

دکتر حسین صرامی^۱

حسنعلی کاظمی^۲

کاربری‌ها در شهر جدید بهارستان

چکیده :

زمین‌های محدود شهری را چگونه با نیازمندی‌های نامحدود شهرنشینان تطبیق دهیم؟ و چه کنیم که ضمن رعایت حفاظت و پایداری محیط، عدالت و آسایش عموم شهروندان فراهم آید؟

تشخیص نیازها و اولویت آنها و داشتن برنامه در چگونگی کاربری‌های اراضی در شهر، هسته‌ی اصلی و قلب مسأله است که باید با دقت و رعایت تناسب‌ها ساماندهی و اجرا شود.

شهر جدید بهارستان اصفهان از جمله‌ی شهرهای موفق در این مورد است که در اصل مقاله به تفکیک موارد، قطعه‌بندی‌ها و کاربری‌های متنوع و بهینه‌ی آن را تشریح می‌کنیم.

۱ - عضو هیأت علمی گروه جغرافیا، دانشگاه اصفهان

۲ - کارشناس ارشد جغرافیا

کلید واژه‌ها: کاربری، عمل‌کرد، طراحی، کالبد تناسب، آماده‌سازی، مکان‌یابی.

مقدمه

کاربری زمین شهری یکی از مفاهیم پایه و اصلی شهرسازی و در واقع شالوده‌ی شکل‌گیری این علم است.

طرح کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۱۳/۲-۱۴)

شهر جدید بهارستان یکی از چهار شهر جدید منطقه‌ی شهری اصفهان است که در جنوب شرقی آن واقع شده است (نقشه‌ی شماره‌ی ۱). در بهارستان نیز مانند سایر شهرها، کاربری‌های متنوعی وجود دارد که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به کاربری‌های مسکونی، آموزشی، بهداشتی، تفریحی و خدمات رفاهی اشاره کرد که به اختصار در قسمت‌های بعدی به آن‌ها می‌پردازیم.

سوابق مطالعاتی و اجرایی شهر جدید بهارستان

سابقه‌ی ایجاد شهرهای جدید در زمان ما، به عنوان یکی از راه‌حل‌های رفع تمرکز از شهرهای بزرگ، تعدیل جمعیت مهاجران روستایی، ممانعت از مشکلات زیست محیطی و غیره متوجه سال ۱۳۶۴ شمسی است که شورای عالی شهرسازی و معماری آن را تأیید و از جمله برای اصفهان بهارستان را تصویب کرد که در محدوده‌ی ۱۵ کیلومتری جنوب شهر اصفهان (منطقه‌ای صنعتی با کشاورزی ضعیف) برای پذیرش نهایی جمعیتی در حدود ۳۲۰,۰۰۰ نفر ایجاد شود.

زمینه‌های مطالعاتی و مسایل حقوقی آن از همان سال آغاز و مجوز عقد قرارداد با مهندسان مشاور نقش جهان پارس در پاییز ۱۳۶۷ ابلاغ و عملیات اجرایی نیز در همان سال شروع شد.

از تاریخ اول بهمن ۱۳۶۸ واگذاری زمین به متقاضیان آغاز شد، چنان که در اواخر همان سال برای حدود ۸۰۰ نفر پرونده‌ی واگذاری زمین تشکیل شد. پیش اسکان بهارستان به طور غیر رسمی در سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۷۲ حدود ۲۰۰۰۰ نفر بود که هم‌چنان رو به افزونی داشت. در فاز اول مرحله‌ی آماده‌سازی و واگذاری زمین جهت ساخت ۱۸۰۰۰ واحد مسکونی به اتمام رسید. مطالعات فاز دوم نیز با تخصیص اعتبار لازم و برنامه‌ریزی جهت امور زیربنایی و روبنایی انجام شده است.

در ساختن شهر جدید بهارستان از تجارب و سرمایه‌گذاری بیش از ۱۷ شرکت معتبر انبوه‌سازی ساختمان استفاده شده است.

