

# برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای جدید

(توسعه اجتماعی و سرزنده‌سازی شهری)

تالیف:

دکتر رحیم سرور

استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

دانشگاه آزاد اسلامی - واحد علوم و تحقیقات

دکتر محمد رضا تمکلی

دکتر حمید بهرامی

|                     |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | سرور، رحیم، ۱۳۴۸ -                                                                                                                                                                 |
| عنوان و نام پدیدآور | برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای جدید (توسعه اجتماعی و سرزنده‌سازی شهری)<br>تألیف رحیم سرور، محمدرضا توکلی، حمید بحیرایی<br>تهران: سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، ۱۳۹۵.<br>۷۰۷ ص: جدول. |
| مشخصات نشر          | ۲۰۰۰۰۰ ریال 7-251-211-964-978                                                                                                                                                      |
| مشخصات ظاهری        | فیفا                                                                                                                                                                               |
| شابک                | یادداشت                                                                                                                                                                            |
| وضعیت فهرست نویسی   | کتابنامه.                                                                                                                                                                          |
| یادداشت             | توسعه اجتماعی و سرزنده‌سازی شهری                                                                                                                                                   |
| عنوان دیگر          | شهرهای جدید                                                                                                                                                                        |
| موضوع               | New towns                                                                                                                                                                          |
| موضوع               | شهرهای جدید - - ایران                                                                                                                                                              |
| موضوع               | New towns -- Iran                                                                                                                                                                  |
| موضوع               | شهرسازی                                                                                                                                                                            |
| موضوع               | City planning                                                                                                                                                                      |
| موضوع               | شهرسازی - - ایران                                                                                                                                                                  |
| موضوع               | City planning -- Iran                                                                                                                                                              |
| موضوع               | شهرسازی - - آینده‌نگری                                                                                                                                                             |
| موضوع               | City planning -- Forecasting                                                                                                                                                       |
| شناسنامه افزوده     | ت. بی.، حمدرضا، ۱۳۴۴ -                                                                                                                                                             |
| شناسنامه افزوده     | بحیرایی، حمید، ۱۳۴۹ -                                                                                                                                                              |
| شناسنامه افزوده     | سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح                                                                                                                                                      |
| شناسنامه افزوده     | National Geographic Organization                                                                                                                                                   |
| رده‌بندی کنگره      | HT ۱۶۹ / ۵ / ۱ / ۲ ب ۴ ۱۳۹۵                                                                                                                                                        |
| رده‌بندی دیویی      | ۳۰۷/۷۶۸                                                                                                                                                                            |
| شماره کتابشناسی ملی | ۴۴۵۹۷۶۳                                                                                                                                                                            |



سازمان جغرافیایی

شابک: ISBN 978-964-211-251-7 ۹۸۰-۶/۴-۲۱۱-۲۵۱-۷

عنوان: برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای جدید (توسعه اجتماعی و سرزنده‌سازی شهری)

کهنویسنده: رحیم سرور، محمدرضا توکلی، حمید بحیرایی

\* نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۵

\* شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

\* ناشر: انتشارات سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح

\* قیمت: ۳۵۰۰۰ ریال

\* حروفچینی، لیتوگرافی، چاپ و صحافی: انتشارات سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح (۸۸۴۹۸۱۴۰)

مراکز پخش:

\* فروشگاه شماره ۱: «کتابفروشی سپهر»، نمایشگاه و مرکز فروش انتشارات سازمان جغرافیایی، خیابان دکتر شریعتی، خیابان معلم.

\* فروشگاه شماره ۲: «کتابفروشی وصال»، نمایشگاه و فروشگاه شماره دو انتشارات سازمان جغرافیایی، خیابان وصال شیرازی، جنب دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران.

Web Sit: WWW.NGOIRAN.ir

E-Mail: NGOIRAN84@yahoo.com

## فهرست مطالب

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| فصل اول: تعاریف، اهداف و نظریه‌های توسعه شهرهای جدید.....                  | ۱  |
| مقدمه .....                                                                | ۱  |
| ۱-۱- تعاریف و کلیات.....                                                   | ۲  |
| ۱-۱-۱- شهر .....                                                           | ۲  |
| ۱-۱-۲- شهر جدید .....                                                      | ۴  |
| ۱-۳- انواع شهرهای جدید .....                                               | ۵  |
| ۲-۱- مبانی نظری ایجاد شهرهای جدید.....                                     | ۷  |
| ۳-۱- پیشنهاد ایجاد شهرهای جدید.....                                        | ۹  |
| ۴-۱- روند شکل‌گیری، تجارب و اقدامات ارتقای کیفیت .....                     | ۱۳ |
| ۱-۴-۱- شهرهای نیمه‌بارشانی .....                                           | ۱۴ |
| ۲-۴-۱- شهرهای جدید در قرن بیستم.....                                       | ۱۶ |
| ۳-۴-۱- شهرهای جدید معاصر .....                                             | ۲۴ |
| ۴-۴-۱- شهر جدید برنامه‌ریزی شده و نام‌ریزی نشده .....                      | ۲۷ |
| ۵-۴-۱- شهرهای جدید در هلند: گرویکرنن .....                                 | ۳۳ |
| ۵-۱- پیشنهاد موضوع در ایران .....                                          | ۳۵ |
| ۱-۵-۱- اهداف ساخت شهرهای جدید.....                                         | ۳۸ |
| ۶-۱- اهداف اجتماعی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای جدید .....               | ۴۱ |
| ۷-۱- مسائل اجتماعی - اقتصادی شهرها در جهان .....                           | ۴۲ |
| ۸-۱- تحلیل اهداف اجتماعی - اقتصادی شهرهای جدید .....                       | ۴۳ |
| ۹-۱- نگاهی به وضعیت و آسیب‌شناسی شهرهای جدید .....                         | ۴۴ |
| ۱۰-۱- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی .....                 | ۴۶ |
| فصل دوم: توسعه پایدار اجتماعی و رویکرد اجتماع محور در مدیریت و برنامه‌ریزی |    |
| شهرهای جدید .....                                                          | ۴۹ |
| مقدمه .....                                                                | ۴۹ |

- ۱-۲- رویکردهای نظری به توسعه اجتماعی..... ۵۰
- ۱-۱-۲- رویکرد نیازهای اولیه..... ۵۱
- ۲-۱-۲- رویکرد تکاملی..... ۵۱
- ۳-۱-۲- رویکرد کارکردگرایی..... ۵۲
- ۴-۱-۲- رویکرد ساختارگرایی..... ۵۲
- ۵-۱-۲- رویکرد تلفیقی (بیانیه کپنهاک و سازمان‌های بین‌المللی)..... ۵۲
- ۲-۲- تعارف مؤلفه‌های توسعه پایدار اجتماعی..... ۵۳
- ۱-۲-۲- معاد توسعه پایدار اجتماعی..... ۵۵
- ۲-۲-۲- شاخص‌های توسعه اجتماعی..... ۵۷
- ۴-۲- چارچوب مادی در توسعه اجتماع محور..... ۷۷
- ۱-۴-۲- شراکت و مشارکت میان نهادهای اجتماع محور و شهرداری‌ها به عنوان مدیریت محلی..... ۷۷
- ۲-۴-۲- شراکت و همکاری نهادهای اجتماع محور با بخش خصوصی و سازمان‌های غیردولتی و یا شخصی حمایت کننده..... ۷۸
- ۳-۴-۲- ارتباط مستقیم میان سازمان‌های اجتماع محور و نهادهای دولتی..... ۷۹
- ۵-۲- شهر جدید، ارکان و صفات آن از دیدگاه اسدزم..... ۷۹
- ۶-۲- نوسازی شهری مبتنی بر فرهنگ..... ۸۰
- ۱-۶-۲- انواع استراتژی‌های نوسازی مبتنی بر فرهنگ..... ۸۲
- ۷-۲- مفهوم رقابت‌پذیری شهری..... ۸۵
- ۸-۲- بازاریابی مکان..... ۸۹
- ۹-۲- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی..... ۹۲
- فصل سوم: نو-شهرسازی، طراحی واحدهای همسایگی چندمنظوره، مختلط و خوشه‌ای.** ۹۵
- مقدمه..... ۹۵
- ۱-۳- کلیات..... ۹۷
- ۲-۳- اصول مدیریت منطقه، کلانشهر، شهر و شهرک‌کوچک بر اساس رویکرد نو-شهرسازی..... ۹۸

|                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ۳-۳-۳- ویژگی‌های طراحی واحدهای همسایگی نوشهرها.....                                                                            | ۹۹  |
| ۳-۳-۱- نحوه‌ی پیاده‌سازی.....                                                                                                  | ۱۰۵ |
| ۳-۳-۲- اثرات سفر.....                                                                                                          | ۱۰۶ |
| ۳-۳-۳- مزایا و هزینه.....                                                                                                      | ۱۰۸ |
| ۳-۳-۴- اثرات تساوی حقوقی.....                                                                                                  | ۱۱۰ |
| ۳-۳-۵- رابطه با دیگر راهبردهای TDM.....                                                                                        | ۱۱۰ |
| ۳-۳-۶- ذینفعان.....                                                                                                            | ۱۱۱ |
| ۳-۳-۷- موانع پیاده‌سازی.....                                                                                                   | ۱۱۱ |
| ۳-۴- بهترین شیوه‌ها.....                                                                                                       | ۱۱۱ |
| ۳-۵- فهرست طراحی جامعه سالم.....                                                                                               | ۱۱۷ |
| ۳-۶- تحلیل پیاده‌سازی با تأکید بر رویکرد نوشهرسازی.....                                                                        | ۱۲۰ |
| ۳-۶-۱- پیاده‌راه.....                                                                                                          | ۱۲۰ |
| ۳-۶-۲- پیاده‌مداری و محله پیاده‌مدار.....                                                                                      | ۱۲۱ |
| ۳-۶-۳- پیاده‌روی.....                                                                                                          | ۱۲۱ |
| ۳-۶-۴- اصول پیشنهادی رویکرد نوشهرسازی و ارتباط آن با پیاده‌مداری.....                                                          | ۱۲۳ |
| ۳-۷- نتیجه‌گیری: درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی.....                                                                       | ۱۲۴ |
| <b>فصل چهارم: طرح نظریه شهر جدید سرزندگی و توانمندسازی رویکردهای مدیریتی و برنامه‌ریزی (رویکرد تطبیقی درس‌هایی برای آینده)</b> |     |
| مقدمه.....                                                                                                                     | ۱۲۷ |
| ۴-۱- شهرهای جدید به عنوان سازوکاری منطقه‌ای.....                                                                               | ۱۲۹ |
| ۴-۱-۱- منشأ باغشهرها.....                                                                                                      | ۱۲۹ |
| ۴-۱-۱-۱- ایده‌آل‌ها و یافته‌های آرمانشهری اولیه و باغشهرها در ادبیات شهرسازی.....                                              | ۱۲۹ |
| ۴-۱-۱-۲- مدل باغشهر هاوارد و اثرات آن.....                                                                                     | ۱۳۸ |
| ۴-۱-۲- نظریه‌های شهری مرتبط و اعتبار سنجی مدل شهر جدید.....                                                                    | ۱۴۲ |
| ۴-۱-۲-۱- دانش منطقه‌ای: نظریه‌های موقعیت و مدل مکان مرکزی.....                                                                 | ۱۴۲ |
| ۴-۱-۲-۲- رابطه با مدل شهر جدید.....                                                                                            | ۱۵۱ |

- ۱-۳-۴-۳- دستاوردها و مشکلات شهرهای جدید..... ۱۵۲
- ۱-۳-۴-۱- توسعه باغشهرهای قبل از جنگ..... ۱۵۲
- ۲-۴-۲- بررسی نظری سرزندگی شهری و بستر اجتماعی آن..... ۱۶۱
- ۲-۴-۱- بررسی اجمالی تئوری‌های ساخت و برنامه‌ریزی شهر جدید و بسترهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در چین و اروپا (رویکرد تطبیقی)..... ۱۶۱
- ۲-۴-۱-۱- بستر چینی..... ۱۶۱
- ۲-۴-۱-۲- بستر اروپایی..... ۱۷۱
- ۲-۴-۲- یک تعریف کلی از سرزندگی شهری..... ۱۸۰
- ۲-۴-۳- تاثیر ساختار شهر بر زندگی شهری..... ۱۸۳
- ۲-۴-۴- ساختار شبکه زندگی شهری: تئوری چیدمان فضایی (سینتاکس فضا)..... ۱۸۷
- ۲-۴-۵- مطالعه بلوک های شهری و واحد محله در زندگی شهری..... ۱۹۱
- ۲-۴-۶- ارزش جزئیات کوچک در زندگی شهری..... ۱۹۴
- ۲-۴-۶-۱- نقش تنوع در زندگی شهر..... ۱۹۸
- ۴-۳-۳- سرزندگی دو شهر جدید رویکرد تطبیقی..... ۱۹۹
- ۴-۳-۱- شرایط سیستمی برای سرزندگی شهرهای جدید..... ۲۱۱
- ۴-۳-۲- معیارهای فضایی برای سرزندگی شهری..... ۲۱۵
- ۴-۳-۳- پیشنهاداتی برای توسعه فضایی آتی المرو و تونگژ..... ۲۱۷
- ۴-۳-۴- درس‌هایی برای اقدامات آتی..... ۲۱۹
- ۴-۴- تغییر بسترها و رویکردهای برنامه‌ریزی..... ۲۲۱
- ۴-۴-۱- برنامه‌ریزی سنتی عقلانی..... ۲۲۱
- ۴-۴-۲- مدرنیسم در مقابل شهرنشینی پست مدرن..... ۲۲۳
- ۴-۴-۳- جامعه انسانی به عنوان یک اکوسیستم پیچیده..... ۲۲۹
- ۴-۵- برنامه‌هایی برای تغییر، شهرهایی برای مردم: رویکرد سیستمی، عقلانیت ارتباطی و مشارکت شهروندان..... ۲۳۲
- ۴-۵-۱- رویکرد سیستم‌ها..... ۲۳۲
- ۴-۵-۲- عقلانیت ارتباطی..... ۲۳۶
- ۴-۵-۳- مشارکت شهروندان..... ۲۳۸

- ۴-۶- نظریه برنامه‌ریزی و موضوع توسعه در شهرهای جدید..... ۲۴۱
- ۴-۶-۱- نظریه‌های برنامه‌ریزی..... ۲۴۲
- ۴-۷- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی..... ۲۴۸

## فصل پنجم: برنامه‌ریزی و طراحی شهر جدید برای پایداری اجتماعی..... ۲۵۵

- مقدمه ..... ۲۵۵
- ۵-۱- طراحی در شهر جدید برای توسعه اجتماعی..... ۲۵۶
- ۵-۲- برنامه‌ای برای پایداری اجتماعی..... ۲۶۰
- ۵-۳- «ظواهر پایداری اجتماعی چیست؟»..... ۲۶۶
- ۵-۴- طراحی در پایداری اجتماعی..... ۲۶۹
- ۵-۵- امکانات زیربست‌های اجتماعی..... ۲۷۱
- ۵-۶- زندگی اجتماعی و فرهنگی..... ۲۷۶
- ۵-۷- صدا و تأثیر..... ۲۸۲
- ۵-۸- فضا برای رشد..... ۲۸۷
- ۵-۹- جمع‌بندی..... ۲۹۰
- ۵-۱۰- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی..... ۲۹۲

## فصل ششم: الگوهای برای ساخت شهرهای جدید پایدار..... ۲۹۵

- مقدمه ..... ۲۹۵
- ۶-۱- مشکلات شهری چین..... ۲۹۶
- ۶-۲- دورنمای سنگاپور..... ۳۰۱
- ۶-۳- برنامه‌ریزی برای پایداری..... ۳۰۵
- ۶-۴- مطالعه موردی شهر جدید سنگاپور: تأمین..... ۳۰۶
- سه ویژگی اصلی شهر جدید تأمین..... ۳۰۷
- ۶-۵- پیشنهاد انتقال الگوی شهر جدید به چین..... ۳۱۰
- ۶-۵-۱- جنبه‌های اصلی یادگیری از الگوی شهر جدید سنگاپور..... ۳۱۲
- ۶-۶- معایب الگوی سنگاپور و قابلیت انتقال آن به چین..... ۳۱۳

۶-۷- مطالعه موردی: بوم شهر تیانجین چین سنگاپور..... ۳۱۶

۶-۸- نتیجه گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه ریزی..... ۳۲۳

فصل هفتم: ساخت یک شهر: شهرنشینی، سرزندگی و طراحی شهری..... ۳۲۷

مقدمه ..... ۳۲۷

۷-۱- کلیات ..... ۳۲۸

۷-۲- چگونگی شناخت محل شهری موفق..... ۳۲۹

۷-۳- تخصیص یک مکان موفق شهری..... ۳۳۰

۷-۴- مکان ..... ۳۳۱

۷-۵- قواعد ساخت مکان..... ۳۳۳

۷-۵-۱- فعالیت و جاذبه و توسع..... ۳۳۴

۷-۵-۲- تصویر..... ۳۳۷

۷-۵-۳- شکل ظاهری..... ۳۴۰

۷-۶- شرایط فیزیکی برای ساخت شهر پوی..... ۳۴۱

۷-۷- نتیجه گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه ریزی..... ۳۵۳

فصل هشتم: بررسی تطبیقی برنامه‌ریزی سرزنده‌سازی در شهر جدید..... ۳۵۷

مقدمه ..... ۳۵۷

۸-۱- ویژگی‌های عمومی..... ۳۵۸

۸-۲- مقایسه عوامل کلیدی در سرزندگی شهری..... ۳۶۲

۸-۲-۱- موقعیت منطقه‌ای: مرزهای منطقه‌ای قویتر، استقلال و خود اتکایی بیشتر..... ۳۶۲

شهر جدید آلمر..... ۳۶۴

۸-۲-۲- روش‌های برنامه‌ریزی و توسعه‌ی شهری: در مقابل برنامه‌ریزی بالا به پایین و..... ۳۶۷

بازار محور..... ۳۶۷

۸-۲-۳- حکومت شهری و قوانین عمومی..... ۳۷۶

۸-۲-۴- آینده توسعه و بحث‌های آتی..... ۳۷۸

۸-۳- مبنای برای سرزنده سازی..... ۳۸۲

- ۳۸۴..... ۴-۸- کاربردها و تجارب تطبیقی
- ۳۸۷..... ۵-۸- تحلیل ابعاد برنامه‌ها
- ۳۹۳..... ۷-۸- شرایط سیستم طراحی شده برای سرزندگی شهرهای جدید
- ۳۹۶..... ۸-۸- عوامل فضایی برای سرزندگی شهری
- ۴۰۰..... ۹-۸- پیشنهادات و راهکارهایی برای توسعه‌های آتی
- ۴۰۱..... ۱۰-۸- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی

## فصل نهم: شهرهای جدید و برنامه‌ریزی نوگرا، تحلیل موضوع عدالت اجتماعی..... ۴۰۵

- ۴۰۵..... مقدمه
- ۴۰۷..... ۱-۹- کلیاتی از عدالت و برنامه‌ریزی شهری
- ۴۰۷..... ۱-۱-۹- پیشین، و جانشان عدالت در برنامه‌ریزی شهری
- ۴۰۸..... ۲-۱-۹- پیشینه توجه به عدالت اجتماعی در توسعه شهری
- ۴۱۰..... ۳-۱-۹- عدالت در شهر
- ۴۱۳..... ۲-۹- برنامه‌ریزی شهری به عنوان یک پروژه نوگرایی
- ۴۱۳..... ۱-۲-۹- نوگرایی
- ۴۱۵..... ۲-۲-۹- نوگرایی و برنامه‌ریزی شهری
- ۴۱۸..... ۳-۹- علت وجودی، شهرهای جدید در قالب برابری نوگرا
- ۴۲۰..... ۱-۳-۹- برنامه‌ریزی شهرهای جدید بریتانیایی بعد از سال ۱۹۴۵
- ۴۲۱..... ۲-۳-۹- شهرهای جدید در کشورهای در حال توسعه
- ۴۲۱..... ۴-۳-۹- برنامه شهرهای جدید مصری
- ۴۲۴..... ۴-۹- عدالت اجتماعی، برنامه‌ریزی شهری و شهرهای جدید
- ۴۲۶..... ۱-۴-۹- عدالت توزیعی
- ۴۲۶..... ۲-۴-۹- عدالت توزیعی، برنامه‌ریزی نوگرا
- ۴۲۶..... ۱-۲-۴-۹- پروژه شهرهای جدید
- ۴۲۷..... ۲-۲-۴-۹- معیارهای عدالت توزیعی
- ۴۲۸..... ۳-۲-۴-۹- بی‌عدالتی اجتماعی در پروژه برنامه‌ریزی نوگرا ذاتی است
- ۴۳۰..... ۴-۲-۴-۹- عدالت اجتماعی، ابزاری برای محدود کردن

|     |                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------|
| ۴۳۰ | ۵-۲-۴-۹- پنج فرم ظلم از نظر یانگ                       |
| ۴۳۱ | ۶-۲-۴-۹- اعمال مفهوم یانگ در برنامه‌ریزی شهری          |
| ۴۳۲ | ۷-۲-۴-۹- معیارهای عدالت، ابزاری برای محدود کردن سلطه   |
| ۴۳۳ | ۵-۹- عدالت توزیعی در میلتن کینز و ششم اکتبر            |
| ۴۳۳ | ۱-۵-۹- پیش زمینه                                       |
| ۴۳۵ | ۲-۵-۹- منابع مادی                                      |
| ۴۳۵ | ۳-۵-۹- مسکن                                            |
| ۴۳۷ | ۴-۵-۹- امکانات اجتماعی                                 |
| ۴۳۸ | ۵-۵-۹- اشتغال                                          |
| ۴۴۰ | ۶-۵-۹- دسترسی فزاینده                                  |
| ۴۴۲ | ۷-۵-۹- سرمایه‌گذاری ارزش و منافعهای مازاد              |
| ۴۴۴ | ۶-۹- جمع‌بندی                                          |
| ۴۴۵ | ۷-۹- عدالت اجتماعی ابزاری برای سودمندی نابرابری        |
| ۴۴۵ | ۱-۷-۹- استثمار                                         |
| ۴۴۸ | ۲-۷-۹- عدم اقتدار                                      |
| ۴۵۰ | ۳-۷-۹- اجتناب از تفکیک اجتماعی- اقتصادی                |
| ۴۵۶ | ۸-۹- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی    |
| ۴۵۹ | فصل دهم: تحول ساختاری باغشهرها برای قرن ۲۱             |
| ۴۶۱ | ۱-۱۰- خلاصه اجرایی و تحلیل یافته و تجارب               |
| ۴۶۵ | ۱-۱۰-۱- یافته‌های اولیه                                |
| ۴۶۵ | ۲-۱۰-۱- چشمانداز و طرح جامع                            |
| ۴۶۶ | ۳-۱۰-۱- پیاده‌سازی و اجرا                              |
| ۴۶۸ | ۴-۱۰-۱- توسعه‌ی باغشهر و برنامه‌ی شهرهای جدید          |
| ۴۷۰ | ۵-۱۰-۱- آموختن درس‌ها بینش‌های مفید برای جامعه‌ی امروز |
| ۴۷۳ | ۶-۱۰-۱- مزایای اجتماعات جدید                           |
| ۴۷۵ | ۲-۱۰- موضوع اول: تجربه‌ی اسکان‌های جدید                |

- ۱۰-۲-۱- چگونه مردم و جوامع محلی در فرآیند برنامه‌ریزی مشارکت داده شده‌اند؟ ۴۷۵
- ۱۰-۲-۲- مردم و برنامه‌ریزی کشف الگوهای جدید ۴۷۸
- ۱۰-۲-۳- نورث هارلو- برآوردن نیازها و خواسته‌های مردم ۴۸۱
- ۱۰-۳-۱- موضوع ۲: تجربه‌ی اسکان‌های جدید - چشم انداز و طرح جامع ۴۸۵
- ۱۰-۳-۱- اصول و مزایای چشم انداز طرح جامع ۴۸۵
- ۱۰-۳-۲- تبدیل دیدگاه به طرح جامع ۴۸۹
- ۱۰-۳-۳- سازگاری با تغییرات و چالش‌های شکل فیزیکی ۴۹۲
- ۱۰-۴-۱- موضوع سوم: تجربه‌ی اسکان‌های جدید - اجرا ۴۹۷
- ۱۰-۴-۱- الگمای تأمین بودجه ۴۹۷
- ۱۰-۴-۲- کشف مدل‌های جدید تأمین بودجه ۵۰۰
- ۱۰-۴-۳- فرصت‌های جدید: انگیزه بخشی به جوامع برای رشد از طریق مالیات بر زیرساخت اجتماعی ۵۰۴
- ۱۰-۴-۴- الگویی جدید برای شرکت - روابط بین بخش‌های عمومی و خصوصی ۵۰۷
- ۱۰-۴-۵- شرکت‌های اقتصادی محلی - برقراری ارتباط بین مسکن‌سازی و مشاغل ۵۰۸
- ۱۰-۴-۶- هماهنگ‌سازی و تحویل زیرساخت ۵۱۰
- ۱۰-۴-۷- مدیریت بلندمدت و دارایی‌ها ۵۱۴
- ۱۰-۵-۱- نتیجه‌گیری و پیشنهادات ۵۱۶
- ۱۰-۵-۱- میراث باغشهرها و شهرک‌های جدید ۵۱۷
- ۱۰-۵-۲- پیشنهادات ۵۱۹
- ۱۰-۵-۳- یافته‌های اصلی درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی ۵۱۹
- ۱۰-۵-۳-۱- برای دولت - مردم و برنامه‌ریزان ۵۱۹
- ۱۰-۵-۳-۲- برای رویکرد و طرح جامع ۵۲۱
- ۱۰-۵-۳-۳- برای مرحله اجرا ۵۲۲
- ۱۰-۵-۳-۴- برای تحقیقات آتی ۵۲۴
- ۱۰-۵-۴- نتیجه‌گیری ۵۲۵

فصل یازدهم: مباحث مدیریتی - برنامه‌ای در توسعه اجتماعی شهرهای جدید (موضوعات تحلیل و سیاستگذاری)..... ۵۲۷

مقدمه ..... ۵۲۷

۱-۱-۱- امنیت اجتماعی و رویکردهای تولید آن در جامعه و مناطق شهری جدید..... ۵۲۸

۱-۱-۱-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۴۰

۱-۱-۲- آسیب‌های اجتماعی و فضاهای شهری در شهرهای جدید..... ۵۴۰

۱-۱-۲-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۴۴

۱-۱-۳- شهر جدید، مشارکت و شهرسازی مشارکتی..... ۵۴۵

۱-۱-۳-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۶۰

۱-۱-۴- سرمایه اجتماعی و توسعه در شهرهای جدید..... ۵۶۱

۱-۱-۴-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۶۹

۱-۱-۵- کیفیت محیط در شهرهای جدید..... ۵۷۰

۱-۱-۵-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۸۸

۱-۱-۶- رضایت‌مندی سکونتی و اهمیت آن در شهرهای جدید..... ۵۹۰

۱-۱-۶-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۵۹۴

۱-۱-۷- چک لیست سرزندگی فضاهای شهری..... ۵۹۶

۱-۱-۷-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۶۱۰

۱-۱-۸- اعتماد اجتماعی در شهر جدید..... ۶۱۰

۱-۱-۸-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۶۲۲

۱-۱-۹- انسجام اجتماعی و همسایگی در شهر جدید..... ۶۲۵

۱-۱-۹-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۶۲۹

۱-۱-۱۰- شهر جدید و کیفیت زندگی..... ۶۳۰

۱-۱-۱۰-۱- نتیجه‌گیری: سرخط‌های تحلیل و سیاستگذاری..... ۶۴۱

۱-۱-۱۱- نتیجه‌گیری، درس‌هایی برای مدیریت و برنامه‌ریزی..... ۶۴۴

منابع و مآخذ..... ۶۵۳

## مقدمه نویسندگان

در دوره‌های مختلف تاریخی، در اقصی نقاط دنیا، شهرهایی با «اهداف مختلف» احداث شده‌اند که آنها را می‌توان شهرهای جدید نامید. ارسطو و افلاطون درباره شهرهای جدید از خود اتکایی و اندازه بهینه جمعیت ساکن در آنها سخن گفته‌اند. پس از انقلاب صنعتی در این باره دو نظریه اصلاح‌گرایی و آرمان‌گرایی مطرح شد. اصلاح‌گرایان ساماندهی فضایی شهرها را در چارچوب دیدگاه فن‌شناختی می‌دانند و کلیت آن را نفی نمی‌کنند و معتقدند که بهسازی و نوسازی شهرها باید از درون آنها انجام گیرد. آرمان‌گرایان معتقد به ایجاد شهرهای تخیلی در برابر شهرهای صنعتی هستند. طرح شهرهای جدید، برگرفته از نظریه‌های گوناگونی است که اینتر هاورد نظریه‌پرداز اصلی آنها است. شهرهای جدید پس از جنگ جهانی دوم الگویی برای کمک به حل مشکلات اجتماعی، اقتصادی و حیاطی شهرهای بزرگ بودند. اگرچه تاکنون تعریف جامعی برای شهرهای جدید ارائه نشده است، اما می‌توان تعریف زیر را برای آنها پذیرفت: «شهر جدید، اجتماعی است که اتکال، امنیت و مساحت مشخص، فاصله‌ای معین از مادرشهر، با برنامه‌ریزی از پیش تعیین شده، اهداف معین و همچنین برخوردار از تمامی تسهیلات لازم برای یک محیط مستقل است».

شهر جدید، با حومه اختلاف اساسی دارد. زیرا حومه یک ناحیه مجزای مسکونی است که ساکنان آن برای کار به شهر دورتر آمد و شد می‌کنند، اما شهر جدید باید همه عملکردهای شهری را با اندازه معینی داشته باشد.

به طور کلی شهرهای جدید در بیشتر دوره‌های تاریخی، به ویژه از زمان آغاز شهرنشینی، در اقصی نقاط دنیا طراحی و احداث شده‌اند، که در این زمینه می‌توان از شهرهای جدید بابل و آشوری در بین‌النهرین؛ موهنجودارو در ایندوس؛ کاهن در مصر؛ میلئوس، اولین‌توس و پرینس در یونان و تعدادی مراکز شهرهای جدید در آفریقا نام برد. در ایران نیز پادشاهان در گذشته‌های دور شهرهای جدید متعددی را احداث کرده‌اند که از آن میان می‌توان به تخت جمشید و بیشاپور اشاره نمود.

تحولات اقتصادی- اجتماعی قرون هجدهم و نوزدهم، کلان‌شهرها، شهر- ناحیه‌ها و مجتمع‌های عظیم را به وجود آورد. در این زمان و همچنین پس از قرن بیستم،

نظریه‌های متعدد شهری و طرح‌ها و الگوهای مختلفی برای ساماندهی فضایی شهرها به خصوص شهرهای بزرگ ارائه شد. از جمله این نظریه‌ها و مکاتب، می‌توان به مکاتب آرمان‌گرایی و اصلاح‌گرایی پیش از قرن بیستم و مکاتب فرهنگ‌گرایی، شیکاگو، طبیعت‌گرایی و فلسفه‌گرایی و نظریه‌هایی در باب شهرهای جدید در قرن بیستم اشاره کرد:

۱. اسپنیارد آرتور سوریا ماتا در سال ۱۸۸۲ نظریه شهر خطی را که باید در اطراف مایه‌ها و محورها ایجاد شود بیان کرد. وی معتقد بود که باید ستون فقرات شهر را یک خیابان عمده و محورها را چهار خط عمود بر آن تشکیل دهد تا در مرکز آن مسیرهای رفت و برگشت راه‌آهن احداث شود. در این بافت، بلوک‌های ساختمان چهارگوش، نباید بیش از یک پنجم زمین را اشغال کنند.

۲. نظریه گارنیه یک سال پس از انتشار نظریه هاورد در زمینه طراحی یک شهر نمونه بیان شد. شهر جدید صنعتی وی، جمعیت بهینه‌ای معادل ۳۵ هزار نفر داشت. این تعداد مشابه تعداد جمعیت باغشهر هاورد است. گارنیه مجموعه صنعتی عظیمی را پیشنهاد می‌کرد. مرکز شهر جدید صنعتی به بناهای عمومی مانند ادارات آموزشی، اداری، خدماتی و تفریحی اختصاص داشت. محلات مسکونی در اطراف آن قرار داشتند و بیشتر خانه‌های آن دو طبقه، جدا از یکدیگر و محصور در باغچه‌های بدون پرچین بودند.

۳. در سال ۱۹۱۹ پل‌ولف نظریه ایجاد سه یا چهار باغشهر را در گروه‌های ۱۰۰ هزار نفری ارائه کرد.

۴. در سال ۱۹۹۲ آنوین، نظریه‌ای متفاوت با نظریه هاورد بیان نمود. در طرح وی شهرک‌های اقماری به صورت حومه‌های خوابگاهی در اطراف یک شهر بزرگ قرار می‌گرفتند. آنوین در این طرح ایجاد مراکز صنعتی، اداری و تجاری را پیشنهاد نمی‌کند.

۵. لوکوربوزیه، می‌وان در روهه و والتر گروپیوس، عقاید جدیدی درباره برنامه‌ریزی شهرها داشتند. لوکوربوزیه به دیدگاه مدرنیسم گرایش داشت. وی همانند هاورد کلمه باغشهر را به کار برد؛ اما طرح‌های او با باغشهرهای هاورد متفاوت بود؛ زیرا مفهوم او از باغشهر، شهری بود با ساختمان‌های بلند و درخت‌هایی که به شکل بلوک‌های بزرگ فضاهای خالی را می‌پوشاند.

۶. فرانک لوبدرایت نظریه «شهر پهنشدنی» یا «شهر فردا» را برای تمرکززدایی از شهرهای بزرگ ارائه کرد.

روند تحول شهرهای جدید:

دوره اول: باغشهرها به عنوان الگوی اولیه شهرهای جدید (۱۸۹۸-۱۹۳۸). در این دوره باغشهرها، شهرک‌های اقماری و سپس شهر جدید مطرح می‌شوند.

دوره دوم: سیاست رویارویی با رشد مناطق مادرشهری (۱۹۳۸-۱۹۶۰). شهرهای جدید در فاصله‌ای از مادرشهر ایجاد و شهرهای بزرگ به عنوان مرکز اصلی فعالیت یا قطب ناحیه شهری بالقوه پذیرفته می‌شوند.

دوره سوم: تحول در اهداف شهرهای جدید (۱۹۶۰-۱۹۷۰). در این دوره شهرهای جدید به عنوان انبار ساماندهی فضای ملی، برنامه‌ریزی ناحیه‌ای و سیاست تمرکززدایی جمعیتی و اقتصادی طرح می‌شود.

تجارت جهانی شهرهای جدید:

این الگو که از دهه ۱۹۲۰ در آمریکا شروع شد، مبتنی بر کسب سود بوده است. اولین تجربه شهر جدید در این کشور، به شهر جدید رادبرن و نیوجرسی برمی‌گردد. کلارنس اشتاین و هنری رایت رادبرن را در سال ۱۹۸۲ طراحی کردند. در دهه ۱۹۷۰ شهرهای جدید آمریکا در الگوهای اقماری، درون‌شهری، بیلاقی، آموزشی- پژوهشی و مرکز خریدی، احداث شدند. ارائه مسکن، ایجاد اشتغال، گذران اوقات فراغت و رونق تجارت از نقش‌های عمده این شهرهاست. یک سوم این شهرهای جدید، خود اتکا هستند.

در حال حاضر تعدادی از کشورهای آمریکای لاتین به جای اجرای سیاست ایجاد قطب‌های رشد، سیاست احداث شهرهای جدید درون شهر قدیم را در پیش گرفته‌اند. هدف از این سیاست ایجاد اشتغال، مسکن، خدمات عمومی، مراکز تجاری و تسهیلات رفاهی-تفریحی برای شهروندان است. الگوی توسعه شهر جدید در درون شهر بیشتر برای ارائه مسکن است که می‌توان آن را جزو نظریه واحدهای توسعه یا واحد برنامه شهری دانست. همچنین شهرهای جدید در کشورهای سوسیالیستی به خصوص در شوروی سابق، لهستان و مجارستان به طور وسیعی احداث شد.

بدین ترتیب در این کشور، اهداف اسکان در سطح ملی بر سیستم یکپارچه و متمرکز با برنامه‌ریزی بلند مدت و جامع اقتصادی، اجتماعی و کالبدی استوار بود. نهادهای دولتی امور خانه‌سازی را انجام می‌دادند و جمعیت را با سامانه صدور مجوز (پروپیسکا)، کنترل می‌کردند. پروپیسکا شامل مجوز کار و مسکن می‌شد. اخذ این مجوز برای مسکو و شهرهای بزرگ دشوار بود. معمولاً مجوز پروپیسکا برای افراد سابقه‌دار، فقرا، معلولان، دهقانان و کولی‌ها، مخالفان سیاسی و شهروندان بیکار و بدون مسکن صادر نمی‌شد. بدین ترتیب پروپیسکا نظم پایتخت و شهرهای بزرگ را تنظیم می‌کرد. در شوروی سابق از دوره صنعتی شدن آن یعنی از انقلاب ۱۹۱۷ به بعد بیش از ۸۰۰ شهر جدید، حدوداً ۱۰ هزار سکونتگاه شهری ساخته شده است. برنامه‌ریزان حد مطلوب جمعیت شهرهای جدید را بین ۱۵۰ هزار تا ۲۰۰ هزار نفر و برای شهرهای اقماری از ۵۰ هزار تا ۱۰۰ هزار نفر در نظر گرفته بودند.

به طور کلی امروزه بسیاری از برنامه‌نظران بر این باورند که اهداف شهرهای جدید برآورده نشده است و فساد و بزمکامی در آنها راجع بوده و با نارسایی در خدمات شهری مواجه هستند. در حال حاضر از نظر طرح‌ریزی، ایجاد نوشهرهای دوران ۱۹۵۰ سپری شده است و طراحان به سوی سیاست احداث شهرهای کوچک و حتی روستا روی آورده‌اند.

در آسیا کشورهای ژاپن، اردن، هند، کره جنوبی، سنگاپور، اندونزی، مالزی، عربستان و بنگلادش این شهرها را در الگوهای مختلف طراحی و احداث کرده‌اند. در ژاپن باغشهر را بن‌تاشی می‌نامند. در حال حاضر ژاپن به طرح‌های توسعه شهری، روی آورده که طرح توسعه افقی شهر از آن جمله است و شامل اهدافی مانند تمرکز اداری، راحتی مردم و به نمایش گذاردن فن جدید مخابراتی است. کره جنوبی در سال ۱۹۸۹ سیاست احداث شهرهای جدید را به علت تورم قیمت مسکن در پیش گرفت. در این سال دولت طراحی پنج شهر جدید در اطراف سئول را اعلام کرد. حد متناسب جمعیت در این شهر ۲۹۵ هزار تا ۳۹۰ هزار نفر پیشنهاد شده است. در بنگلادش شهرهای جدید، جزئی از برنامه‌های صنعتی و تجاری است که برای اسکان شاغلان بخش صنعت، مهاجرین و وابستگان به تجارت احداث شده است و شهرهای صنعتی، مهاجرین و بازرگانان نامیده

می‌شود. در کشورهای عربی به دلیل رشد بی‌سابقه جمعیت در شهرها، تعداد زیادی از شهرهای آنها با تراکم بسیار و رکود مواجه شده‌اند.

بیش از نیم قرن است که نظریه شهرهای جدید، به اشکال مختلف در نظام‌های سرمایه‌داری، سوسیالیستی سابق و جهان در حال توسعه به کار گرفته شده است. بررسی تجارب این کشورها نه فقط منابع نظری شهرهای جدید را بارور می‌کند، بلکه راهگشای جامع این مجموعه می‌شود و نیز می‌تواند خط و مشی سیاستگذاران، طراحان و مدیران توسعه شهری باشد. نظریه شهرهای جدید در کشورهای سرمایه‌داری غرب، برای اجرای راهبرد عدم تمرکز، مهار رشد شهرهای بزرگ، جذب سرریزهای جمعیتی، توزیع فضای، بهینه جمعیت و صنعت و ساماندهی فضایی پایتخت و مادرشهرها به کار گرفته شد که تاکنون نتایج گوناگونی به بار آورده است.

در جهان در حال توسعه، این نظریه برای اجرای راهبرد عدم تمرکز، آمایش سرزمین، ایجاد قطب رشد، توسعه ناحیه‌ای، انتقال مراکز اداری، ساماندهی فضایی شهرهای بزرگ، ایجاد قطب سرهس‌دهی به نواحی روستایی، ایجاد مراکزی برای یکپارچه‌سازی روستاها و بازسازی شهرهای تخریب شده به کار گرفته شده و نتایج گوناگونی به بار آورده است.

به استناد آنچه که در حوزه نظری مورد تحلیل قرار گرفته و همچنین شناختی که از میزان رونق، پویایی، جمعیت‌پذیری و سطح جذب شهرهای جدید داریم، به نظر می‌رسد نگاه بخشی، تکنوکراتیک بر پایه عقلانیت ابزاری در یک اقتصاد رانتی، در نهایت سبب شده که امروزه طرح‌های بزرگ شهرسازی، به یک سری پروژه‌های مسکن‌سازی تقلیل یابند. لذا امروزه مسائل متعدد اجتماعی و معضل هویت‌زدایی شهرهای جدید، به یک مساله بزرگ در نظام شهری تبدیل شده است و توجه به «سرزندگی» و «توسعه پایدار اجتماعی» و همچنین بازبینی و بازتعریف الگوها و رویه‌ها، در حال حاضر به یک نقطه عطف و ظرفیت مهم در فرایند مدیریت و آینده‌نگری توسعه شهری تبدیل شده که ضرورت دارد آن را به فال نیک گرفته و در بسط زوایای آن و تدوین و ارائه یک برنامه اجرایی مفید در راستای توسعه مبانی نظری و عملی آن بکوشیم.

در این راستا کتاب حاضر مشتمل بر ۱۱ فصل با هدف بررسی علل و عوامل ظهور و پیدایش شهرهای جدید و تحولات صورت گرفته در مقاطع مختلف بشرح زیر به رشته

تحریر درآمده و در اختیار دانشجویان عزیز و پژوهشگران و اساتید محترم گروه‌های مختلف شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، جامعه‌شناسی قرار می‌گیرد:

در فصل اول، تعاریف، اهداف و نظریه‌های توسعه شهرهای جدید، در فصل دوم، توسعه پایدار اجتماعی و رویکرد اجتماع محور در مدیریت و برنامه‌ریزی شهرهای جدید، در فصل سوم، موضوع نو- شهرسازی، طراحی واحدهای همسایگی چند منظوره، مختلط و خوشه‌ای، در فصل چهارم، طرح نظریه شهر جدید سرزندگی و تحول در رویکردهای مدیریتی و برنامه‌ریزی، در فصل پنجم، برنامه‌ریزی و طراحی شهر جدید برای پایداری اجتماعی، در فصل ششم، الگوهایی برای ساخت شهرهای جدید پایدار (بررسی تطبیقی چین و سنگاپور)، در فصل هفتم، ساخت یک شهر، شهرنشینی، سرزندگی و طراحی شهری، در فصل هشتم، بررسی تطبیقی برنامه‌ریزی سرزنده‌سازی در دو شهر جدید، در فصل نهم، شهرهای جدید و برنامه‌ریزی نوگرا، تحلیل موضوع عدالت اجتماعی، در فصل دهم، تحول ساختاری بافت‌های بافت‌های قرن ۲۱ و همچنین مزایا و درس‌هایی در تحقق بخشیدن به اهداف طرح‌های جامع، در شهرهای جدید در راستای ایجاد اجتماعات پایدار، و در فصل یازدهم، به مباحث مدیریتی- برنامه‌ای در توسعه اجتماعی شهرهای جدید و موضوعات تحلیل و سیاستگذاری پرداخته شده است.