

ساخت شهر جدید مدرن در استان های وسیع و کم تراکم کشور

ساویز نکوفر*،

۱- کارشناس مکانیک ، شرکت معیار صنعت خاور میانه ، تهران، Nekoufar.s@gmail.com

چکیده

این مقاله به بیان کلیات و اصول ساخت یک شهر جدید در یک زمین بایر و خالی در استانی وسیع و با تراکم جمعیت کم می پردازد . این کلیات شامل کلیات طراحی و مهندسی، برنامه ریزی پروژه ؛ ذکر نقشه های زیربنایی و اصلی می باشد. سپس به شرح مزایای ساخت یک شهر جدید شامل مزایای اقتصادی، اجتماعی و رفاهی و همچنین نحوه ایجاد جذابیت برای نقل مکان مردم به این شهر می پردازد. همچنین این مقاله راهکارهایی خوب و موثر در زیبا سازی شهر و ایجاد معماری اصیل و اصول شهرسازی متعالی را ارائه نموده است.

واژه های کلیدی: ساخت شهر جدید، مزایای اجتماعی و فرهنگی، طراحی و مهندسی کلیات شهر، اصول زیبایی در شهرسازی

۱- مقدمه

بسمه تبارک و تعالی ؛ قیمت بالای مسکن در شهرهای بزرگ و خصوصاً تهران و کیفیت پایین زندگی در کلان شهرها ؛ من را بر آن داشت تا این مقاله را با موضوع ساخت شهر جدید در زمین های خالی و بایر بنگارم. منظور این مقاله ساخت شهر در استان های وسیع و پهناور و دور از پایتخت می باشد. و اصلاً منظور مقاله ساخت شهرک های اقماری در اطراف شهرهای بزرگ نمی باشد، که از نظر نگارنده صحیح و اصولی نمی باشد. قیمت تمام شده منازل در شهر جدید در مقایسه با تهران بسیار بسیار مناسب می باشد و البته این منازل در مقایسه با آپارتمان های موجود در شهر بزرگ بسیار عالی تر و با کیفیت تر می باشد. همچنین با توجه به اینکه نقشه کلی این شهر مطابق با اصول شهر سازی و عالی تهیه خواهند شد و معیارهای یک شهر خوب را رعایت می کنند، از لحاظ کیفیت زندگی نیز عالی می باشند. امید است که با توجه به مزایای بسیار عالی و زیاد ساخت شهر جدید ، و همچنین نیاز کشور به شهرهای با کیفیت و منازل خوب و زیبا برای زندگی مردم، این صنعت در آینده رونق خوبی داشته باشد ، که البته دارای منافع اقتصادی نیز می باشد.

۲- طراحی کلیات شهر جدید

الله یوتی ملکه من یشاء والله واسع علیم ؛ در این قسمت به بیان مختصر و مفید طراحی و مهندسی کلیات شهر جدید و برنامه ریزی و زمان بندی اجرای پروژه ساخت این شهر و هم چنین نقشه های اصلی مورد نیاز ساخت یک شهر می پردازیم.
واقعاً زمین مورد نیاز برای ساخت یک شهر یک میلیون نفری ، که قطعات زمین آن همگی ۴۰۰ و ۵۰۰ متری باشند و بزرگترین قطعه زمین ۲۰۰۰ متر مربع باشد ، چه ابعادی دارد؟ با یک محاسبه ساده و با در نظر گرفتن خیابان ها ، ساختمان های اداری ، تجاری و عمومی و همچنین مکان های کار و تفریح و مراکز خرید و مغازه ها ، تقریباً این شهر به ابعاد ۲۵×۲۰

کیلومترمربع می باشد. که چنین قطعه زمینی در استان های کم جمعیت و جنوبی ایران به خوبی موجود است. و این شهر دارای ۱۰ محله و ۲۵۰ هزار منزل می باشد.

تهیه نقشه ها و برنامه ریزی زمانبندی ساخت این شهر نیز به این شرح می باشد:

۱. نقشه جانمایی کلی شهر شامل: نقشه خیابان های اصلی و سرتاسری؛ جانمایی محلات؛ نقشه خطوط اصلی تأسیسات آب، برق، گاز و سایر
 ۲. نقشه جانمایی تأسیسات زیربنایی اصلی شهر شامل: فرودگاه؛ ایستگاه راه آهن، سازمان آب، پست برق، دانشگاه ها و ورزشگاه، مصلی بزرگ، بیمارستان ها و بازار بزرگ، پمپ بنزین و سایر
 ۳. نقشه اجرایی و جزئیات منطقه مرکز شهر شامل ادارات دولتی مرکزی شهر و شعبات مرکزی ادارات
 ۴. نقشه جانمایی تمامی محلات شهر شامل قطعه بندی زمین ها، کوچه ها، خیابان های محله، خطوط تأسیسات محله
 ۵. نقشه های جزئیات هر محله: شامل ساختمان های عمومی؛ مدرسه و دبیرستان، مغازه ها و مرکز خرید، بازار محله، ساختمانی تجاری، فرهنگسرا - که برای هر محله روی یک نقشه جداگانه تهیه می گردد.
 ۶. برنامه زمان بندی و اولویت بندی مراحل اجرایی ساخت شهر شامل تأسیسات زیربنایی؛ خیابان های اصلی؛ محله مرکز شهر، اولین محله شهر، و یک بزرگراه و سپس محلات دیگر
- با اطمینان می توان گفت؛ برای تهیه و طراحی این نقشه ها، یک سازمان دولتی شهرسازی نظیر سازمان شهرسازی و مسکن با یکصد پرسنل و مهندس کافی است. و واقعاً طراحی و برنامه ریزی ساخت این شهر به سادگی و آسانی و با کیفیت عالی انجام پذیر است.

۳- برنامه ریزی برای ساخت شهر جدید

با ساخت این ساختمان ها و تأسیسات زیر بنایی در ابتدای پروژه می توان شهر را برای زندگی شهروندان آماده سازی کرد.

○ ۵ تأسیسات زیربنایی شهر نظیر (تصفیه آب- پست برق- مخابرات و ایستگاه گاز)

○ ۲۰ کیلومتر کانال (ترنج) شامل لوله های آب، برق، تلفن، فاضلاب و ...

○ ۱۰ ساختمان دولتی مرکزی شهر

○ ۱۰ ساختمان خدمات عمومی شهر نظیر آتش نشانی، اورژانس، بیمارستان و ..

○ ۱۰ ساختمان تجاری اداری اصلی شهر

○ ساخت یک بزرگراه اصلی و ۵ خیابان اصلی سرتاسری

○ ساختمان های تجاری - اداری و مراکز خرید یک محله

○ ۵ ساختمان تجاری - اداری و مراکز خرید بزرگ مرکز شهر

○ ساختمان های عمومی شهر: فرودگاه شهر و ایستگاه راه آهن

با اطمینان می توان نتیجه گرفت؛ با ساخت ساختمان های فوق الذکر این شهر برای سکونت آماده می شود، و همچنین یک محله هم با تمامی امکانات برای سکونت شهروندان مهیا می گردد. پس از این مرحله، روال ساخت شهر آسان تر و سریعتر می گردد، و فقط خانه سازی در محلات با سرعت پیشرفت می کند؛ که توسط مردم و با سرمایه آنها و به دست پیمانکاران کوچک انجام می پذیرد و خریداران خود شخصاً مدیریت ساخت خانه را بر عهده می گیرند. از این پس مردم راحتتر و با علاقه بیشتر به این شهر تازه ساخت نقل مکان می کنند. و البته ساخت ساختمان های تجاری - اداری و دولتی به موازات انجام می گیرد. ولی امکانات خوب و شیک برای زندگی در شهر برای عموم کاملاً فراهم است و مانند زندگی در یک شهر خوب و مدرن است. پس می توان گفت پس از یک سال سرمایه تامین کننده بودجه پروژه به سود می رسد. که بسیار مزیت اقتصادی خوبی در سرمایه گذاری این چنین بزرگی است. به عبارتی دیگر با ساخت دو محله شهر؛ شامل محله مرکزی شهر و یک محله برای زندگی شهروندان؛ شهر برای سکونت آماده است. و ۹ محله بعدی به ترتیب زمانی ساخته می گردند. پس در این پروژه با

سرمایه گذاری برای ساخت مثلاً ۱۰۰ ساختمان بزرگ و تاسیسات زیر بنایی شهر؛ بنیان گذار بنای یک شهر زیبا می گردید ، شهری که در چند سال آینده بسیار خوب و آباد و زیبا می گردد ؛ و منافع بسیاری نصیب کشور می گردد و برای ساکنین هم سودآور است.

۴- مدیریت پروژه ساخت شهر یک میلیون نفری

اینجانب که خود چندین سال در شرکت مدیریت پروژه های نیروگاهی ایران مشغول به کار بوده ام ، به توانایی بالای پیمانکاران ایرانی در اجرای پروژه های چند صد میلیون دلاری و پیچیده باور دارم. معتقد هستم تقویت و حمایت از یک شرکت فعال شهرک سازی یا شرکت های عمرانی بزرگ ، تا رسیدن به توانایی کامل مدیریت ساخت زیر بناها و تاسیسات اصلی و ساختمان های مهم و بزرگ یک شهر زیبا و با کیفیت ، کاری متداول و آسان برای شرکت های بزرگ عمرانی موجود است. خصوصاً با داشتن نقشه های اصولی و خوب از شهر جدید و یک برنامه الویت بندی و مرحله به مرحله برای ساخت محله های شهر به ترتیب ، این مدیریت نسبتاً سهل می باشد. و اینکه بودجه مورد نیاز ساخت تاسیسات زیربنایی و ساختمانهای مورد نیاز مرحله اول این شهر با بودجه اولیه متعارف پروژه های عمرانی ملی به راحتی امکان پذیر می باشد.

۵- مزیت های اجتماعی و فرهنگی ساخت شهر جدید

تبارک الذی بیده الملک و هو علی کل شیء قدير.

ساخت یک شهر خوب و اصولی و سر سبز و زیبا ، دارای منافع اجتماعی زیاد و باعث رضایت مردم می باشد. با یک مقایسه ساده و سریع ، اگر یک کارمند یا مهندس برای خرید منزل در شهر تهران باید مثلاً معادل ۱۵ سال حقوق خود را بپردازد. در یک شهر جدید شاید این مبلغ معادل ۳ سال حقوق وی می باشد. و البته کیفیت زندگی در این شهرهای یک میلیون نفری و با اصول شهرسازی بسیار بهتر است.

بعلاوه اینکه برای خریداران با درآمد بیشتر، قادر هستند در شهر جدید که سرسبز و زیبا و فضای عمومی زیاد می باشد، یک خانه شیک را در یک زمین ۴۰۰ متری به مبلغ معادل یک آپارتمان ۱۰۰ متری در تهران خریداری کنند، که انصافاً مزیت بسیار بزرگی است.

همچنین زندگی در شهر های کوچکتر جدید، مسلماً هزینه های کمتری نسبت به کلان شهر ها دارد ، و این سبب کاهش هزینه های جاری خانواده ها می باشد، که این هم یک مزیت خرید خانه در این شهر ها برای قشر متوسط درآمدی است. مضافاً می توان گفت ؛ صنعت شهرسازی از بقیه صنایع سنگین مثل نیروگاه سازی، پتروشیمی و خودرو سازی بسیار با برکت تر ، اشتغال زا تر و سودآور تر است و منافع اجتماعی بیشتری دارد و اینکه شهرسازی اشتغال واقعی ایجاد می کند.

۶- مزیت های اقتصادی و سودآوری پروژه های شهرسازی

قل اللهم مالک الملک توتی الملک من تشاء و تنزع الملک ممن تشاء ؛ پروردگار مهربان که صاحب اصلی زمین های بایر و خالی می باشد ، این زمین ها را در اختیار بندگان شایسته خود قرار می دهد ، تا آن را آباد کنند و زندگی خوبی برای خود فراهم ببینند. تعدد آیات مُلک در کتاب قرآن ، نشان دهنده اهمیت موضوع مُلک از دیدگاه الهی می باشد ، که قابل استفاده برای پیروان و مومنین خداوند نیز می باشد.

ساخت شهر جدید دارای مزایای اقتصادی مسلم و واضح است. اولاً اینکه قیمت بنا در این شهر جدید و زیبا که روی زمین خالی از اعطایای پروردگار مهربان به بندگان شایسته می باشد، بنا شده است ، مسلماً ارزانتر از قیمت بنا در تهران یا سایر شهرهای بزرگ است. و اینکه این خانه ها در شهر جدید شیک تر و بسیار بزرگتر از آپارتمان های موجود در تهران می باشد. دوم اینکه ساخت شهر جدید باعث کاهش قیمت آپارتمان در تهران و شهر های بزرگ می گردد. که این خود منفعت بزرگی برای اقتصاد کل کشور است. و دیگر اینکه دولت ها با سرمایه گذاری در شهرسازی مردم را خوشحال و راضی میکنند.

اگر برنامه‌ریزی اجرا و ساخت شهرسازی خوب و درست انجام شود، پروژه ای بسیار زود بازده می‌باشد. یعنی هر خانه که ساخته و به اتمام می‌رسد، همان موقع به فروش میرسد و بسیار زود به سود سرمایه میرسد. و برای پیمانکاران خانه‌سازی انبوه، هر هزار دستگاه که ساخته می‌شود، همه آن را سریعاً به فروش می‌رساند و این مطلب در توجیه اقتصادی و برای سرمایه‌گذاران بسیار مهم و قابل توجه است.

در اقتصاد کلان کشوری نیز؛ مزیت شهرسازی نسبت به سایر پروژه‌های بزرگ صنعتی مثلاً پالایشگاه این است که؛ مثلاً در پالایشگاه؛ اگر ساخت پالایشگاه چهار سال طول بکشد یا شش سال، تا روز آخر راه‌اندازی پروژه به سود و درآمدزایی نمی‌رسد، ولی در شهرسازی پس از سال اول و اجرای کارهای زیربنایی به سود می‌رسد و هم از خانه‌ها ساخته شده می‌توان بهره‌برداری کرد و قابل سکونت هستند.

ساخت شهر جدید یک سرمایه‌گذاری با بودجه اولیه مناسب و برگشت سرمایه خوب برای دولت می‌باشد و مردم نیز بسیار منتفع می‌گردند و بسیار هم راضی خواهند بود، و کاری جاودانه با طول عمر زیاد است. هموار شدن صنعت و مهارت مدیریت و ساخت شهر جدید خوب و زیبا برای کشور به عنوان یک صنعت، یک راهکار برای فراهم آوردن زندگی خوب برای مردم و یک مسیر ایجاد اشتغال و بالا بردن کیفیت زندگی برای مردم می‌باشد.

۷- ویژگی‌های برجسته و زیبای شهر جدید

در این بخش به ارائه تعدادی از ویژگی‌ها و زیبایی‌های خاص این شهر، که به یاری پروردگار و با سلیقه خود نوشته ام می‌پردازم: در شهر جدید ساختمان‌های اصلی و مهم شهر، همگی مشابه ساختمان‌های ملی و فرهنگی موجود در شهرهای بزرگ تهران و غیره می‌باشد. مثلاً میدان مرکزی شهر که ادارات دولتی قرار گرفته‌اند، همانند میدان مشق تهران است و فرودگاه شهر جدید عیناً مشابه فرودگاه مهر آباد می‌باشد، و ایستگاه راه آهن شهر همانند ایستگاه راه آهن تهران می‌باشد. و همینطور تمام ساختمان‌های دبیرستان‌ها، مراکز خرید، مراکز فرهنگی و عمومی و .. در این شهر جدید عیناً از روی ساختمان‌های اصیل و زیبای موجود در تهران یا سایر شهرهای ایران ساخته شده است. و اینجانب فهرست کاملی از این ساختمان‌های زیبا و اصیل موجود برای ساخت در شهر جدید تهیه نموده‌ام. با این کار هم کار طراحی و تهیه نقشه برای ساخت بناهای اصلی شهر بهتر و ساده‌تر و سریعتر انجام می‌گیرد؛ و همچنین از زیبایی ساختمان ساخته شده مطمئن خواهیم بود و همین‌طور از لحاظ ایجاد صمیمیت برای شهروندان آینده بهتر می‌باشد.

نام گذاری محلات و خیابان‌های شهر جدید نیز، از روی نام‌های محلات تهران برداشته شده است. مثلاً تجریش، قیطریه، نیاوران و ونک و سعادت آباد و غیره که برای شهروندان جدید حالت خاطره‌انگیز و صمیمی خواهد داشت. همچنین بسیار از نام‌های زیبای با مفهوم و اصیل ایرانی که اینجانب فهرست کاملی از این نام‌ها را نیز تهیه نموده‌ام.

شهر جدید، دارای سه رودخانه اصلی می‌باشد: یکی رود هلیل رود، دوم آب رود کارون که توسط یک کانال سرتاسری به شهر کشیده می‌گردد. سوم، آب دریا که توسط یک کانال به شهر رسانده می‌گردد.

در ضمن این شهر دارای سیستم لوله‌کشی آب دریا در تمام شهر می‌باشد، که برای مصارف عمومی و شستشو و خدمات عمومی خواهد بود، و بسیار هم ایده خوبی است. و اینجانب برای اولین بار ایده لوله‌کشی آب دریا را در شهرهای بزرگ را در دنیا مطرح نموده‌ام.

دیوارهای منازل شهر، بصورت نیم دیوار (یعنی یک دیوار به ارتفاع مثلاً ۹۰ سانتی متر) می‌باشد، که روی آن بوته‌های شمشاد رشد می‌دهیم. اینگونه شهر سرسبز و خرم به نظر می‌رسد و البته حریم حیاط منازل نیز حفظ می‌گردد.

برای خیابان‌کشی بعضی از محلات خلوتر، خیابان‌کشی فاز یک مهر شهر کرج در نظر گرفته شده است. که بسیار خوب و زیبا و با کلاس است، و احساس خوبی در شهروندان بوجود می‌آورد. سبک و طرح خانه‌های رایج برای ساخت در این شهر نیز سبک ویلایی خواهد بود، که ساده، قشنگ و با قیمت خوب تمام گردد.

همانطور که در بالا نیز بیان شده است ، با توجه به اینکه نقشه جانمایی کلیات شهر توسط یک شرکت مشاور طراحی و کشیده می گردد، در ابتدای پروژه فضاهای سبز ، فضاهای عمومی و امکانات تفریحی مناسب و با کیفیت برای این شهر در نظر گرفته می شود، که این نیز از ویژگی های برجسته شهر جدید ساخت می باشد.

۸- تبلیغات و ایجاد جذابیت برای خریداران

البته در قسمت ویژگی های شهر ، تعدادی از زیبایی های شهر را که برای مردم جذابیت دارد ، بیان کردیم. ولی برای تبلیغات و نشان دادن جذابیت های شهر به خریداران که منجر به فروش سریعتر خانه های ساخته شده گردد، این اقدامات را انجام می دهیم.

برای اینکه زندگی برای مردم در یک شهر جدید ساخت جذاب گردد، احتیاج به ساخت تعدادی ساختمان است. مثلاً چند تا مرکز خرید مدرن شیک و بزرگ ، یک خیابان که پر از رستوران و مردم برای غذا خوردن بروند ، ورزشگاه خوب ، یک پیست اسب سواری ، یک دانشگاه بزرگ ، چند تا پارک بزرگ و قشنگ ، کتابخانه بزرگ و یک بازار بزرگ ، شهر کتاب و یک پارک آبی قشنگ، و چند تا عمارت مثل همین ها. اینگونه ساختمان ها واقعا به چشم مردم میاد و آن شهر را جذاب می کند. که واقعاً ساخت این بنا ها نسبت به منافع ساخت یک شهر خوب و بزرگ و سبز سرمایه کمی نیاز دارد.

همچنین برای جذب خریدار، یک فیلم تلویزیونی هم برای معرفی شهر آلاءه ساخته می گردد، که امکانات شهر و آینده شهر را بیان کند . از زیبایی ها و نقشه خوب شهر ، رفاه عالی شهر ، خانه های بزرگ و فضای سبز عمومی فراوان ، قیمت مناسب مسکن و خانه های بسیار زیبا را نمایش دهد و همچنین از حمایت مالی دولت از ساخت این شهر صحبت کند. حتماً با نمایش این فیلم در رسانه ملی خریداران کافی برای نقل مکان به این شهر فراهم می گردد.

۹- نتیجه گیری

پروژه ساخت شهر جدید در زمین های بایر و خالی ؛ پروژه ای است بسیار پرمفید و مفید و سبب توسعه پایدار در کشور می گردد ، و همچنین سبب رضایت مردم می شود. اینجانب که به یاری پروردگار متعال این مقاله را ارائه کرده ام ؛ زمینه را برای کار و اجرای پروژه برای وزارت خانه راه و شهرسازی و انبوه سازان و دیگر سازندگان بسیار فراهم می بینم که وارد این عرصه گردند ، و با کمی تلاش و همت از مزایای پر خیر و برکت این طرح برخوردار گردند و نام نیک جاودانه از خود باقی بگذرانند. ساخت یک شهر جدید و زیبا، نسبت به بودجه اولیه مورد نیاز خود، سودآوری خوبی دارد و سبب بهبود کیفیت زندگی مردم و متعادل شدن قیمت مسکن در کشور می گردد. همچنین این مدل شهرسازی سبب توسعه پایدار در استان های کم تراکم تر کشور خواهد شد.

۹- قدردانی

پروردگار مهربان را سپاسگزارم، که مرا در نوشتن ایده ساخت شهر های جدید یاری کرده است. و همچنین از همکارانی که در همیاری برای تهیه مطالب این طرح سودمند من را یاری کرده اند ، تشکر می کنم. برای وزارت خانه مسکن و شهرسازی و پیمانکاران بزرگی که تصمیم و برنامه ریزی برای بنای یک شهر خوب و باکیفیت را دارند، موفقیت و رزق حلال مسئلت می کنم. و من الله توفیق و هو مستعان

مراجع

[1] Burke R, Project Management, Burke Publishing, 2006

[۲] بهزادفر، م. طرح ها و برنامه های شهرسازی، موسسه نشر شهر، ۱۳۸۸



دومین کنفرانس عمران ، معماری و شهرسازی ایران معاصر

ایران - تبریز - دانشگاه تبریز ، اسفند ماه ۱۳۹۷

[۳] بحرینی، س. مبانی طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۷.

[۴] شفیع‌ی، س. اصول و مبانی معماری و شهرسازی ، انتشارات راد نواندیش، ۱۳۸۸

[۵] بحرینی، س. چگونه شهر ساز شویم، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۹۳.