پیشینه تحقیق و بررسی شهر جدید بهارستان

درخصوص سوابق مطالعه‌ی علمی و بررسی ابعاد مختلف شهر بهارستان سه نوع

مطالعه و اسناد و مدارک وجود دارد:

- ۱- مطالعات فنی مهندسی؛
- ۲- مطالعات حقوقی، ملکی و قانونی؛
- ۳- مطالعات جغرافیایی، اجتماعی و اقتصادی؛

که موارد اول و دوم، جنبه‌ی خاص فنی و حقوقی، در اختیار عموم و حتی امثال نگارنده قرار نمی‌گیرد و ضرورتی هم ندارد ولی در مورد سوم مطالعات متعدد و متفرقی وجود دارند که این مقاله از آن اسناد بهره گرفته است.

کاربری مسکونی

بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده در این شهر، قرار بود در ده ساله‌ی اول (۱۳۷۰-۱۳۸۰) یک‌صد هزار نفر و در پانزده ساله‌ی دوم (۱۳۸۰-۱۳۹۵) ۲۲۰ هزار نفر در آن اسکان یابند. با در نظر گرفتن تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در ده‌ساله‌ی اول برنامه برابر با ۲۰۲۲۰ واحد و در پانزده ساله‌ی دوم برابر با ۶۷۰۰ واحد مسکونی است. میانگین زمین لازم به ازای هر واحد مسکونی حدود ۱۶۰ متر مربع و متوسط زیربنای واحدهای مسکونی برابر ۱۱۷ متر مربع برآورد شده است. (مهندسان مشاور، ۱۳۶۸، مطالعات مسکن، ص ۲) در سال ۱۳۷۷، ۹ هزار واحد مسکونی از ۱۵ هزار واحد پروانه ساختمانی صادر شده مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. این مقدار در خرداد ماه ۱۳۸۱ به حدود ۱۸ هزار واحد پروانه ساختمانی رسید که در مرحله‌ی ساخت قرار داشت. پروانه‌های صادر شده شامل واحدهای ویلایی و چندخانواری می‌شوند. به طور کلی روند ساخت و ساز در چند سال اخیر، بیانگر این است که به طور متوسط در هر سال ۲ هزار واحد مسکونی به تعداد واحدهای مسکونی موجود در شهر افزوده می‌شود.

وضعیت کاربری مسکونی هم‌چون سایر کاربری‌های دیگر نیست و در همه‌ی شهرهای کوچک و بزرگ مهم‌ترین و بیشترین درصد کاربری‌ها را تشکیل می‌دهد. بنا بر پیش‌بینی‌های کارشناسان در سال ۱۳۷۵، ۴۶ درصد؛ در سال ۱۳۸۰، ۳۹ درصد؛ و در سال ۱۳۹۵، ۳۶/۷ درصد کاربری مسکونی در نظر گرفته شده است. هر چند این روند رو به کاهش بوده، با وجود این بیشترین سهم را در میان کاربری‌ها داشته است.

در طرح تجدید نظر در طرح جامع منطقه‌ی اصفهان به ترتیب سهم و سرانه‌ی کاربری مسکونی ۴۸/۵ درصد و ۳۹/۴ متر مربع پیشنهاد شده است حال آن که سهم و سرانه‌ی کاربری مسکونی در بهارستان به ترتیب ۳۴/۷ درصد و ۳۰ متر مربع تعیین شده است. (جدول شماره‌ی ۱).

کاربری آموزشی

کاربری آموزشی یکی دیگر از کاربری‌های مهم در سطح شهر است که با توجه به روند رشد جمعیت و بویژه جوانان، ایجاد و توسعه‌ی این فضاها را ایجاد می‌کند. تا سال ۱۳۷۸، ۱۵ واحد آموزشی از مقطع مهد کودک تا آموزش عالی در شهر استقرار داشته است که در سال ۱۳۸۱ این تعداد به ۲۷ واحد آموزشی رسیده است. در سال ۱۳۸۱ حدود ۱۲ هزار دانش‌آموز و دانشجو در این شهر بوده که بخشی از آن‌ها در مراکز آموزشی اصفهان مشغول به تحصیل بوده‌اند (شرکت عمران شهر جدید بهارستان، بهمن ۱۳۸۱، ص ۱). حداقل سرانه‌ی آموزشی را در افق طرح (۱۳۹۵) ۰/۰۳ متر مربع تعیین و مجموع سطوح آموزشی مورد نیاز را ۴۰۸/۲۹۲ متر مربع تعیین کرده‌اند که با توجه به جمعیت یک‌صد هزار نفری شهر بر اساس پیش‌بینی‌ها در سال ۱۳۸۰ برابر ۴/۰۸ متر مربع می‌باشد (مهندسین مشاور نقش جهان، ۱۳۶۸، مطالعات کاربری اراضی، ص ۵).

کاربری بهداشتی، درمانی

بر اساس نظر دانشگاه علوم پزشکی اصفهان برای هر ۱۰ هزار نفر یک مرکز درمانگاهی در زمینی به وسعت ۳ هزار متر مربع مورد نیاز است که در این صورت سرانه‌ی هر فرد ۰/۳ متر مربع خواهد بود (مرجع قبلی). تا سال ۱۳۸۱، ۱۶ مطب پزشکی در شهر بهارستان وجود داشته است. یک مرکز درمانی نیز در بهارستان وجود دارد که مشتمل بر بخش‌های پزشکی عمومی، بهداشت خانواده، مامایی، کلینیک دندانپزشکی و داروخانه می‌باشد (شرکت عمران شهر جدید بهارستان، اسفند ۱۳۸۰، ص ۴).

در جدول شماره‌ی ۳ میزان سرانه‌های بیمارستانی را که کارشناسان پیشنهاد کرده‌اند، ملاحظه می‌شود.

جدول شماره ۱ - سرانه‌های بیمارستانی پیشنهادی برای بهارستان

عرصه و اعیان به ازای هر یک هزار نفر		عرصه و اعیان به ازای هر تخت		تعداد تخت بیمارستانی به ازای هر یک هزار نفر
زیربنا	عرصه	زیربنا	عرصه	
۱۰۵۰	۳۰۰	۳۵۰	۱۰۰	۳

منبع: مهندسان مشاور نقش جهان، ۱۳۶۸، مطالعات کاربری اراضی، ص ۵۰.

کاربری فضای سبز

فضای سبز در طرح جامع اصفهان که در سال ۱۳۶۵ به تصویب رسید، برای ۲/۹ متر مربع برای هر نفر بود ولی در طرح تجدید نظر که برای ۲۵ سال آینده شهر می‌باشد، سرانه‌ی فضای سبز ۱۰ تا ۱۱/۵ متر مربع برای هر نفر در نظر گرفته شده است (همان مأخذ قبلی، ص ۶-۷). در طرح آماده‌سازی بهارستان اداره‌ی کل مسکن و شهرسازی اصفهان سرانه‌ی فضای سبز را برای هر نفر ۸ متر مربع در نظر گرفته است (شرکت عمران شهر جدید بهارستان، بهمن ۸۱، ص ۴). بهارستان به علت اقلیم مناسب و امکان کاشت درختان سوزنی برگ که در تمام فصول سال سبز می‌باشد از این نظر امتیازاتی دارد که باید از آن استفاده کرد.

البته لازم به ذکر است که بهارستان محدودیت‌هایی هم از لحاظ آب و خاک دارد که با توجه به این محدودیت‌ها، در دامنه‌ی رشته کوه‌های لاشتر به صورت کمربندی درخت‌کاری شده و علاوه بر فضای سبز بزرگ شده، پارک‌های مراکز خدماتی محلات در دست ساخت و هم‌چنین پارک بزرگ کوهستانی و نیز ۶ پارک درون شهری در دست اجرا و بهره‌برداری است (جدول شماره ۳).

کاربری ورزشی

سطوح این کاربری در سه سطح محله، ناحیه و شهر و فضای ورزشی مورد نیاز در محله‌هایی با جمعیت حدود ۵ هزار نفر، ۶۵۰۰ متر مربع برآورد شده است. برای مرکز ناحیه‌ای

با جمعیت حدود ۲۰ هزار نفر، ۱۷۵۰۰ متر مربع و برای شهری با جمعیت یک صد هزار نفر، حدود ۵۲ هزار متر مربع تعیین شده است. بدین ترتیب سطح سرانه‌ی کاربری ورزشی را، $2/7$ متر مربع در نظر گرفته‌اند (مهندسان مشاور نقش جهان، مطالعات کاربری اراضی، ص ۷). در حال حاضر در کلیه‌ی محلات فاز اول شهر زمین‌های روباز ورزشی و در محله‌ی سروستان (فاز اول) نیز یک سالن ورزشی احداث شده است.

در فاز دوم شهر نیز یک باشگاه سوارکاری، استخر روباز شنا و دو مجموعه‌ی ورزشی به نام‌های زیتون و شیخ بهایی در حال اتمام و بهره‌برداری‌اند (شرکت عمران شهر جدید بهارستان، ۱۳۷۸، فصل‌نامه‌ی خبر ص ۴).

نکته‌ای که لازم به ذکر است این که با توجه به روند رشد جمعیت و تعداد زیاد جوانان در شهر، کمبود خدمات و امکانات تفریحی و ورزشی کاملاً محسوس است و باید در این زمینه مسئولان و مدیران شرکت عمران و شورای شهر اقدام کنند.

کاربری فرهنگی و مذهبی

کاربری‌های فرهنگی و مذهبی نیز از کاربری‌های مهم در هر شهر به شمار می‌آیند. مراکز فرهنگی کتابخانه‌ها، سالن‌های تئاتر و کنسرت، سینما، موزه، نمایشگاه و سالن اجتماعات را در بر می‌گیرند. سطح سرانه‌ی این نوع کاربری (فرهنگی) یک متر مربع و سطح سرانه‌ی کاربری مذهبی نیز $0/5$ متر مربع برآورد شده است یعنی در مجموع $1/5$ متر مربع (مهندسین مشاور، همان، ص ۹). در سال ۱۳۸۱ دو کتابخانه‌ی عمومی، چهار مسجد، دو کانون فرهنگی و دو تالار چندمنظوره در این شهر وجود داشته و در سال ۱۳۸۰ نیز عملیات اجرایی مسجد جامع شهر با ۱۰ هزار متر مربع زیربنا که از مهم‌ترین پروژه‌های فرهنگی و مذهبی شهر بهارستان می‌باشد، آغاز شده است.

کاربری صنعتی

برای صنایع بزرگ در بهارستان هیچ فضای مشخصی در نظر نگرفته‌اند مگر تنها ۱۰ واحد صنعتی متوسط با حدود ۱۵۰۰ نفر کارگر. در زمینه‌ی صنایع دوزندگی، کش‌بافی، کش

و چرم به طور کلی برای ۷۵۰ نفر کارگر پیش‌بینی‌هایی شده است. صنایع مربوط به قالی‌بافی از نوع صنایع سبک هستند که در بهارستان استقرار خواهند گرفت. این صنایع در حدود دو هزار نفر کارگر خواهند داشت (همان، ص ۱۰). سطح سرانه‌ی زمین را برای صنایع نساجی و پوشاک و چرم ۷۰ متر مربع برآورد گشته که جمعاً حدود ۱۵ هکتار و قابل توسعه تا حد ۱۰۰ هکتار می‌باشد. صنایع ساختمانی فلزی نیز می‌توانند در خدمت تولید مصنوعات فلزی جهت مصارف ساختمانی و صنعتی در ناحیه‌ی قطب شهری- صنعتی اصفهان قرار گیرند. تعداد کارکنان این صنایع یک هزار نفر و سطح زمین برای هر کارمند ۱۸۰ متر مربع برآورد شده است (همان، ص ۱۱). تعداد کارکنان صنایع نساجی و پوشاک و کفش و چرم به شرح جدول شماره ۴ خواهد بود.

نتیجه‌گیری

چنان که ذکر شد، کاربری زمین شهری یکی از مفاهیم پایه و اصلی شهرسازی و درحقیقت شالوده‌ی شکل‌گیری این علم محسوب می‌گردد. کاربری زمین یا به عبارت دیگر نحوه کاربری فضاهای شهری با هدف و کارکرد شهر ارتباط دارد. مهم‌ترین اهداف احداث این شهر، جذب سرریز جمعیتی سکونتگاه‌های منطقه‌ی شهری اصفهان است. بنابراین نقش و کارکردی که برای این شهر در نظر گرفته شده سکونتگاهی (و نه خوابگاهی) صرف، خدماتی و رفاهی است. از مهم‌ترین کاربری‌ها در این شهر، کاربری‌های آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی و خدمات رفاهی هستند که در این میان کاربری مسکونی مانند همه‌ی شهرها در این شهر نیز مهم‌ترین و بیشترین نسبت کاربری‌ها را دارد.

در جدول شماره ۵، درصد کاربری‌های اراضی در شهر جدید بهارستان را در سال‌های ۱۳۷۰، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۵ که افق طرح می‌باشد، ارائه شده است.

جدول شماره ۲- نحوه تصرف واحدهای مسکونی در دوره‌های برنامه‌ی ۱۳۷۰-۱۳۹۵

نحوه تصرف دوره‌های برنامه	تعداد واحدهای مسکونی	درصد	ملکی		اجاره‌ی		سازمانی	
			تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
ده‌ساله‌ی اول (۱۳۷۰-۱۳۸۰)	۲۱۲۲۰	۱۰۰	۳۵۱۳۱	۷۰	۳۵۷۳	۲۴	۱۲۱۱۳	۶
ده‌ساله‌ی دوم (۱۳۸۰-۱۳۹۵)	۴۶۷۰۰	۱۰۰	۳۸۸۸۱	۷۰	۸۴۳۸	۶۱	۷۸۷۱	۴
جمع	۶۷۹۲۰	۱۰۰	۷۱۵۵۱	۷۸	۱۲۳۲۱	۷۱٫۴	۱۷۰۸۴	۲٫۶

منبع: مهندسان مشاور نقش جهان- پارس، مطالعات مسکن، ۱۳۶۸، ص ۲.

جدول شماره ۳- عملکرد شرکت در کاشت فضای سبز طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۷۹

موضوع	واحد	۱۳۷۵	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹
توسعه طرح چمنکاری	متر مربع	۱۶۰۰	۱۱۰۰۰	۲۰۶۰۰	۲۳۹۰۰	۳۷۷۰۰
کاشت نهال	اصله	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۱۶۷۵۰	۱۰۰۷۰۰	۷۴۷۲
توسعه سطوح گلکاری	متر مربع	۵۰۰۰	۷۰۰۰	۷۷۸۰	۳۰۰۰	۲۰۰۰
کاشت درختچه	اصله	۱۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۸۸۰
نگهداری فضای سبز	هکتار	۵۵	۷۰	۷۰	۷۰	۱۰۰
توسعه فضای سبز	متر مربع	۵۰۰	۱۷۵۰	۲۰۰۰	۵۰۰۰	۱۱۳۰۰

منبع: شرکت عمران شهر جدید بهارستان، عملکرد شرکت عمران در سال ۱۳۷۹، فروردین ۱۳۸۰،

ص ۱۵.

جدول شماره ۴- میزان پیش‌بینی شده اشتغال کارکنان صنایع نساجی تا سال (۱۳۹۵)

نوع صنعت	کل شاغلان	مشاغل در بهارستان
نساجی	۴۶۰۰	۱۵۰۰۰
قالیباقی	۲۰۰۰	۲۰۰۰
پوشاک و کفش	۷۵۰	۷۵۰
جمع	۷۳۵۰	۴۲۵۰

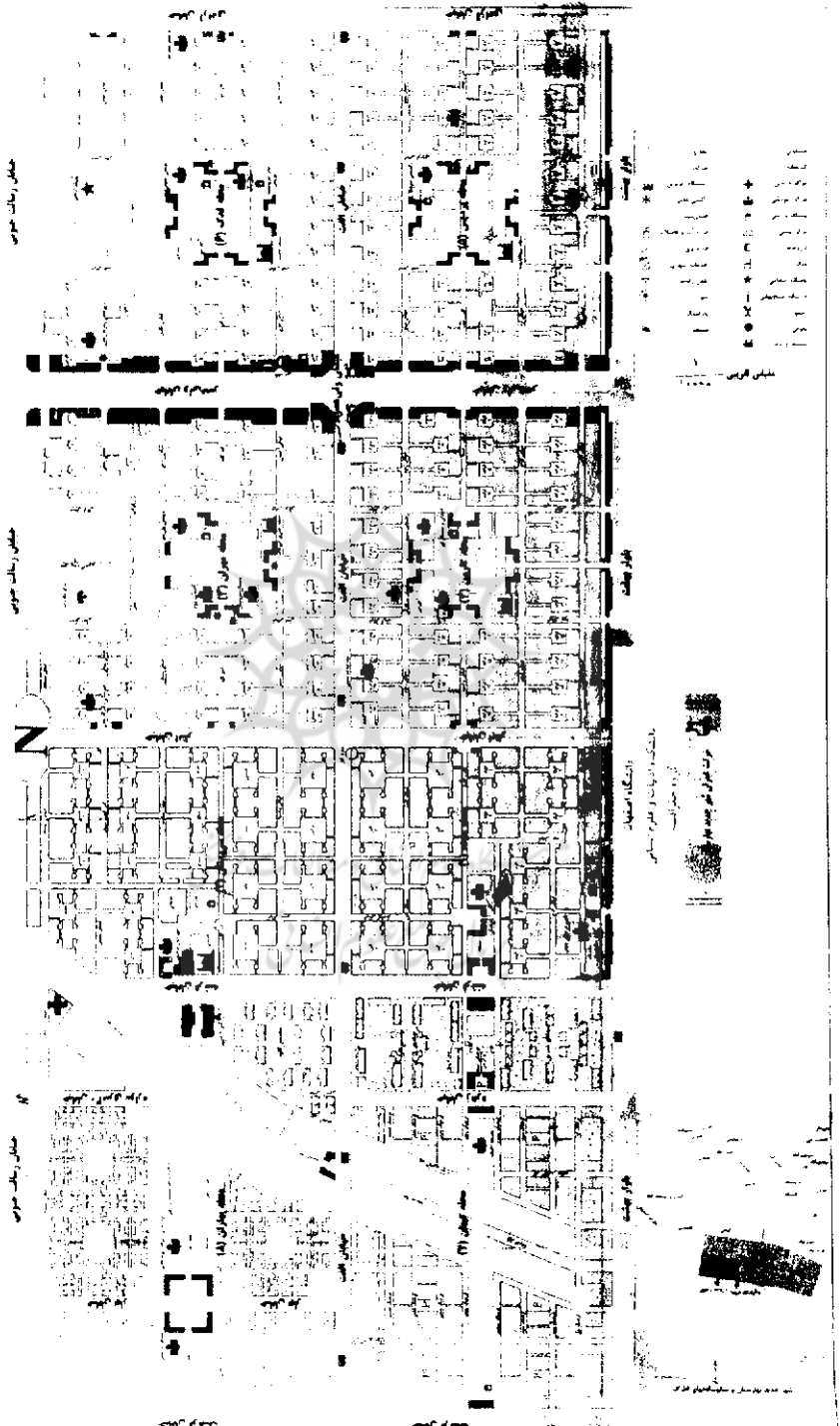
منبع: مهندسان مشاور نقش جهان- پارس، مطالعات سطوح و کاربری اراضی، ۱۳۶۸، ص ۱۰.

جدول شماره ۵ درصد سهم کاربری‌های اراضی در بهارستان، در سال‌های (۷۰-۸۰-۹۰)

ردیف	نوع کاربری	سال ۱۳۷۰	سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۹۵
۱	مسکونی	۴۶	۳۹	۳۶/۷
۲	معاپر	۲۳	۲۵	۳۴/۴
۳	تجاری	۱/۵	۲	۱/۲
۴	صنعتی	۳	۷/۱	۶/۱
۵	اداری	۱/۳	۱/۵	۱/۸
۶	آموزشی	۴/۹	۴/۹	۴/۹
۷	دانشگاه	۰	۲/۵	۳/۷
۸	بیمارستان و درمانگاه	۰/۵	۱	۱/۷
۹	فضای سبز	۱۱	۱۱	۱۱/۷
۱۰	ورزشی	۱/۷	۲/۵	۳/۴
۱۱	سایر موارد	۷/۱	۳/۵	۳/۵
۱۲	مجموع	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

منبع: مهندسان مشاور نقش جهان - پارس، مطالعات راهبردی، ۱۳۶۹، ص ۹.

نقشه شماره ۲



منابع

- ۱- سعیدنیا، الف. (۱۳۷۸)، شرکت عمران شهر جدید بهارستان، فصلنامه خبری، اجتماعی و فرهنگی شهر جدید بهارستان، سال چهارم، شماره ۸ و ۹، ۱۳۷۷ و سال ششم شماره ۱۰ و ۱۱.
- ۲- کاربری زمین شهری، (۱۳۷۸)، جلد دوم، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ص ۱۴-۱۳.
- ۳- _____، (۱۳۸۱)، ماهنامه شهر جدید بهارستان، روزنامه نسل فردا، سال چهارم، مرداد و اسفند ۱۳۸۰، سال پنجم، بهمن.
- ۴- _____، (۱۳۸۰)، عملکرد شرکت عمران در سال ۱۳۷۹، فروردین.
- ۵- مهندسان مشاور نقش جهان، (۱۳۶۹)، پارس، مطالعات راهبردی.
- ۶- _____، مطالعات مسکن، (۱۳۶۸).
- ۷- _____، مطالعات کاربری اراضی، (۱۳۶۸).
- ۸- مطالعات کاربری اراضی (بهارستان)، (۱۳۶۸)، مهندسان مشاور نقش جهان پارس.
- ۹- مطالعات جمعیتی، اقتصادی، (۱۳۶۸)، مهندسان مشاور نقش جهان پارس.
- ۱۰- مطالعات راهبردی، (۱۳۶۸)، مهندسان مشاور نقش جهان پارس.
- ۱۱- شرکت عمران شهر جدید بهارستان، (۱۳۶۸)، گزارش اسکان بشر.
- ۱۲- شرکت عمران شهر جدید بهارستان، (۱۳۷۰)، مطالعات راهبردی.

۱۳- شرکت عمران شهر جدید بهارستان، (۱۳۸۱ تا ۱۳۷۰)، ماهنامه شهر جدید بهارستان.

۱۴- شرکت عمران شهر جدید بهارستان، (۱۳۸۰)، کاتالوگ شهر جدید.

۱۵- پورافکاری، ن، و همکاران، (۱۳۸۰)، بررسی شهر جدید بهارستان، وزارت مسکن و شهرسازی.





شروہ شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی