



جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۴۰۵، دوره ۹ شماره ۱، صص ۲۰۳-۱۸۷

جایگاه شهرهای جدید و مسکن قابل استطاعت در تعادل بخشی به مسکن شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر جدید سهند)

هادی حکیمی^{۱*}، آیلار حسین زاده^۲

۱- دانشگاه تبریز/دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی/گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری/شهر تبریز/ایران/

h.hakimi@tabrizu.ac.ir

۲- دانشگاه تبریز/دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی/گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری/شهر تبریز/ایران/

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۲۱

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۷/۰۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۶/۱۸

چکیده

یکی از شیوه‌های فائق آمدن بر مشکلات اقتصادی، سیاسی و فرهنگی موجود در کلان شهرها طراحی، ایجاد و توسعه شهرهای جدید در حوالی آنهاست تا به این وسیله جمعیت اضافی درون کلانشهرها را که عامل عمده چنین مشکلاتی است جذب کند. افزایش شهرنشینی قشر کم درآمد، منجر به کمبود زیرساخت‌ها، آموزش، دسترسی مالی و از همه مهم‌تر مسکن، شده است. در این راستا پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت، با هدف بهبود زندگی خانواده‌های کم درآمد در دستور کار بسیاری از دولت‌ها قرار گرفته است. مسکن قابل استطاعت معمولاً به مسکنی گفته می‌شود که برای خانواده‌های خاص واجد شرایط که درآمد آن‌ها برای دستیابی به مسکن شایسته در بازار کافی نیست، قابل دسترسی باشد شهر تبریز طی چند دهه اخیر به علت موقعیت خاص اجتماعی و اقتصادی که این شهر از آن برخوردار است همه ساله سرریزهای جمعیتی روستاها و شهرهای پیرامونی شده که این افزایش جمعیت خود مشکلاتی را در زمینه مسکن به وجود آورده است. قسمتی از این مشکل با مسکن قابل استطاعت مسکن مهر مرتفع شده است. در این پژوهش با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی وضع موجود فاز اول شهر سهند با استفاده از داده‌های کمی و کیفی طرح جامع شهر سهند پرداخته شده است. از ابزارهای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز می‌توان به تحلیل دسترسی و تحلیل شاخص موران در نرم افزار Arc GIS اشاره کرد. نتایج حاصل از به کارگیری این شاخص و تکنیک حاکی از این است که: وضعیت دسترسی به انواع خدمات شهری در محدوده فاز ۱ شهر جدید سهند مطلوب بوده و ساکنان این فاز از دسترسی مناسب تری به انواع کاربری‌های خدماتی برخوردارند. همچنین در وضعیت توزیع انواع خدمات شهری نیز مشخص گردید که خدمات اداری انتظامی، پارک و فضای سبز و ورزشی از الگوی توزیع تصادفی برخوردار هستند و کاربری آموزشی نیز از الگوی خوشه‌ای با تمرکز پایین برخوردار است. کاربری درمانی به دلیل تعداد کمی که دارد از الگوی توزیع خاصی برخوردار نیست. لذا با استفاده از نتایج حاصله توجه بیشتر به مناطق نامناسب از جهت برخورداری از خدمات شهری را آشکار می‌سازد و بدیهی است که باید در برنامه‌ریزی‌های بهبود وضعیت مسکن و سایر برنامه‌ها مناطق نامناسب را در اولویت قرار داد تا بتوان به تعادل منطقی دست یافت.

کلید واژه: مسکن، مسکن قابل استطاعت، شهر جدید، تعادل شهری

در اوایل قرن بیستم (۱۸۹۸ میلادی)، نظریه باغشهرها توسط ابنزرد هاوارد در انگلستان و با الهام از نظریات قبل از خود اعلام گردید. این نظریه، نقطه عطفی در شهرسازی معاصر و در اصل تقدم شهرسازی بر شهرنشینی محسوب گردید. بعد از این تئوری، بر بستر تحولات فکری و اجتماعی قرن بیستم، نظریه (شهرک‌های اقماری)، (حومه‌های شهری)، (واحد‌های همسایگی) و بالاخره (شهرهای جدید) پا به عرصه وجود گذاشت (شیعه ۱۳۸۶، ص ۵۸).

چارچوب اصلی نظریه شهرهای جدید بر اصولی مبتنی بوده است. یکی از این اصول توسعه و ارائه مسکن به اقشار مختلف جامعه است. این نظریه به سرعت به اقصی نقاط جهان اعم از دنیای توسعه یافته صنعتی، سوسیالیستی سابق و جهان سوم انتشار یافت و شهرسازی مبتنی بر طرح و برنامه‌ریزی قبل از اسکان را عملی ساخت. تجارب به دست آمده از شهر ردبرن، ایده‌ی تعمیم نظریه واحد همسایگی کلرنس پری در شهرهای جدید را مورد توجه مسئولان و دستگاه‌های دست‌اندرکار که سیاست‌گذاران اصلی در توسعه شهری هستند، قرار داد و به تدریج با تغییر قوانین، برنامه‌ریزی کامل و جامعی در این زمینه به وجود آمد (اسفندیاری، ۱۳۷۳، ص ۸۸). رشد سریع شهرها و پیشی گرفتن آنها از توانایی‌ها و منابع مدیران شهری، ارائه خدمات شهری مناسب را برای مدیران شهری به چالشی عظیم تبدیل کرده است (حلاجیان و امین شاد، ۱۳۹۴، ص ۳۹۸). از طرف دیگر تغییرات اجتماعی اقتصادی دهه‌های اخیر عدم تعادل ناحیه‌ای و تمرکز بیش از حد امکانات در برخی نقاط (کوژهای توسعه) و محرومیت نقاط (مغاک عقب ماندگی) را در پی داشته است (نسترن ابوالحسنی و بختیاری، ۱۳۹۴، ص ۱) و برنامه ریزی کالبدی و پیروی از دیدگاه جامع در توسعه شهرها به نتایج موفق و قابل دفاعی نینجامیده است (ضمیری، نسترن و محمدزاده، ۱۳۹۲، ص ۱۶۸). از جمله مقولاتی چون تعادل بخشی به سرزمین به لحاظ جلوگیری از عدم تعادل‌هایی که می‌تواند منجر به بروز تغییرات رادیکال شود، تغییراتی که هر کشور به دلایل ویژه خود، خواهان اجتناب از آن بود. در این بازنگری‌ها هم به بررسی نظام‌های شهری و سازماندهی فضایی سکونتگاه‌ها می‌پرداختند و هم به موضوع اندازه شهر در قالب نظریه‌ها، راهبرد-های توسعه ملی و منطقه‌ای اندیشیده می‌شد (امکچی، ۱۳۸۳: ۱-۲). پیچیدگی و عدم قطعیت عوامل موثر بر توسعه آتی شهرها و گستردگی دامنه‌ی متغیرهای اثرگذار از سطح محلی تا سطح جهانی به اتخاذ رویکرد و تفکری نوین در برنامه‌ریزی شهری نیاز دارد (ربانی، ۱۳۹۱). یکی از شیوه‌های فائق آمدن بر مشکلات اقتصادی، سیاسی و فرهنگی موجود در کلان شهرها طراحی، ایجاد و توسعه شهرهای جدید در حوالی آنهاست تا به این وسیله جمعیت اضافی درون کلانشهرها را که عامل عمده چنین مشکلاتی است جذب کند. شهرهای جدید در ارتباط تنگاتنگ با کلانشهرها طراحی و ایجاد می‌شوند و توسعه می‌یابند و پویای آنها در شیوه توسعه و افول کلانشهرها تاثیر خواهد گذاشت. شهرهای جدید با اهداف و ماموریت‌های خاص و عدیده‌ای ایجاد شده‌اند که با توزیع جمعیت شهری و سرریزپذیری جمعیت کلانشهرها از مهم‌ترین اهداف این شهرها در نظر گرفته شده است. با این حال، جذب سرریز جمعیت به واسطه ایجاد شهرهای جدید مهم‌ترین هدف در ایجاد این نوع شهرها می‌باشد (اسمیت، ۱۹۶۶).

