نهایت با استفاده از روش تجزیه و تحلیل SWOT که به منظور شناسایی نقاط قوت و ضعف داخلی و فرصت‌ها و تهدیدات خارجی که یک سیستم با آن روبروست به ارزیابی، تجزیه و تحلیل و نتیجه‌گیری از یافته‌ها پرداخته می‌شود.

سابقه و ضرورت ایجاد شهرهای جدید

با توجه به رشد آتی جمعیت شهرنشین، گسترش شهری در رأس مسائل شهری جهان است. مهم‌ترین عوامل گسترش شهری پاسخ به نیاز اسکان جمعیت رو به رشد شهری از ابعاد مختلف است. برای جلوگیری از رشد بی‌رویه شهری که پدیده مطلوبی به شمار نمی‌آید. راهکارهایی شامل: نظارت بر نرخ رشد طبیعی جمعیت شهرنشین و کنترل نرخ رشد بالای مهاجرت به شهرها ضرورت دارد. این دو راه حل در کنترل رشد جمعیت شهرنشین و توزیع جمعیت شهرنشین تا حدود بسیار زیادی مؤثر است. با این حال اگر به هر دلیل این دو راه حل را نتوان انجام داد و یا انجام آن موفقیت‌آمیز نبود، گسترش شهر حتمی است. در صورتیکه نیازهای توسعه شهری از طریق بهسازی و نوسازی بافت‌های درونی شهرها و گسترش پیوسته شهرهای موجود در مکانهایی که با محدودیت طبیعی و مصنوعی روبه‌رو نیستند، برآورده نگردد، لزوم گسترش ناپیوسته شهری ضرورت می‌یابد. در صورتیکه برای سرریز جمعیت باقی مانده برنامه‌ریزی نشود، شهرهای خود روی بی‌برنامه با رشد قارچی به وجود خواهند آمد. و در دراز مدت صرف هزینه‌های گزاف برای حل مشکلات این قبیل شهرهای بی‌برنامه اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. در چنین شرایطی سیاست تمرکز زدایی فضایی بر اساس ساختن شهرهای جدید که یکی از مستقیم‌ترین اشکال تمرکز زدایی در کشورهای در حال توسعه شناخته می‌شود، به عنوان الگوی گسترش ناپیوسته شهری برگزیده می‌شود.

تاریخچه شهرهای جدید دنیا را باید با ذکر نام باغشهر آغاز کرد که بیش از یک قرن پیش به وسیله ابنزرهاوارد با هدف اصلی اصلاحات اجتماعی شهرها مطرح گردید. اولین شهرهای جدید با عنوان باغشهرها ایجاد شدند و سپس در دوره دوم ایجاد شهرهای جدید، اولین کشوری که این ایده را به صورت منسجم، برنامه‌ریزی و اجرا کرد انگلستان بود. ایجاد و احداث نوشهرهای انگلستان بر اساس گزارش کمیسیون بارلو، به وسیله ابرکرامبی در سال ۱۹۴۴ در طرح لندن بزرگ مورد توجه قرار گرفت. وی پیشنهاد کرد برای اجرای سیاست تمرکززدایی، ۱۰ شهر جدید اقماری در اطراف لندن ساخته شود. از این دوره به بعد (۱۹۴۵) احداث شهرهای جدید در سایر کشورهای جهان عمدتاً به منظور تمرکززدایی از مادر شهرها مطرح شد و تداوم یافت.

اگر چه فکر و حرکت ایجاد شهرهای جدید در ایران سابقه زیادی با ایجاد شهرک‌های مسکونی، شهرک‌های مجاور مجموعه‌ها و نواحی صنعتی و همچنین شهرک‌های شرکتی دارد، اما طرح آن به عنوان نوعی حرکت اساسی در نظام شهرنشینی کشور و عمدتاً در جهت تعادل بخشی جمعیت در محدوده کلانشهرها و مراکز عمده جمعیتی، به نیمه دوم دهه ۱۳۶۰ باز می‌گردد و از این زمان به بعد وزارت مسکن و شهرسازی ایجاد شهرهای جدید را در دستور کار خود قرار داد. در سال ۱۳۶۸ شرکت عمران شهرهای جدید براساس اساسنامه مصوب در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل گردید و مسئولیت برنامه‌ریزی، سیاستگذاری، طراحی و اجرای شهرهای جدید را عهده‌دار شد. طی سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۰، تعداد ۱۸ شرکت عمران شهر جدید به عنوان زیرمجموعه مثلث شرکت مادر تشکیل شد. درباره میزان رشد جمعیت تهران طی دوره هفتاد ساله (از ۱۳۰۰ به بعد)، می‌توان نقش عامل رشد طبیعی و مهاجرت را در رشد جمعیت این کلانشهر مورد بررسی قرارداد. در طول چهار دهه که حجم بالایی از مهاجرت بین استانی به شهر تهران انجام شد. سهم مهاجرت در رشد جمعیت این کلانشهر ۶۰ درصد برآورد شده است. در دهه ۷۵-۱۳۶۵ جمعیت سکونتگاههای غیررسمی شهر از حدود یک میلیون نفر به دو میلیون نفر فزونی گرفت، در حالی که جمعیت کل منطقه کلانشهری، در همین مدت در مجموع ۲/۵ میلیون افزایش یافت (۴۰ درصد به جمعیت حاشیه نشین اضافه شد) عامل عمده رشد سکونتگاههای غیررسمی در منطقه به جای مهاجران روستایی، مهاجرهای داخلی بوده است. بنابراین برنامه احداث سه شهر جدید هشتگرد، پردیس و پرند و اجرای طرح شهر جدید اندیشه در سال ۱۳۶۹ به تصویب رسید و عملیات آماده سازی در برخی از آنها به سرعت آغاز گشت تا سال ۱۳۷۸ به جز شهر جدید اندیشه، سایر شهرها بسیار کمتر از پیش‌بینی‌های پنج‌ساله اول قادر به اسکان جمعیت شدند.

