



بازخوانی تفکر و تجربه شهرهای جدید در ایران

# چالش های توسعه پایدار در فرآیند برنامه ریزی شهرهای جدید

محمد مهدی عزیزی

استاد دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

[mmazizi@ut.ac.ir](mailto:mmazizi@ut.ac.ir)

۳۰ فروردین ۱۳۹۶

## مسئله

- شهرهای جدید، محیط های برنامه ریزی شده ای هستند که فرایند برنامه ریزی و طراحی آنها تفاوت های بسیاری با شهرهای موجود دارند.
- فرایند برنامه ریزی در شهرهای موجود حاصل برخورد عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی، کالبدی و مدیریتی است که در طول دوره ای طولانی شکل می گیرد.
- امکان پیش بینی تحولات و دگرگونیها در شرایط و عوامل مختلف در شهرهای جدید بسیار کمتر از شهرهای موجود است.
- بنابراین، فرایند مطلوب برنامه ریزی در شهرهای جدید، می تواند به عنوان یک چالش و مسئله جدی مطرح شود.

## چالش های توسعه پایدار در شهرهای جدید

- اجتماعی: سکونت در شهرهای جدید
- فرهنگی: هویت در شهرهای جدید
- کالبدی: تراکم و کاربری در شهرهای جدید
- زیست محیطی: ظرفیت قابل تحمل محیط
- اقتصادی: اشتغال در شهرهای جدید
- مدیریتی: سیاستها و برنامه ها

## سکونت در شهرهای جدید

- اسکان جمعیت هدف اول در ایجاد و احداث شهرهای جدید:
  - ✓ در راستای ساماندهی شهرهای بزرگ از طریق هدایت بخشی از جمعیت آنها به شهرهای جدید؛
  - ✓ یا ایجاد سکونتگاههای جدید برای اسکان جمعیت ناشی از ایجاد قطبهای جدید توسعه صنعتی و یا سایر فعالیتهای خاص؛
  
- هدف گذاری درست برای شهرهای جدید از مهمترین مراحل است (خودکفا و مستقل، خوابگاه، خدماتی، ....).

## اسکان جمعیت

- روند اسکان جمعیت در شهرهای جدید به جای ارقام مطلق در سالهای پیش بینی شده.
- مقایسه جذب جمعیت در شهرهای جدید با مراکز جمعیتی موجود در اطراف آنها (چه در بافتهای برنامه ریزی و طراحی شده و چه به صورت خودرو).
- روند ساخت و ساز به جای آمارهای تولید نقطه ای.
- تمایل به داشتن قطعه مسکونی مستقل از سوی متقاضیان اسکان به جای انبوه سازی.
- بستر اصلی برای همه اقشار درآمدی.

## محیط مسکونی

□ تحرک، عامل اصلی شکل گیری، توسعه، پایداری و پویایی شهر و محیط مسکونی است (در فضای اجتماعی، اقتصادی و مکانی).

□ این تعریف سبب دگرگونی هایی کالبدی- فضایی می شود. در چنین محیطی است که تبادل اطلاعات و افکار بوجود می آید، برخورد عقاید صورت می گیرد و آثار و اندیشه های نو خلق می شود.

□ کیفیت محیط سکونت، یک مفهوم چند بعدی، عینی و ذهنی است:  
□ با مفاهیمی نظیر کیفیت زندگی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت شهروندی و قابلیت زندگی اشتراکاتی دارد.

□ نیازهای انسان در پنج گروه نظارتی، عاطفی، نشانه ای، اجتماعی و اوقات فراغت.

## هویت در شهرهای جدید

□ شهرهای جدید برای رسیدن به جمعیت های مورد نظر و تبدیل شدن به اجتماع های شهری پویا و جامع، راهی طولانی در پیش دارند. این شهرها زمان می خواهند تا با تعامل دوسویه محیط و جامعه ساکن در آن و در گذر زمان، تاریخ خود را رقم زنند و هویت یابند.

□ کالبد بدون انسان: عبارت است از تعدادی ساختمان، شبکه ارتباطی، زیرساخت ها و تجهیزات، بدون روح، انسان و حیات.

□ کالبد با انسان به اضافه یک چیز دیگر: چیزی که گفته می شود «شهرک ها و شهرهای جدید چیزی کم دارند» (تعاملات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی).

## هویت در شهرهای جدید (ادامه)

□ فضای شهری محل تعاملات اجتماعی و بستر تبلور هویت است.

□ هویت شهر عینیتی است توأم با ذهنیت؛ عینیت از آن نظر که بخشی از هویت شهر وابسته به یک سری عناصر و نمایه های بیرونی و ظاهری است که دیده می شوند و ذهنیت از آن سو که بخشی از هویت در ذهن ساکنین شکل گرفته و اغلب به خاطر تبدیل شده است.