الگوی ایجاد شهرهای جدید در ایران به تبع از خاستگاه آن در کشور انگلستان و تفکر ایدئالیستی باغ شهرها اخذ شده و ایران از جمله کشورهایی است که برای تعداد زیادی از کلانشهرها کشور، شهرهای جدید با کارکرد سرریز جمعیت تعریف و اجرایی کرده است (زیاری، ۱۳۸۶، ص ۱۶). هدف رسمی اعلام شده برای ایجاد شهرها و شهرک-های جدید در ایران در چند کلمه خلاصه شده است: [توسعه منفصل کلانشهرها] (شرکت عمران شهرهای جدید، ۱۳۷۱، ص ۵). ماده ۱ قانون ایجاد شهرهای جدید، این شهرها را اینگونه تعریف کرده است: شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خارج از محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها (هر کدام که بزرگ تر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش بینی می‌شود (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۸، ص ۲۰۱).

نقش مسکن در سیستم شهری و منطقه‌ای و کارکرد آن در نظام‌های اقتصادی و اجتماعی بسیار با اهمیت و از جمله مواردی است که در سطح کلان نیاز به تحلیل دارد. در سطح خرد و تعامل مسکن با انسان به عنوان کاربر اصلی نیز باید ویژگی‌های آن و نیازهای انسان توانمند بررسی شود. مشکل تامین مسکن و سیاست‌ها و برنامه‌های مربوط به مسکن در همه جای جهان وجود دارد اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع کافی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، تامین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و مهم‌تر از همه، نبودن خط مشی و سیاست‌گذاری مناسب در خصوص زمین و مسکن، این مشکل حادث‌تر و بحرانی‌تر است (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۷). برنامه ریزی مسکن در شهرهای جدید متأثر از پیش بینی‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی است. برنامه‌ریزی مسکن برای مردمی با ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی غالباً متفاوت تنها زمانی مطلوب و موفق خواهد بود که این ابعاد متفاوت در نگاهی کلی‌گرا و ناظر بر شرایط و امکانات موجود و به دور از ایدئال‌گرایی بررسی شود و مورد توجه قرار گیرند (قرخلو، شعبانی فرد، حسینی و احد زاده، ۱۳۸۸). افزایش شهرنشینی قشر کم‌درآمد، منجر به کمبود بسیاری از عناصر موثر در موفقیت شهر شده است. زیرساخت‌ها، آموزش، دسترسی مالی و از همه مهم‌تر مسکن، مواردی از این کمبودها است (Muhammad & Johar, 2018:1). تخمین زده می‌شود که یک میلیارد نفر از جمعیت کشورهای در حال توسعه در زاغه‌ها یا در شرایط بدمسکنی زندگی می‌کنند. در نتیجه، اسکان فقرا مشکلی مهم برای کشورهای در حال توسعه، طی فرایند شهرنشینی است. در این راستا پرداختن به موضوع مسکن قابل استطاعت، با هدف بهبود زندگی خانواده‌های کم درآمد در دستور کار بسیاری از دولت‌ها قرار گرفته است (Adabre et al, 2020:4). مسکن قابل استطاعت معمولاً به مسکنی گفته می‌شود که برای خانواده‌های خاص واجد شرایط که درآمد آن‌ها برای دستیابی به مسکن شایسته در بازار کافی نیست، قابل دسترسی باشد (Friedman & Rosen, 2018:24). اگر چه بسیاری از برنامه‌های مسکن قابل استطاعت آغاز شده،

هنوز پرسش‌هایی در مورد بهبود دسترسی به مسکن برای خانواده‌های کم درآمد، وجود دارد (Gan et al, 2017:427). کژفهمی از معنای استطاعت پذیری و همچنین عملکرد نادرست در تبیین آن موجب می‌شود تا با تقلیل‌گرایی، مسکن قابل استطاعت الزاما با شاخص‌های اقتصادی همراه باشد و دقیقا مسکن ارزان قیمت به عنوان کالایی نهایی در نظر گرفته شود. بنابراین برنامه‌های استطاعت‌پذیری به منظور ارائه خانه‌های ارزان‌تر، از یک سو با حذف قیمت زمین به عنوان اصلی‌ترین معیار افزایش هزینه، بیشتر شامل ساخت‌وسازهایی در حاشیه شهرها است که به خودی خود موجب دغدغه‌های بی‌شمار زیست‌محیطی، اجتماعی و سیاسی می‌شود (Goebel, 2007:293). و از سوی دیگر با استفاده از مصالح ارزان و بی‌کیفیت در ساخت مسکن‌ها، با افزایش هزینه زندگی در آن، مفهوم استطاعت‌پذیری را زیر سوال برده است. برای مثال، زندگی در چنین مسکن‌هایی، هزینه‌های حمل و نقل، مراقبت‌های بهداشتی، قبض انرژی و غیره را افزایش می‌دهد (Del pero et al, 2018:78 : Isalou et al, 2015:34). براین اساس می‌توان گفت استطاعت‌پذیری مسکن، یک فرایند است و با در نظر گرفتن هزینه کسب اولیه و نیز هزینه چرخه زندگی در آینده نیاز دارد. بلسکی و همکاران پیشنهاد می‌کنند که ارزیابی درستی از استطاعت‌پذیری، معامله یا بده بستان‌هایی که خانواده‌ها برای کاهش هزینه‌های مسکن، از جمله حمل و نقل، دسترسی به خدمات عمومی، بهداشت و ایمنی انجام می‌دهند، در نظر گرفته شود (Belsky et al, 2005, 14). به همین ترتیب مولینر و همکاران بیان می‌دارند که زیست‌مندی اقتصادی به تنهایی به معنای بهبود استطاعت‌پذیری مسکن نیست و سایر مسائل پایداری مانند طراحی مسکن، محیط محله، مکان، مسیرهای حمل و نقل و فرصت‌های کاری نیز باید مورد توجه قرار گیرد (Mulliner et al, 2013:271).

شهر تبریز طی چند دهه اخیر به علت موقعیت خاص اجتماعی و اقتصادی که این شهر از آن برخوردار است و هم‌چنین به دلیل مرکزیت اداری و سیاسی در سطح استان آذربایجان شرقی دست به توسعه فیزیکی گسترده زده است و همه ساله سرریزه‌های جمعیتی روستاها و شهرهای پیرامونی خود را جذب کرده است که این افزایش جمعیت خود مشکلاتی را در زمینه مسکن به وجود آورده است. برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت در کلانشهر تبریز دارای وضعیت نامطلوبی می‌باشد و این موضوع ناشی از کاستی‌های اساسی در سیاست‌های عمومی، اقتصادی و عمران و شهرسازی است. نبود سیاست‌گذاری و رویکردی جامع در بخش مسکن موجب نابرابری‌های فضایی در دستیابی به شاخص‌های مسکن قابل استطاعت در کلانشهر تبریز گردیده است (اسدی، ۱۴۰۲). قسمتی از این مشکل با مسکن قابل استطاعت مسکن مهر مرتفع شده است. به همین سبب پژوهش حاضر در نظر دارد تا نقش شهرهای جدید و مسکن قابل استطاعت را در تعادل بخشی شهری ارزیابی نماید.