عوامل و عناصر تأثیر گذار جذب جمعیت در شهرهای جدید

لوئیس مامفورد متفکر مسائل شهری معاصر گفته است: قرن بیستم با دو ابداع بزرگ شروع شد "هواپیما" و نظریه "باغشهر" که اساس تفکر ایجاد شهرهای جدید در دنیاست. اولین ابداع انسان را قادر به پرواز کرد و دومی وعده ی زندگی بهتر را به انسان داد.

امروزه هدف از احداث شهرهای جدید صرفاً "تحقق ایده سکونتگاه‌های ایده آل تاریخ شهرنشینی (مدینه فاضله، مدینه کامله، شهر خدا، شهر آفتاب، شهر نیکان، مدینه سالمه و شهر پاک) نیست بلکه تحقق عمده‌ترین هدف شهرهای جدید امروزی "تمرکز زدایی از مراکز شهری است تا امکانات مادی و انسانی در کلیه بخش‌های جامعه توزیع گردد" عمده‌ترین مزیت ایجاد شهرهای جدید در این است که ایجاد شهرهای جدید مسلماً بر رشد شهرک‌های خودرو و بی‌شناسنامه ترجیح دارد. همچنین در کاهش فشار جمعیتی شهرهای بزرگ پر جمعیت کمک کرده و در ایجاد محیط زندگی بهینه برای ساکنان و کنترل بی‌نظمی و گسترش بی‌رویه ی شهری و ایجاد قطب رشد برای توسعه مناطق پیرامون کمک می‌کنند. با اینحال بعد از یک قرن تجربه، اکثر کشورها به این نتیجه رسیدند که ایجاد و نگهداری شهرهای جدید کار بسیار دشواری است. عملاً در بسیاری از کشورهای جهان سوم، ایجاد و برنامه ریزی اجرایی شهرهای جدید در دوره متأخر (پس از جنگ جهانی دوم) موفقیت چندانی در پی نداشته است زیرا بنا به گفته یکی از صاحب‌نظران، ایجاد شهرهای جدید در کشورهای جهان سوم بیشتر به خاطر ناتوانی مسئولان

در حل مشکلات عدیده شهری بوده است. با اینحال موفقیت شهرهای جدید بیش از هر چیز ارتباط مستقیم با جمعیت‌پذیری این شهرها از جنبه برآورده شدن پیش‌بینی‌های صورت گرفته دارد و جمعیت‌پذیری شهرهای جدید نیز تابعی از ضریب توسعه است و از مدل‌نمایی تبعیت می‌کند. بنابر این با توجه به مطالب ذکر شده عوامل مهم در جمعیت‌پذیری شهرهای جدید را می‌توان به شرح ذیل عنوان نمود:

۱- خودکفایی مالی مجریان احداث شهرهای جدید از طریق کمک‌های بلاعوض و وام‌های طولانی‌مدت با بهره کم

۲- مشارکت بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران خارجی به منظور مقرون به صرفه و اقتصادی بودن پروژه شهرهای جدید

۳- تقویت هویت و پایداری شهرهای جدید با توجه به جاذبه‌های شهرهای این‌گونه کانون‌های جمعیتی
 ۴- جذب گروه‌های مختلف به شهر جدید با ایجاد فرصت‌های شغلی متفاوت، زمین در قواره‌ها و قیمت‌های متفاوت، الگوهای ساخت متنوع و خدمات و امکانات متفاوت به فراخور هر یک از اقشار اجتماعی
 ۵- فراهم ساختن اشتغال توأم با سکونت و همچنین فراهم کردن کسب و درآمد برای اغلب خانوارهای ساکن شهر جدید از طریق ارائه فرصت‌های شغلی بیشتر و متنوع‌تر

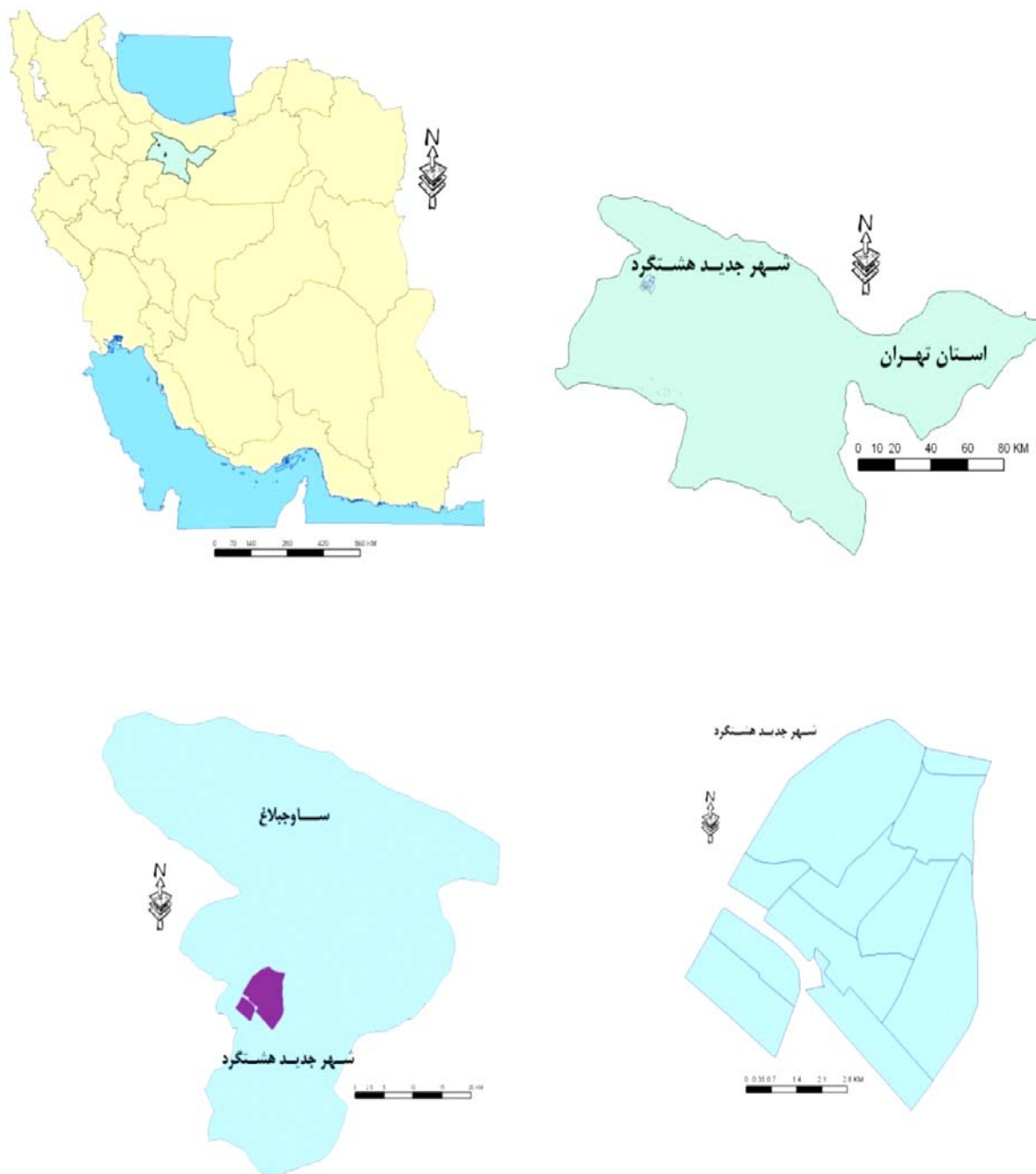
۶- تقویت زیرساخت‌های حمل‌ونقل (داخلی و خارجی) در شهرهای جدید با توجه به اینکه احداث راه و ایجاد سهولت در امر حمل و نقل ضرورت دارد

۷- همزمان با ساخت محله‌های مسکونی، کاربری‌های مختلف اعم از فرهنگی، آموزشی، بهداشتی، رفاهی، تسهیلاتی و غیره نیز فراهم گردد

به‌طور کلی می‌توان انتظار داشت که با تأمین تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و توسعه اشتغال در شهرهای جدید، امکان‌پذیری و قابلیت جذب جمعیت در این شهرها به سرعت بالا رفته و به آستانه‌های پیش‌بینی شده برسد. با وجود این، انتخاب مهاجران به شهرهای جدید باید با دقت و ملاک صحیح صورت پذیرد تا از امر مهاجرت معکوس جلوگیری شود، زیرا حفظ و نگهداری مهاجران از انتقال آنها دشوارتر است.

منطقه شهری تهران

محدوده ناحیه‌ای که به عنوان ناحیه شهری تهران برای مکانیابی شهرهای جدید مطالعه می‌شود از شمال تا ارتفاعات البرز، از شرق تا شهرستان دماوند، از جنوب تا شهرستان ری، و از غرب تا شهرستان قزوین است. این ناحیه، شهرستان‌های تهران، کرج، ورامین، ری و شمیرانات، ساوجبلاغ و شهریار را در بر می‌گیرد و ۱۳ هزار کیلومتر مربع مساحت دارد. این ناحیه از همبستگی اقتصادی، اجتماعی، رشد جمعیت مشابه، راه‌های ارتباطی و دسترسی‌های قدیمی، دارای بافت در هم تنیده‌ای است و به عنوان ناحیه واحد شناخته می‌شود.

