

دکتر حمیدرضا وارثی^۱

نازنین تبریزی^۲

ضرورت بازنگری احداث شهر جدید در استان مازندران

چکیده

حرکت بدون برنامه ی شهرهای کشور به سوی ماشینی شدن، رشد سریع آنها بدون تمهیدات لازم، رشد ناهماهنگ جمعیت، حاشیه نشینی، تخریب اراضی و رشد نامتعادل کالبد شهرها، پیامدهای منفی عدیده ای را در بخش های مختلف. از جمله بخش مرکزی استان مازندران به همراه داشته است که در این میان سازماندهی و برنامه ریزی صحیح و کارآمد در سطح منطقه، یکی از رهیافت های سازنده به شمار می آید و با اهداف کاهش تمرکز، تثبیت قیمت زمین، کاهش آلودگی محیطی، حفظ زمین های کشاورزی و جلوگیری از توسعه ی بدون برنامه ی شهرها صورت می پذیرد.

۱ - عضو هیات علمی گروه جغرافیای دانشگاه اصفهان

۲ - دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان

در این پژوهش با بهره‌گیری از مطالعات پیمایشی و تحلیلی، مصاحبه با ساکنان منطقه، تحقیقات محلی، لحاظ تجربیات گذشته و بکارگیری استانداردهای اصولی برنامه‌ریزی، به بررسی وضعیت موجود پرداخته شده و ضروت احداث نوشهر در بخش مرکزی استان مازندران مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. به‌طور حتم رعایت موارد ذکر شده در مقاله‌ی موجود، موجب ارتقای کیفیت محیطی و ایجاد فضای سالم و کارآمد برای ساکنان منطقه خواهد بود.

کلید واژه‌ها: شهر، شبکه‌ی شهری، سلسله‌مراتب شهری، شهر جدید، کالبد شهری، کیفیت محیطی.



مقدمه

حیات انسان در محیط شهرهای امروزی در معرض مخاطرات فراوانی قرار دارد و متأسفانه کالبد اکثر شهرها از جمله شهرهای کشور، ظرفیت و قابلیت لازم را جهت پاسخ گویی به نیازهای پرشتاب امروزی ندارد. از سوی دیگر رشد روزافزون و بدون برنامه‌ی جمعیت در مدت کوتاه، شهرها را با گسترش ناهماهنگ و نابسامانی‌های فراوانی بخصوص از لحاظ شبکه‌ی ارتباطی، کاربری زمین و تراکم ساختمانی روبرو کرده است. هم‌چنین آزاد گذاشتن ساخت و ساز و یا عدم نظارت مناسب بر آنها از طرف مسوولان، باعث ایجاد محله‌های نامناسب و غیر استاندارد در حاشیه شهرها، نابسامانی بصری مناظر شهری و افزایش قیمت زمین شده است.

مشکلات عمده‌ی ذکر شده و پیامدهای آن، اکثر محققان، پژوهشگران و اداره‌کنندگان امور شهرها را بر آن داشته تا به چاره‌جویی جهت رفع مشکلات موجود و جلوگیری از بروز موارد مشابه بپردازند.

در راستای کاهش این معضلات، یکی از راه‌حل‌های عمده که در سال‌های اخیر در بعضی نقاط کشور به اجرا گذاشته، ایجاد شهرهایی جدید با تکیه بر تجربیات کشورهای اروپایی است که به منظور رشد متعادل اقتصادی-اجتماعی، ایجاد مراکز زیستی مناسب، جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی، کنترل رشد ناهماهنگ جمعیت شهری، جلوگیری از حاشیه‌نشینی، بکارگیری روش‌های جدید در مدیریت شهری و غیره صورت پذیرفته است.

البته این نکته قابل ذکر است که باید دید این راه‌حل در چه شرایط و با چه زمینه‌هایی مطلوب و کاراست زیرا هرگز نمی‌توان یک راه‌حل را به‌طور مطلق رد یا قبول نمود. مخصوصاً با توجه به تنوع محیطی و تفاوت‌های بسیار استان‌های کشور، هر راه‌حل می‌تواند در زمینه‌ی خاص یا تحت شرایط معین، مطلوب و مفید بوده یا برعکس کارایی خود را از دست بدهد.