شکل ۱: روابط کلیدی در مسکن از منظر استطاعت پذیری



مبانی نظری

طرح شهرهای جدید ناشی از نظریه‌های گوناگونی است که ابنزرد هاوارد نظریه پرداز اصلی آن است. هاوارد نظریه‌اش را با الهام از افکار تخیل‌گرایان مطرح کرد. او نظریه باغ شهر را گزینه‌ای برای رویارویی با رشد جمعیت شهرهای بزرگ، سامان‌دهی و توزیع فضایی جمعیت و صنعت می‌دانست. هاوارد هدف از ایجاد طرح باغ‌شهرها را ساختار عملکردی، بهینه ساختن اندازه جمعیت و مساحت، اشتغال و خوداتکایی، استقرار کمربند سبز و ... بیان کرده و دو نمونه از طرح باغ‌شهرها را تا زمان حیات خویش به مرحله عمل درآورده است (رهنمایی و کلانتری خلیل آباد، ۱۳۹۰). شهرهای جدید پس از جنگ جهانی دوم الگویی برای کمک به حل مشکلات اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهرهای بزرگ بودند. این الگو توزیع جمعیت و اشتغال را در کل فضای سرزمین ارائه داد. بدین ترتیب، ایده شهر جدید با ابزار توسعه ناحیه‌ای به سرعت در سراسر جهان گسترش یافت. در دوره ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۰ میلادی، شهرهای جدید به منظور ابزارهایی برای ساماندهی فضای ملی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و سیاست تمرکززدایی جمعیتی و اقتصادی در نقاط مختلف جهان ایجاد شد. مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه بیشتر به علت شهرنشینی سریع و مداوم است که خود پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری را منجر می‌شود. به همین سبب شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری روبرو بوده است (گولپچیکوف و بایانا، ۲۰۱۲، ص: ۶۰). مقبول‌ترین معیار محاسبه قابل استطاعت بودن مسکن، نسبت بین درآمد خانوار و هزینه‌های مسکن است. بیشتر افراد معتقدند که خانوارها نباید بیش از سی درصد درآمدشان را برای مسکن هزینه نمایند. با توجه به آنچه بیان شد، در واقع مسکن قابل استطاعت، آن مسکنی است که برای طبقه کم درآمد و متوسط قابل استطاعت باشد (کوراپانان

و سیوم، ۲۰۰۹، ص، ۷-۵). هم اکنون برای مسکن قابل استطاعت چهار بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، اکولوژیکی و فیزیکی با چندین و چند متغیر مربوطه مورد شناسایی قرار گرفته است.

بعد اجتماعی-فرهنگی، هدف اصلی مسکن ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی آن است (پوردیهیمی، ۱۳۹۰، ص، ۱۴). در بعد اقتصادی مسکن هم می‌توان گفت که بطور عام افراد فاقد مسکن در گروه‌های کم درآمد جای دارند. با توجه به آنچه گفته شد یکی از مهمترین ابعاد مسکن، بعد اقتصادی آن است. ابعاد اکولوژیکی را می‌توان مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ این منابع برای نسل‌های آینده دانست. ضمن آنکه مسائلی نظیر حفظ چشم اندازها، بوم‌ها، حفظ کیفیت آب آشامیدنی و هوا، کنترل آلودگی، کاهش کربن موجود در هوا، تغییرات اقلیمی و ... را نیز شامل می‌شود (سینگ و پاندی، ۲۰۱۲، ص، ۱۲). یکی دیگر از جنبه‌های مهم تاثیرگذار مسکن، کیفیت ابعاد کالبدی آن می‌باشد، اهمیت آن به گونه‌ای است که یکی از عوامل اصلی تاثیرگذار بر رضایتمندی ساکنان نیز شمرده می‌شود و بر کیفیت زندگی ساکنان تاثیرگذار است (گارنر، ۲۰۰۶، ص ۱، کاهرامان، ۲۰۱۳، ص ۲). زیرا بر سلامت روحی و جسمانی افراد تاثیر زیادی دارد (بونفوی، ۲۰۰۷، ص ۴۱۵). ابعاد کالبدی مسکن شامل نوع مسکن، کیفیت فیزیکی آن، اندازه، ویژگی‌های زیبایی شناختی، مکان قرارگیری آن و نیز نوع طراحی و محیط آن می‌باشد. نوع مسکن به طور طبیعی بر کیفیت زندگی فیزیکی و اجتماعی افراد تاثیرگذار است (بایدن، ۲۰۱۱، ص ۳۳). نهایتاً اینکه مسکن مطلوب برای اقشار کم درآمد به عنوان مسکن قابل استطاعت باید به گونه‌ای باشد که هزینه‌های ساخت، مدیریت و نگهداری، نگهداری ساختمان باید منطقی و مقبول باشند.

تبادل منطقه‌ای و نقش ایجاد شهرهای جدید در تعادل بخشی به فضای منطقه: در سطح منطقه، ایجاد تعادل منطقی بین مردم، اشتغال و محیط زیست یکی از آرمان‌های پسندیده می‌باشد. در واقع یک منطقه وقتی شامل تعادل می‌شود که شاغلان ساکن، به یک شغل در فاصله و زمانی معقول از مکان سکونت خود دسترسی داشته باشند (زائو، ۲۰۱۱، ص ۵۹). یکی از مهم‌ترین وظایف برنامه‌ریزان فضایی، مکان‌یابی فضاهای توسعه به گونه‌ای است که بهترین و بیشترین نقش در تداوم و انتشار توسعه به فضاهای مجاور دورافتاده را داشته باشند و بخش بزرگ‌تری از منطقه و جمعیت بیش‌تری را منتفع سازند (اشکوری، ۱۳۸۵، ص ۲۳).

جدول ۱: ویژگی‌های مسکن قابل استطاعت از نظر محققان

محققان	ویژگی‌های مسکن قابل استطاعت
پریمیوس (۲۰۰۵)	مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ این منابع برای نسل‌های آینده، حفظ چشم اندازها، بوم‌ها، تنوع زیستی و همین‌طور حفظ کیفیت آب آشامیدنی و هوا از ویژگی‌های اکولوژیکی مسکن قابل استطاعت است.
سیلینگ و فیلیس (۲۰۰۶)	هزینه یکی از معیارهای اصلی در مسکن قابل استطاعت است.
کوراپانان و سیوم (۲۰۰۹)	مسکن قابل استطاعت، آن مسکنی است که برای طبقه کم درآمد و متوسط قابل استطاعت باشد (مقبول‌ترین معیار محاسبه، قابل استطاعت بودن مسکن، نسبت درآمد خانوار و هزینه‌های مسکن است. که خانوارها نباید بیش از سی درصد درآمدشان را برای مسکن هزینه نمایند