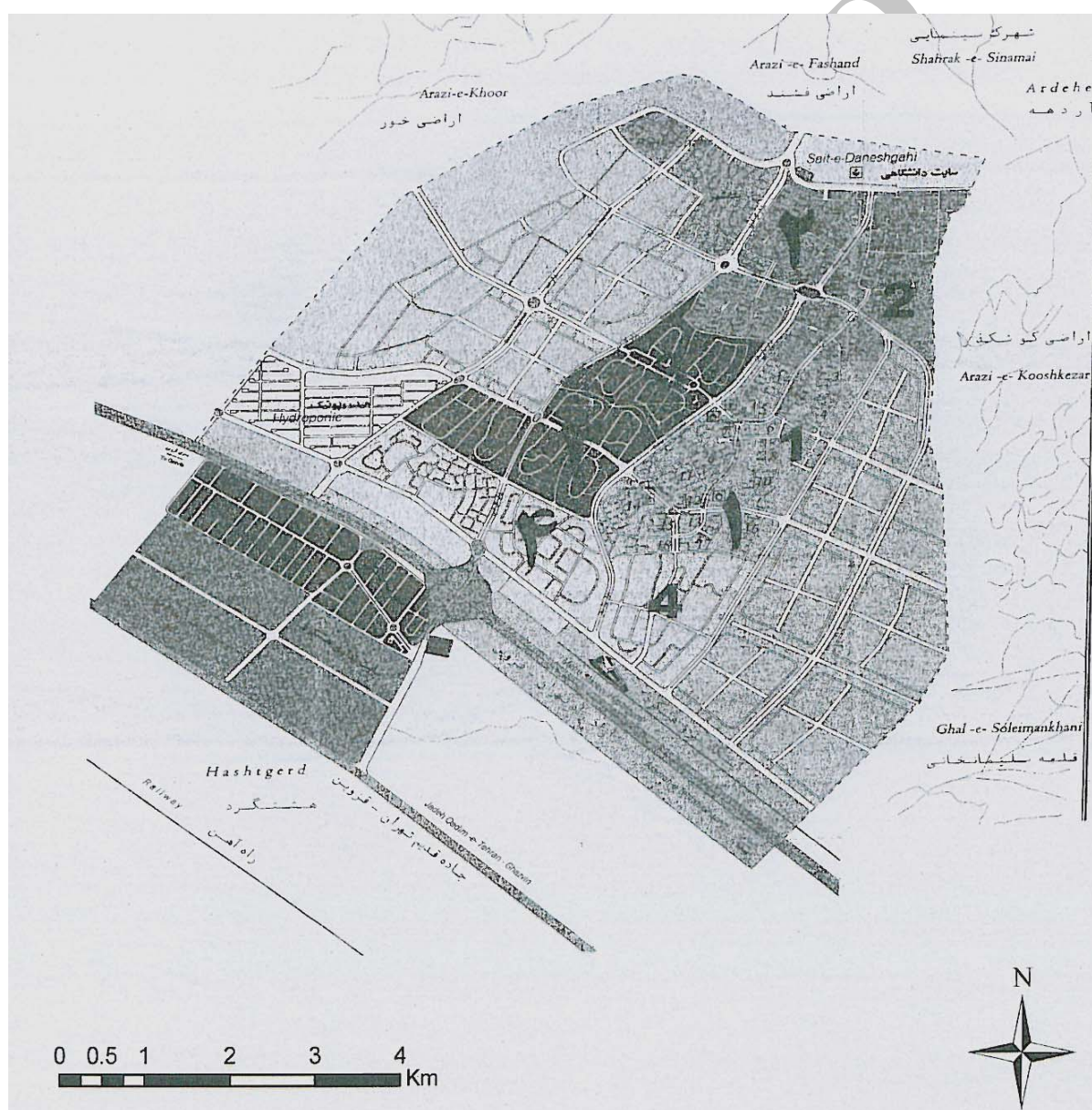


شکل شماره ۱: نقشه موقعیت قرارگیری منطقه مورد مطالعه در گسترش ایران و استان تهران (تهیه کننده: زهرا خزائی)

موقعیت طبیعی، جغرافیایی و شبکه ارتباطی شهر جدید هشتگرد

اراضی شهر جدید هشتگرد با وسعت ۴۰۰۰ هکتار و میانگین ۱۴۵۰ متر ارتفاع از سطح دریا و در گروه اقلیمی سرد و نیمه خشک قرار گرفته است. متوسط درجه حرارت در این منطقه ۱۳/۸ درجه سانتی گراد، میانگین بارندگی ۲۵۷ میلی متر، رطوبت متوسط ۴۷ درصد و سرعت باد کمتر از ۳۵ کیلومتر در ساعت و ساختار زمین در اراضی هشتگرد رسوبی و متشکل از مواد تخریبی و آبرفتی است. این شهر در شصت و پنج کیلومتری غرب تهران و بیست و پنج کیلومتری شهر میلیونی کرج قرار دارد که در شمال مسیر ارتباطی قوی تهران - قزوین و از مسیر راه آهن

غرب کشور بهره مند است. این شهر نسبت به سه شهر دیگر حومه تهران، پرند، پردیس و اندیشه فاصله ای دورتر نسبت به پایتخت دارد. مسیرهای ارتباطی اشاره شده این شهر را در فاصله زمانی چهل دقیقه با اتومبیل از تهران قرار می دهد و در آینده پروژه ادامه خط ریلی تهران - کرج به هشتگرد این شهر را در مدت زمان بیست دقیقه به شبکه قطار زیرزمینی پایتخت اتصال خواهد داد. ارتباط ریلی فوق همچنین شهر میلیونی کرج را در فاصله زمانی خیلی کوتاهی از هشتگرد قرار خواهد داد و پیش بینی می شود با محدودیت های توسعه شهر کرج، هشتگرد پذیرای سر ریز جمعیت این شهر میلیونی نیز باشد. پیش بینی مقدماتی جمعیت هشتگرد در مرحله راهبردی بر اساس نتایج بررسی الگوی مهاجرت، در یازده شهر منطقه انجام شد. شهرهای انتخاب شده شامل: تهران - قزوین - کرج - تاکستان - دماوند - قرچک - اسلامشهر - هشتگرد - گوهر دشت - نظرآباد و شهریار بوده است