□ سه عنصر جمعیت، فعالیت و فضا مطرح می شود.



## پرسش های هویت

□ فرآیند شکل گیری هویت چگونه است و چه معیارهایی در این زمینه و برای ارزیابی و سنجش این مفهوم وجود دارد؟

□ چگونه می توان هویت شهر جدید را ایجاد و یا ارتقاء داد؟

## چالش تعیین تراکم در شهرهای جدید

□ تراکم در شهرهای موجود حاصل برخورد عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی است که در طول دوره ای طولانی شکل می گیرد. تحولات و دگرگونیها در شرایط عوامل فوق، روند شکل گیری تراکم را نیز دچار تحول و دگرگونی می کند.

□ اما، بسیاری از عوامل فوق در شهرهای جدید ناشناخته بوده و ممکن است در دوره زمانی کوتاهتری متحول و دگرگون شوند. بنابراین، تعیین تراکم در شهرهای جدید، درحالیکه از تعیین کننده ترین ابزار برنامه ریزی و طراحی است، می تواند به عنوان یک چالش و مسئله جدی مطرح شود.

## ضرورت ها در تعیین تراکم

- تعیین جایگاه تعیین تراکم در فرایند طرح های شهرهای جدید
- ارزیابی ابعاد مختلف تراکم و فرآیند تعیین آن در شهرهای جدید کشور و اثرات و تبعات تراکم بر ابعاد مختلف آنها
- تبیین معنی داری و رابطه ی شاخص های مطالعات متفاوت در روش های مختلف در شهرهای جدید
- کشف تابع و مدل خاص بین متغیرهای تراکم شهر و کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید
- تعیین شاخص های عملکردی و کیفیت زندگی در ارتباط با تراکم در شهرهای جدید
- تدوین اصول و معیارهای تعیین تراکم در شهرهای جدید
- تعیین تراکم بهینه بر مبنای ظرفیت قابل تحمل هر یک از عوامل.

## ظرفیت قابل تحمل محیط

□ آستانه جمعیت‌پذیری و ظرفیت تحمل از مهم‌ترین مسائل در تعیین تراکم‌ها در شهرهای جدید است.

□ اکولوژیست‌ها آستانه تحمل را حداکثر تعداد نفراتی را می‌دانند که محیط زیست می‌تواند پشتیبانی کند، بدون کاهش توانایی خود برای نسل آینده. در اکوسیستم‌ها، ظرفیت قابل تحمل، حداکثر میزان عملکرد زندگی موجودات ارگانیک و مصنوع را که توسط محیط اطراف حمایت می‌شود، مشخص می‌کند.

□ در علوم اجتماعی و اقتصادی، آستانه تحمل تمرکز خود را روی انسان‌ها و فعالیت آنها معطوف می‌کند و آن را مقیاسی تعریف می‌نماید که سیستم‌های اجتماعی و اقتصادی می‌توانند پایدار باشند.

□ مفهوم آستانه تحمل شهری در شهرسازی، براساس حداکثر سطح فعالیت‌های انسانی (رشد جمعیت، کاربری‌ها، توسعه فیزیکی و...) که بدون آسیب رساندن جبران‌ناپذیر به محیط می‌توانند به‌وسیله محیط زیست شهر پایدار بمانند، تعریف می‌شود.

# ظرفیت قابل تحمل در دیدگاه‌های مختلف

## □ زیست محیطی و اکولوژیکی:

□ میزان فعالیت‌های انسانی که محیط زیست و اکوسیستم می‌تواند بدون آسیب رساندن جدی به آن با داشتن کیفیت زندگی مناسب پشتیبانی کند.

## □ تاسیسات، تجهیزات و خدمات شهری:

□ میزان فعالیت‌های انسانی که تجهیزات و تاسیسات خدماتی نواحی شهری می‌توانند بدون آسیب رساندن به آنها با داشتن کیفیت زندگی مناسب پشتیبانی کند.

## □ مدیریتی و اجتماعی - اقتصادی:

□ حفظ اندازه بهینه توسعه شهری با توجه به شرایط مدیریت و اقتصادی یک شهر در جهت رسیدن به انتظارات و هدف‌های عمومی مردم

## ظرفیت قابل تحمل (ادامه)

□ تعیین آستانه‌های جمعیتی با استفاده از روش ظرفیت قابل تحمل یا آستانه تحمل.

□ ارزیابی و تعیین شاخص‌های مناسب و با مجموع امتیازهای شاخص‌ها با توجه به ضرایب وزنی و الگوریتم‌های ترکیبی مکانی - آماری (GIS).

□ از محدودیت‌های این روش، در نظر نگرفتن داده‌های کیفی است (خط آسمان، پیوستگی جداره‌ها، دانه‌بندی، رابطه توده فضا).

## مقایسه تراکم جمعیتی پیش بینی شده با آستانه های تراکم در محلات شهر جدید پردیس



# ابعاد اقتصادی و اشتغال زایی در شهرهای جدید

## پرسش ها:

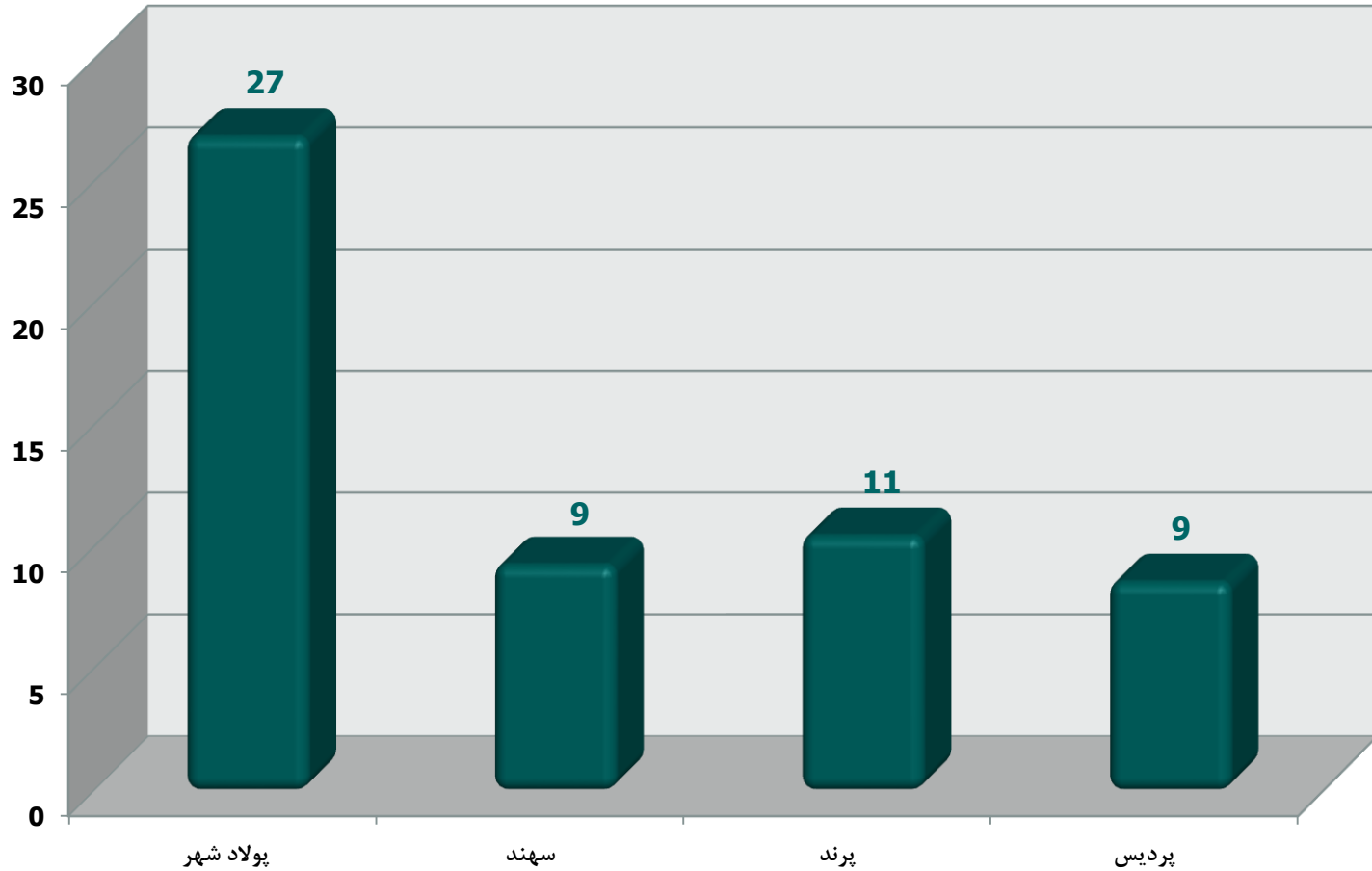
- عملکرد و اثرات اقتصادی شهرهای جدید بر اقتصاد کلانشهر مربوط و یا بر قطب فعالیتی خود؟
- رشد اقتصادی و جمعیتی شهرهای جدید، در مقایسه با رشد سکونتگاههای رشد یابنده پیرامونی خود؟
- میزان سرمایه گذاریها؟
- میزان اتلاف منابع؟
- میزان اشتغال زایی شهرهای جدید؟
- مسئله خوابگاهی بودن شهرهای جدید و وابستگی اقتصادی شدید به شهر مادر و یا خودکفایی و استقلال اقتصادی شهرهای جدید؟
- بزرگترین چالش اقتصادی پیش روی شهرهای جدید را می توان وابستگی آنها به فرصتهای شغلی شهر مادر دانست.



# ضرورت های اقتصادی و اشتغال

- نگرش خاص در شهرهای جدید به بخش های مختلف اقتصادی؛
- تعیین سهم نیروی کار در بخش های مختلف؛
- تحلیل فرایند ایجاد تغییراتی که در نوع تولیدات فعالیت های تولیدی رخ خواهد داد.
- تعیین گرایش های بلندمدت و کوتاه مدت دولت در برابر تغییرات اشتغال و تقاضا در آینده؛
- تدوین و تبیین اهداف به صورت روشن و واضح.
- نحوه ایجاد فرصت های کاری به صورت پویا و انعطاف پذیر.
- بکارگیری روش مطلوب در پیش بینی اشتغال، با رویکرد اقتصاد پویا و بر پایه پیش بینی عرضه و تقاضای نیروی کار.

## مقایسه نرخ بیکاری در شهرهای نمونه



# امکانات در تعیین تراکم در شهرهای جدید

- عدم محدودیت زمین
- فقدان مسئله بورس بازی زمین
- امکان تامین زیرساختهای مناسب با جمعیت
- امکان تامین تجهیزات شهری متناسب با جمعیت
- امکان توزیع فضایی بهینه کاربریها (برنامه ریزی کاربری زمین و فرم فضایی مطلوب)
- امکان برنامه ریزی و طراحی براساس توانهای زیست محیطی و ظرفیت قابل تحمل محیط
- امکان برنامه ریزی و طراحی الگوهای مختلف و متنوع سکونتی
- امکان پیش بینی اثرات سیاستها و برنامه های اقتصادی کلان (ملی و منطقه ای) بر شهر

جدید

# مشکلات و تنگناها در تعیین تراکم در شهرهای جدید

- ناشناخته بودن جمعیت و ساختارهای آن
- ناشناخته بودن ابعاد و ویژگیهای فرهنگی ساکنین
- ناشناخته بودن اقتصاد خانوار
- ناشناخته بودن شاخصهای مسکن
- ناشناخته بودن الگوهای سکونتی مورد تقاضا
- گذر از آستانه جمعیت هدف و تاثیر آن بر ذمقیاس شهر جدید برنامه ریزی و طراحی شده.

## فرآیند کنونی در تعیین تراکم در شهرهای موجود

- ارائه تصویری از وضع موجود تراکم
- پیش بینی جمعیت و خانوار در افق طرح (عمدتاً کمی است).
- برآورد مسکن مورد نیاز (و کمتر مسکن مورد تقاضا)
- برآورد زمین مورد نیاز
- تحلیلی کمی از امکانات و محدودیتهای گسترش کالبدی شهر (به ویژه محدودیتهای زمین)
- ارائه رقم تراکم برای کل شهر (و احتمالاً توزیع تراکم در مناطق مختلف شهر).

# فرآیند منطقی در تعیین تراکم و شاخصهای موثر

- تحلیل عوامل و شاخص های اقتصادی
- تحلیل عوامل و شاخص های اجتماعی
- تحلیل عوامل و شاخص های زیست محیطی
- تحلیل عوامل و شاخص های کالبدی
- تحلیل عوامل و شاخص های مدیریتی

## نتیجه

- ضرورت انجام تحلیل های علمی از الزامات و ضرورت‌های توسعه شهرهای جدید در ابعاد مختلف.
- تعیین آستانه جمعیت‌پذیری و ظرفیت تحمل شهر جدید
- به کارگیری روش‌های علمی برنامه‌ریزی و تعیین تراکم مناسب جمعیتی
- ارائه راه حل های ایجاد اشتغال پایدار در شهرهای جدید
- اتخاذ الگوها و رویکردها در سیاستها و برنامه های شهرهای جدید برای یک دوره بلند مدت
- برنامه ریزی کالبدی- فضایی کارا با معیارهای هنجاری لازم برای دوره های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت

# معیارهای فرآیند مطلوب در برنامه ریزی و طراحی شهرهای جدید

- تعریف نقش و جایگاه شهر جدید در نظام توسعه
- تعریف و تبیین راهبردها
- تعریف و تبیین اصول و معیارهای هنجاری عام:
- حفظ محیط زیست
- کارایی
- عدالت اجتماعی
- مشارکت مردم
- هماهنگی (قوانین، دستگاهها، برنامه ها)
- انعطاف
- تحلیل شاخص های اقتصادی
- تحلیل شاخص های اجتماعی-فرهنگی
- تحلیل شاخص های زیست محیطی
- تحلیل شاخص های کالبدی
- تحلیل شاخص های مدیریتی



# با تشکر

وزارت راه و شهرسازی



شرکت عمران شهرهای جدید



چالش های توسعه پایدار در فرآیند  
برنامه ریزی شهرهای جدید