مولینر و مالین (۲۰۱۳)	در مسکن قابل استطاعت، بیشتر بعد اقتصادی آن مورد توجه قرار می‌گیرد، در حالی که ابعاد کیفی و پایداری به طور عمده فراموش شده است.
میرزایی (۲۰۱۳)	در مسکن قابل استطاعت: هزینه‌های ساخت، مدیریت و نگهداری ساختمان باید منطقی و مقبول باشد، محیط اجتماعی باید متناسب نیازهای افراد ساکن در آن باشد؛ فضای محیط مسکونی باید دربر گیرنده‌ی محیط زندگی مطلوب باشد؛ طراحی فضا باید متناسب با محتویات آن باشد، همه ساکنان حتی افرادی که دچار مشکلات جسمی‌اند (سالمدان و معلولان). می‌بایست دسترسی راحت به تمام نقاط داشته و بتوانند به آسانی هر چه تمام از واحدهای مسکونی و سایر بخش‌های مرتبط آن استفاده نمایند؛ مسکن قابل استطاعت باید از شاخص‌های ایمنی، امنیت و سلامتی برخوردار باشد؛ این نوع مسکن باید از دوام بالایی برخوردار باشد؛ از بهترین مصالح و تکنیک‌های ساخت موجود استفاده شود، مکان یابی واحدهای مسکونی گروه‌های کم درآمد باید به گونه‌ای باشد که دسترسی آسان ساکنان به حمل و نقل را فراهم سازد؛ توپوگرافی مکان همواره باید در طراحی واحدهای مسکونی مورد توجه قرار گیرد؛ طراحی باید در جهت حداکثر استفاده از کلیه‌ی مراحل ساخت، نگهداری و مدیریت از منابع تجدیدپذیر باشد؛ از روابط اجتماعی و خصوصی مطلوب بهره مند باشد.
هانگ و دو (۲۰۱۵)	محیط محله‌ای، تسهیلات عمومی و مشخصات واحد مسکونی، از عامل‌های اصلی موثر بر رضایتمندی سکونتی به شمار می‌روند. محیط اجتماعی و مقایسه محلات توسط ساکنان نیز در میزان رضایتمندی ساکنان موثر است. این در حالی است که رضایتمندی از قیمت مسکن و ابعاد اقتصادی آن دارای کمترین اهمیت در رضایتمندی سکونتی است.
اوبیانجی (۲۰۱۷)	مسکن قابل استطاعت باید به شکل مناسب، نیازهای مسکن خانواده‌های آسیب‌پذیر را به طور مداوم برآورده کند و در عین حال محدودیت‌های زیست محیطی را هنگام رفع چنین نیازهایی در حال و آینده، در رابطه با فنون توسعه و مولفه‌های اجتماعی در نظر گیرد.
پوردییمی (۱۳۹۰)	برای مسکن قابل استطاعت باید چهار بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، اکولوژیکی و فیزیکی با چندین و چند متغیر مربوطه مورد بررسی قرار گیرد. مسکن تنها یک ساختار نیست، بلکه یک نهاد است که برای مجموعه پیچیده‌ای از اهداف ایجاد می‌گردد. هدف اصلی مسکن ایجاد محیطی سازگار و منطبق بر روش زندگی و ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی آن است.
مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۴)	شاخص روابط اجتماعی و شاخص ابعاد فرهنگی و کمی بیشترین نقش را در کارایی مسکن دارند.
ضرغامی و همکاران (۱۳۹۹)	در مجموعه‌های مسکونی اقشار کم درآمد، مجموعه‌های محصور، سلامت محیطی و در مجموعه‌های غیرمحصور سلامت محیطی، امکانات، تسهیلات جانبی و انعطاف‌پذیری اثرگذاری بالاتری دارند.

پیشینه پژوهش

در دوره‌های مختلف تاریخی، در اقصی نقاط دنیا شهرهایی با اهداف مختلف احداث شده‌اند که آن‌ها را می‌توان شهرهای جدید نامید. فلاسفه یونان طی سال‌ها، وضعیت زندگی انسان را بررسی و شهرهای آرمانی خود را پیشنهاد کرده بودند. ارسطو و افلاطون درباره شهرهای جدید از خوداتکایی و اندازه بهینه جمعیت سخن گفته بودند. در دوره رنسانس، طراحی شهرهای جدید تخیلی، شواهدی از ذکاوت و توانایی بشر محسوب می‌شد (Golany, 1979:1). سیاست شهرهای جدید در کشورهای جهان سوم بیشتر برای اجرای راهبرد عدم تمرکز، انتقال سرریز جمعیت، آمایش سرزمین، ایجاد قطب رشد، توسعه ناحیه‌ای، انتقال مراکز اداری، سازمان‌دهی فضایی شهرهای بزرگ به کار گرفته شده و نتایج گوناگونی به بار آورده است. در مجموع این شهرها در ارائه مسکن اقتصادی به قشرهای کم درآمد موفق

بوده‌اند. ولی چون در بسیاری موارد ساختار فیزیکی و اجتماعی ناسازگار با محیط بومی بوده است، باعث شده راه‌حلی پرخرج تلقی گردند. از علل ناکامی و شکست بسیاری از آن‌ها محلی بودن سیاست، نبود برنامه‌ریزی ساختاری در ارتباط با اهداف تشکیل و بدون در نظر گرفتن راهبردهای جامع منطقه‌ای و ناحیه‌ای براساس طرح تدوین شده است. با نگاهی به تجارب کلی شهرهای جدید می‌توان گفت شهرهای جدید در زمینه‌های زیادی موفق بوده‌اند اما اشتباهاتی نیز در این زمینه صورت گرفته که باید از آن‌ها آموخت. کلرنس پری (۱۹۲۳) در این سال نظریه واحد همسایگی را مطرح کرد. واحد همسایگی واحد کوچکی است که در مقیاس جامعه محلی خدمات لازم را عرضه می‌کند (هیراسکار، ۱۳۷۶، ص ۸۷). نظریه پری باعث شد تا هنری رایت و کلارنس اشتاین، به تبعیت از او، شهر جدید رادبرن را در نیوجرسی آمریکا احداث کنند. شهر رادبرن برای ۲۵ هزار نفر و شامل ۳ واحد همسایگی با ۷۵۰۰ تا ۱۰ هزار نفر جمعیت طراحی شده است. اما به علت بحران اقتصادی فقط بخشی از این طرح ساخته شد (زیاری، ۱۳۸۷، ص ۲۶). کمسیون سلطنتی به رهبری بارلو (۱۹۳۷) این کمسیون ماموریت یافت تا توزیع شاغلان بخش صنعت و نارسایی‌های ناشی از تمرکز شهری را مطالعه و برای آن راه‌حل‌های ممکن را پیشنهاد کند (همان، ص ۳۱). رفیعیان و محمودی (۱۳۹۳) در این پژوهش به ارزیابی الگوی مکان‌گزینی شهرهای جدید منطقه شهری تهران پرداخته است. روش این تحقیق ارزیابی چند متغیره بوده است. در خصوص مسکن قابل استطاعت و پایداری آن‌ها و موضوعاتی در پیرامون آن‌ها، تحقیقات قابل تاملی در داخل و خارج از کشور صورت گرفته است به گونه‌ای که استون اولین شخصی است که در خصوص مسکن اقشار کم درآمد نظریه‌ای تحت عنوان "فقر سرپناه" را مطرح کرده است. که بعدها همین نظریه بسط یافته و پس از مطرح شدن نظریه توسعه پایدار و در ترکیب با آن، مفهوم پایداری مسکن قابل استطاعت را برای گروه‌های کم درآمد شکل گرفته است. استون (۲۰۰۶) با طرح نظریه فقر سرپناه، تلاش کرده است با توجه به کفایت درآمد خانوار، هم هزینه‌های مسکن و هم دیگر هزینه‌های ضروری غیرمسکونی را در نظر گیرد. وی به این روش در جست و جوی حفظ سطح مناسبی از استانداردهای زندگی بوده است. سیلینگ و فیلیپس (۲۰۰۶) تحلیل‌های کیفی استطاعت مسکن را برای درک چگونگی برداشت مستأجران کم‌درآمد به کار برده‌اند. آنها به این نتیجه رسیده‌اند که خانوارهای کم‌درآمد، مناطقی با معیارهای مکانی ضعیف و امکانات کم را انتخاب نمی‌کنند. همچنین آنها به این نتیجه رسیده‌اند که هر چند هزینه یکی از معیارهای اصلی است اما رفع نیازها یا ترجیحات ساکنان و مکان و مجاورت به خدمات و تسهیلات برای بسیاری از خانوارها یک اولویت به حساب می‌آید. عبدل موهیت (۲۰۱۰) نیز میزان رضایت مسکونی را در مسکن ارزان قیمت در کوالامپور مالزی مورد بررسی قرار داده است که نتایج آن حاکی از رضایت نسبی ساکنان از مساکن ارزان قیمت می‌باشد. پورمحمدی و خوب‌آیند (۱۳۸۰) به بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری پرداخته و از میان سیاست‌های مسکن کم‌درآمد، دو سیاست آپارتمان‌سازی و آماده‌سازی را مورد بررسی قرار داده‌اند. آن‌ها به این نتیجه رسیده‌اند که سیاست‌های مسکن

کم درآمد اغلب گروه‌های متوسط و بالای جامعه را در بر گرفته و در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد ناموفق بوده‌اند. آنها بر این اعتقادند که گروه‌های متوسط جامعه همچون کارکنان بخش‌های دولتی و خصوصی اکثر ساکنان شهرهای مورد مطالعه را تشکیل می‌دهند. این پژوهشگران معتقدند مهمترین اشکالی که بر سیاست‌های تأمین مسکن در کشور و شهر تبریز به عنوان نمونه مورد مطالعه وارد است عدم پوشش مناسب گروه‌های کم درآمد شهری بوده است.

ضرورت انجام پژوهش

- افزایش مداوم میزان شهرنشینی در کشور.
- تدوین راهبردهای مناسب برای موفقیت شهرهای جدید در کشور در آینده.
- توان اجرایی و مالی زیاد و حجم عملیات گسترده ایجاد شهرهای جدید و مسکن قابل تهیه و توسعه آتی آنها.

روش تحقیق

پژوهش حاضر بر پایه روش توصیفی-تحلیلی و رویکرد حاکم بر فضای تحقیق، کاربردی است. محدوده مورد مطالعه پژوهش نیز شهر جدید سهند می‌باشد که جهت سنجش و ارزیابی وضعیت مسکن از لحاظ برخورداری معیارهای استطاعت پذیری انتخاب شده است. در زمینه جمع آوری اطلاعات مورد نیاز از روش اسنادی و کتابخانه‌ای براساس آخرین اطلاعات انتشار یافته توسط مرکز آمار برای ادبیات نظری پژوهش و همچنین برای تهیه داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز این پژوهش از دومین طرح جامع شهر جدید سهند مصوب سال ۱۳۹۹ استفاده شده است. از ابزارهای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز می‌توان به تحلیل دسترسی و تحلیل شاخص موران (رابطه ۱) در نرم افزار Arc GIS اشاره کرد.

$$I = \frac{n \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n W_{ij} (w_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{(\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n W_{ji}) \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{x})} \quad \text{رابطه ۱}$$

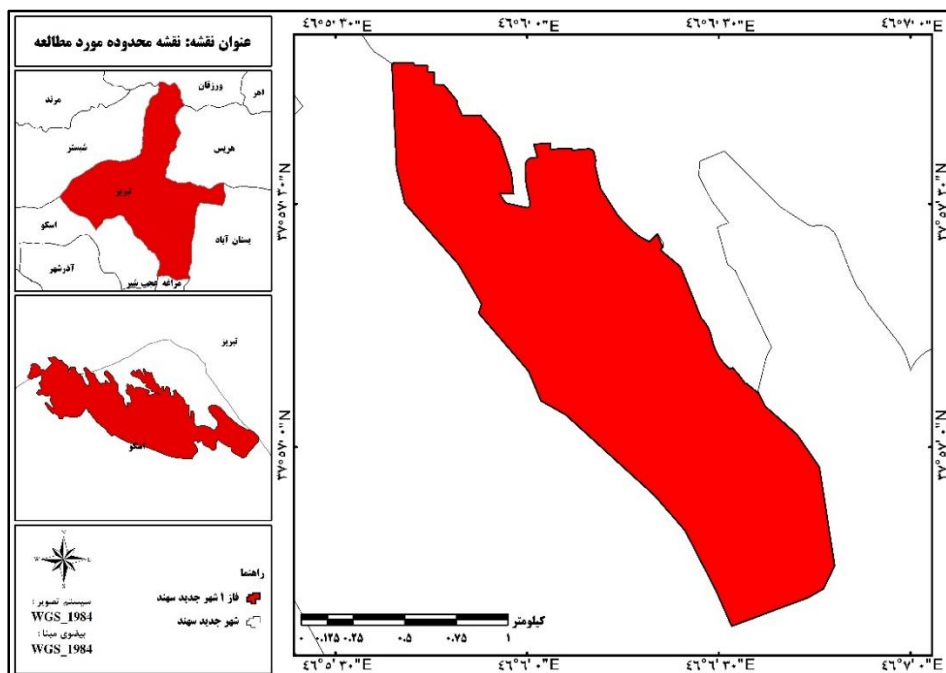
لازم به ذکر می‌باشد که معیارها و مولفه‌ها مورد استفاده در این تحقیق از مبانی نظری و پیشینه تحقیقات استخراج شده است (جدول ۲):

جدول ۲: معیار و مولفه‌های نقش شهرهای جدید و مسکن قابل استطاعت در تعادل مسکن شهری

معیاره	مولفه‌ها
دسترسی به خدمات شهری	دسترسی به پارک و فضاهای سبز- دسترسی به مراکز ورزشی -دسترسی به خدمات اداری انتظامی - دسترسی به مراکز درمانی-دسترسی به مراکز آموزشی

محدوده مورد مطالعه

شهر جدید سهند در ناحیه شمال غربی مرکز شهر اسکو قرار گرفته است. در سال ۱۳۸۷ با انتخاب شهردار به عنوان پنجاه و هشتمین شهر استان آذربایجان شرقی و سومین شهر شهرستان اسکو شناخته شد (بهشتی و منوری، ۱۳۹۶: ۴۴). شهر جدید سهند حدود ۱۲۶۵۰ هکتار مساحت دارد و این شهر با ۳-۳۶ و ۴۶-۱۵ درجه در طول جغرافیایی شرقی و ۳۷-۵۳ و ۳۷-۵۹ درجه عرض‌های جغرافیایی در ۲۰ کیلومتری غربی تبریز و در مجاورت جاده مراغه-تبریز و بر روی ارتفاعات دشت خسروشهر و دره اسکو قرار گرفته است (پورجعفر و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۴). جمعیت آن براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر ۸۲۴۹۴ نفر می‌باشد (سالنامه آماری، ۱۳۹۶). شهر جدید سهند هم اکنون شامل فازهای عمرانی می‌باشد که فاز اول عاری از واحدهای طرح مسکن مهر می‌باشند.



شکل شماره ۱: موقعیت شهر جدید سهند

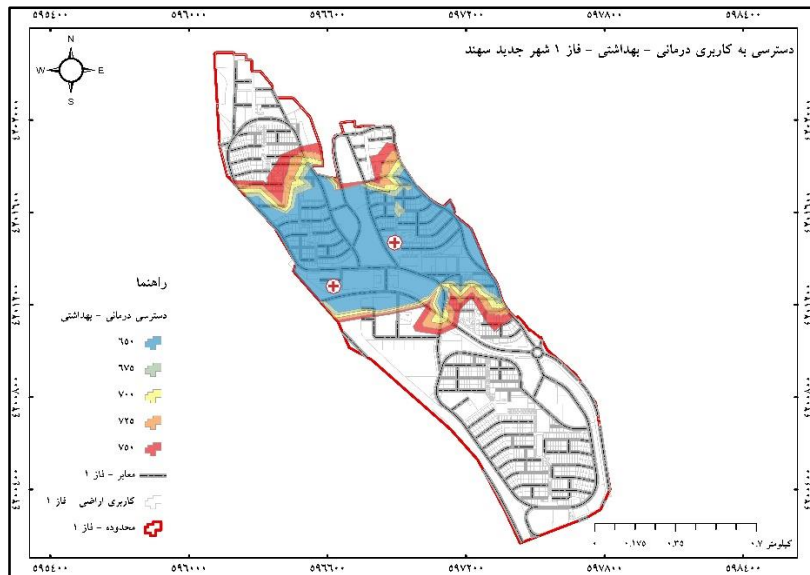
یافته‌های پژوهش

دسترسی‌ها

در راستای بررسی دسترسی خدمات شهری در فاز ۱ شهر جدید سهند، کیفیت دسترسی به خدمات ورزشی، درمانی، پارک و فضای سبز، اداری - انتظامی و خدمات آموزشی انجام شده است. داده‌های این بخش از دومین طرح جامع شهر جدید سهند تهیه شده و در نرم افزار Arc GIS با تحلیل Service Area محدوده خدمات‌رسانی انواع کاربری‌های نام برده شده تایین گردیده است. ملاک تعیین دسترسی‌ها با توجه به استانداردهای درج شده در کتاب برنامه‌ریزی کاربری‌اراضی شهری دکتر کرامت الله زیاری تحلیل و مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری تایین شده است.

دسترسی به مراکز درمانی

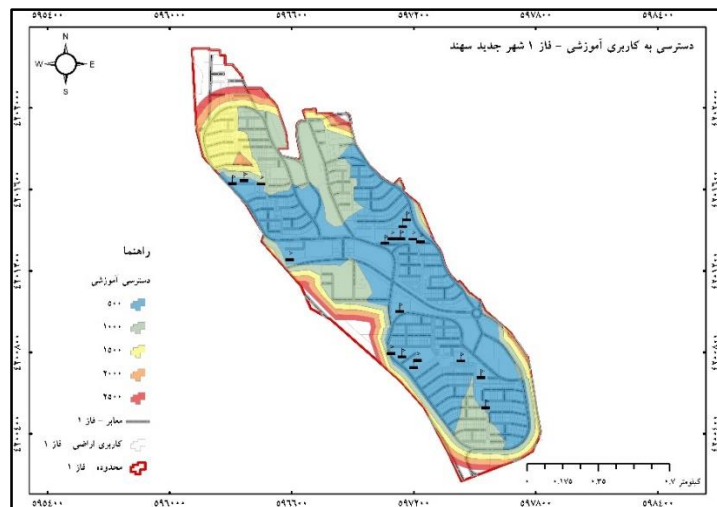
با توجه به بررسی‌های انجام گرفته در فاز ۱ شهر جدید سهند، تعداد ۲ کاربری درمانی وجود دارد که وضعیت دسترسی به این کاربری در (شکل ۲) آورده شده است. با توجه به شکل ۲، ساکنان بخش جنوبی و شمالی محله از وضعیت دسترسی مناسبی به کاربری‌های درمانی برخوردار نیستند.



شکل ۲. دسترسی به کاربری درمانی - فاز ۱ شهر جدید سهند

دسترسی به مراکز آموزشی

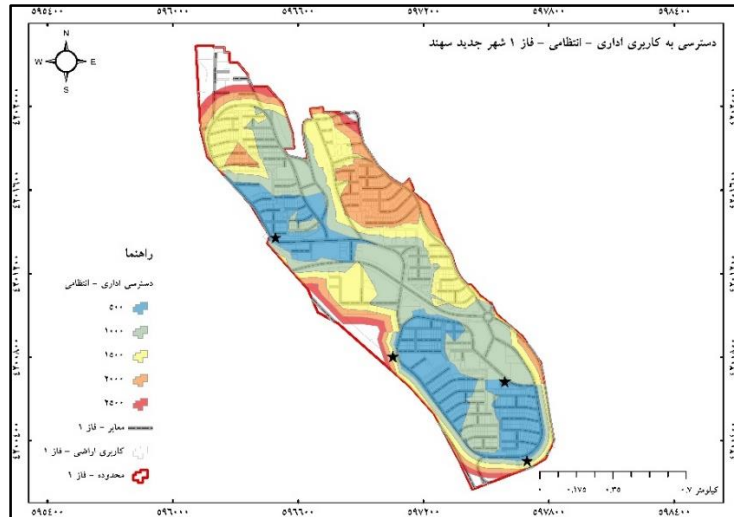
تعداد ۱۹ مرکز آموزشی در فاز ۱ شهر جدید سهند وجود دارد که از این تعداد ۱۵ واحد آموزشی (مدرسه) ساخته شده است و تعداد ۴ مدرسه دیگر نیز هنوز در وضعیت بایر به سر می‌رود. وضعیت دسترسی به کاربری آموزشی در (شکل ۳) مشخص شده است.



شکل ۳. دسترسی به کاربری آموزشی - فاز ۱ شهر جدید سهند

دسترسی به مراکز اداری - انتظامی

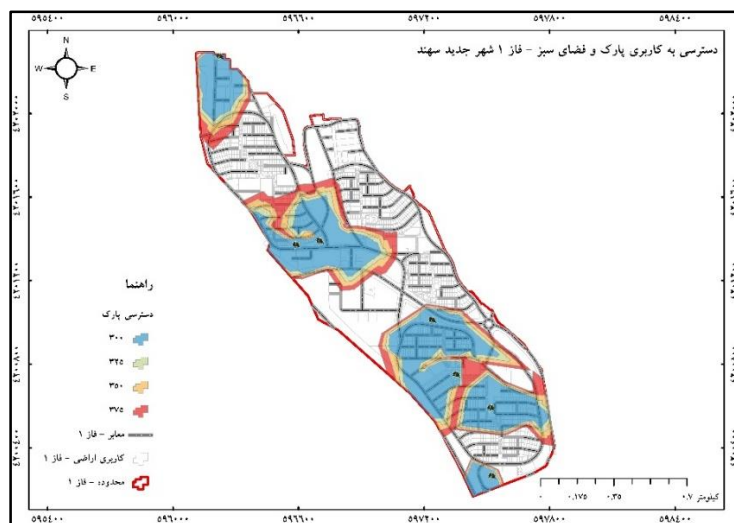
تعداد ۴ مرکز اداری - انتظامی در فاز ۱ شهر جدید سهند وجود دارد که از این تعداد ۲ مرکز ساخته شده است و تعداد ۲ مرکز دیگر نیز هنوز در وضعیت بایر به سر می‌رود. وضعیت دسترسی به کاربری اداری - انتظامی در (شکل ۴) آمده است.



شکل ۴. دسترسی به کاربری اداری - انتظامی - فاز ۱ شهر جدید سهند

دسترسی به پارک و فضای سبز

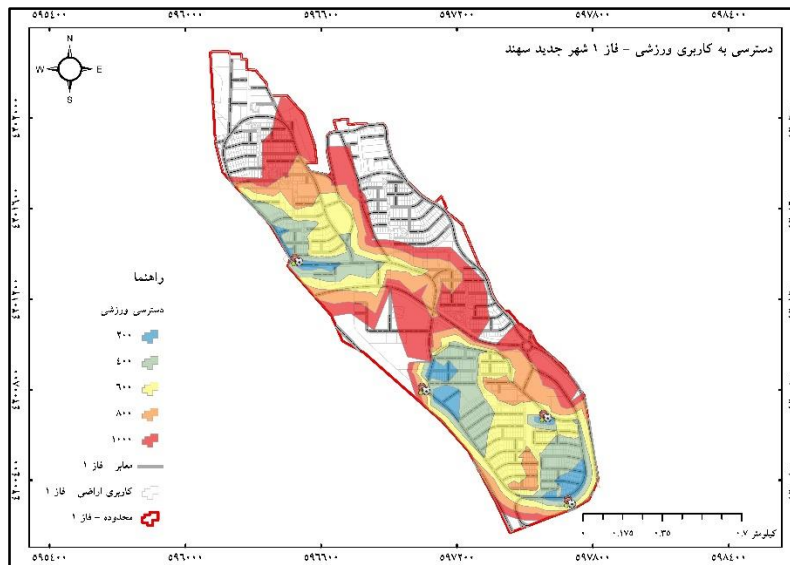
بسیاری از کاربری‌های موجود در محدوده مورد مطالعه از نوع کاربری‌های رفیوژ می‌باشد که در این پژوهش فقط کاربری فضای سبز (پارک) انتخاب شده است. تعداد ۶ پارک در فاز ۱ شهر جدید سهند وجود دارد که وضعیت دسترسی به کاربری پارک و فضای سبز در (شکل ۵) معین شده است.



شکل ۵. دسترسی به کاربری پارک و فضای سبز - فاز ۱ شهر جدید سهند

دسترسی به کاربری ورزشی

تعداد ۴ کاربری ورزشی در فاز ۱ شهر جدید سهند وجود دارد که از این تعداد ۱ مرکز ساخته شده است و تعداد ۳ مرکز دیگر نیز هنوز در وضعیت بایر به سر می‌رود. وضعیت دسترسی به کاربری ورزشی در (شکل ۶) مشخص شده است.



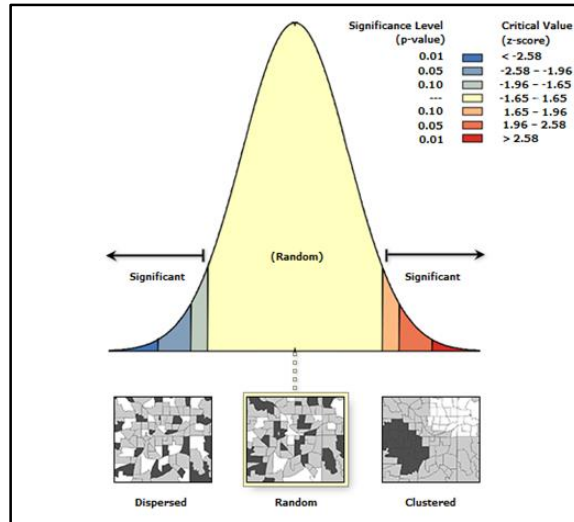
شکل ۶. دسترسی به کاربری ورزشی - فاز ۱ شهر جدید سهند

وضعیت توزیع خدمات

برای تحلیل و توصیف ویژگی‌های فضایی یک متغیر در کل یک منطقه می‌توان از تحلیل خودهمبستگی موران عمومی استفاده کرد و با استفاده از آن می‌توان تفاوت فضایی بین تمامی سلول‌های فضایی و سلول‌های مجاور را شناسایی کرد. ارزش موران بین +۱ و -۱ می‌باشد که ارزش +۱ به معنای توزیع به صورت خوشه‌ای بالا و متمرکز است و ارزش -۱ به معنای توزیع به صورت تصادفی و غیر معنی‌دار می‌باشد.

توزیع خدمات پارک و فضای سبز

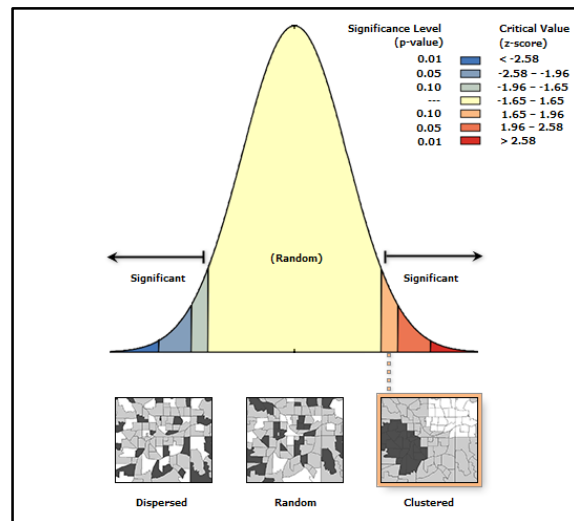
مقدار آماره استاندارد (Z-Score) بدست آمده برای کاربری پارک و فضای سبز در فاز ۱ شهر جدید سهند ۰/۱۳ می‌باشد که کمتر از ۲/۵۸ می‌باشد. رفتار توزیع کاربری پارک و فضای سبز در فاز ۱ شهر جدید سهند از الگوی تصادفی پیروی کرده است، شکل (۷).



شکل ۷. وضعیت توزیع کاربری پارک و فضای سبز - فاز ۱ شهر جدید سهند

توزیع خدمات آموزشی

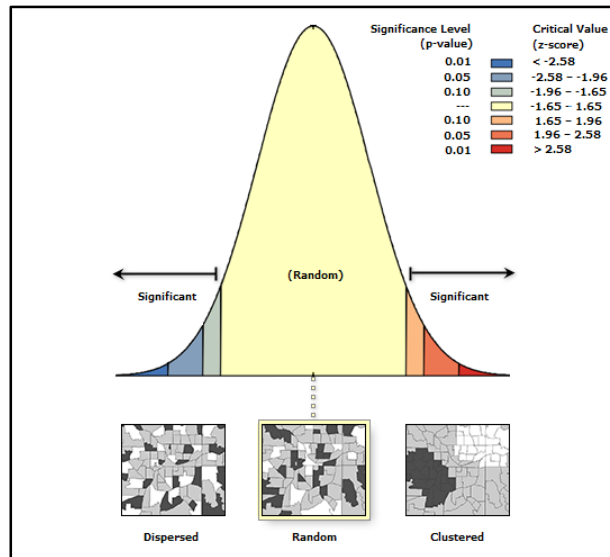
مقدار آماره استاندارد (Z-Score) بدست آمده برای کاربری آموزشی فاز ۱ شهر جدید سهند ۱/۷۲ می باشد که کمتر از ۲/۵۸ می باشد. رفتار توزیع کاربری آموزشی در فاز ۱ شهر جدید سهند از الگوی خوشه‌ای با تمرکز پایین پیروی کرده است، شکل (۸).



شکل ۸. وضعیت توزیع کاربری آموزشی - فاز ۱ شهر جدید سهند

توزیع خدمات ورزشی

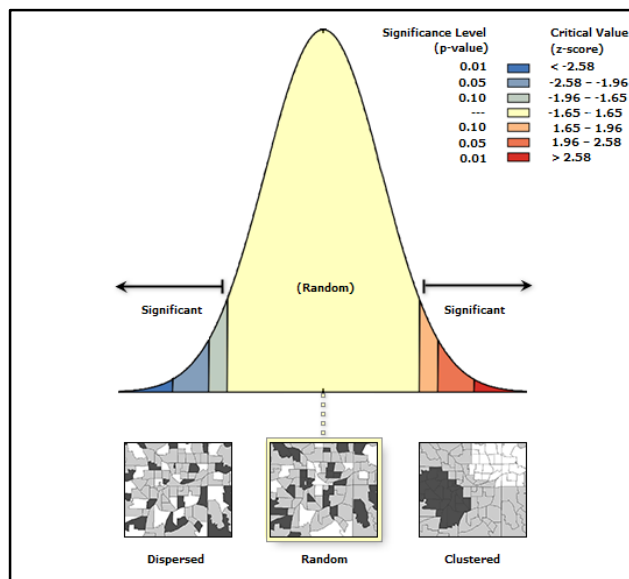
مقدار آماره استاندارد (Z-Score) بدست آمده برای کاربری ورزشی در فاز ۱ شهر جدید سهند ۰/۷۷ می باشد که کمتر از ۲/۵۸ می باشد. رفتار توزیع کاربری ورزشی در فاز ۱ شهر جدید سهند از الگوی تصادفی پیروی کرده است، شکل (۹).



شکل ۹. وضعیت توزیع کاربری ورزشی - فاز ۱ شهر جدید سهند

توزیع خدمات اداری - انتظامی

مقدار آماره استاندارد (Z-Score) بدست آمده برای کاربری اداری - انتظامی فاز ۱ شهر جدید سهند ۰/۷۷ می باشد که کمتر از ۲/۵۸ می باشد. رفتار توزیع کاربری اداری - انتظامی در فاز ۱ شهر جدید سهند از الگوی تصادفی پیروی کرده است، شکل (۱۰).



شکل ۱۰. وضعیت توزیع کاربری اداری - انتظامی - فاز ۱ شهر جدید سهند

توزیع خدمات درمانی

با توجه به این که در محدوده مورد مطالعه تعداد کاربری درمانی کمتر می باشد، این کاربری الگوی توزیع خاصی ندارد.

نتیجه گیری

در پژوهش حاضر، وضعیت مسکن قابل استطاعت در شهر جدید سهند با توجه به معیار دسترسی به خدمات شهری به منظور تعادل بخشی به مسکن شهری براساس داده‌های طرح جامع شهر جدید سهند مصوب سال ۱۳۹۹ مورد ارزیابی قرار گرفت و با بهره‌گیری از تکنیک موران سعی در شناخت و درک وضعیت موجود مسکن از نظر شاخص-های کمی و کیفی شد. نتایج حاصل از به کارگیری این شاخص و تکنیک حاکی از این است که: وضعیت دسترسی به انواع کاربری‌های درمانی، آموزشی، پارک و فضای سبز، اداری-انتظامی و ورزشی، وضعیت دسترسی به انواع خدمات شهری در محدوده فاز ۱ شهر جدید سهند مطلوب بوده و ساکنان این فاز از دسترسی مناسب تری به انواع کاربری‌های خدماتی برخوردارند. همچنین در وضعیت توزیع انواع خدمات شهری نیز مشخص گردید که خدمات اداری انتظامی، پارک و فضای سبز و ورزشی از الگوی توزیع تصادفی برخوردار هستند و کاربری آموزشی نیز از الگوی خوشه‌ای با تمرکز پایین برخوردار است. کاربری درمانی به دلیل تعداد کمی که دارد از الگوی توزیع خاصی برخوردار نیست. این سطح بندی برای ما اولویت‌های برنامه‌ریزی و اولویت‌های توجه بیشتر به مناطق نامناسب را آشکار می‌سازد و بدیهی است که باید در برنامه‌ریزی‌های بهبود وضعیت مسکن و سایر برنامه‌ها مناطق نامناسب را در اولویت قرار داد. تا بتوان به تعادل منطقی دست یافت.

منابع

- ۱- ابراهیم زاده، عیسی و محمد نگهبان مروی (۱۳۸۳)، تحلیلی بر شهرنشینی و جایگاه شهرهای جدید در ایران، فصل نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۷۵.
- ۲- اسدی، ا (۱۳۸۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
- ۳- اسدی، ا (۱۴۰۲)، ظرفیت‌سنجی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تامین مسکن قابل استطاعت (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز) مجموعه مقالات ارائه شده در مجله جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۴۰۲، دوره ۶، شماره ۳، صص ۱۷۸-۱۹۳
- ۴- اسفندیاری، منصور (۱۳۷۲)، شهرهای جدید و افزایش قابلیت شهرهای کنونی، مجموعه مقالات شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی (جلد دوم)، شرکت عمران شهرهای جدید، چاپ اول، اصفهان.
- ۵- پوردیهیمی، ش (۱۳۹۰) فرهنگ و مسکن، مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۴.
- ۶- دانشپور، زهره، دگرگونی مشکلات شهرهای جدید، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، کتاب اول، شرکت عمران شهرهای جدید ۱۳۸۵.

۷-زکاوت، کامران، شهرهای جدید و استراتژی توسعه غیر متمرکز کلانشهرها، مجموعه مقالات ارائه شده در کنفرانس بین المللی توسعه شهری و شهرهای جدید، اصفهان ۱۳۷۲.

۸-زیاری، کرامت الله، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۴.

۹-شرکت عمران شهرهای جدید، عملکرد شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳۶۷، تهران ۱۳۶۸.

۱۰-صرافی، مظفر، ضرورت تدوین سیاست ملی شهرنشینی برای موفقیت شهرهای جدید ایران، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید ۱۳۶۸.

۱۱-وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت عمران شهرهای جدید، کتاب اطلاع رسانی، چاپ اول، تهران ۱۳۸۶.

- American Institution of Architecture (1973), The Design and Development Process, New towns in America, America.

- Dela Griox, Horst (1972), Military Consideration in City planning, George Braziller, New York. 17. Doxiadis Associates (1965), "Islamabad, the creation of New Capital", Town planning Review, vol, I, No, 1.

- Galantay, Irving (1975), New Town, Antiquity To the Present, George Braziller, New York.

- Hallm, peter (1992), Urban and Regional planning, Routledge, London.

- Liyod, Rodwin (1970), Nation and cities, Houghton Mifflin, Boston.

- Liyod, Rodwin & Susskind Lawrence (1969), Planning Urban Growth And Regional Development: The Experience of the Guagana Program: M.I.T.Press, Cambridge

- Ziari, Keramatollah (2006): The planning and functioning of new towns in Iran, Cities, Vol. 23, No. 6, p. 412-422.