شکل شماره ۲ نقشه موقعیت شهر جدید هشتگرد نسبت به راه های همجوار
 مأخذ نقشه پایه: شرکت عمران شهر جدید هشتگرد تهیه کننده: زهرا خزائی

در شهر جدید هشتگرد توان جمعیت‌پذیری آن را با ارقام بالایی نشان می‌دهد با توجه به این مسئله که بیشترین جمعیت را زوج‌های جوان و جمعیت میان‌سال تشکیل می‌دهند بطوری که سهم گروه‌های سنی ۱۵ تا ۲۹ ساله که در الگوی کشوری معادل ۲۸/۳ درصد است در بین ساکنین بالغ بر ۳۲/۵ درصد بوده است. همچنین گروه سنی ۳۰ تا ۴۹ ساله که در الگوی کشوری سهمی برابر ۲۰/۶ درصد دارند در ساکنین شهر جدید بالغ بر ۳۲/۹ درصد بوده‌اند. این تفاوت‌ها به خوبی این واقعیت را آشکار می‌سازد که ساختار سنی سکنه شهر جدید بیشتر شامل گروه میان‌سال است که در آستانه تشکیل زندگی و خانواده جدید هستند و یا به تازگی این مرحله را پشت سر گذاشته و به رده میان‌سالی و بالاتر رسیده‌اند در طرح‌های مربوط به شهر جدید تأکید بر این امر بوده که ساکنین جدید جزء یا قسمتی از ساکنان فعلی شهرهای کرج و تهران و به ویژه کارکنان و شاغلان جدید مراکز اقتصادی اطراف محورهای کرج به قزوین و تهران می‌باشند که به علت گرانی مسکن و مسائل و معضلات شهرنشینی در بافت‌های کهنه و فرسوده شهرهای مذکور، سکونت در شهر جدید را پذیرا و اکثریت قابل توجهی از ساکنان، کارگران بخش‌های صنعتی و کارمندان بخش‌های خدماتی می‌باشند که به طور عمده در گروه اقشار حقوق‌بگیر با درآمد متوسط قرار می‌گیرند و از طریق تسهیلات و امکانات دولتی و کمک‌های کارفرمایی در مراکز بخش‌های خصوصی گرایش به اسکان در شهر جدید خواهند داشت. لازم به ذکر است برای جذب جمعیت به این شهر دو عامل می‌توانست تأثیرگذار باشد: ۱- ارائه مسکن ارزان قیمت ۲- ارائه اشتغال مناسب و متنوع، که متأسفانه هیچ‌یک از این دو تحقق نیافت. در سال‌های نخست تنها زمین آن هم تحت شرایطی (در ابعاد نسبتاً بزرگ ۶۰۰-۲۵۰ متر مربع) به تعاونی‌های مسکن ارائه شد که به دلایل متعدد همه این زمین‌ها به مسکن تبدیل نشدند. از طرفی اشتغال وسیع نیز نه در بخش صنایع (به دلیل محدودیت نوع صنایع در هشتگرد، صنایع غیر آلوده) و نه در بخش خدمات (به دلیل نبود جمعیت کافی رسیدن به آستانه‌های لازم برای ارائه خدمات) هیچ‌یک ایجاد نشد. با آنکه ناحیه صنعتی هشتگرد قبل از ناحیه مسکونی طراحی گردید و ساخت و ساز آن شروع شد. اما به طور کلی شاغلان زیادی را جذب نکرد. در قسمت خدمات نیز که در شهر شکل گرفته است اشتغال گسترده‌ای به وجود نیامد به خصوص دلایل مختلف فعالیت‌های اشتغال‌زا مانند: مراکز بزرگ آموزشی (دانشگاه‌ها) و مراکز خدماتی و تفریحی هنوز جذب شهر نشده‌اند.

جدول شماره ۱: فعالیت‌های انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرهای جدید تهران به تفکیک سازندگان تا

پایان شش ماهه اول در سال ۱۳۸۷

ردیف	شهر جدید	تعاونی		انبوه سازی		انفرادی		جمع کل
		در دست اجرا	تکمیل شده	در دست اجرا	تکمیل شده	در دست اجرا	تکمیل شده	
۱	هشتگرد	۱۷۰۵۸	۸۱۵۰	۱۸۱۳۹	۲۵۸۲	۷۹۴	۶۴۰	۴۷۳۶۳
۲	اندیشه	۴۱۹۱	۱۳۳۸۱	۱۰۱۰	۲۸۴۰	۹۳۰	۱۷۰۴	۲۴۰۵۶
۳	پردیس	۶۹۴۸	۹۷۸۸	۱۱۶۶۹	۶۱۵	۱۸۴	۹۵	۲۹۲۹۹
۴	پرند	۳۱۱۷	۸۶۹	۱۶۴۱۶	۸۰۵۴	۱۴۰	۶۰۰	۲۹۱۹۶

مأخذ: نظریان، ۱۳۸۸-۲۵۷

جدول شماره ۲: فعالیت‌های انجام شده در زمینه‌ی ساخت‌وساز واحدهای غیرمسکونی در شهرهای جدید تهران تا پایان شش ماهه

اول سال ۱۳۸۷

ردیف	شهر جدید	در دست ساخت						تکمیل شده									
		آموزشی	فرهنگی	تجاری	خدماتی	اداری	بهداشتی	سایر	جمع	آموزشی	فرهنگی	تجاری	خدماتی	اداری	بهداشتی	سایر	جمع
۱	هشتگرد	۴	۱	۴۳۱	۹	۸۴	۲	۱	۵۳۲	۲۱	۳	۳۲۵	۱	۵۶	۲	۲	۱۱۰
۲	اندیشه	۳	۳	۳۵۶	۱	۱	۱	۳	۳۶۹	۳۴	۱۰	۱۲۱۹	۱۰۷	۱۴	۱۰	۱۲	۱۴۰۶
۳	پردیس	۶	۳	۸۰۵	۱۸	۲	۱	۲۳	۵۵۸	۱۷	۹	۹۹۳	۵	۵	۷	۱۶	۱۰۵۳
۴	پرنده	۳	۵	۴۸۰	۰	۱	۱	۱	۱۹۶	۱۴	۴	۵۴۳	۱۰	۲	۲	۲	۸۷۷

مأخذ: نظریان، ۱۳۸۸-۲۵۸

جدول شماره ۳: جدول جمعیت پیش‌بینی شده و اسکان یافته تا پایان شش ماهه اول سال ۱۳۸۷ شهرهای جدید

ردیف	شهر جدید	پیش‌بینی جمعیت تا سال ۱۳۸۵	جمعیت ساکن در سال ۱۳۸۵	جمعیت ساکن تا پایان ۱۳۸۶	جمعیت ساکن در ۶ ماهه اول ۱۳۸۷	پیش‌بینی جمعیت تا افق ۱۳۹۵	پیش‌بینی جمعیت نهایی براساس مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان با توجه به پیش‌بینی جمعیت مجموع شهری تهران تا افق ۱۴۰۵ (۱۸.۰۰۰.۰۰۰ نفر)
۱	اندیشه	۶۰۰۰۰	۷۵۵۹۶	۷۵۶۷۶	۷۶۱۲۲	۱۰۰۰۰۰	---
۲	هشتگرد	۱۴۳۰۰۰	۱۵۷۳۶	۱۶۱۱۹	۱۷۰۰۰	۲۳۰-۳۵۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰
۳	پردیس	۱۰۰۰۰۰	۲۵۷۴۳	۲۵۷۱۷	۳۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰
۴	پرنده	۵۰۰۰۰	۵۷۹۱	۷۵۰۰	۸۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰

مأخذ استخراج از: جدول شماره ۸-۴، نظریان، ۱۳۸۸، ۲۵۶

- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

- ابلاغیه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۳۱ براساس جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷

به شرکت عمران شهر جدید پرنده

- طرح جامع شهر جدید هشتگرد، طرح و معماری، ۱۳۷۵

- طرح جامع شهر جدید اندیشه، پژوهش و عمران، ۱۳۷۶

- بازنگری طرح جامع شهر جدید پردیس، پی‌کده، ۱۳۸۴

- طرح بازنگری توسعه و عمران شهر جدید پرنده، آمکو ایران، ۱۳۸۴

تحلیل و ارزیابی شهر جدید هشتگرد بر پایه مدل (SWOT)

موضوعات تحلیل و توسعه	موضوعات تحلیل و توسعه	موضوعات تحلیل و توسعه	موضوعات تحلیل و توسعه
ساختار و نظام فضایی شهر	موضوعات تحلیل و توسعه	ساختار و نظام فضایی شهر	موضوعات تحلیل و توسعه
<p>قرارگیری بر روی پرجمعیت‌ترین و پرجاذبه ترین محور دسترسی تهران - وجود شبکه‌های ارتباطی عریض در سطح شهر - نزدیکی به پایتخت - مجاورت و نزدیکی با نواحی صنعتی و خدمات غرب تهران</p>	<p>موضوعات تحلیل و توسعه</p>	<p>منابع غنی آب و امکان استفاده از آبهای سطحی و منابع آب سدها - دسترسی به خطوط انتقال گاز ولوله آب - طراحی و ایجاد ناحیه صنعتی هشتگرد قبل از ناحیه مسکونی - عدم قرارگیری در داخل یا مجاور مناطق تحت مدیریت سازمان محیط زیست، سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری - قرارگیری در نقطه‌ای مناسب برای توسعه شهرهای میانی در اطراف تهران - ابعاد نسبتاً بزرگ فضاهای مسکونی</p>	<p>موضوعات تحلیل و توسعه</p>
<p>قرارگیری در محدوده گسلهای البرز در پهنه لرزه خیزی شدشد قرار گیری در گروه اقلیمی سرد و نیمه خشک</p>	<p>موضوعات تحلیل و توسعه</p>	<p>امکان گسترش آینده شهر به سمت باغات و اراضی قابل کشت هشتگرد - اتلاف بیش از حد انرژی در رابطه با کیفیت طراحی شهری با توجه به فضا های باز، آزاد و فاصله داشتن بلوکهای ساختمانی - عدم توجه به بسیاری از معیارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شامل: زیرساخت ها و پتانسیل های آلودگی محیطی - شیب نسبتاً زیاد و مشکلات رفت و آمد ساکنین - کمبود وسایل حمل و نقل عمومی - کمبود امکانات، خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری</p>	<p>موضوعات تحلیل و توسعه</p>

تحلیل، ارزیابی و نتیجه گیری

با توجه به بررسی های انجام پذیرفته مکانیابی شهر جدید هشتگرد از نظر زمین ساختی و تکتونیکی اشتباه بوده و در پهنه لرزه‌خیزی شدید قرار گرفته و هیچگونه تبدیری در جهت مقاوم سازی بناها صورت نگرفته است. همچنین قرارگیری این شهر در جوار مناسب ترین اراضی کشاورزی، با افزایش جمعیت در آینده، به جای حفظ اراضی زراعی و باز، گسترش آن به طور قطع چنین فضاهایی را نشانه‌گیری خواهد کرد. این شهر دارای چهار فاز می باشد. فاز یک بیشترین جمعیت، بخش کوچکی از فاز دو و نیز جمعیت بسیار محدود و تنها یک محله‌ی فاز ۳ جمعیت کمی را در خود جای داده اند. تعداد کم واحدهای مسکونی شهر معلول کمبود اشتغال، جمعیت و عوامل دیگر اقتصادی و اجتماعی است. با توجه به پیش بینی‌های طرح جمعیت این شهر در سال ۱۳۷۵ در حدود ۳۰ تا ۳۸ هزار نفر در نظر گرفته شده که در این سال جمعیت آن به زحمت به ۲۰۰۰ نفر رسید. در سال ۱۳۸۵ پیش بینی طرح ۱۴۳۰۰۰ نفر جمعیت بوده که در این سال جمعیت ساکن، ۱۵۷۳۶ نفر و در پایان سال ۱۳۸۶ به ۱۶۱۱۹ نفر و تا پایان ۶ ماهه اول سال ۱۳۸۷، به ۱۷۰۰۰ نفر رسیده است و تا پیش بینی‌های طرح برای سالهای ۱۳۹۵، که ۲۵۰۰۰۰-۳۵۰۰۰۰ نفر و تا افق ۱۴۰۵، ۶۰۰۰۰۰ نفر جمعیت می باشد. فاصله بسیار زیادی خواهد داشت. در رابطه با مراکز بهداشتی و درمانی، شهر با کمبود شدیدی مواجه می‌باشد. تنها یک ساختمان مسکونی در فاز یک شهر به

درمانگاه تبدیل گردیده و تنها مرکز درمانی شهر به شمار می آید. با توجه به اینکه در سال ۱۳۷۰ کلنگ بیمارستان نود و شش تخت خوابی زده شد که تا سال ۱۳۸۸ تنها ۲٪ از عملیات ساختمانی آن انجام شده بود. اعتبار و بودجه مورد نیاز برای احداث این مرکز در سال ۱۳۷۰ تنها ۱/۵ میلیارد تومان برآورد شده اما در حال حاضر پروژه ی مورد نظر به اعتباری بالغ بر ده میلیارد تومان نیاز خواهد داشت. در تاریخ ۱۳۸۸/۷/۲۶ جناب آقای علیرضا بیدار عضو شورای شهر هشتگرد در رابطه با احداث این بیمارستان چنین عنوان نمودند: ساخت این بیمارستان در سال ۱۳۷۵ به وزارت رفاه و تأمین اجتماعی سپرده شد و در سال ۱۳۸۵ احداث آن به وزارت بهداشت پیشنهاد گردید، لیکن به دلیل وجود بدهی های معوقه به سازندگان قبلی بیمارستان، وزارت بهداشت حاضر به پذیرش این پروژه نگردید. اشتغال نیز به چند دلیل به میزان پیش بینی شده جذب شهر نشده که مهمترین دلیل آن موضوع مصوبه ی شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران است. از آنجا که هشتگرد در حدود ۶۰ کیلومتری تهران واقع شده نمی توانست هر نوع صنعتی را در خود جذب نماید و در مقابل ناحیه صنعتی اشتهارد با ۳۲۰۰ هکتار در برابر ۱۵۰ هکتار اراضی ناحیه صنعتی هشتگرد توانست به طور نسبی با سرعت زیادی رشد کند. به طور کلی شهر جدید هشتگرد با توجه به عناصر مختلف توسعه پایدار شهری مانند: توزیع عادلانه ثروت و همچنین مصرف انرژی دارای مشکلات فراوانی می باشد از جنبه توزیع ثروت، شهر تنها برای اقشار متوسط در نظر گرفته شده و امکان سکونت را برای طبقات پایین جامعه فراهم نمی سازد و به دلیل قرارگیری این شهر در منطقه ای که روزهای سرد سال آن زیاد و سرمای شدیدی بر آن حکم فرماست مصرف انرژی به میزان فراوانی ضروری به نظر می رسد. شیب زیاد و قرارگیری واحدهای مسکونی با فواصل زیاد، رفت و آمد در این شهر را دچار اختلال و مشکل می نماید و عدم توجه به تأمین وسایل حمل و نقل عمومی، عدم ارائه امکانات، خدمات، تجهیزات و تأسیسات شهری به اندازه ی مورد نیاز از قبیل مدرسه، پارک، ایستگاه آتش نشانی و .. ساکنان را با مشکلات فراوانی دست به گریبان ساخته است.

پیشنهادات:

- ۱- کاهش قیمت زمین و مسکن در شهر جدید هشتگرد و اعطای وام های بلند مدت برای متقاضیان سکونت در این شهر به منظور جذب اقشار مختلف
- ۲- ایجاد اشتغال در بخش خدمات
- ۳- ایجاد تأسیسات، امکانات و خدمات شهری مورد نیاز از قبیل: مراکز فرهنگی، تفریحی، آموزشی، بانک، فضای سبز، مرکز خرید و غیره به منظور افزایش میزان رضایتمندی ساکنین
- ۴- تأمین وسایل حمل و نقل عمومی مورد نیاز در داخل شهر جدید
- ۵- اتمام هر چه سریعتر عملیات حمل و نقل ریلی (مترو) تهران- کرج- هشتگرد به منظور صرفه جویی در هزینه و زمان و سهولت رفت و آمد ساکنین
- ۶- افزایش مراکز بهداشتی و درمانی و اتمام هر چه سریعتر عملیات ساختمانی بیمارستان در نظر گرفته شده برای شهر جدید

منابع

۱. اعتماد، گیتی، (۱۳۸۵): ارزیابی روند برنامه ریزی، اجرا و مدیریت شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.
۲. ابراهیم زاده، عیسی، محمد نگهبان مروی، (۱۳۸۵): ضرورت ایجاد شهرهای جدید و تحولات آنها در دوره متاخر، شرکت عمران شهرهای جدید.
۳. آموکو ایران، شرکت مهندسان مشاور (۱۳۸۴): طرح بازنگری توسعه و عمران شهر جدید پرند.
۴. ابلاغیه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (۱۳۸۷).
۵. پی کده، شرکت مهندسان مشاور، (۱۳۸۳): طرح تفصیلی شهر جدید هشتگرد.
۶. پی کده، شرکت مهندسان مشاور، (۱۳۸۶): طرح تفصیلی شهر جدید هشتگرد.
۷. پژوهش و عمران، مهندسان مشاور، (۱۳۷۶): طرح جامع شهر جدید اندیشه.
۸. توکلی مهر، اسماعیل، (۱۳۸۵): مقدمه‌ای بر آسیب‌شناسی شهرهای جدید ایران، شرکت عمران شهرهای جدید.
۹. خاتم، اعظم، (۱۳۸۵): متقاضیان اسکان در شهرهای جدید منطقه تهران، شرکت عمران شهرهای جدید.
۱۰. داستان، محمدخلیل، (۱۳۸۵): جایگاه شهرهای جدید در توسعه پایدار، شرکت عمران شهرهای جدید.
۱۱. رهنما، محمدرحیم، (۱۳۷۵): احیای بافت قدیم و توسعه شهری نمونه: بافت‌های مسکونی مرکز مشهد، رساله دوره دکترا جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۲. ربانی، رسول، وحید، فریدون، (۱۳۸۱): جامعه‌شناسی شهری، سمت.
۱۳. زیاری، کرامت اله، (۱۳۸۵): برنامه ریزی شهرهای جدید، سمت.
۱۴. سرشماری عمومی نفوس و مسکن، (۱۳۸۵): مرکز آمار ایران.
۱۵. سقائی، محسن، (۱۳۸۵): ارزیابی شهرهای جدید اصفهان (عملکرد گذشته، راهکارهای آینده)، شرکت عمران شهرهای جدید.
۱۶. شکوئی، حسین، (۱۳۸۵): دیدگاه‌های نو در جغرافیا و برنامه ریزی شهری، سمت.
۱۷. شارع پور، محمود، (۱۳۸۹): جامعه‌شناسی شهری، سمت.
۱۸. طلاچیان، مرتضی، (۱۳۸۶): نگاهی به شهرهای جدید ایران، شرکت عمران شهرهای جدید.
۱۹. طیبیان، سحر، سید محمود منوری، (۱۳۸۵): تبیین عوامل زیست محیطی در مکانیابی شهرهای جدید در ایران، شرکت عمران شهرهای جدید.
۲۰. طرح و معماری، شرکت مهندسان مشاور، (۱۳۷۵): طرح جامع شهر جدید هشتگرد.
۲۱. عبدی دانشپور، زهره، (۱۳۷۳): بررسی و تحلیل قیاسی شهرهای جدید در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، شرکت عمران شهرهای جدید.
۲۲. منوری، مسعود، (۱۳۸۵): راهنمای ارزیابی زیست محیطی شهرکهای صنعتی در ایران، برنامه عمران سازمان ملل متحد و سازمان محیط زیست، تهران.
۲۳. نظریان، اصغر، (۱۳۸۸): پویایی نظام شهری ایران، مبتکران.
۲۴. ناصری، مسعود، (۱۳۸۵): شهرهای جدید، دیروز، امروز، فردا نمونه موردی: شهر جدید صدرا، شرکت عمران شهرهای جدید.