در این مطالعه سعی شده است ابتدا به بررسی علل احداث شهرهای جدید، جایگاه، خصوصیات و سابقه‌ی آنها پرداخته شود، سپس با تکیه بر تجربه‌های گذشته و زمینه‌ها و

بتانسپیل های موجود، نیاز یا عدم نیاز احداث شهر جدید در بخش مرکزی استان مازندران مورد بررسی قرار گیرد.

تعریف شهر

تاکنون تعریف جامعی از شهر که بتواند در تمامی موارد مصداق کامل داشته باشد، ارائه نشده است. چرا که با وجود کلیت مشابه، بین تمام شهرها از جنبه های مختلف، تفاوت های فراوان وجود دارد. به همین دلیل اکثر صاحب نظران و دانشمندان با توجه به نظر و حیطة علمی خود تعریفی از شهر ارائه می دهند.

در عام ترین تعریفی که از شهر ارائه کرده اند، آن را مکان اسکان گروهی از انسان ها و محل فعالیت آنها می دانند. طبق نظر این عده، شهر فقط ساختمان نیست بلکه مکان انسان ها، گروه ها، سازمان های اجتماعی، طبقات، خانواده ها و غیره است (ریانی، ۱۳۸۱، ص ۱).
به عبارت کلی تر، شهر عبارت از یک مکان فیزیکی با مردم ساکن آن است (شیعه، ۱۳۸۰، ص ۴).

به نظر ریشتفهن، شهر اجتماعی از انسان ها در مکان معینی است که حیات عادی آنان را از راه فعالیت های غیرزراعی بویژه از راه بازرگانی و صنعت تامین می شود (فرید، ۱۳۷۵، ص ۴۸۲) و ماکس سور شهر را الگوی کاملی از زندگی اجتماعی می داند، اجتماعی که از سینه ی جوامع روستایی قد کشیده اند (فرید، ۱۳۷۵، ص ۲).

برای اکثر جغرافی دانان بیش از هر چیز، شهر فضایی جغرافیایی و در معنی اخص کلمه به مفهوم فضای شهری مطرح است، فضایی که سکونتگاه های متمرکز انسانی را در بطن خود جای داده است (زنگی آبادی، ۱۳۷۸، ص ۴۰).

شبکه ی شهری

همواره در بررسی ارتباط و تقابل شهرها، صحبت از شبکه ی شهری به میان می آید که تعاریف متفاوتی از آن ارائه کرده اند.

شبکه ی شهری در بیشتر موارد به مجموعه ای از شهرها اطلاق می شود که در ناحیه و یا محدوده ی جغرافیایی دولتی، چون زنجیره ای به هم پیوسته نشر یافته، به سبب رشد ناهماهنگ، پرتو افشانی متفاوتی روی ناحیه دارد (فرید، ۱۳۷۵، ص ۱). در واقع شبکه شهری، بیان کننده نوعی آرایش فضایی از شهرهای بزرگ و کوچک در محدوده ی مشخص جغرافیایی است که بر اساس و بافت سکونتگاه های شهری را در یک حوزه ی مشخص تشکیل داده، از طریق تحرک های جمعیتی، تجاری، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات و غیره بر هم تاثیر بسزایی دارند.

سلسله مراتب شهری

یک شبکه ی شهری می تواند از نظر کمی (تعداد جمعیت) و یا کیفی (اهمیت و نقش شهرها) طبقه بندی شده، در نظمی منظم از یک پایه و ارتفاع در ردیف یا مرتبه ی پشت سرهم قرار گیرد که اصطلاحاً سلسله مراتب شهری نامیده می شود (نظریان، ۱۳۷۳، ص ۶۸). سلسله مراتب شهری از چند نظر مختلف بهترین شکل سازماندهی فضا است. توزیع کالاها و خدمات تمام جامعه، انتقال تکنولوژی جدید و ابداعات به سراسر جامعه و وجود روش های مختلف زندگی در محیط های گوناگون از مزایای سلسله مراتب شهری است.

وجود این سلسله مراتب شهری باعث می شود که تقریباً هر شهری به اندازه با حد مطلوب سازگار باشد. ولی نکته ای که باید در نظر داشت این است که توزیع جمعیت در حد مطلوب در یک سلسله مراتب شهری، مهم تر از مطلوب اندازه ی شهر است (گروه مطالعات برنامه ریزی، ۱۳۷۲، ص ۱۹).

تعریف شهر جدید

معمولاً شهرهای جدید برای تمرکز زدایی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در ناحیه ی شهری شهرهای بزرگ احداث می شوند تا با وجود جاذبه ی نزدیکی به شهرهای بزرگ، جمعیت به خروج از مادرشهر تشویق شوند و امکان اسکان به همراه اجرای برنامه های توسعه ی اقتصادی - اجتماعی فراهم آید (زیاری، ۱۳۸۲، ص ۵).

در واقع در تعبیر خاص، شهر جدید عبارت است از اجتماع برنامه ریزی شده ای که آگاهانه در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده در مناطق تقریباً یا نسبتاً بکر، به منظور اسکان حد معینی از جمعیت ساخته می شود ولی تعریف قانونی و رسمی شهرهای جدید، طبق ماده ۱ آیین نامه احداث شهرهای جدید مصوب ۷۱/۶/۲۵ به شرح زیر است:

شهر جدید به مکانی اطلاق می شود که در محدوده ی آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰ هزار نفر یا دست کم ۱۰ هزار واحد مسکونی به اضافه ی ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش بینی شده باشد.

بدین ترتیب تعریف شهرهای جدید در فرهنگ شهرسازی رسمی ایران دارای چند

ویژگی بارز است:

- ۱- قابلیت اسکان بیش از ۵۰ هزار نفر یا دست کم ۱۰ هزار واحد مسکونی؛
- ۲- پیش بینی ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز؛
- ۳- استقرار در خارج از حوزه ی شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود (صالحی، ۱۳۷۷، ص ۶).

در نهایت طبق آخرین تعریف ارائه شده از طرف وزارت مسکن و شهرسازی، شهر جدید به نقاطی اطلاق می گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در خارج از محدوده ی قانونی و حریم استحفاظی شهرها برای اسکان حداقل ۳۰ هزار نفر به اضافه ی ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش بینی می شود (سایت وزارت مسکن و شهرسازی).

سابقه و ضرورت ایجاد شهرهای جدید در ایران

اگرچه فکر و حرکت ایجاد شهرهای جدید در ایران سابقه ای قابل توجه در قالب ایجاد شهرهای مسکونی، شهرک های مجاور نواحی صنعتی و شهرک های شرکتی داشت، طرح آن به عنوان یک حرکت اساسی در نظام شهرنشینی کشور و عمدتاً در جهت تعادل بخشی جمعیت در محدوده ی کلان شهرها و مراکز عمده ی جمعیتی، به نیمه ی دهه ی ۶۰ باز می گردد، یعنی زمانی که رشد انفجاری جمعیت شهرهای بزرگ، چهارچوب و محدوده های رسمی تعیین شده را در هم شکست و توسعه ی ناهماهنگ در عرصه ی وسیعی در پیرامون کلان شهرها نمود یافت (شیخی، ۱۳۷۸، ص ۱۲۳).

به طور کلی شهرهای جدید احداث شده در ایران را می توان به چند دسته ی عمده

تقسیم نمود:

- ۱- شهرهای صنعتی؛
- ۲- شهرهای بندری؛
- ۳- شهرهای جدید مسکونی در اطراف شهرهای بزرگ؛
- ۴- شهرهای جدید بازسازی شده بعد از حوادث طبیعی؛
- ۵- شهرهای نظامی.

لازم به ذکر است که بعضی از این شهرهای جدید که به منظور سکونت سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ احداث شده بودند، پس از مدتی به علت توسعه شهرهای اصلی با آنها ادغام گردیده و نقش اصلی خود را از دست دادند.

یکی از مسائلی که در مبحث شهرهای جدید اهمیت ویژه ای دارد، تشریح ضرورت ها و تبیین استراتژی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی احداث شهرهای جدید است که می توان بعضی از موارد اصلی را به شرح زیر بیان نمود:

- ۱- کنترل رشد روزافزون جمعیت شهری؛
- ۲- جلوگیری از حاشیه نشینی؛

- ۳- جلوگیری از توسعه بدون برنامه شهرها؛
- ۴- حفظ زمین های کشاورزی؛
- ۵- کاهش تمرکز؛
- ۶- ایجاد هماهنگی بین اشغال، مسکن و خدمات در شهرهای بزرگ؛
- ۷- کاهش آلودگی های محیطی؛
- ۸- اسکان جمعیت مورد نیاز در اطراف قطب های صنعتی و صنایع بزرگ؛
- ۹- اجرای قوانین صحیحی مدیریتی؛
- ۱۰- تثبیت قیمت زمینو مسکن؛
- ۱۱- ایجاد فرصت های شغلی.

در نهایت باید گفت که در سال های گذشته دولت با ایده ی ایجاد شهرهای جدید گام به پیش نهاد تا بتواند مشکلاتی از قبیل کمبود مسکن و اراضی قابل توسعه، بی کاری، توسعه ی بدون برنامه ی شهرها و ارتباط فعالیت های بین منطقه ای را کنترل نماید. میزان موفقیت در این سیاست در نقاط مختلف کشور از طرف کارشناسان مورد تجزیه و تحلیل های فراوان قرار گرفته که تشریح آن از دامنه ی این بحث خارج است.

احداث شهر جدید در بخش مرکزی استان مازندران

• کلیات استان

استان مازندران با مساحتی در حدود ۲۴۰۹۱/۳ کیلومتر مربع در شمال ایران و در سواحل جنوبی دریای خزر واقع شده است. این استان از چهار طرف شمال، جنوب، شرق و غرب به ترتیب با دریای خزر، استان های سمنان، تهران، گلستان و گیلان مرز مشترک دارد.

بر اساس آخرین آمار سرشماری سال ۱۳۷۵ این استان جمعیتی بالغ بر ۲۶۰۲۰۰۸ نفر دارد که ۴۵/۹ درصد در شهرها (۳۶ شهر) و ۵۴/۱ درصد در نقاط روستایی (۳۵۴۹ روستا) پراکنده اند. طبق همین آمار، پرجمعیت ترین شهرهای استان به ترتیب عبارتند از: ساری (مرکز استان)، بابل، آمل، قائمشهر و بهشهر.

• شبکه ی شهری استان

در شبکه ی شهری استان مازندران بر خلاف بسیاری از استان های کشور، یک کلان شهر با جمعیت زیاد و با تفاوت فاحش با سایر شهرها که جاذب کلیه ی امکانات باشد، به چشم نمی خورد. در واقع می توان گفت که شبکه ی شهری در این استان شامل مجموعه ای از شهرها و روستاهای اطراف آن هاست که به فاصله ی کم از یکدیگر مستقر شده اند، به طوری که در بسیاری از نقاط، گذر از یک شهر به شهر یا روستای دیگر مشهود نیست. شهرها معمولاً از لحاظ امکانات اقتصادی- اجتماعی و میزان جمعیت بخصوص در بخش مرکزی (محور آمل تا بهشهر)، شرایط نسبتاً مشابهی دارند و کانون خدمات رسانی به روستاهای اطراف خود هستند.

• ضرورت احداث شهر جدید در بخش مرکزی استان

با توجه به پیشینه ی ذهنی در مورد شرایط احداث شهرهای جدید در کشور، مکان یابی آنها در اطراف کلان شهرها و بررسی اجمالی وضعیت شبکه ی شهری در استان، چنین به نظر می رسد که ضرورتی برای احداث شهر جدید در این منطقه وجود ندارد. اما با بررسی عمیق تر و لحاظ کردن عواملی که تا امروز کمتر به آنها توجه شده، به راحتی می توان دریافت که این منطقه که به ترتیب شامل محور آمل، بابل، قائمشهر، ساری، نکا و بهشهر می باشد، (نقشه شماره ۱) نه تنها هم اکنون با معضلات عدیده ای روبه روست، بلکه در صورت عدم ارایه ی راهکارهای مناسب، در آینده نیز مشکلات فراوانی پیش رو خواهد داشت. برای روشن تر شدن موضوع به بررسی عوامل اساسی دخیل در این شرایط می پردازیم.

۱- رشد زیاد جمعیت

یکی از عوامل اولیه در تجربیات مشابه احداث شهرهای جدید یعنی افزایش بدون برنامه ی جمعیت، در منطقه مورد نظر به وضوح به چشم می خورد که مانند سایر نقاط کشور برای این اضافه جمعیت پیش بینی و برنامه ریزی لازم از طرف مسؤولان به عمل نیامده است.

در این قسمت با استفاده از قانون اندازه - مرتبه^۱ شهرها و پیش بینی جمعیت سال ۱۳۸۲ که از طرف مرکز آمار ایران ارایه شده، میزان اضافه جمعیت شهرهای مورد نظر به صورت زیر محاسبه گردید:

$$P_n = 1/n.p_1$$

P_n جمعیت شهر n ام

p_1 جمعیت شهر اول

نام شهر	پیش بینی جمعیت سال ۸۲	اندازه مطلوب جمعیت	اضافه جمعیت
ساری	۲۴۳۳۶۹	-	-
بابل	۱۹۶۴۳۴	۱۲۳۱۸۴	۷۳۲۵۰
آمل	۱۹۵۸۲۲	۸۲۱۲۳	۱۱۳۶۹۹
قائم شهر	۱۶۷۳۲۳	۶۱۵۹۲	۱۰۵۷۳۱
بهشهر	۹۰۰۰۵	۴۹۲۷۳	۴۰۷۲۳
نکا	۴۶۵۸۰	۳۰۷۹۸	۱۵۷۸۴

جدول شماره ۱

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۱- قانون اندازه - مرتبه مبتنی بر وجود نظم و ترتیبی در سیستم شهری است که توسط زیپف (۱۹۴۹) ارایه شده است. ساختار این فرمول بر جمعیت و مرتبه ی شهرهای مورد مطالعه متکی بوده، وجود همبستگی بین جمعیت شهرها و مرتبه ی آن ها را به صورت همبستگی خطی بیان می دارد (برای مطالعات بیشتر به منبع شماره ۴ مراجعه شود).

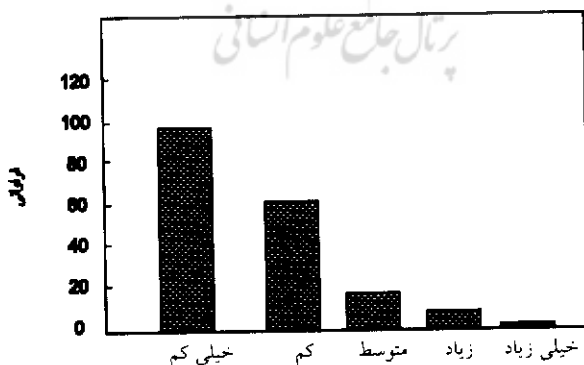
مرتبه شهر مورد نظر/جمعیت بزرگترین شهر = جمعیت شهر مورد نظر

۲- ناتوانی کالبد شهری در پاسخ گویی به رشد جمعیت

از طرف دیگر در این بخش تناسب لازم بین افزایش رشد جمعیت و رشد فیزیکی شهرها نیز وجود ندارد به صورتی که علاوه بر مشکلاتی که افزایش جمعیت و عدم برنامه ریزی مناسب اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در این منطقه به وجود آورده است، کالبدهای شهرها نیز قادر به پاسخ گویی نیاز شهروندان نیستند.

استخوان بندی اصلی این شهرها بخصوص در نکا، قائمشهر، بابل و بخش هایی از آمل، قدیمی است و تضاد فراوانی بین بخش های قدیمی و نوساز آن ها دیده می شود. از سوی دیگر افزایش تعداد خودروهای شخصی و وجود مسیرهای عریض در ارتباط با مسیرهایی که هنوز تعریض نشده اند، بویژه در زمان های خاص مانند: تعطیلی مدارس، برگزاری بازارهای محلی روزانه یا فصول هجوم مسافران، جریان و رفت و آمد بین شهرها را با مشکلاتی جدی روبه رو کرده و موجب شده که شهروندان زمان زیادی از روز را در ترافیک بمانند.

در نظرخواهی که از شهروندان درباره ی میزان مطلوبیت فضاهای عمومی شهر به عمل آمده است، به خوبی روشن می شود که فضاهای موجود شهری توانایی لازم را جهت ارائه ی خدمات مورد نیاز شهروندان ندارند (نمودار شماره ۱) (مطالعات پیمایشی، نگارندگان، ۱۳۸۲).



نمودار شماره ۱: میزان مطلوبیت فضاهای عمومی شهرهای بخش مرکزی استان

۳- تخریب زمین های کشاورزی به منظور ساخت و ساز

به دلیل وضعیت نامناسب کشاورزی بخصوص کشت برنج و درآمد پایین آن، در سال های اخیر در منطقه، تخریب روزافزون زمین های کشاورزی بخصوص در فواصل بین شهرها به وفور به چشم می خورد. به دلیل قیمت مناسب پیشنهادی از طرف کشاورزان، معمولاً افرادی که توانایی خرید زمین در شهر را ندارند، این زمین ها را خریده و به ساخت و ساز می پردازند. از سوی دیگر این زمین ها از طرف افراد غیربومی که به دلیل شرایط مناسب اقلیمی تمایل به سکونت فصلی در منطقه را دارند، به قیمت های بسیار مناسب معامله می شوند. بدین ترتیب شهرهای این منطقه به صورت قارچی شکل، بدون برنامه و با سرعتی بالا در حال گسترش هستند و متأسفانه موانع قانونی مناسب و کارآمد در برابر این روند وجود ندارد.

۴- وجود کارخانه های متعدد

وجود کارخانه های مختلفی مانند: کاله ی آمل، شالی کوبی های بابل و ساری، کارخانه های نساجی قائمشهر و نیروگاه برق نکا در منطقه تا حدود زیادی باعث جذب نیروی کار از سایر مناطق و سکونت آنها در حومه ی شهر یا اطراف کارخانه ها شده است. با توجه به روند رشد این کارخانه ها در چند سال اخیر، به راحتی می توان دریافت که این جمعیت وابسته نیز به سرعت افزایش خواهد یافت و به دلیل عدم پیش بینی لازم، مشکلات عدیده ای گریبانگیر منطقه خواهد شد.

۵- سرمایه گذاری در بخش زمین توسط افراد غیر بومی

همان طور که قبلاً به صورت اجمالی اشاره شد، در سال های اخیر سرمایه گذاری های وسیعی در بخش زمین توسط افراد غیربومی در منطقه انجام پذیرفته که بیشتر شامل

زمین های کشاورزی در بین فواصل شهرهاست و معمولاً به دلیل جذابیت محیطی و عدم وجود برنامه ریزی آینده نگر در منطقه، خریداران با سلیق شخصی به ساخت و ساز آنها مشغول شده و بیش از پیش به توسعه ی نابسامان محیط دامن می زنند.

۶- افزایش روابط تجاری زمینی با کشورهای تازه استقلال یافته

طی چند سال اخیر ارتباط تجاری چشمگیری از طریق بخش های شمالی کشور با جمهوری های تازه استقلال یافته ی شوروی سابق شکل گرفته است و اگر این روابط ادامه یا گسترش یابد، جمعیت زیادی از بخش های مختلف به منطقه سرازیر خواهند شد و تاثیر قابل توجهی بر آن خواهند داشت که باید پیش بینی و برنامه ریزی لازم در این مورد صورت پذیرد.

در نهایت با بررسی عوامل فوق، می توان پیش بینی کرد که به دلیل افزایش جمعیت منطقه به دلایل ذکر شده، سکونت روزافزون افراد در حومه ها به دلیل کمبود زمین و قیمت آن، ساخت و ساز در زمین های کشاورزی مجاور شهرها و فاصله ی کم آن ها از یکدیگر، در مدت زمان کوتاه شاهد پیوستن شهرهای مورد نظر و روستاهای بین آن ها به یکدیگر (بویره در محورهای ساری، قائمشهر و بابل) و تبدیل آن ها به یک کلان شهر آشفته و نامتجانس خواهیم بود.

بنابراین در جهت ارائه ی راهکارهای موثر و کارآمد، علاوه بر برنامه ریزی مناسب، نظارت شدید بر ساخت و سازهای شهری، ارائه ی مصوبات قانونی و اجرای بی قید و شرط آن، ایجاد یک شهر جدید در منطقه جهت ساماندهی شرایط موجود و پیش بینی مسایل آینده ضروری به نظر می آید.

مکان پیشنهادی برای احداث شهر جدید

با توجه به تمرکز بیشتر جمعیت مازاد در محور آمل، بابل و قائمشهر، وجود عوامل جاذب انسانی مانند انواع کارخانه ها (کارخانه های مواد غذایی، شالی کوبی، نساجی و غیره)، مناظر و تفریحگاه های طبیعی و کیفیت آب و هوایی، ناتوانی کالبدی شهرهای مذکور در خدمات رسانی به شهروندان، توسعه ی شدید و روزافزون ساخت و سازهای مسکونی در حومه ی این شهرها و همچنین تخریب شدید زمین های کشاورزی یا تغییر کاربری آن ها در این منطقه، مکان شهر جدید در محدوده ای به نام برده توصیه می گردد.

از طرف دیگر با توجه به فواصل اندک میان شهرهای این استان و به منظور هماهنگی هر چه بیشتر و جافتادگی شهر جدید در سیستم شهری منطقه، پیشنهاد می شود که این شهر در فواصل بین ۲۰ - ۲۵ کیلومتری شهرهای محدوده، مکان یابی شود که در این صورت از مرکز استان (که البته تفاوت چشمگیری از نظر بزرگی با شهرهای مذکور ندارد) بین ۴۰ - ۵۰ کیلومتر فاصله داشته باشد.

عوامل ضروری در احداث شهر جدید در مازندران

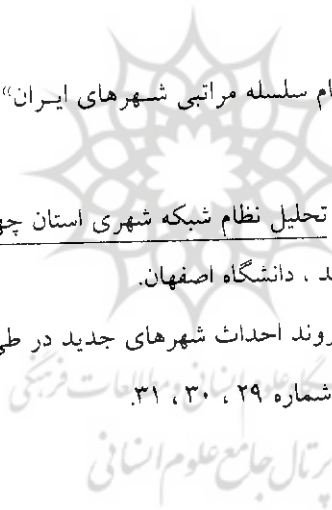
بدون شک مطالعات و عملیات مکان یابی، طراحی، آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی، مراکز خدماتی و تجهیزات شهری تا مرحله اسکان جمعیت، از پیچیده ترین و اساسی ترین مراحل ایجاد شهرهای جدید است که ساز و کار هر یک از موارد آن و نیز میزان موفقیت و کارایی هر یک از مراحل، تاثیر بسیار اساسی و تعیین کننده ای بر شکل گیری و چگونگی ساز و کار مدیریت بهره وری خواهد داشت، (صالحی، ۱۳۷۷، ص ۳۵). بنابراین در احداث این شهر جدید می توان با استفاده از تجربیات به دست آمده در داخل کشور، همچنین لحاظ نمودن شرایط خاص منطقه، از تکرار نکات منفی خودداری نموده، بنابراین بر کارایی و موفقیت احداث افزود. در این راستا رعایت نکات زیر پیشنهاد می شود:

- ۱- ارائه ی زمین با قیمت مناسب به متقاضیان؛
- ۲- ارائه ی وام های مسکن؛
- ۳- عدم وضع مقررات دست و پاگیر مانند مهلت محدود ساخت مسکن پس از خرید؛
- ۴- تاکید بر مالکیت چند پایه از جمله مالکیت خصوصی؛
- ۵- امکان استقرار قشرهای متوسط و پایین منطقه؛
- ۶- اختصاص بودجه های ملی برای تاسیسات زیربنائی؛
- ۷- جلب سرمایه از طریق مشارکت های مردمی؛
- ۸- انتقال برخی از وظایف شهرهای اطراف به شهر جدید؛
- ۹- پیش بینی تاثیر شهر جدید در منطقه؛
- ۱۰- ایجاد ارتباط ارگانیک با پیرامون و منطقه با نقش و عملکردی تاثیرگذار، (نادری، ۱۳۷۸، ص ۱۰۱)؛
- ۱۱- ایجاد جاذبه های شغلی؛
- ۱۲- فعال سازی بخش های مختلف اقتصادی؛
- ۱۳- لحاظ فاکتورهای زیباشناختی و استفاده از جذابیت های محلی؛
- ۱۴- ایجاد جاذبه های توریستی؛
- ۱۵- رعایت مسایل زیست محیطی؛
- ۱۶- بکارگیری مشارکت های مردمی در حیات اجتماعی.

منابع

- ۱- ارجمند نیا، آ. (۱۳۷۸)، "حیات اجتماعی در شهر جدید"، *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۲- اردشیری، م. (۱۳۷۸)، "ضرورت بازنگری در احداث شهرهای جدید" *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۳- اعتماد، گ. (۱۳۷۸)، "شهرهای جدید راه حل یا مساله" *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۴- بهفروز، ف. (۱۳۷۴)، "زمینه های غالب در جغرافیای انسانی"، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- تبریزی، ج. (۱۳۷۸)، "تجربه انگلستان در شهرهای جدید"، *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۶- حناچی، س. (۱۳۷۸)، "تجربه شهرهای جدید در کره"، *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۷- ربانی، ر. (۱۳۸۱)، "جامعه شناسی شهری"، انتشارات دانشگاه اصفهان.
- ۸- زند، م. (۱۳۷۸)، "شهرهای جدید سعی، خطا و رهیافت" *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۹- زنگی آبادی، ع. (۱۳۷۸)، "تحلیل سازماندهی ساختار فضایی شاخص های توسعه شهری در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر"، پایان نامه دکتر.
- ۱۰- زیاری، ک. (۱۳۸۲)، «*برنامه ریزی شهرهای جدید*»، انتشارات سمت.
- ۱۱- شیخی، م. (۱۳۷۸)، «*ارزیابی شهرهای جدید، عملکرد گذشته، راهکارهای آینده*» *ماهنامه آبادی*، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.

- ۱۲- شیعه، ا. (۱۳۸۰). "مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری"، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- ۱۳- صالحی، ا. (۱۳۷۷). "اداره امور شهرهای جدید"، مرکز مطالعات برنامه ریزی وزارت کشور.
- ۱۴- فرید، ی. (۱۳۷۵). "جغرافیا و شهرشناسی"، انتشارات دانشگاه تبریز.
- ۱۵- گروه مطالعات و برنامه ریزی شهری وزارت کشور، (۱۳۷۲). "سلسله مراتب شهری".
- ۱۶- نادری، م. (۱۳۷۸). "نکات موثر در وضعیت شهرهای جدید"، ماهنامه آبادی، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.
- ۱۷- نظریان، ا. (۱۳۷۳). "نظام سلسله مراتبی شهرهای ایران"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳۲.
- ۱۸- نوربخش، ح. (۱۳۸۱). "تحلیل نظام شبکه شهری استان چهارمحال و بختیاری"، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان.
- ۱۹- هاشمی، ف. (۱۳۷۸). "روند احداث شهرهای جدید در طی چهل سال اخیر در ایران"، ماهنامه آبادی، شماره ۲۹، ۳۰، ۳۱.





شروہ شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی