



مطالعه تجارب جهانی ناموفق در ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تاریخ انتشار:
۱۴۰۳/۸/۲

شماره مسلسل: ۲۰۱۴۸
کد موضوعی: ۲۵۰



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

عنوان گزارش:

مطالعه تجارب جهانی ناموفق در ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید

نوع گزارش: طرح/ لایحه □، نظارتی □، راهبردی ■

نام دفتر:

مطالعات زیربنایی (گروه عمران و شهرسازی)

مدیر مطالعه:

علی فرنام

تهیه و تدوین کنندگان:

عرفان نورانی جداقیا، علی فرنام (گروه عمران و شهرسازی)

ناظر علمی:

محمدحسن معادی رودسری

اظهار نظر کنندگان:

مسعود فراهانی (دفتر مطالعات اجتماعی)، میلاد بیگی (دفتر مطالعات اقتصادی)، الهام ضابطیان
طرقی (پژوهشگر مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی)، امین عالی‌پور (مدرس دانشگاه آزاد
آیت‌الله آملی)

ویراستار ادبی:

زهره عطاردی

گرافیک و صفحه آرایی:

آذر مهمان نواز نوروزمحل

واژه‌های کلیدی:

۱. آسیب‌شناسی
۲. مسکن
۳. شهر جدید
۴. شهر ارواح
۵. برنامه‌ریزی منطقه‌ای

تاریخ شروع مطالعه:

۱۴۰۳/۸/۲۰



فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۹
۲. پیشینه پژوهش.....	۱۰
۳. سیر تکوین موضوع.....	۱۲
۴. نمونه کاوی.....	۱۴
۵. جمع‌بندی و ارائه پیشنهادهای و راهکارها.....	۵۱
منابع و مأخذ.....	۵۸

فهرست جداول

جدول ۱. تبیین علل شکست و عدم موفقیت شهرهای ارواح و سکونتگاه‌های انسانی شکست خورده.....	۱۵
جدول ۲. جمع‌بندی اهداف و آسیب‌های شهرهای ارواح.....	۵۴

فهرست شکل‌ها

شکل ۱. پیش‌بینی جمعیت ساکن در مناطق شهری؛ ۲۰۲۳.....	۹
شکل ۲. موقعیت قرارگیری فارست‌سیتی در تنگه جوهور و ارتباطات فضایی با حوزه پیرامون آن.....	۱۹
شکل ۳. سیاست‌گذاری شهری در فارست‌سیتی.....	۲۰
شکل ۴. طرح‌واره منطقه‌بندی پهنه‌های فارست‌سیتی.....	۲۱
شکل ۵. طرح‌واره لایه‌های مختلف خدمات، زیست و فعالیت در فارست‌سیتی.....	۲۲
شکل ۶. ساختمان‌های غول‌پیکر رها شده در فارست‌سیتی.....	۲۳
شکل ۷. دید پرنده از شهر جدید متروک فارست‌سیتی.....	۲۴
شکل ۸. منطقه‌بندی پهنه‌های پروژه برج الباباس.....	۲۶
شکل ۹. دید پرنده از شهر توریستی متروک برج الباباس.....	۲۷
شکل ۱۰. چشم‌اندازی از ساختمان‌های نیمه‌کاره در برج الباباس.....	۲۸
شکل ۱۱. بلوک‌بندی ساختمان‌ها در پروئیت آیگو.....	۳۱
شکل ۱۲. دید پرنده از پروژه پروئیت آیگو.....	۳۲
شکل ۱۳. عملیات تخریب اولین ساختمان‌های پروئیت آیگو.....	۳۴
شکل ۱۴. باقی‌مانده ویرانه‌های پروئیت آیگو.....	۳۵
شکل ۱۵. ساختار فضایی اوردوس سیتی در طرح جامع شهر.....	۳۷
شکل ۱۶. کاربری زمین در سه مرحله طرح جامع اوردوس سیتی.....	۳۸
شکل ۱۷. وضعیت کنونی شهر اوردوس در مغولستان داخلی چین.....	۳۹
شکل ۱۸. پروژه‌های نیمه‌تمام و بلااستفاده در اوردوس سیتی.....	۴۰
شکل ۱۹. تقلیدی از برج ایفل در تیاندوچنگ.....	۴۲
شکل ۲۰. تضاد فرهنگی میان کالبد تیاندوچنگ و جامعه ساکنان آن.....	۴۳
شکل ۲۱. منطقه‌بندی پهنه‌های شهر تیمز تاون.....	۴۵
شکل ۲۲. تقلید فضایی در شهر تیمز تاون.....	۴۶
شکل ۲۳. تقلید معابر انگلیسی در شهر تیمز تاون.....	۴۷
شکل ۲۴. طرح‌واره آرایش فضایی بلوک‌ها و توزیع فعالیت‌ها در کیلامبا.....	۴۹
شکل ۲۵. دید پرنده از شهر کیلامبا.....	۵۰



مطالعه تجارب جهانی ناموفق در ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید

چکیده



رشد افسار گسیخته جمعیت شهری و تسریع فرایند صنعتی شدن شهرها، متولیان امر توسعه را وادار به جستجوی راهکارهای مقابله با مشکلات کنونی و آینده شهرهای بزرگ کرد؛ از جمله این راهکارها سیاست شهرهای جدید است که سکونتگاه‌هایی با کارکرد متنوع و مستقل را در خارج از حوزه تأثیر گذاری شهرهای اصلی تجویز می‌کند. در سطح بین‌المللی، از دهه ۱۹۶۰ و با پیچیده‌تر شدن مسائل شهری، به‌ویژه مسئله مسکن برای طبقات متوسط و ضعیف جامعه، ایده ایجاد شهرهای جدید مورد توجه سیاستگذاران و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت. در ایران نیز به‌خصوص از دهه ۶۰ شمسی و تشدید بحران‌های جمعیتی، توسعه شهرهای جدید از اصلی‌ترین سیاست‌های مدیریت شهری کشور شد و چگونگی اجرای آن موضوع بحث بسیاری از کارشناسان اقتصادی، اجتماعی، معماری و شهرسازی گردید. با این وجود و پس از گذشت چند دهه از شروع این سیاست، همچنان این سؤال مطرح است که آیا این اقدامات می‌توانند به‌خوبی به اهداف مدنظر پاسخ دهند یا خیر؟ آیا این شهرها ممکن است کارایی خود را از دست داده و مشکلات جدیدی را به وجود آورند؟ برای پاسخ به این سؤالات، لازم است زمینه‌های موفقیت و شکست در نمونه‌های داخلی و خارجی مورد بررسی قرار گیرد؛ بر این اساس، گزارش حاضر به دنبال شناسایی مشکلات و معضلات در فرایند برنامه‌ریزی و اجرا و دلایل شکست برخی شهرهای جدید در نمونه‌های جهانی خواهد بود. هر یک از این نمونه‌ها بر مبنای هدف خاصی شکل گرفته، اما توسعه آنها در مسیر برنامه‌ریزی شده پیش نرفت و در نهایت با شکست روبه‌رو شدند.



بیان / شرح مسئله

بسیست درصد از جمعیت جهان در شهرهای با بیش از یک میلیون ساکن زندگی می‌کنند؛ روندی که شیبی صعودی داشته و بر مبنای تخمین سازمان ملل متحد، حدود ۶۸ درصد از جمعیت جهان تا سال ۲۰۵۰ در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها زندگی خواهند کرد. در صورت تداوم این روند و تشدید مهاجرت، بار اضافی بر زیرساخت‌های موجود، منجر به مسائل متعددی خواهد شد؛ برنامه‌ریزی و توسعه شهرک‌ها و شهرهای جدید، فرصتی برای کاهش این فشار بر مراکز شهری موجود است که امکان بازتوزیع فضایی جمعیت را به دولت‌ها داده و فشار بر زیرساخت‌ها و خدمات کنونی را کاهش می‌دهد.

با این حال و با وجود فراهم آوردن زمینه‌ای بکر به منظور پیاده‌سازی ایده‌ها و نوآوری‌ها برای برنامه‌ریزان، بسیاری از پروژه‌های شهر جدید شکست خورده‌اند. معمولاً تلاش برای ساختن سکونتگاه‌ها به صورت سریع و دستوری منجر به شکل‌گیری الگوهای ناموفق و هدررفت منابع خواهد شد؛ بنابراین، داشتن چشم‌انداز و اهداف متعادل، برنامه‌ریزی جامع و بلندمدت و تمرکز بر اصول شهرسازی ضروری است. این گزارش به‌طور خاص به تجارب ناموفق شهرهای جدید در سطح بین‌المللی می‌پردازد؛ به‌خصوص تجاربی که با وجود تأمین مالی و اجرای کامل عملیات احداث، در جذب جمعیت و فعالیت شکست خورده‌اند.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

نظر به بررسی و مطالعات صورت گرفته، یافته‌های پژوهش در ۱۲ گزاره تشریح می‌شود:

۱. برنامه‌ریزی بسیاری از شهرهای جدید بدون تحقیقات بازار شروع شد؛ افزایش قیمت‌ها و تشکیل حباب در بازار املاک و مستغلات منجر به بدهی‌ها و زیان‌های سنگین دولت و سرمایه‌گذاران شد که محقق نشدن بازدهی مورد انتظار و در نهایت شکست آنها را در پی داشت.
۲. اغلب پروژه‌ها فاقد نگاه بلندمدت بودند و تأثیر تکنانه‌ها و رکودهای اقتصادی بر کاهش تقاضا در نظر گرفته نشد.
۳. تمرکز بر عرضه واحدهای مجلل و ارزش‌گذاری افراطی و بسیار بالاتر از قدرت خرید جامعه هدف باعث شد املاک غیرقابل دسترس شود و ورشکستگی توسعه‌دهندگان رخ دهد.
۴. ایجاد شهرهای جدید در مناطق دورافتاده و فقدان فرصت‌های شغلی در نواحی مجاور، عدم تمایل مردم به نقل مکان را در پی داشت. دسترسی به مراکز شغلی کلان‌شهرها برای اقشار ضعیف اهمیت حیاتی دارد؛ لذا هزینه‌های حمل‌ونقل برای دسترسی به مرکز اشتغال بار سنگینی بر دوش ایشان می‌گذاشت.
۵. بی‌توجهی به معماری بومی و تلاش برای تقلید کورکورانه از سبک‌های غربی، بدون توجه به نظرات ذی‌نفعان، پروژه‌ها را فاقد اصالت فرهنگی می‌کند.
۶. پیش‌بینی جمعیت در مکانی بدون سابقه سکونت، چالش بزرگی است؛ لذا پروژه‌ها باید سناریوهای مختلفی برای جمعیت هدف داشته باشند.
۷. در پروژه‌های با ماهیت اوقات فراغت، تطابق سبک زندگی و امکانات ارائه شده با ترجیحات خریداران بین‌المللی اصلی اساسی است.
۸. جداسازی اقشار ضعیف و افراد کم‌درآمد به تشدید چرخه فقر و ترویج ناهنجاری‌ها و مشکلات ثانویه اجتماعی می‌انجامد که افزایش حس انزوا و طردشدگی ساکنان و رواج افسردگی، وندالیسم و بحران‌های اجتماعی نتیجه آن است.
۹. در بسیاری از پروژه‌ها هزینه‌های کلان زیرساخت‌ها جدی گرفته نشده و بسیاری از شهرهای جدید با کمبود امکانات اولیه و زیرساخت‌های



ناقص مواجه شدند. فقدان امکانات و خدمات رفاهی، کیفیت زندگی و جذابیت شهرها برای ساکنان بالقوه را کاهش داده و آنها را به یک تله فقر فضایی مبدل می‌کند.

۱۰. برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های کلان معمولاً بیش از یک دهه زمان می‌برد، در حالی که عمر دولت‌ها معمولاً کمتر است. تغییر ناگهانی سیاست‌ها و مداخلات دولت جدید، روند توسعه را مختل کرده و در برخی موارد، دولت‌ها را وادار به ورود برای اصلاح وضعیت می‌کند. در این شرایط انصراف سرمایه‌گذاران و ایجاد فضای عدم اطمینان محتمل است.

۱۱. مسائل حقوق مالکیت و اختلافات بر سر زمین نیز تأخیر در ساخت واحدها و بی‌ثباتی را به دنبال دارد.

۱۲. تأثیرات توسعه سکونتگاه‌های جدید مانند تخریب زیستگاه طبیعی و مصرف بیش از حد منابع، نگرانی‌هایی را در جامعه محلی برانگیخت.

■ پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

باید از گرایش به پروژه‌های بزرگ پرهیز کرد؛ در این پروژه‌ها به سبب پیچیدگی و حجم بالای وظایف دستگاه‌ها، مدیریت و نظارت دشوار بوده و بودجه و زمان قابل توجهی صرف می‌شود که مشکلات متعددی ایجاد می‌کند. همچنین به دلیل تغییرات اقتصادی، سیاسی و اجتماعی و سایر ریسک‌های احتمالی، توقف، تأخیر و افزایش هزینه‌ها و سرانجام ناکارآمدی پروژه محتمل است. علاوه بر این، پروژه‌های کلان معمولاً نیازمند تغییرات گسترده در فضای سرزمین است که آسیب به طبیعت و معضلات زیست‌محیطی جدی نتایج آن خواهد بود. بنابراین، دولت‌ها باید به جای تمرکز بر پروژه‌های بزرگ، بر پروژه‌های کوچک‌تر و محلی‌تر متمرکز شوند که نتایج بهتری در کوتاه‌مدت و بلندمدت داشته و توزیع عادلانه‌تر منابع و فرصت‌ها را میسر می‌کنند.

از مسائل مهم در توسعه شهرهای جدید، مشارکت جامعه بومی شهر مادر در برنامه‌ریزی شهر جدید است. افراد بومی به خوبی از نقاط قوت و ضعف محیط زیست، زیرساخت‌ها و نیازهای آتی توسعه در منطقه خود آگاه هستند که این دانش به برنامه‌ریزان کمک می‌کند تا طرح‌های توسعه سازگارتری با شرایط محلی و نیازهای واقعی جامعه تدوین کنند. مشارکت مردم محلی نیز موجب افزایش حق تعلق و مسئولیت نسبت به پروژه‌ها می‌شود و احتمال موفقیت آنها را بیشتر می‌کند.

بسته‌های رفاهی و پشتیبانی دولت نقش کلیدی در جلوگیری از شکل‌گیری نارضایتی‌های اجتماعی دارد و شامل خدمات و تسهیلاتی مانند یارانه‌های مسکن، تأمین اجتماعی، تسهیلات مالی و خدمات بهداشتی و آموزشی می‌شود. ایجاد اشتغال پایدار و تشویق سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی نیز از جمله اقداماتی است که می‌تواند به رشد اقتصادی مناطق کمک و از تجمع بی‌رویه جمعیت در شهرهای بزرگ جلوگیری کند.

بازنگری در سازوکار تأمین مالی پروژه‌ها و قیمت‌گذاری املاک نیز ضروری است. شناسایی ترجیحات جمعیت هدف و برنامه‌ریزی و طراحی بر مبنای نیازها و سیاست‌های نظام، از بلندپروازی‌های نابه‌جا جلوگیری می‌کند. تنظیم استراتژی‌های ملی و منطقه‌ای توسعه صنعتی و اقتصادی و تقسیم کار ملی تجارت و بازرگانی بر پایه آمایش سرزمین نیز به این امر کمک خواهد کرد.

جلوگیری از سوداگری و احتکار و تطویل پروژه‌ها از طریق تنظیم مقررات، استفاده از فناوری‌های نوین و شفافیت در بازار امکان‌پذیر است. وضع مالیات بر خانه‌های خالی و معاملات سریع‌الانتقال، استفاده از فناوری‌هایی مانند بلاکچین و سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی و ترویج دولت الکترونیک می‌تواند به نظارت و کنترل بازار و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و احتکار کمک کند. در این زمینه انتشار عمومی اطلاعات بازار مسکن نیز مثرتر است.

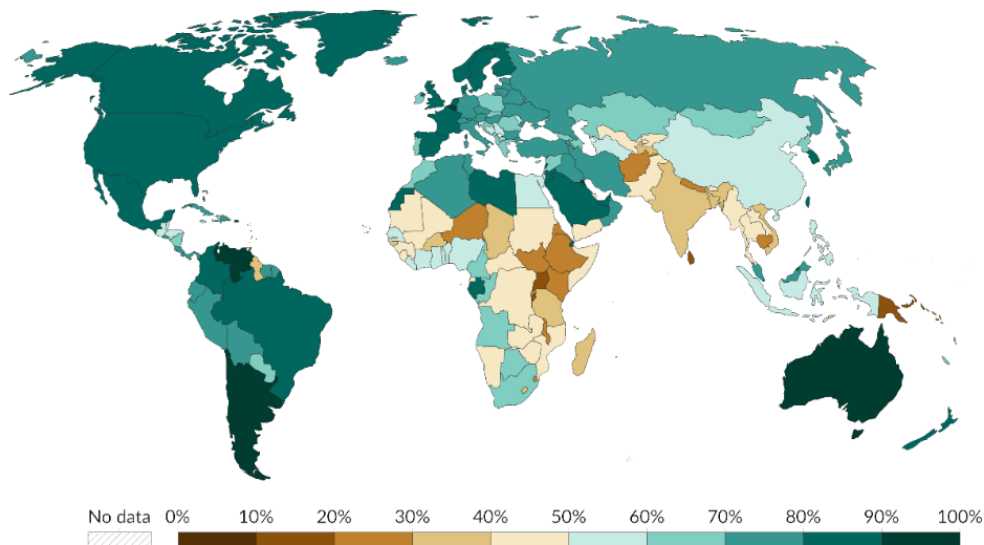
۱. مقدمه

مطالعات سازمان ملل تخمین می‌زند که تا پایان سال ۲۰۲۲، ۵۵ درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و پیش‌بینی می‌شود این رقم تا سال ۲۰۵۰ به میزانی بالغ بر ۶۸ درصد برسد [۱] [۲]؛ امری که توجه به شهرها و سکونتگاه‌های جدید وابسته را بیش از پیش شاخص می‌کند. لذا باید توجه داشت که توسعه شهرهای جدید مستلزم برنامه‌ریزی جامعی است که بتواند به چالش‌های سریع شهرنشینی مانند پایداری محیطی، تغییرات اقلیمی و بحران‌های اجتماعی-اقتصادی پاسخ دهد. ناگفته نماند که شهرهای جدید باید برای آینده‌ای طراحی و ساخته شوند که در آن نیازهای اجتماعی و اقتصادی رو به رشد جمعیت برآورده شده و فرصتی فوق‌العاده برای تقویت توسعه اقتصادی و نوسازی زیرساخت‌ها ایجاد شود.

شکل ۱. پیش‌بینی جمعیت ساکن در مناطق شهری؛ ۲۰۲۳

Share of the population living in urban areas, 2023

Share of the total population living in urban areas, given as estimates by HYDE until 2023 and UN projections through 2050, using the median fertility scenario for future urbanization trends.



Data source: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2018); HYDE (2023)

Note: Because the estimates of city and metropolitan areas are based on national definitions of what constitutes a city or metropolitan area, cross-country comparisons should be made with caution.

مأخذ: دپارتمان اقتصاد و موضوعات اجتماعی سازمان ملل متحد، ۲۰۱۸.

برنامه‌ریزی و توسعه شهرهای جدید، یکی از راه‌حل‌های مقابله و کاهش آسیب‌های افزایش جمعیت در کلان‌شهرهاست. از سال ۲۰۰۰ میلادی، بیش از ۲۰۰ شهر جدید در بیش از ۴۰ کشور ساخته شده [۳]؛ این شهرها نقشی محوری در پرداختن به چالش‌های معاصر و بهره‌برداری از فرصت‌ها برای توسعه مانا و همه‌جانبه دارند. این مراکز انسانی به دلیل پتانسیل بالای آنها به منظور کاهش ازدحام و تراکم شهرهای موجود (که اغلب به افزایش فشار به زیرساخت‌های موجود، منابع محدود و کاهش کیفیت زندگی منجر می‌شود) اهمیت زیادی دارند. با طراحی و ساخت شهرهای جدید، برنامه‌ریزان شهری می‌توانند اصول برنامه‌ریزی شهری مدرن، زیرساخت‌های کارآمد و فناوری‌های پیشرفته را از همان ابتدا ادغام کنند و مدیریت منابع را بهبود، اثرات زیست‌محیطی را کاهش و قابلیت زندگی



را افزایش دهند. علاوه بر این، شهرهای جدید می‌توانند به‌عنوان قطبی برای جذب استعدادها و صنایع مختلف و به‌عنوان موتور محرک مدل‌ها و راه‌حل‌های اقتصادی جدید عمل کنند که با روندهای در حال تحول جهانی هماهنگ هستند. از سوی دیگر، شهرهای جدید فرصت آزمایش به‌طورهای شهری نوآورانه را می‌دهند که پایداری، انعطاف‌پذیری و رفاه جامعه را در اولویت قرار می‌دهند. آنها را می‌توان با تأکید بر فضاهای سبز، حمل‌ونقل عمومی کارآمد، ساختمان‌های با مصرف انرژی بهینه، تعیین معیارهایی برای استانداردهای زیست‌محیطی و تأثیرگذاری بر مناطق همسایه برنامه‌ریزی کرد. همچنین این شهرها می‌توانند نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی را با ارائه مسکن مقرون‌به‌صرفه، فرصت‌های شغلی جدید، دسترسی بهتر به آموزش و خدمات پزشکی بیشتر برطرف کنند. از این رو، شهرهای جدید به‌عنوان مراکز رشد اقتصادی، تبادل فرهنگی و پیشرفت فناوری، پتانسیل تغییر شکل هنجارهای اجتماعی و کمکی قابل توجه به تداوم توسعه و پیشرفت ملی و منطقه‌ای و بهبود کیفیت زندگی برای نسل‌های کنونی و آینده دارند.

دولت‌ها و توسعه‌دهندگان خصوصی هر کدام بنا بر اهداف خاص خود و با امید جذب ساکنان و ایجاد جوامع پررونق، تلاش کرده‌اند تا شهرهای جدیدی را از ابتدا بسازند؛ با این حال و به‌رغم برنامه‌ریزی‌های مدون و طرح‌های توسعه از پیش‌اندیشیده شده، بسیاری از شهرهای جدید در مسیر خود با شکست و تخلیه جمعیت مواجه می‌شوند و نتوانسته‌اند انتظارات را برآورده کنند. این شهرها به تدریج به مناطقی متروکه که مبدل می‌شوند؛ سکونتگاه‌هایی دارای ساختمان‌ها و زیرساخت‌های قابل توجه به جای مانده از دوران شکوه گذشته که به سبب شکست، افول یا پایان (مانند اتمام ذخایر معدنی و پایان پروژه‌های استخراج) فعالیت اقتصادی شاخص (معمولاً صنعتی یا کشاورزی)، بحران‌های طبیعی (سیل، خشک‌سالی و تغییرات اقلیمی)، اقدامات دولت و تغییر سیاست‌ها و بلاای با منشأ انسانی (جنگ‌ها و بحران‌های اتمی)، با کاهش اقبال عمومی و در نهایت تخلیه مواجه شده‌اند. «شهر ارواح» اصطلاحی است که در ادبیات تخصصی به این گونه شهرها اطلاق می‌شود. مطالعه و بررسی نمونه‌های مختلف در سطح بین‌المللی نشان می‌دهد اغلب این شهرها، سکونتگاه‌های موقت و وابسته به صنایع مانند شهرک‌های معدنی یا فعالیت‌های خاص مانند شهرک‌های نظامی و پادگانی هستند که پس از پایان مأموریت، عمر آنها خاتمه یافته است. لذا صرف نظر از موارد مذکور، تمرکز این گزارش بر شهرهای ارواح است که با اهداف اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی توسعه داده شده‌اند.

۲. پیشینه پژوهش

۲-۱. پیشینه مطالعات پژوهشی مرتبط

توجه به مقوله شهرهای جدید و ارزیابی آنها همواره یکی از مهم‌ترین موضوعات مدنظر دفتر مطالعات زیربنایی در مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی بوده است. بر این اساس در فروردین سال ۱۳۷۵، گزارش تک‌نگاری «گزارشی پیرامون شهر جدید پردیس» (شماره مسلسل ۱۲۵۹)، به بررسی جایگاه، اهداف و چگونگی مکان‌یابی شهر جدید پردیس همراه با ویژگی‌های جغرافیایی، اقلیمی، فنی، اقتصادی و اجتماعی این شهر و ارزیابی کارکردهای این شهر بر اساس سیاست‌ها و اهداف از پیش تعیین شده برای آن پرداخته است. در این گزارش در عین توجه به ویژگی‌های عمومی مکان‌یابی و توجیه‌های فنی آن، بر ساختار اقتصادی و اجتماعی شهر جدید پردیس تأکید بیشتری می‌شود؛ چرا که این شهر با توجه به کارکرد تحقیقاتی و آموزشی خود از یک سو و کارکرد سیاحتی و تفریحی از سوی دیگر، از ویژگی‌های خاصی در مقایسه با دیگر شهرهای در دست احداث برخوردار است. گزارش مزبور بیان می‌کند هر چند پیش‌بینی مدیریت اجرای پروژه بر آن است که افزایش میزان واگذاری و کنترل افزایش جمعیت می‌تواند باعث کاهش قیمت مسکن شود، اما در یک نگاه اجمالی، چشم‌انداز جمعیت ۲۱ میلیونی تهران (برآورد گزارش) چنین نویدی را نمی‌دهد.

گزارش دیگری در مهر سال ۱۳۸۰ با عنوان «شهرهای جدید: سنجش دلایل ناکامی‌ها و پیشنهاد راهکارهایی برای آینده» (شماره مسلسل ۶۲۰۶) با نگاهی جامع به موضوع شهرهای جدید و دلایل عدم موفقیت آنها پرداخته است. ارزیابی گزارش مذکور فرض می‌دارد که اهداف

ایجاد شهرهای جدید و سیاست آنها در کلیت خود درست و به جا بوده، اما به سبب مشکلات و کاستی‌ها در مسیر توفیق و همچنین فقدان مزیت نسبی برای کم‌درآمدها و عدم انعطاف در ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی، نتوانسته‌اند در جذب کم‌درآمدها و امحا یا تعدیل حاشیه‌نشینی موفق باشند و در بهترین حالت توانسته‌اند کمتر از ۱۰ درصد جمعیت نهایی پیش‌بینی شده و کمتر از ۲۰ درصد جمعیت دوره طرح جامع (۱۰ ساله) را جذب کنند؛ لذا می‌توان گفت سهم قابل توجه از سرریز جمعیت شهر مادر را جذب نکرده و به تبع آن اهداف تعادل بخشی شهر مادر را محقق نکرده‌اند. در ادامه توضیح می‌دهد که ناکارآمدی مسئولان مربوطه در موضوع واگذاری و قیمت‌گذاری زمین در محدوده این شهرها و عدم امکان تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری، منبع درآمدی شهرها را تهی کرده و عملاً موجب توقف نسبی تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در سال‌های بعدی خواهد شد که در صورت هجوم جمعیت به این شهرها، موجبات بحران را فراهم خواهد کرد. در انتها پیش‌بینی می‌کند مسیر حرکت شهرهای جدید بعدی بیش از آنکه مبتنی بر بررسی و ارزیابی کارشناسی و نیازها و الزامات واقعی ملی، منطقه‌ای و محلی باشد، اداری و سیاسی خواهد بود. بدین معنی که تعلقات منطقه‌ای، جذب اعتبارات ملی و تحرک بخشی موقت یا اقتدارگرایی، مبنای تعریف شهر جدید و پی‌گیری‌های بعدی می‌شود. همچنین عدم توجه کافی به مکان‌یابی شهرهای جدید و فقدان بررسی کارشناسی کافی در ارائه پیشنهاد ایجاد شهر جدید - با محمل‌های عینی و واقعی - به‌ویژه بی‌توجهی به سه پارامتر عمده زیرساخت‌ها، محیط زیست و توان‌های محیطی و فعالیت پشتیبان، عملاً شهرهای جدید را به ابزاری برای دستیابی به اهداف ثانویه و به دور از جایگاه واقعی و عینی خود تبدیل خواهد کرد.

۲-۲. سوابق تقنینی مرتبط با موضوع

نخستین توجه به مقوله شهرهای جدید در ایران را می‌توان به‌طور غیرمستقیم در «[آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها](#)» مصوب ۱۳۵۵/۰۲/۲۷ هیئت وزیران (تصحیح و الحاق ۱۳۹۱/۰۲/۱۰) و بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) «[قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن](#)» (مصوب ۱۳۵۳/۰۴/۱۶) یافت. سند مذکور، شهرک‌های مسکونی را با حداقل جمعیت ۲۰۰۰ نفر در حداقل ۵۰۰ قطعه و به‌عنوان محلی در خارج از حریم شهرها تعریف کرده که برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به‌همراه کلیه بناها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به‌صورت مجتمع برای سکونت دائم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به‌منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارتي، تحقیقات و فناوری و سایر شهرک‌های تخصصی (به‌استثنای شهرک‌های صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) ایجاد و توسط هیئت‌امنا اداره می‌شود. همچنین آیین‌نامه مذکور هرگونه ساخت‌وساز در شهرک‌ها را تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرک‌سازی در کشور مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌داند.

با وجود مورد فوق‌الذکر، اولین سند قانونی حول موضوع شهرهای جدید در کشور، «[آیین‌نامه ایجاد واحدهای شهرهای جدید](#)» مصوب ۱۳۷۱/۰۵/۲۵ هیئت‌وزیران است که در ۱۳ ماده و به استناد تبصره «۵» مواد (۱۱) و (۱۷) «[قانون زمین شهری](#)» و مواد (۷) و (۸) «[قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن](#)» ارائه شده است. سند مذکور با هدف تبیین تعاریف ابتدایی مربوطه و روند احداث شهرهای جدید، پس از تعیین حدود جمعیتی و الزامات مکان‌یابی و تأسیس، چگونگی واگذاری اراضی و دستورالعمل همکاری دستگاه‌های مشارکت‌کننده در مدیریت پهنه‌های مختص به این شهرها را تدوین کرده است.

دومین سند پیرامون این موضوع، «[قانون ایجاد شهرهای جدید](#)» مشتمل بر ۱۵ ماده و ۵ تبصره، مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۲۷ است که «شهر جدید» در ماده (۱) آن، به نقاط جمعیتی اطلاق شده که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هر کدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سسی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی شده باشد. در ادامه نیز الزامات و مقررات مربوط به مکان‌یابی، چارچوب نگارش



طرح‌های جامع و تفصیلی و دستورالعمل‌های مربوط به شرکت عمران شهرهای جدید و سایر نهادهای وابسته و ذی‌نفع در این شهرها مدون و مشخص شده است. ذیل قانون مذکور، هیئت‌وزیران بنا به پیشنهاد شماره ۱۸۷۹/۱۰۰/۲۰۲ (مورخ ۱۳۸۱/۰۴/۱۸) وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۱۵) قانون ایجاد شهرهای جدید، «آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید» (مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۱۵) را ارائه کرده است. این سند در ۳ فصل و ۳۳ ماده، کوششی است در جهت تکمیل و تدقیق قانون ایجاد شهرهای جدید که به‌طور تفصیلی، الزامات مکان‌یابی، برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای جدید، وظایف هر یک از دستگاه‌های مربوطه و چگونگی تأمین مالی و تخصیص اعتبارات به پروژه‌های مربوطه را تشریح کرده است. علاوه بر آن نیز پیرو قانون مذکور می‌توان به «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی کشور» مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اشاره داشت؛ این دستورالعمل مشتمل بر ۱۵ ماده و ۵ پیوست، به‌منظور ترویج شهرک‌سازی و بهره‌گیری بهینه از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های بالقوه سرزمینی منطبق با اهداف کلان و سیاست‌های دولت پیرامون ایجاد محیط زیست مطلوب و ضرورت توجه به نیازهای اقامتی، آموزشی، فعالیت‌های دانش بنیان، ورزشی، تولیدی و ... آحاد جامعه و همچنین لزوم انتظام بخشی و ساماندهی به امر شهرک‌سازی در کشور به جهت پیشگیری از بروز تخلفات و ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم شهرها تهیه و تدوین شده که معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران شهرهای جدید و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها را مکلف به اجرای ۶ رهنمود ذیل آن کرده است.

سند ملی توسعه شهرهای جدید (مصوب شهریور ۱۳۹۶) با افق ۱۴۲۰، با بهره‌گیری از ۳۰ سال تجربه کشور در ایجاد شهرهای جدید و همچنین بهره‌مندی از سوابق جهانی در این زمینه، تلاش دارد تا مسیر آینده شهرهای جدید کشور و همچنین سیاست‌های شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید را در مکان‌یابی و توسعه نسل جدید این شهرها تعیین کند. متن این سند به‌دنبال اجرای دو مأموریت کلان است؛ نخست با محوریت تمرکز بر شهرهای جدید موجود و یا به اصطلاح نسل اول شهرهای جدید، ادعا می‌کند که حدود نیمی از شهرهای جدید موجود به سقف جمعیت مناسب جهت استقرار خدمات و عملکردهای شهری رسیده و از توجیه اقتصادی لازم برخوردارند. لذا با توجه به مطالعات انجام شده، مابقی شهرها نیز در حال تلاش برای تحقق اهداف کلان و دستیابی به آستانه‌های جمعیتی لازم هستند. در این مسیر ضرورت دارد اقدامات عاجل عمرانی جهت اتصال بهینه به نظام شهری کشور و بازآفرینی شهری در جهت ایجاد شهرهایی زیست‌پذیرتر، پایدارتر، با هویت و اجتماع محور انجام گیرد. مأموریت کلان دوم این سند به موضوع مکان‌یابی و ایجاد شهرهایی با کارکردهای نوین و یا به اصطلاح نسل نوین شهرهای جدید می‌پردازد و بیان می‌کند ایجاد چنین شهرهایی در راستای سیاست‌های آمایش سرزمین و از ضروریات توسعه شهری و منطقه‌ای کشور به‌شمار می‌آید. این شهرها که به‌عنوان شهرهای آمایشی تلقی می‌شوند، با رویکردهای نوین برنامه‌ریزی شهری و آمایش فضایی مکان‌یابی و احداث خواهند شد و به بخش اعظمی از نیازهای کشور در راستای تعادل بخشی سرزمین و نیز سیاست‌های اقتصاد مقاومتی پاسخ خواهند داد. تشویق بخش خصوصی، ایجاد کارکردهای جدید، محوریت اقتصاد دانش، خلاق و نوآورانه و همچنین بدون وابستگی به شهرهای دیگر از اهداف ایجاد چنین شهرهایی است و انتظار می‌رود که آنها در بلندمدت به شهرهایی که خود منشأ و محرک توسعه در منطقه هستند بدل شوند.

۳. سیر تکوین موضوع

طراحی، برنامه‌ریزی و احداث شهرهای جدید در ایران و جهان قدمتی تاریخی دارد. در اواخر قرن ۱۹ میلادی و بعد از انقلاب صنعتی، سه بردار و مؤلفه باعث توسعه و ترویج نظریه پردازی در شهرهای جدید شد:

نخست، مازاد تولید و ارزش افزوده و کاهش هزینه ساخت و به‌دنبال آن تسریع روند جذب مهاجرت و افزایش جمعیت شهرهای بزرگ، دوم، رشد و توسعه اقتصادی شهرهای صنعتی و به‌تبع آن گسترش آلودگی و تبعات همجواری و آمیختگی سکونت در مجاورت کارخانجات، وضعیت نابسامان زیست مردمان و شیوع بیماری‌های فراگیر،

سوم، روند شتابان گسترش دانش و دستیابی به مصالح نوین (فولاد و بتن و ...) و فناوری‌های نو (قطار شهری، وسایل نقلیه باری و مسافری و شخصی، بالابر و ...).

در این شرایط، جغرافی دانان، مهندسان، جامعه‌شناسان، مصلحان اجتماعی و نظریه‌پردازان برای پاسخ به معضلات و مشکلات امروز و دستیابی به فرصت‌های فردا، نظریات متعددی در حوزه شهرسازی مطرح کردند؛ بسیاری از این نظریات، آرمان شهرهایی را ترسیم می‌کردند که در عمل ماهیتی مشابه مفاهیم شهر یا شهرک جدید امروزی داشتند. موج دیگر برنامه‌ریزی و توسعه شهرها و شهرک‌های جدید در سطح بین‌المللی، بعد از جنگ جهانی دوم و به‌عنوان گامی اساسی در برنامه‌های بازسازی و بازسازی خرابی‌ها و مناطق آسیب‌دیده صورت گرفت. پس از آن نیز در دهه‌های بعد و با بهبود وضعیت بهداشت و درمان در کشورهای مختلف به‌خصوص کشورهای در حال توسعه، انفجار جمعیت در پایتخت و کلان‌شهرهای اصلی به وقوع پیوست؛ در این شرایط بود که تفکر جابه‌جایی پایتخت و مراکز ثقل سیاسی - اقتصادی در دستور کار دولت‌ها قرار گرفت و گونه دیگری از شهرهای جدید ذیل عنوان پایتخت‌های جدید مطرح شد که اغلب بیانی تمثیلی با برنامه‌ریزی، طراحی و معماری شاخص و یادمانی را شامل می‌شد.

مرور سیر تکوین شهرها و شهرک‌های جدید در جهان و مقیاس عملکردی آنها حاکی از آن است که از نیمه دوم قرن بیستم میلادی، نگرش به ایجاد شهرهای جدید به‌عنوان یک راه‌حل فراگیر، در حال گذار به سمت ماهیتی اقتضایی و موردی برحسب شرایط مکانی و زمانی است. مطالعه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهرهای جدید در کشورهای مختلف نشان می‌دهد که روند احداث آنها تقریباً از دهه ۸۰ میلادی قرن گذشته تا اوایل قرن حاضر، مسیری نزولی پیموده؛ در مقابل شاهد افزایش چشمگیر شهرک‌ها در قالب الگوهای حومه‌نشینی - فضاهای سکونتگاهی پیراشهری هستیم. مناطقی با تراکم و طبقات کمتر و عرصه‌ها، گشودگی‌ها و فضاهای سبز بیشتر نسبت به شهر مادر که کیفیت محیطی مطلوب‌تر، زیرساخت‌ها و خدمات رفاهی مناسب‌تر و شبکه حمل‌ونقل کارآمدتری را فراهم کرده‌اند.

در ایران نیز از دهه ۶۰ شمسی و با ظهور عواملی نظیر رشد شتابان جمعیت و افزایش مهاجرت‌ها به نقاط شهری، گسترش شهرهای موجود به‌ویژه شهرهای بزرگ، تشدید نیاز به احداث مسکن، نابسامانی در نظام استقرار و سازمان فضایی سکونتگاه‌های انسانی و سیاست‌های متمرکز بر استفاده از ظرفیت‌های درونی شهرها سبب شد تا توسعه منفصل شهری در قالب ایجاد شهرهای جدید به‌عنوان یکی از راهبردهای توسعه در دستور کار دولت‌ها و سیاستگذاران قرار گیرد. علاوه بر این، ایجاد شهرهای جدید از جمله راه‌حل‌هایی است که دست‌اندرکاران مسائل شهری از آن برای تمرکززدایی از مادرشهرها و توزیع جمعیت و امکانات بهره می‌گیرند.

نگاه دقیق‌تر به موضوع نشان می‌دهد که با پیچیده‌تر شدن مسائل شهرنشینی به‌خصوص موضوع تأمین مسکن در ایران - به‌ویژه مسکن دهک‌های میانی و ضعیف جامعه، موجی از طرح‌های آماده‌سازی زمین و تفکر ایجاد شهرهای جدید مدنظر سیاستگذاران و برنامه‌ریزان توسعه شهری قرار گرفت. از اجرایی شدن اولین نمونه‌های آن در اوایل دهه ۷۰ شمسی تا به امروز و با گذشت سه دهه از شکل‌گیری سیاست شهرهای جدید، گستره، ضرورت، تعداد، مقیاس، نقش عملکردی و چگونگی کاربست انواع آن محل بحث بسیاری از کارشناسان شهرسازی، اقتصاد، جامعه‌شناسی و معماران بوده؛ لذا این سؤال پابرجاست که ایجاد شهرهای جدید چگونه می‌تواند پاسخ‌گوی اهداف پیش‌بینی شده باشد؟ یا به‌عبارت دیگر تحت چه شرایطی و با ایجاد چه زمینه‌هایی این راه‌حل می‌تواند محقق گردد و مطلوب و مفید واقع شود؟ و در چه شرایطی این شهرها کارایی خود را از دست داده و به‌صورت معضل جدیدی درمی‌آید؟ پاسخ به این سؤالات نیازمند بررسی نمونه‌های موفق و ناموفق داخلی و خارجی خواهد بود. در این رهگذر هم بررسی تجارب موفق و بهره‌گیری از علل موفقیت آنها و هم بررسی تجارب ناموفق و آسیب‌شناسی و ارزیابی علل آن می‌تواند رهنمودهایی برای سیاستگذاری و برنامه‌ریزی شهرهای جدید در کشور به‌همراه داشته باشد. لذا این گزارش بنابر رسالت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، کوششی است در جهت شناسایی مشکلات و معضلات پیش روی فرایند برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی شهرهای جدید در اقصی نقاط جهان که هر یک بنابر هدفی شکل گرفته بودند، اما ناکام مانده و سرانجام به شهر ارواح تبدیل شدند.



۴. نمونه کاوی



شهرهای جدید، مراکز توسعه شهری جدید و از پیش اندیشیده شده‌ای هستند که در پهنه‌ای خارج از محدوده قانونی و استحفاظی شهر مادر و به منظور تطبیق آهنگ رشد جمعیت و رسیدگی به اولویت‌های توسعه، برنامه‌ریزی و ساخته شده‌اند. ایجاد شهرهای جدید می‌تواند منعکس‌کننده سیاست‌های برنامه‌ریزی در سطح ملی یا دولتی باشد. در برخی موارد، آنها همچنین پروژه‌های املاک و مستغلات تحت هدایت بخش خصوصی هستند. همچنین شهرهای جدید می‌توانند به منظور پذیرش نیروی کار در محله‌ای نزدیک به منابع یا صنایع ساخته شوند. در مقایسه با شهرهای متداول و معمول، علاوه بر به کارگیری رویکردهای جدید در برنامه‌ریزی اجتماعی و فیزیکی، فرصت برنامه‌ریزی مدبرانه و نوین می‌تواند امکان اصلاح معضلات و کاستی‌های شناخته شده شهری را فراهم کند [۴].

مرور پایگاه‌های اطلاعاتی و کتابخانه‌ای در سطح کشور نشان می‌دهد که اغلب مطالعات داخلی پیرامون موضوع شهرهای جدید، معطوف به گزینه‌های داخلی و به دنبال تشریح وضع موجود و شناسایی چالش‌ها و دلایل عدم موفقیت در هر یک بوده؛ نمونه‌های اشاره شده در بخش پیشینه پژوهش نیز از جمله این اسناد است که به تبیین و معرفی بخشی از این مطالعات در مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی می‌پردازد. از این رو، این گزارش تلاش می‌کند با بررسی نمونه‌های جهانی که اهداف شکل‌گیری آنها منطبق با موضوعات و مباحث روز جامعه شهرسازی و توسعه شهری ایران است، دلایل عدم موفقیت و ناکامی آنها را برشمارد. مطالعه نمونه‌های جهانی شهرهای جدید و بررسی عوامل موفقیت و شکست آنها در وهله نخست، بینش ارزشمندی را در مورد سیر تکوین و تدوین و میزان نیل به اهداف شکل‌گیری این سکونتگاه‌ها و در نهایت تسهیل ریشه‌یابی دلایل اقبال و یا عدم اقبال عمومی به این قبیل شهرها را فراهم می‌کند.

بررسی نمونه‌های موفق و ناموفق در سطح بین‌المللی، تصمیم‌سازان، تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان را قادر به گزینش برترین و کارآمدترین شیوه‌های اسکان جمعیت، توزیع زیرساخت، ارائه خدمات، شبکه‌های حمل‌ونقل و... در شهرهای جدید خواهد کرد. علاوه بر آن بررسی این نمونه‌ها، چارچوبی غنی از تنوع فرهنگی و تجربیات شهری ارائه می‌دهد؛ در توضیح این موضوع باید اظهار داشت که هر شهر متناسب با زمینه‌های مختلف خود، مجموعه‌ای از چالش‌ها و راه‌حل‌های منحصر به فردی را دارد که هر یک بر اساس عوامل انسانی و محیطی ویژه آن شکل می‌گیرد. بررسی طیف متنوعی از شهرهای جدید، امکان دسترسی به جهان‌بینی‌ها و دیدگاه‌های متنوع و گسترده‌تری در مورد معضلات و موضوعات مختلف کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی و پاسخ‌های متناسب با نیازهای خاص شهر جدید برای برنامه‌ریزان فراهم می‌کند. در نهایت باید اشاره کرد که این نمونه‌کاوی، دست‌اندرکاران امر را به ابزار همکاری و اشتراک ایده‌ها مجهز می‌کند؛ در این مجال باید گفت؛ در شبکه نوین بین‌المللی شهرها و سکونتگاه‌های انسانی، هر عضو با چالش‌های مشابهی مانند رشد جمعیت و شهرنشینی سریع، تغییرات اقلیمی و نابرابری اجتماعی روبه‌رو است. لذا با به اشتراک گذاشتن دانش و تجربیات، مدیران شهری می‌توانند از موفقیت‌ها و شکست‌های یکدیگر درس گرفته و مسیری مانا تر، تاب‌آور تر و سازگار تر به سوی پیشرفت آینده شهرها ترسیم کنند.

مطالعه حاضر از آن جهت حائز اهمیت است که برخلاف اسلاف خود (که اغلب تمرکز بر نمونه‌های موفق دارند و به دنبال الگوبرداری از آنها هستند)، در جستجوی دلایل ناکامی شهرهای جدید شکست خورده در سطح جهانی است. در ترمینولوژی تخصصی شهرسازی از این شهرها با عنوان «شهر ارواح» یاد می‌شود. از این رو، این گزارش سعی در غربال نمونه‌ها متناسب با معضلات و مشکلات در ایران و تنوع اهداف هر یک به منظور غنی‌سازی چشم‌انداز برنامه‌ریزان کشور، پیرامون موضوع مورد مطالعه است. نمونه کاوی شهرهای ارواح، طیف گسترده‌ای از سکونتگاه‌های انسانی را شامل می‌شود که اغلب ریشه‌های اقتصادی و فعالیت‌محور دارند؛ لذا نمونه‌های بسیاری را می‌توان در این مجال مورد مطالعه و بررسی قرار داد. از نگاه شهرسازی و برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، تا تاریخ نگارش این گزارش، طبقه‌بندی مشخصی از شهرهای ارواح و شکست خورده در منابع داخلی و خارجی ارائه نشده است؛ لذا پژوهشگران این گزارش با بررسی نمونه‌های بین‌المللی در اقصی نقاط جهان و علت‌سنجی تخلیه جمعیت و عدم اقبال عمومی در هر یک، ۱۵ علت را شناسایی کرده است.

جدول ۱ به تبیین علل شکست و عدم موفقیت شهرهای ارواح و شهرهای شکست خورده و توضیح هر یک با استفاده از یک نمونه پرداخته

است. دلیل گنجاندن شهرهای شکست خورده - که ممکن است در زمره شهرهای جدید نباشند - در این جدول، لزوم توجه به زمینه‌های زوال و اضمحلال سکونتگاه‌های انسانی در برنامه‌ریزی توسعه شهرهای جدید کشور، به خصوص شهرهای جدید پیش‌بینی شده در سواحل و هشدار برای توسعه دهندگان و مسئولان دست‌اندرکار امر است. با این وجود نیز تمرکز اصلی گزارش، بر هفت تجربه شاخص شهرها و شهرک‌های جدید خالی از سکنه در سطح جهانی است که درس آموخته‌های آنها در برنامه‌ریزی و ارزیابی شهرهای جدید موجود و آینده در ایران قابل استفاده است. شکست و عدم اقبال به این هفت منطقه را می‌توان در عواملی نظیر فقدان چشم‌انداز بلندمدت در سیاست‌گذاری، پیش‌بینی‌های ناصحیح، برنامه‌ریزی‌های غیراصولی و شناسایی نکردن ظرفیت‌های اقتصادی - اجتماعی جستجو کرد.

جدول ۱. تبیین علل شکست و عدم موفقیت شهرهای ارواح و سکونتگاه‌های انسانی شکست خورده

زمینه شکست	نمونه جهانی	دلایل شکست نمونه
معدنی Mining Towns	بادی، کالیفرنیا، آمریکا Bodie, California, USA	بادی در شرق کوه‌های سیرا نوادا قرار دارد و در اواخر دهه نخست قرن نوزدهم میلادی با کشف ذخایر غنی طلا رونق گرفت. در اوج خود، نزدیک به ۱۰ هزار نفر ساکن داشت و شامل مشاغل مختلف، سالن‌ها و حتی محله چینی‌ها بود. با این حال، با پایان یافتن رگه‌های طلا و کشف معادن سودآورتر در نقاط دیگر، جمعیت بادی کاهش یافت. در اوایل قرن بیستم، این شهر متروکه شد. امروزه، بادی به‌عنوان یک پارک تاریخی دولتی حفظ شده است و نگاهی اجمالی به زندگی یک شهر معدنی اواخر قرن نوزدهم فراهم می‌کند.
راه آهن Railroad Towns	تور موند، ویرجینیای غربی، آمریکا Thurmond, West Virginia, USA	تور موند در اوایل قرن بیستم یک شهر پرجمعیت متکی بر راه آهن بود که به‌عنوان یک مرکز کلیدی برای راه آهن چسپاپیک و اوهایو (Chesapeake & Ohio Railway) عمل می‌کرد. این شهر به دلیل صنعت زغال سنگ، با انبار راه آهن، هتل‌ها و مشاغل متعددی که نیازهای معدنچیان و مسافران را برآورده می‌کرد، رونق گرفت. با این حال، افول صنعت زغال سنگ، همراه با تغییر مسیرهای حمل و نقل و فناوری، منجر به کاهش قابل توجه ترافیک ریلی از طریق تور موند شد. در دهه ۱۹۵۰، جمعیت شهر به شدت کاهش یافته بود. امروزه، تور موند به‌عنوان یادگاری کاملاً متروکه از دورانی است که راه آهن برای اقتصاد آمریکا حیاتی بود.
صنعتی Industrial Towns	ستتر الیا، پنسیلوانیا، آمریکا Centralia, Pennsylvania, USA	ستتر الیا زمانی یک شهر صنعتی پررونق بود که در اطراف معادن زغال سنگ (Locust Run & Coal Ridge & Continental) ساخته شده بود. در سال ۱۹۶۲، یک آتش‌سوزی به‌طور تصادفی در یکی از معادن رخ داد که هنوز هم پابرجاست. در نتیجه آن گازهای سمی منتشر شد و فرونشست خطرناکی پدید آمد که شهر را ناامن کرد. در طول دهه‌های بعد، ساکنان به تدریج مهاجرت کردند و ساختمان‌ها تخریب شدند. در اوایل قرن بیستم ویکم، ستتر الیا عملاً یک شهر ارواح بود و تنها تعداد کمی از ساکنان آن باقی مانده بودند.
کشاورزی Agricultural Towns	دانتون، کلرادو، آمریکا Dunton, Colorado, USA	دانتون یک شهر کشاورزی بود که به دلیل چالش‌های زیست‌محیطی تخلیه شد. این شهر در اواخر قرن نوزدهم تأسیس شد و به کشاورزی و دامداری متکی بود. با این حال، خشک‌سالی‌های مکرر و زمستان‌های سخت، کشاورزی را به‌طور فزاینده‌ای دشوار کرد و منجر به کاهش جمعیت شهر شد. در اواسط قرن بیستم، دانتون تا حد زیادی متروکه شد. برخلاف بسیاری از شهرهای ارواح که متروکه مانده‌اند، دانتون به‌عنوان یک استراحتگاه مجلل احیا شده است و ساختارهای تاریخی خود را حفظ کرده و در عین حال امکاناتی مدرن ارائه می‌دهد.



زمینه شکست	نمونه جهانی	دلایل شکست نمونه
بحران‌های اجتماعی Social Crises	تین شوئی وای، هنگ کنگ Tin Shui Wai, Hong Kong	تین شوئی وای در هنگ کنگ با چالش‌های مهمی روبه‌رو شد که بر توسعه آن به‌عنوان یک منطقه شهری پر رونق تأثیر گذاشت. این منطقه به‌دلیل فرصت‌های شغلی محلی محدود، نابرابری‌های اجتماعی-اقتصادی و نرخ بیکاری بالا را تجربه کرد. زیرساخت‌ها و خدمات عمومی ناکافی، از جمله مراکز بهداشتی و آموزشی نیز بر نارضایتی‌های اجتماعی افزود. برنامهریزی و مدیریت ضعیف شهری منجر به تمرکز خانوارهای کم‌درآمد در این منطقه شد و مسائل اجتماعی جدیدی را پدید آورد. علاوه بر این، شهر فاقد امکانات تفریحی کافی و ابتکارات توسعه اجتماعی بود که منجر به انزوای اجتماعی ساکنین و جلوگیری از کنش‌های اجتماعی در میان آنها شد. مجموع عوامل فوق سبب شد تا به‌دلیل بی‌توجهی به مسائل اقتصادی، فراغتی و تفریحی، بحران‌های روانی، افسردگی و خودکشی در میان ساکنان این شهر کارگرنشین رواج یابد؛ موضوعی که تین شوئی وای را با لقب شهر اندوه معرفی کرد.
بحران‌های انسانی Man-Made Disaster	پریپیات، اوکراین (نزدیک چرنوبیل) Pripyat, Ukraine	پریپیات شهری پر رونق بود که در سال ۱۹۷۰ برای اسکان کارگران نیروگاه هسته‌ای چرنوبیل ساخته شد. این شهر نمونه‌ای موفق در شوروی با امکانات مدرن و جمعیت جوان بود. با این حال، حادثه چرنوبیل در آوریل ۱۹۸۶ منجر به تخلیه ناگهانی شهر به‌دلیل آلودگی شدید رادیواکتیو شد. پریپیات از آن زمان به بعد متروکه باقی مانده و ساختمان‌ها و زیرساخت‌های آن در حال فرسودگی است.
مناطق جنگ و درگیری War and Conflict Zones	اورادور سن گلن، فرانسه Oradour-sur-Glane, France	تخلیه اورادور سن گلن نتیجه درگیری‌های جنگ جهانی دوم است که در حالت پس از تخریب حفظ شده است. در ۱۰ ژوئن ۱۹۴۴، این شهر توسط ارتش نازی ویران شد و ۶۴۲ یادبود قربانیان و یادآوری آشکار از جنایات جنگ نگهداری می‌شود. قدم زدن در این شهر تجربه‌ای شگرف و هشداردهنده درباره تأثیر مخرب جنگ و درگیری بر جوامع بشری را گوشزد می‌کند.
بحران‌های محیط زیستی Environmental Disaster Towns	تایمز بیچ، میزوری، آمریکا Times Beach, Missouri, USA	شهر ارواح تایمز بیچ، حاصل یک فاجعه زیست‌محیطی است که به‌دلیل آلودگی شدید متروکه شد. در اوایل دهه ۱۹۷۰، مسئولان شهر از روغن مخلوط با دیوکسین برای مقابله با گر دوغبار در جاده‌های خاکی استفاده کردند. این ماده شیمیایی سمی که بعدها مشخص شد بسیار سرطان‌زا است، خاک و آب محدوده را آلوده کرد. در سال ۱۹۸۳، آژانس حفاظت از محیط زیست ایالات متحده (U.S. EPA) شهر را تخلیه و تمام املاک مسکونی را خریداری کرد. این سایت متعاقباً پاک‌سازی شد و به یک پارک فدرال تبدیل شد. داستان تایمز بیچ بر اهمیت مقررات زیست‌محیطی و پیامدهای بالقوه آلودگی تأکید می‌کند.
شکست‌های سیاسی Political Failures	کینشاسا، جمهوری دموکراتیک کنگو Kinshasa, Democratic Republic of the Congo	بررسی کینشاسا چالش‌های شکست‌های سیاسی در محیط‌های شهری را نشان می‌دهد. کینشاسا به‌عنوان پایتخت جمهوری دموکراتیک کنگو از دهه‌ها بی‌ثباتی سیاسی، فساد و حکومت‌داری ضعیف رنج برده است. این مسائل به‌زیرساخت‌های ناکافی، فقر گسترده و ناآرامی‌های اجتماعی منجر شده است. با وجود جمعیت زیاد و پتانسیل قابل توجه، کینشاسا همچنان با چالش‌های عظیمی روبه‌رو است که مانع از توسعه آن شده و به وضعیت آن به‌عنوان یک شهر شکست خورده کمک می‌کند.

دلایل شکست نمونه	نمونه جهانی	زمینه شکست
<p>دیتر ویت به‌عنوان نمونه بارز شهری است که با افول اقتصادی مواجه شده است. دیتر ویت زمانی به‌عنوان قلب صنعت خودروسازی آمریکا شناخته می‌شد و در قرن بیستم رونق چشمگیری داشت. با این حال، صنعتی‌زدایی، برون‌سپاری مشاغل تولیدی و کاهش جمعیت منجر به افول و رکود شدید اقتصادی در آن شد. در اوایل قرن بیست و یکم، دیتر ویت با بیکاری بالا، کاهش قابل‌توجه جمعیت و فروپاشی گسترده شهری دست‌وپنجه نرم می‌کرد و امروزه به‌سبب آمار بالای جرم‌وجنایت در آن، به‌عنوان خطرناک‌ترین شهر ایالات متحده شناخته می‌شود. تلاش‌ها برای احیای شهر ادامه دارد، اما دیتر ویت نمونه‌ای تلخ از تأثیر تغییرات اقتصادی بر مراکز شهری است.</p>	<p>دیتر ویت، میشیگان، آمریکا Detroit, Michigan, USA</p>	<p>افول اقتصادی Economic Decline</p>
<p>با وقوع طوفان کاترینا در سال ۲۰۰۵، نیواورلئان تقریباً با فروپاشی مواجه شد. به عقیده کارشناسان مهم‌ترین پیش‌درآمد این سانحه، ناکارآمدی سیستم‌های فاضلاب و دفع آب‌های سطحی شهر بود. این فاجعه منجر به تلفات جانی، خسارات مالی گسترده و آواره شدن هزاران نفر از ساکنان شهر شد. در حالی که نیواورلئان گام‌هایی در جهت بهبودی برداشته است، این رویداد آسیب‌پذیری‌هایی را در زیرساخت‌ها و آمادگی در برابر بلایا نشان داد و آن را به‌عنوان شهری که به‌طور قابل‌توجهی تحت تأثیر بلایای طبیعی قرار گرفته است، نشان داد.</p>	<p>نیواورلئان، لوئیزیانا، آمریکا New Orleans, Louisiana, USA</p>	<p>بلایای طبیعی Natural Disasters</p>
<p>نایپیداو نمونه بارز شهر برنامهریزی شده که انتظارات را برآورده نکرده است. نایپیداو که در اوایل دهه ۲۰۰۰ برای جایگزینی یانگون به‌عنوان پایتخت میانمار ساخته شد، با بلوارهای وسیع، مجتمع‌های اداری گسترده و امکانات رفاهی مدرن طراحی شد. با وجود این ویژگی‌ها، برای جذب ساکنان با مشکل مواجه شده و کم‌جمعیت باقی مانده است. منتقدان معتقدند موقعیت شهر و نبود دلایل قانع‌کننده برای نقل مکان مردم به آنجا به رشد ضعیف آن منجر شده است. این شهر چالش‌های ایجاد یک پایتخت جدید بدون انگیزه‌های اقتصادی و اجتماعی کافی را گوشزد می‌کند.</p>	<p>نایپیداو، میانمار Naypyidaw, Myanmar</p>	<p>برنامهریزی غیر اصولی Unprincipled Planning</p>
<p>شهر جدید کیلامبا نمونه‌ای است که با انتظارات بالا برنامهریزی شده و به دلیل فرسودگی منابع با چالش‌هایی مواجه شده است. کیلامبا بخشی از دوران رونق نفت آنگولاست و با سرمایه‌گذاری چینی‌ها ساخته شده و قرار بود نیم میلیون نفر را در خود جای دهد. با این حال، هزینه‌های بالای مسکن در شهر و رکود اقتصاد نفتی منجر به پایین بودن نرخ اشتغال شد. خیابان‌های خالی و بلوک‌های آپارتمانی خالی از سکنه کیلامبا نشان‌دهنده خطرات مرتبط با برنامهریزی شهری بیش از حد جاه‌طلبانه است که نزدیک به بازارهای منابع بی‌ثبات است.</p>	<p>شهر جدید کیلامبا، آنگولا Kilamba New City, Angola</p>	<p>فرسودگی منابع Resource Exhaustion</p>
<p>پیرامیدن در مجمع‌الجزایر اسوالبارد نروژ، یک شهر ارواح ناشی از عوامل اجتماعی سیاسی است. این شهر معدنی در دوران شوروی در مناطق مرتفع قطب شمال تأسیس شد و در طول جنگ سرد رونق گرفت. با این حال، پس از انحلال اتحاد جماهیر شوروی، منطق اقتصادی برای حفظ یک عملیات معدنی در چنین مکان دور افتاده‌ای کاهش یافت. با وجود متروکه شدن در سال ۱۹۹۸، ساختمان‌ها و زیرساخت‌های آن به‌خوبی حفظ شده است. امروزه این شهر به‌عنوان یک جاذبه توریستی عمل می‌کند و نگاهی بی‌نظیر به اقدامات شوروی در قطب شمال ارائه می‌دهد.</p>	<p>پیرامیدن، مجمع‌الجزایر اسوالبارد، نروژ Pyramiden, Svalbard, Norway</p>	<p>عوامل سیاسی اجتماعی Sociopolitical Factors</p>
<p>شهر جدید اوردوس نشان‌دهنده پدیده توسعه بدون قاعده است. این شهر در دوران توسعه سریع اقتصادی چین و با اهداف آمایشی برای رونق جمعیت مناطق مرزی ساخته شده بود. با این حال، سرمایه‌گذاری سوداگرانه و عدم تطابق بین هزینه‌های مسکن و درآمدهای محلی باعث شد که بخش قابل‌توجهی از شهر خالی از سکنه بماند. مطالعه و بررسی اوردوس، پیامدهای توسعه سریع شهری بدون تقاضای بازار یا برنامهریزی اقتصادی کافی را برجسته می‌کند.</p>	<p>شهر جدید اوردوس، مغولستان داخلی، چین Ordos City, Inner Mongolia, China</p>	<p>توسعه بدون قاعده Overdevelopment</p>



۴-۱. فارست‌سیتی، شهر اسکندر پوتری^۲ در ایالت جوهور^۳ (مالزی)

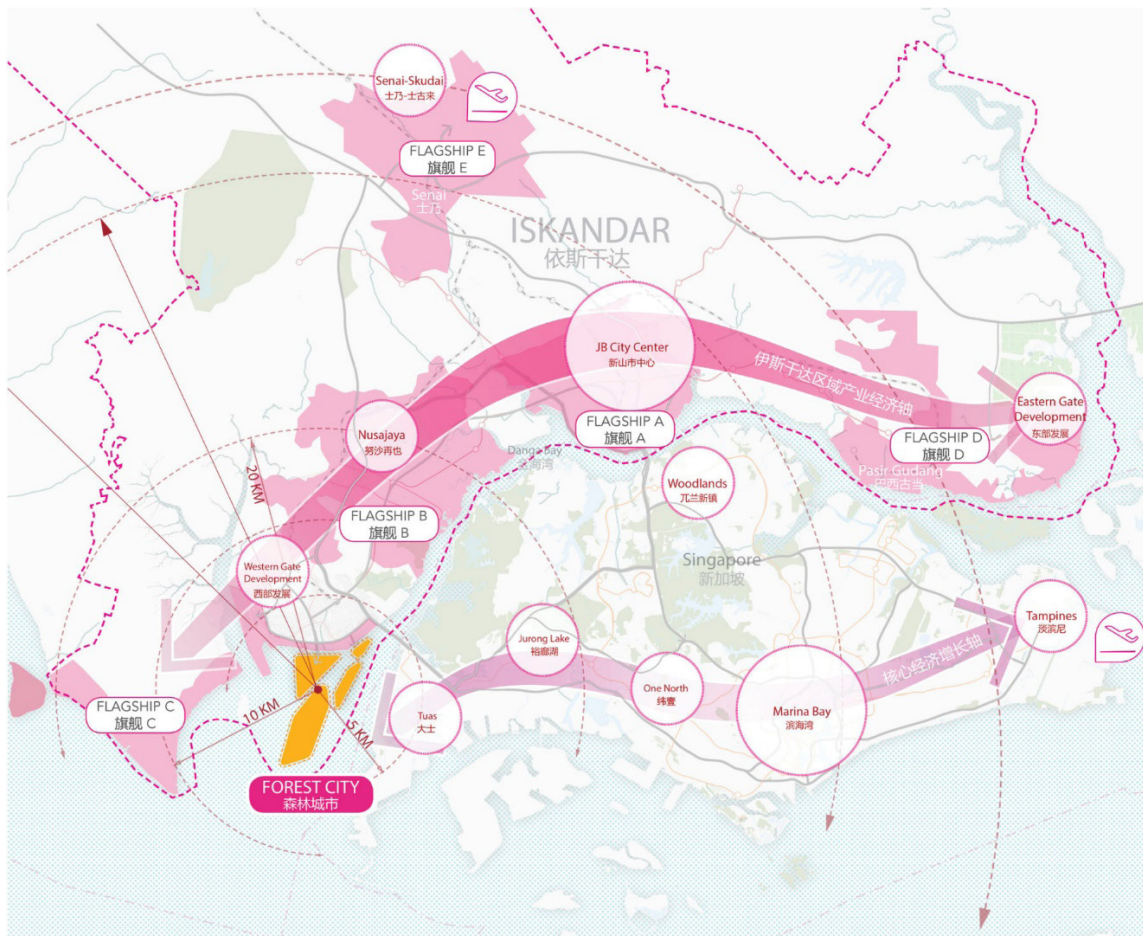
Forest City	
ایالت جوهور (جنوب غرب مالزی)	موقعیت
۲۸۳۳ هکتار	مساحت
۷۰۰ هزار نفر	جمعیت
ابلاغ در سال ۲۰۰۶؛ آغاز رسمی عملیات در سال ۲۰۱۶	سال شروع
-	سال پایان
۱۰۰ میلیارد دلار آمریکا	هزینه پروژه
Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ) & Country Garden Holding Ltd	مشاور طرح
<p>■ توسعه اقتصادی: فارست‌سیتی با هدف تحریک رشد اقتصادی در منطقه از طریق جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (Foreign Direct Investment) و ایجاد شغل و به‌عنوان قطب برای صنایعی مانند فناوری، گردشگری و تولید توسعه یافته است.</p> <p>■ گردشگری و تفریح: این توسعه شامل امکانات تفریحی و سرگرمی مختلف از جمله پارک‌ها، زمین‌های گلف، مراکز خرید و جاذبه‌های ساحلی با هدف جذب گردشگر و ایجاد بخش گردشگری پر جنب و جوش بود.</p> <p>■ پایداری زیست‌محیطی: فارست‌سیتی بر پایداری زیست‌محیطی، ترکیب شیوه‌های ساختمان سبز، منابع انرژی تجدیدپذیر و تلاش‌ها برای به حداقل رساندن اثرات زیست‌محیطی آن تأکید داشت. این پروژه همچنین فضای سبز و حفاظت از تالاب‌ها را به نمایش گذاشت.</p> <p>■ زندگی با کیفیت بالا: یکی از اهداف این بود که از طریق زیرساخت‌های مدرن، مراکز خدمات بهداشتی، آموزش و امکانات اجتماعی برای ساکنان سطح بالایی از زندگی فراهم شود.</p> <p>■ برنامه‌ریزی شهری و معماری نوین: از اهداف فارست‌سیتی، توسعه نمادین مبتنی بر برنامه‌ریزی شهری و طرح‌های معماری نوآورانه و ایجاد یک محیط منحصر به فرد و زیبایی‌شناختی بود.</p> <p>■ اتصال: دیگر هدف این پروژه بهبود ارتباطات حمل و نقل بین شهر و مناطق همجوار، از جمله شهر جوهور بهر و سنگاپور، به‌منظور تسهیل دسترسی آسان برای ساکنان و بازدیدکنندگان بود.</p>	اهداف

شهر ساحلی فارست‌سیتی با تخمین سرمایه اولیه ۱۰۰ میلیارد دلاری [۵]، در چهار جزیره انسان‌ساخت در پیرامون شهر جوهور واقع در کرانه‌های جنوبی سواحل مالزی و همجوار با جمهوری سنگاپور در شبه جزیره مالایا قرار گرفته است [۶]. بنابر اعلام برنامه‌ریزان، هدف از این موقعیت استراتژیک، جذب سرمایه‌گذاران و ساکنان محلی و بین‌المللی عنوان شده است. به سبب تلفیق زیبایی طبیعی و فناوری‌های نوین، مسئولان محلی انتظار داشتند این شهر ساحلی گواهی بر نوآوری، پایداری و توسعه شهری در قرن بیست و یکم و نمایی اجمالی از آینده زندگی شهری باشد. از این رو پروژه مذکور صرفاً به‌عنوان یک شهر قلمداد نمی‌شد، بلکه در افق طرح، همچون یک اکوسیستم زنده پنداشته می‌شد که مدرنیته را با آرامش طبیعت به‌طور هماهنگ ترکیب می‌کند. از چشم‌انداز برنامه‌ریزان و سیاستگذاران، پیدایش فارست‌سیتی بیانگر تعهد دولت مالزی به توسعه شهری پایدار و تلاش‌های آن کشور برای تبدیل به یک قطب منطقه‌ای و جهانی نوآوری، فناوری و رشد اقتصادی

1. Forest City
2. Iskandar Puteri
3. Johor

است. علاوه بر این، این شهر به‌عنوان الگویی برای توسعه شهر هوشمند و دوستدار محیط زیست در قرن بیست و یکم عمل کرده و الهام‌بخش برنامه‌ریزان شهری و توسعه‌دهندگان در سراسر جهان در زمینه کاربست اصول پایداری و زندگی سبز است [۷]. مطالعه و بررسی عوامل و زمینه‌های شکست پروژه فارست‌سیتی و توجه به آموخته‌های آن به‌منظور پرهیز از تکرار این موارد در ایران از چند بُعد اهمیت دارد؛ نخست، موقعیت قرارگیری ویژه شهر در یکی از مهم‌ترین گلوگاه‌های اقتصادی-ترانزیتی جهان (تنگه ملاکا) که جریان اصلی کالا و سرمایه به کشورهای آسیای شرقی و جنوب شرق، به‌خصوص چین، از آن عبور می‌کند. موقعیتی قابل مقایسه با تنگه هرمز در خلیج فارس که مرکز ثقل و محل عبور شریان‌های اصلی انرژی به اقصی نقاط جهان است. عامل دوم، ساخت شهر جدید در نقطه‌ای با استعدادهای بسیار، هم‌جوار با یکی از مهم‌ترین قطب‌های اصلی اقتصاد و تجارت جهان (سنگاپور) و یکی از مناطق نوظهور صنعتی جهان (سوماترا با ۴۵ میلیون جمعیت) بدون توجه به ظرفیت‌های اقتصادی و جمعیتی نواحی پیرامون و رقبات منطقه‌ای است. سوم، برنامه‌ریزی و اجرا تاریخچه‌های جزئیات با سرمایه‌گذاری بسیار هنگفت (۱۰۰ میلیارد دلار) و بدون مشارکت جامعه محلی و نمایندگان آنهاست که شکست آن، هدررفت عظیمی در بودجه عمومی دولت مالزی ایجاد کرد. شکست در این مقیاس برای کشورهایی نظیر ایران که با چالش‌های شدید مالی و اقتصادی درگیر هستند، بسیار خطرناک خواهد بود. مجموع این سه عامل در جهت‌دهی به برنامه‌ریزی و ساخت شهرهای جدید در نواحی ساحلی کشور نظیر «منطقه مکران» تعیین‌کننده و کلیدی خواهد بود.

شکل ۲. موقعیت قرارگیری فارست‌سیتی در تنگه جوهور و ارتباطات فضایی با حوزه پیرامون آن



Source: www.sasaki.com/projects/forest-city-master-plan.

فارست‌سیتی زاینده ذهن شرکت کانتری گاردن پسیفیک ویو (CGPV)،^۱ سرمایه‌گذاری مشترک بین شرکت توسعه املاک هلدینگ کانتری گاردن^۲ و شرکت کومپولان پراساراناراکیات جوهور (KPRJ)^۳ متعلق به دولت مالزی است [۸]. این پروژه که به‌طور رسمی در سال ۲۰۱۶ راه‌اندازی شد، در پهنه‌ای سرسبز و خطوط ساحلی بکر با هدف ایجاد یک محیط شهری پایدار، پیشرفته از نظر فناوری و سازگار با محیط زیست پدید آمد. شهر ساحلی فارست‌سیتی واقع در چهار جزیره مصنوعی با مساحتی بیش از ۳۰ کیلومتر مربع در منطقه استراتژیک اسکندر مالزی، به دلیل گستره جاه‌طلبانه و تعهد به شهرنشینی پایدار توجه جهان را به خود جلب کرد [۹]. مسؤلان و برنامه‌ریزان شهر تلاش داشتند ترکیبی هماهنگ از طبیعت و فناوری ارائه دهند و آن را به نمونه‌ای پیشگام از توسعه پایدار شهری تبدیل کنند. آنها می‌خواستند استانداردی جهانی برای طراحی سازگار با محیط زیست، ادغام شهر هوشمند و انسجام جامعه معرفی کنند که در عین حال، به‌عنوان مقصدی پر جنب‌وجوش و جذاب برای ساکنان و بازدیدکنندگان به‌دنبال سبک زندگی مدرن، سبز و پیشرفته از نظر فناوری شناخته شود.

شکل ۳. سیاستگذاری شهری در فارست‌سیتی



Source: Country Garden Holding.

طراحی شهر در فارست‌سیتی به گونه‌ای بود که به دلیل تعهد به حفظ و ارتقای محیط طبیعی، بیش از ۷۰ درصد از مساحت فارست‌سیتی به فضاهای سبز، پارک‌ها و جنگل‌ها اختصاص داده شده [۹]؛ شهر دارای پارک‌های ساحلی با مسیرهای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری خوش‌منظره است که فرصت فعالیت‌های بیرونی را برای ساکنان فراهم می‌کند. همچنین تالاب‌ها و بده‌های آبی، علاوه بر ارائه زیبایی بصری، به هوای پاک‌تر و اکوسیستم سالم‌تر نیز کمک می‌کند. فارست‌سیتی با درک اهمیت اکولوژیکی موقعیت ساحلی خود، به‌دنبال حفاظت از دریا و حیات دریایی و زیستگاه‌های محلی است. این شهر با هدف کاهش و به حداقل رساندن اثرات زیست‌محیطی، شیوه‌های پایداری محیطی مانند کاهش زباله و بازیافت را ترویج می‌دهد.

1. Country Garden Pacific View
2. Country Garden Holdings
3. Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ)

شکل ۴. طرح‌واره منطقه‌بندی پهنه‌های فارست‌سیتی

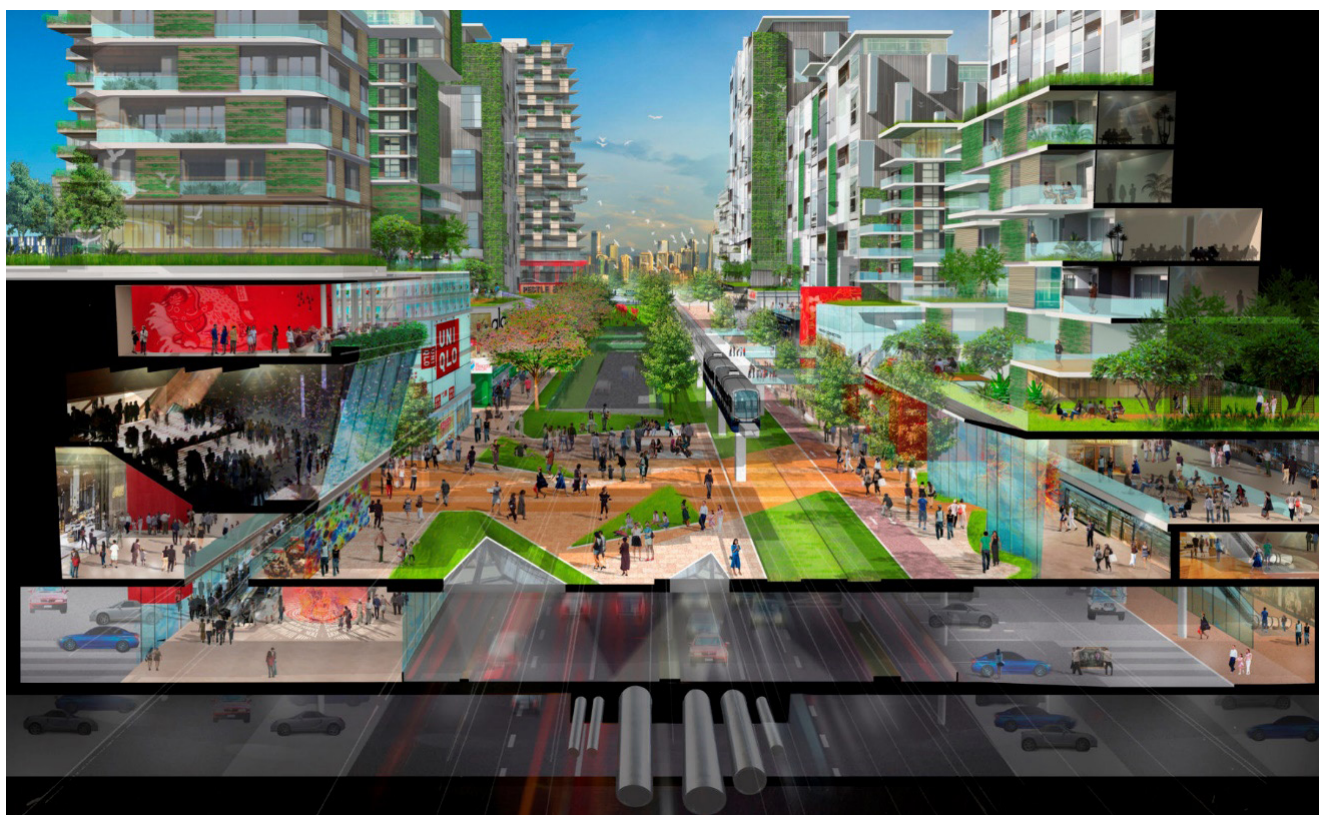


Source: www.sasaki.com/projects/forest-city-master-plan.

سیستم کنترل متمرکز پیشرفته مصرف انرژی، تأمین آب، دفع زباله و خدمات عمومی را مدیریت کرده، کارایی را افزایش و اثرات زیست‌محیطی را کاهش می‌دهد. ساکنان در هر نقطه از شهر از دسترسی به اینترنت پرسرعت و اتصال بی‌وقفه بهره می‌برند که امکان استفاده از سیستم‌های خانه هوشمند را فراهم می‌کند. این شهر ساحلی از منابع انرژی تجدیدپذیر، از جمله پنل‌های خورشیدی برای کاهش ردپای کربن و ارتقای پایداری محیطی نیز استفاده می‌کند. شبکه حمل‌ونقل پیشرفته، جزایر را به‌طور یکپارچه متصل و سفری کارآمد در داخل شهر را تضمین می‌کند. سیستم حمل‌ونقل سازگار با محیط زیست فارست‌سیتی شامل اتوبوس‌های برقی است که آلودگی هوا و تراکم ترافیک را کاهش داده و در عین حال تحرک را برای ساکنان فراهم می‌کند.

از جمله مراکز مهم مستقر در این شهر، مؤسسه مشهور آموزش بین‌المللی *Shattuck - St. Mary's Forest City International School* است که با ارائه آموزش با کیفیت بالا، نیازهای مختلف ساکنان شهر را برآورده و رشد و پرورش رهبران آینده مالزی را دنبال می‌کند. همچنین بیمارستان *Gleneagles Medini* نیز از جمله زیرساخت‌های پزشکی و درمانی است که خدمات در سطح جهانی را به ساکنان و بازدیدکنندگان ارائه می‌دهد. به‌منظور ارائه یک سبک زندگی مجلل برای ساکنان به‌دنبال رفاه و آسایش، آپارتمان‌های لوکس ساحلی با مناظر خیره‌کننده فراهم شده است. همچنین فارست‌سیتی متعهد به شمولیت عام شهروندان مالزی است؛ لذا گزینه‌های مختلف مسکن مقرون‌به‌صرفه را برای اسکان گروه‌های مختلف درآمدی ارائه می‌دهد که این تنوع حس اجماع و انسجام اجتماعی را تقویت می‌کند. علاوه بر آن یک پارک آبی پیشرفته در شهر قرار گرفته که به‌عنوان مرکزی برای سرگرمی و تفریح خانوادگی ارائه خدمات می‌کند. همچنین بازدیدکنندگان می‌توانند انواع رستوران‌ها و مناطق خرید بین‌المللی را در داخل شهر کاوش کنند. همچنین از حیث جاذبه‌های فرهنگی، این شهر میراث غنی خود را از طریق زیرساخت‌های هنری، نمایشگاه‌ها و رویدادهای فرهنگی به نمایش می‌گذارد و به جامعه میزبان آن عمق و شخصیت می‌بخشد [۹].

شکل ۵. طرح‌واره لایه‌های مختلف خدمات، زیست و فعالیت در فارست‌سیتی



Source: Ibid.

به‌رغم چشم‌انداز واضح، شهر ساحلی فارست‌سیتی به‌دلیل نگرانی‌ها در مورد تأثیرات زیست‌محیطی، روش‌های احیای زمین و احتمال سوداگری در املاک، با ایرادات مختلفی مواجه است [۱۰]. این پروژه با ترکیبی از چالش‌های زیست‌محیطی، سیاسی، اقتصادی و زیرساختی روبه‌رو شد و تأثیر متقابل و پیچیده این عوامل، همراه با تغییر سیاست‌های دولت و رخداد‌های غیرمترقبه جهانی، به مشکلات آن دامن زد. عطف توجه به موضوعات کالبدی از جمله از منظر زیست‌محیطی باید توجه داشت که مالزی سابقه دست‌وپنجه نرم کردن با مسائل زیست‌محیطی در رابطه با پروژه‌های توسعه در مقیاس بزرگ را دارد؛ پروژه فارست‌سیتی شامل احصای عظیم زمین از دریا بود که نگرانی‌هایی را در بین کنشگران اجتماعی و طرفداران محیط زیست برانگیخت. فرایند آماده‌سازی اراضی شهر شامل لایروبی و پر کردن بستر دریا بود و موجب آسیب به اکوسیستم‌های دریایی، کاهش کیفیت منابع شرب و فرسایش سواحل می‌شد. از سوی دیگر و در زمینه چالش‌های زیرساختی نیز منتقدان معتقدند سرعت توسعه کالبدی و بارگذاری‌های جدید از ظرفیت زیرساخت‌های محلی بیشتر شده که به‌نوبه خود نگرانی‌هایی را در مورد کمبود ملزومات توسعه - از جمله زیرساخت‌های حمل‌ونقل بین این شهر و مناطق اطراف مانند جوهور به‌رو برانگیخت [۶].

شکل ۶. ساختمان‌های گول پیکر رها شده در فارست‌سیتی



Source: www. mustsharenews.com.

از منظر اقتصادی و در زمینه تأمین مالی، سرمایه‌گذاری هنگفت مورد نیاز برای این پروژه بار مالی قابل توجهی داشت. کانتري گاردن به دلیل تغییر شرایط بازار و مقررات سخت‌گیرانه‌تر برای وام‌دهی با چالش‌هایی در تأمین منابع مالی مواجه شد. نظر به معیشت بومیان منطقه، کارشناسان اعتقاد داشتند به سبب از بین بردن فرصت‌ها و عرصه‌های ماهی‌گیری و آسیب احتمالی به جانداران دریایی، اختلال در معیشت ماهی‌گیران بومی دور از ذهن نیست. از لحاظ اشباع بازار نیز باید گفت بازار ملک در این منطقه از پیش رقابتی بوده و عرضه بیش از حد واحدهای مسکونی در برخی بخش‌ها بر چالش‌های این پروژه افزود. چرخه‌ای بودن بازار املاک و مسئله اشباع بالقوه، در نهایت مخاطرات و ریسک‌هایی را متوجه پروژه‌ای در این مقیاس کرد. علاوه بر موارد ذکر شده، همه‌گیری ویروس کرونا در اواخر سال ۲۰۱۹ تأثیرات اقتصادی گسترده‌ای در سطح جهان داشت؛ قرنطینه‌ها، محدودیت‌های سفر و رکود اقتصادی، اختلالات و اثرات نامطلوبی بر بازار املاک و مستغلات به‌ویژه در فارست‌سیتی گذاشت [۱۱].

از جنبه حکمروایی و مسائل سیاسی، ملی‌گرایان و محافظه‌کاران مالزیایی نیز انتقادهایی را در رابطه با مقیاس و تأثیر ملموس فارست‌سیتی بر جمعیت محلی اظهار داشتند. نگرانی‌هایی وجود داشت مبنی بر اینکه این پروژه در درجه اول به خریداران خارجی به‌ویژه چینی‌ها ارائه می‌شود که همین امر به ترس از تغییرات فرهنگی و جمعیتی در منطقه دامن زد. در نهایت نیز تغییر سیاست‌های دولت مالزی، تأثیرات منفی بسیاری از این پروژه داشت که به شدت بر سرمایه‌گذاری خارجی متکی بود. در سال ۲۰۱۶، دولت وقت سیاست‌ها و محدودیت‌های جدیدی را برای خریداران خارجی املاک اعمال کرد که منجر به دلسردی آنها و در نتیجه تأثیر منفی بر دوام پروژه فارست‌سیتی شد [۸].

شکل ۷. دید پرنده از شهر جدید متروک فارست سیتی



Source: Joshua Paul/Al Jazeera, 2023.

چالش‌های چندوجهی مربوط به پروژه فارست سیتی، مسائل زیست‌محیطی، سیاسی، اقتصادی و زیرساختی را در بر می‌گرفت که دستیابی به اهداف بلندپروازانه پروژه را دشوار می‌کرد. توسعه دهندگان و ذی‌نفعان نه تنها شبکه پیچیده‌ای از عوامل مختص به خود پروژه را دنبال می‌کردند، بلکه باید پویایی‌های اقتصادی و سیاسی گسترده‌تری را مدنظر قرار می‌دادند. با وجود عدم ابلاغ رسمی دولت مالزی، آینده ساخت‌وساز و توسعه این شهر به توانایی پرداختن به این چالش‌ها، انطباق با شرایط در حال تغییر و به‌طور بالقوه محور استراتژی آن برای ماندگاری طولانی مدت بستگی دارد.

۲-۴. برج الباباس؛^۱ منطقه مودورنو^۲ (ترکیه)

Burj Al Babas	
موقعیت	مودورنو (استان بولو)؛ شمال غرب ترکیه
مساحت	۲،۴۶ کیلومتر مربع (۳۴۶ هکتار)
جمعیت	۷۰۰ خانوار در ۷۰۰ واحد ویلایی (برآورد دقیقی از جمعیت پیش‌بینی شده موجود نیست)
سال شروع	۲۰۱۴

1. Burj Al Babas
2. Mudurnu

Burj Al Babas	
سال پایان	۲۰۲۰
هزینه پروژه	حدوداً ۲۰۰ میلیون دلار آمریکا
مشاور طرح	Sarot Property Group
اهداف	<ul style="list-style-type: none"> ■ طراحی منحصر به فرد معماری: از اهداف اصلی این پروژه، توسعه جامعه ویلاهایی به سبک شاتو با الهام از معماری فرانسوی بود. هر ویلا به گونه‌ای طراحی شده که شبیه یک قلعه کوچک یا قصر با برجک‌ها، جزئیات آر استه و نماهای بزرگ باشد. هدف از این کار ارائه زیبایی بصری قابل توجه و متمایز بود که توسعه را از پروژه‌های مسکن معمولی متمایز می‌کرد. ■ تجربه زندگی مجلل: این پروژه به دنبال ارائه خدمات به افراد ثروتمند و فراهم کردن تجربه زندگی اعیانی و مجلل بود. انتظار می‌رفت که ویلاها مجهز به امکانات رفاهی لوکس و خدمات سطح بالا باشد و زندگی راحت را برای ساکنان تضمین کنند. ■ جامعه انحصاری: این توسعه برای ایجاد یک جامعه انحصاری در نظر گرفته شده بود که ساکنان بتوانند از حریم خصوصی و امنیت لذت ببرند. تعداد ویلاها نسبتاً محدود بود که به ایجاد فضای انحصاری کمک و امکان ساخت زمین‌های وسیع و محوطه‌سازی شده را فراهم می‌کرد. ■ جذب سرمایه‌گذاران بین‌المللی: انتظار می‌رفت ماهیت جاه طلبانه و منحصر به فرد این پروژه مورد توجه سرمایه‌گذاران بین‌المللی و خریداران باشد که به دنبال املاک لوکس در یک محیط متمایز هستند. امید این بود که این توسعه به مقصدی مورد توجه برای افراد مرفهی تبدیل شود که به دنبال فرصت‌های منحصر به فرد املاک و مستغلات هستند. ■ گردشگری و سرمایه‌گذاری: این توسعه همچنین برای جذب گردشگران و سرمایه‌گذاران در بخش گردشگری در نظر گرفته شده بود. طرح‌واره داشتن جامعه‌ای از ویلاهای زیبا به سبک قلعه در ترکیه به عنوان مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاری اوقات فراغت و املاک تفریحی به بازار عرضه شد. ■ توسعه اقتصادی: انتظار می‌رفت که این پروژه با ایجاد شغل در حین ساخت و ساز و جذب بازدیدکنندگان پرخرج به منطقه، اقتصاد محلی را تقویت کند. ■ توجه جهانی: به دلیل طرح غیر متعارف و چشم‌انداز بزرگ، پروژه برج الباباس توجه سراسر جهان را، هم در محافل املاک و هم در میان علاقه‌مندان به معماری، به خود جلب کرد.

پروژه برج الباباس، در زمره «شهرک‌های جدید شکست خورده» قرار می‌گیرد و توجه به آنها ذیل «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی کشور» در قوانین و مقررات داخلی گنجانده شده است. لذا توجه به نمونه‌های کلان و هزینه‌بر در این زمینه در سطح جهان، احتمالاً بتواند اندکی به جهت‌دهی طرح‌های شهرک‌سازی در سطح ملی و افزایش کارآمدی و بهره‌وری آنها کمک کند. همچنین باید توجه داشت فارغ از ماهیت تفریحی آن، این پروژه نمونه بسیار واضح و مشخص از شهر ارواح با ساختمان‌های کامل ساخته و رها شده با سرمایه‌گذاری هنگفت در منطقه‌ای خالی از سکنه در جوار جوامع محلی است. از سوی دیگر، هدایت اشتباه بخش خصوصی که اغلب ماحصل تبانی‌های سیاسی و امتیازدهی‌های فراقانونی و غیرقانونی بوده، و شکستگی کامل شرکت پیمانکار و ضررهای اقتصادی هنگفتی را در پی داشته است. از دیدگاه محیط زیستی نیز عملیات عمرانی در طبیعت، آسیب فراوانی را متوجه محیط زیست نواحی پیرامون و مناطق حفاظت شده ساخته است. همچنین فاصله بسیار زیاد با مراکز تجاری، سیاسی، اقتصادی، خدماتی و جمعیتی کشور و منزوی شدن جمعیت در آن، موضوع دیگری است که در برنامه‌ریزی و مکان‌یابی شهرهای جدید باید منظور شود. لذا تمام عوامل مذکور، این موضوع را به ذهن متبادر می‌سازد که آسیب‌های ایجاد شده ناشی از پروژه برج الباباس تا حدی با تجارب سالیان اخیر در ایران شباهت دارند. لذا توجه به این نمونه و بررسی و مطالعه آن در این گزارش بیش از ماهیت تفریحی، بر آسیب‌شناسی و شناسایی ریشه‌ها تأکید داشته است.

فارغ از مقیاس، انبوه‌سازی مسکن و پروژه‌های املاک و مستغلات همواره از کانون‌های اساسی مورد نظر طرح‌های توسعه شهری بوده‌اند. این گونه پروژه‌ها بافت منطقه را تغییر می‌دهند؛ گاهی کیفیت کالبدی و وضعیت اقتصادی را با فرصت‌های شغلی جدید بهبود می‌بخشند و گاهی تأثیرات منفی برج‌های می‌گذارند. برای مثال ممکن است اهمیت تاریخی زمینه را تغییر دهند، به محیط زیست آسیب برسانند و حتی یک طبقه اجتماعی-اقتصادی ناهمگون با جمعیت بومی در منطقه ایجاد کنند. با این وجود، بازآفرینی شهری در این معنا، بخشی اجتناب‌ناپذیر از تکامل معماری و شهرسازی نوین بوده که در چند دهه اخیر روندی افراطی در ترکیه طی کرده است.

شکل ۸. منطقه‌بندی پهنه‌های پروژه برج البباس



Source: www.burjalbabas.com.

در اواخر دهه اول قرن میلادی حاضر، ترکیه شاهد اقبال چشمگیر سرمایه‌گذاران بین‌المللی در بازار املاک و مستغلات (به‌ویژه از سوی اعراب حاشیه خلیج فارس) بود. در آن زمان خریداران ملکی به ارزش یک میلیون دلار، واجد دریافت تابعیت ترکیه بودند؛ با این وجود در سال ۲۰۱۲، دولت محلی تصمیم گرفت این هزینه را به ۲۵۰ هزار دلار کاهش دهد تا حرکت بازار املاک را بیش از پیش رونق بخشد [۱۴]. شرکت‌های ساختمانی، سرمایه‌گذاران و بازرگانان شروع به طراحی و ساخت جوامع جدید و پروژه‌های ترکیبی کردند که برای مشتریان و گردشگران عرب در نظر گرفته شده بود؛ مواردی که تمام امکانات متناسب با اهداف و خواسته‌های خریداران را فراهم کرده و سعی داشتند از نام‌های جذاب به‌عنوان تاکتیک بازاریابی استفاده کنند [۱۵]. برخی شهرهای بزرگ و برخی دیگر شهرهای کوچک آرام و محاط در طبیعت را برای مکان پروژه خود انتخاب کردند؛ یکی از این نمونه‌ها پروژه «پارک گرمایی برج البباس و استراحتگاه‌های برج الحمام»^۱ واقع در مودورنواست که نام‌گذاری آن، اشاره به چشمه‌ها و حمام‌های آبگرم باباس در این منطقه دارد.

پروژه برج البباس در استان بولو ترکیه، زاینده افکار گروه املاک ساروت^۲ است. با چشم‌انداز ایجاد یک جامعه منحصر به فرد، هدف این پروژه ساخت واحدهای مسکونی با الهام از قصرهای شاتو^۳ در فرانسه بود که هر کدام دارای مجموعه‌ای از امکانات مجلل مانند حمام ترکی خصوصی، تراس‌های بزرگ و باغ‌های شخصی بودند. این املاک برای پاسخ‌گویی به سلیقه خریداران بین‌المللی خواهان خانه‌های تفریحی مجلل طراحی شده و به‌طور خاص سرمایه‌گذاران عرب حاشیه خلیج فارس را هدف قرار داده بود [۱۶].

1. Burj Al Babas Thermal Park and Burj Al-Hammam Resorts

2. Sarot Property Group

۳. شاتو (Château) به عمارت‌هایی کاخ‌مانند به‌ویژه در سرزمین‌های فرانسوی‌زبان می‌گویند که محل اقامت نجیب‌زادگان و اشراف بود.

شکل ۹.۹. دید پرنده از شهر توریستی متروک برج الباباس



Source: Chris McGrath / Getty Images.

این پروژه در فاصله سه کیلومتری از مرکز منطقه مودرنو در استان بولو با ۵۰۰۰ نفر جمعیت، در مساحتی بالغ بر ۳۰۰ هکتار گسترش یافته است. منطقه قبل از ساخت، یک جنگل کاج بوده که عملیات ساخت شهرک جدید، به ۶,۵ هکتار از اراضی جنگلی آسیب رساند که با واکنش و شکایت مردم محلی مواجه شد. از دیگر دلایل عدم پذیرش از سوی مردم محلی، طراحی ناهمگون این پروژه با زمینه آن بود که باعث ایجاد اختلال در بافت شهر شده بود؛ بافتی که از سال ۲۰۱۵ در زمره میراث جهانی یونسکو ثبت شده است [۱۷].

عملیات ساخت و ساز شهرک برج الباباس در سال ۲۰۱۴ آغاز و تا نوامبر ۲۰۱۹، زمان ورشکستگی پروژه و تبدیل آن به «شهر ارواح»، بیش از ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی آن تکمیل شد. این پروژه شامل ۷۳۲ ویلا و ۳ طبقه یکسان است که به طور فشرده در کنار هم قرار گرفته‌اند. در مجموع ۵۸۷ ویلا ساخته و ۳۵۰ ویلا فروخته شد؛ هریک از ساختمان‌ها زیربنایی ۱۶۰ مترمربعی داشته که مساحت عرصه آن ۳۲۴ مترمربع است. در مراحل اولیه، پروژه برج الباباس توجه و سرمایه‌گذاری چشمگیری را به خود جلب کرد؛ بسیاری از املاک حتی قبل از شروع ساخت و ساز خریداری شدند. به نظر می‌رسید که این شور و شوق و تقاضا نشان‌دهنده آینده‌ای تضمین شده برای توسعه منطقه خواهد بود و انتظار آن می‌رفت که این پروژه اقتصاد محلی را تقویت، مشاغل را ایجاد و منطقه را به یک مقصد گردشگری جذاب بدل کند. با این حال، پروژه برج الباباس به رغم آغاز امیدوارکننده‌اش، با یک سری از چالش‌ها مواجه شد که در نهایت منجر به سقوط آن گردید. برآورد هزینه کل پروژه ۲۰۰ میلیون دلار بود که در نهایت به دلیل بدهی ۲۷ میلیون دلاری اعلام ورشکستگی شد [۱۷][۱۶].

جو اقتصاد جهانی تأثیر قابل توجهی بر پروژه‌های املاک و مستغلات در مقیاس بزرگ دارد؛ به‌ویژه پروژه‌هایی که سرمایه‌گذاران ثروتمند را هدف قرار می‌دهند. زمانی که پروژه برج الباباس برنامه‌ریزی، طراحی و راه‌اندازی شد، اقتصاد جهانی و منطقه در دوره‌ای از ثبات اقتصادی نسبی بود. با این حال، شرایط اقتصادی به دلیل عواملی مانند نوسانات قیمت نفت، تغییر در نرخ بهره یا تنش‌های ژئوپلیتیکی می‌تواند به سرعت تغییر کند. در مورد برج الباباس، کاهش قیمت نفت تأثیر مستقیمی بر قدرت خرید سرمایه‌گذاران از اقتصادهای وابسته به نفت داشت، به خصوص خریداران از خاورمیانه که بازار هدف این پروژه بودند. با کاهش درآمدها، سرمایه‌گذاری در املاک لوکس جذابیت کمتری پیدا کرد و منجر به

کاهش علاقه به پروژه و فروش املاک شد. علاوه بر آن، تکانه‌های اقتصادی و نوسانات نرخ ارز به عنوان چالشی رایج در سرمایه‌گذاری بین‌المللی املاک و مستغلات، تأثیر منفی بر پیشبرد پروژه داشت. بسیاری از سرمایه‌گذاران برج الباباس خارج از طرح و متعهد به خرید ملک با قیمت معین به ارز خاص بودند. با این حال، نوسانات نرخ مبادله لیر ترکیه در برابر سایر ارزها به طور قابل توجهی بر هزینه سرمایه‌گذاری خریداران بین‌المللی تأثیر گذاشت. در نهایت این عدم اطمینان منجر به خروج خریداران بالقوه از تعهدات خود به دلیل نگرانی در مورد نتایج غیر قابل پیش‌بینی مالی شد [۱۸].

شکل ۱۰. چشم‌اندازی از ساختمان‌های نیمه‌کاره در برج الباباس



Source: emasali stock / Shutterstock.com.

موضوع دیگر، عامل ثبات سیاسی برای اعتماد سرمایه‌گذاران بسیار مهم است [۱۹]، به‌ویژه هنگامی که با سرمایه‌گذاران بین‌المللی سروکار داریم که سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت را در نظر دارند. ترکیه نیز مانند برخی دیگر از کشورهای منطقه به دلیل عوامل داخلی و بین‌المللی با دوره‌هایی از عدم اطمینان سیاسی مواجه بوده که نمونه آن در کودتای ارتش در سال ۲۰۱۶ مشاهده می‌شود. تنش‌های سیاسی، چه داخلی و چه خارجی، می‌تواند محیطی از بی‌ثباتی در ذهن افراد ایجاد کند و در نهایت به تعهد سرمایه‌گذاران نسبت به پروژه‌های نیازمند سرمایه‌گذاری مالی و زمانی قابل توجه خدشه وارد کند. چنین ابهاماتی منجر به تأخیر در تصمیم‌گیری یا خروج از برنامه‌های سرمایه‌گذاری می‌شود. از نگاه جغرافیایی نیز باید توجه داشت موقعیت پروژه‌های انبوه‌سازی نقش حیاتی در موفقیت آنها دارد؛ در مورد پروژه برج الباباس، مکان دورافتاده آن در موردورنو چالش‌هایی را به همراه داشت. در حالی که چشم‌انداز اصلی این پروژه فراهم کردن مسکن‌های مجلل و زندگی لوکس بود، خریداران بالقوه عوامل مهم‌تر دیگری نظیر سهولت دسترسی را مورد نظر قرار می‌دادند. فقدان و کمبود زیرساخت‌ها و گزینه‌های خدماتی و حمل‌ونقل [۱۹] می‌تواند منجر به افزایش هزینه‌ها شده و سرمایه‌گذارانی که اغلب به دنبال زندگی راحت هستند را از ادامه حضور در پروژه منصرف کند. از بُعدی دیگر باید توجه داشت سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات کشورهای خارجی اغلب با پیچیدگی‌های قانونی و نظارتی همراه است. تغییرات در قوانین تصاحب، الزامات اقامت و مقررات مالکیت می‌تواند برای سرمایه‌گذاران بین‌المللی عدم اطمینان

ایجاد کند. اگر خریداران بالقوه در مورد حقوق قانونی، مالکیت دارایی یا موانع احتمالی زندگی در ملک خود مطمئن نباشند، ممکن است در تعهد به چنین سرمایه‌گذاری‌هایی مردد شوند.

در نتیجه چالش‌های بیان شده، فروش املاک راکد و گروه املاک ساروت با مشکلات مالی مواجه شد؛ این عوامل به هم مرتبط هستند و می‌توانند یک اثر آبخاری^۱ ایجاد کنند. چالش‌های اقتصادی می‌تواند منجر به نوسانات ارزی شود که ممکن است همراه با تنش‌های سیاسی و مسائل نظارتی، اعتماد سرمایه‌گذاران را از بین ببرد. فقدان زیرساخت لایه دیگری از نارضایتی را اضافه کرده و منجر به انصراف خریداران بالقوه از سرمایه‌گذاری در پروژه می‌شود. این چالش‌ها با هم به سقوط پروژه برج الباباس کمک کردند. در نهایت در سال ۲۰۱۹، گروه املاک ساروت پس از اعلام ورشکستگی، عملاً ساخت‌وساز را متوقف کرد. بسیاری از املاک ناتمام ماند و فضای وهم‌آوری شبیه شهر ارواح ایجاد کرد. قلعه‌هایی که قرار بود نماد تجمل باشد، به خاطرهای آزاردهنده از یک چشم‌انداز بلندپروازانه تبدیل شدند. ظهور و سقوط پروژه برج الباباس بینش‌های ارزشمندی را در مورد پیچیدگی‌های سرمایه‌گذاری انبوه‌سازی مسکن و املاک و مستغلات در مقیاس بزرگ ارائه می‌دهد، به‌ویژه آنهایی که هدفشان جذب سرمایه‌گذاران بین‌المللی است. تکان‌های اقتصادی، نوسانات ارز، عدم قطعیت‌های سیاسی و چالش‌های لجستیکی می‌توانند به سرعت یک چشم‌انداز امیدوارکننده را به یک داستان هشداردهنده تبدیل کنند. شکست این پروژه بر اهمیت تحقیقات کامل بازار، انطباق با شرایط اقتصادی در حال تغییر و توسعه یک برنامه اضطراری قوی برای کاهش خطرات تأکید دارد.

۳-۴. پروئیت آیگو؛^۲ سنت لوئیس در ایالت میزوری^۳ (ایالت متحده آمریکا)

Pruitt Igoe	
موقعیت	شمال شهر سنت لوئیس؛ ایالت میزوری
مساحت	۵۷ هکتار
جمعیت	۱۰ هزار نفر در ۲۸۷۰ واحد
سال شروع	۱۹۵۱
سال پایان	۱۹۵۷ (تخریب شده از ۱۹۷۲ تا ۱۹۷۶)
هزینه پروژه	۶۰/۵ میلیون دلار آمریکا (۵۷ میلیون هزینه ساخت و ۳/۵ میلیون هزینه تخریب)
مشاور طرح	Minoru Yamasaki Associates
اهداف	<ul style="list-style-type: none"> کاهش کمبود مسکن: سنت لوئیس، مانند بسیاری از شهرهای آمریکا، با کمبود قابل توجه مسکن، به‌ویژه برای ساکنان کم‌درآمد مواجه بود. از مهم‌ترین اهداف این پروژه ارائه تعداد زیادی واحد مسکونی ارز ان قیمت برای اسکان این جمعیت محروم بود. جایگزینی ز آغه‌ها: این پروژه بخشی از یک تلاش گسترده‌تر در زمینه نوسازی شهری برای جایگزینی مناطق فرسوده و ز آغه‌های پر جمعیت با مسکن مدرن و به‌منظور بهبود شرایط زندگی ساکنان و جوان‌سازی محلات آسیب‌دیده شهری بود. ادغام نژادی: این پروژه به‌منظور ادغام نژادی برنامهریزی شده بود و شامل خانه‌های Wendell O. Pruitt برای آمریکایی‌های آفریقایی‌تبار و آپارتمان‌های William Igoe برای ساکنان سفیدپوست می‌شد. پرداختن به آسیب‌های مسئله تفکیک نژادی در مسکن و ترویج اختلاط نژادی از مهم‌ترین اهداف پروژه به‌شمار می‌رفت.

۱. مدل آبخاری یک رویکرد خطی و متوالی در یک چرخه یا یک روند است که در آن بر اثر رشد، زوال یا پایان عامل اولیه، مجموعه‌ای از واکنش‌های ثانویه همسو با آن رخ خواهد داد.

2. Pruitt Igoe
3. St. Louis, Missouri



Pruitt Igoe

اهداف

- نوسازی شهری و ارائه مسکن جدید: طراحی Pruitt-Igoe با هدف نمایش اصول معماری و شهرسازی مدرن انجام شد. این پروژه دارای ۳۳ بلوک ساختمانی بازده طبقه بود و با اعتقاد به کارآمدتر و مفیدتر بودن این سبک شهرک‌سازی، ایده‌های معاصر در مورد فضاهای زندگی و اشتراکی با تراکم بالا را شامل می‌شد.
- کارایی اقتصادی: با ساخت‌وساز به صورت عمودی، پروژه به دنبال استفاده بهینه از زمین شهری و به حداکثر رساندن تعداد واحدهای موجود در فضای نسبتاً کوچک بود. رویکرد تراکم بالا به عنوان یک راه حل مقرون به صرفه برای نیازهای مسکن شهری از سوی برنامه‌ریزان و طراحان دیده می‌شد.
- افزایش خدمات و امکانات اجتماعی: این پروژه شامل اقدامات و مقرراتی به منظور تأمین خدمات اجتماعی نظیر مدارس عمومی، زمین‌های بازی و امکانات تفریحی بود. هدف از این اقدام ایجاد یک جامعه خودکفا و پرجنب و جوش با استانداردهای رفاهی بود که بتواند از کیفیت بالای زندگی پشتیبانی کند.
- کاهش جرم‌وجنایت و ارتقای امنیت: انتظار می‌رفت که جایگزینی وضعیت آشفته و ناامن محله‌های فقیرنشین با مسکن منظم و با طراحی خوب، نرخ جرم‌وجنایت را کاهش دهد و ایمنی کلی ساکنان را بهبود بخشد. در این زمینه عناصر طراحی مدرن برای تسهیل دستیابی به امنیت بهتر و نظارت عمومی در نظر گرفته شده بود.
- ارتقای سلامت عمومی: هدف این پروژه رسیدگی به مسائل بهداشت عمومی از طریق فراهم کردن شرایط زندگی پاکیزه‌تر و بهداشتی‌تر بود. سیستم‌های دفع فاضلاب و لوله‌کشی مناسب، مدیریت زباله و سیستم‌های تهویه برای اطمینان از ایجاد محیط‌های سالم‌تر برای ساکنان جزء لاینفک طراحی این پروژه بود.

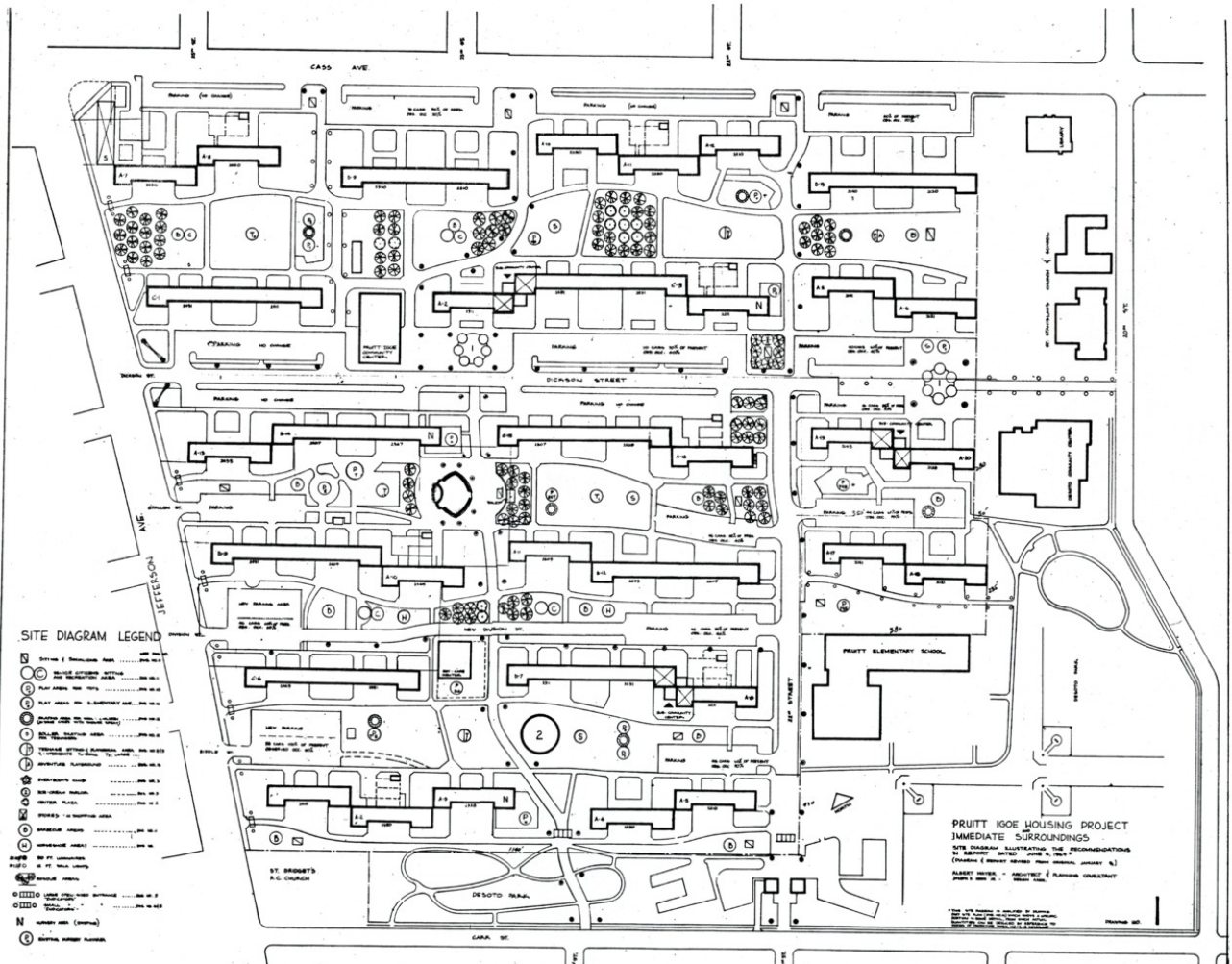
شهر سنت لوئیس زمانی یکی از بزرگترین و مهم‌ترین شهرهای ایالات متحده آمریکا به شمار می‌رفت. این شهر در سال ۱۹۵۰ بیش از ۸۵۰ هزار نفر ساکن را در خود جای داده بود و برنامه‌ریزان شهری رشد قابل توجه جمعیت را برای آن پیش‌بینی می‌کردند. به دنبال قانون مسکن عمومی (مصوب ۱۹۴۹) در ایالات متحده و اختصاص بودجه به پاک‌سازی زاغه‌ها، بازسازی شهری و احداث مسکن عمومی، برنامه پاک‌سازی و توسعه مجدد شهری سنت لوئیس طرح‌ریزی و بخش‌های گسترده‌ای از بافت‌های ناکارآمد و زاغه‌های پیرامون هسته مرکزی شهر تخریب و با قیمت نازلی به توسعه‌دهندگان خصوصی فروخته شد. این پروژه‌ها اساساً به گونه‌ای انجام شد که مطابق با نیازهای طبقه متوسط شهری بوده و تلاشی برای تشویق افراد این طبقه به بازگشت به مناطق مرکزی شهر و پیرامون هسته تجاری آن بود [۲۰]. هم‌زمان زمین‌هایی در پیرامون شهر سنت لوئیس برای ساخت مسکن عمومی و انتقال جمعیت فقیر زاغه‌ها در نظر گرفته شد؛ این پروژه‌ها با هدف ارائه تعداد زیادی واحد مسکونی با اجاره پایین برای افراد کم‌درآمد، فقرای ساکن مناطق مرکزی پاک‌سازی شده و جلوگیری از گسترش زاغه‌ها آماده‌سازی و برنامه‌ریزی شد؛ از جمله این پروژه‌ها، پروژه پروئیت آیگو در شمال شهر است [۲۱].

در سال ۱۹۵۰ شهر سنت لوئیس مصوبه‌ای فدرال برای ساخت ۵۸۰۰ واحد مسکن عمومی دریافت کرد که نیمی از آنها توسط سازمان مسکن سنت لوئیس^۲ در پروئیت آیگو مکان‌یابی شده بود؛ پروژه‌ای که طبق برنامه، ۱۰ هزار مستأجر را در ۲۸۷۰ واحد مسکونی و تراکمی بسیار بالاتر از ساختمان‌های زاغه‌های پاک‌سازی شده اسکان می‌داد [۲۲]. همچنین مقرر شد پروئیت آیگو در مراحل بعدی برنامه‌ریزی، علاوه بر ساکنان زاغه‌ها، مسکن شهروندان محلات مرکزی شهر که در پروژه‌های تخریب و نوسازی شهر ناچار به ترک خانه‌هایشان شده بودند و بخشی از نیاز آینده مسکن عمومی شهر سنت لوئیس را نیز تأمین کند. دو فاز این پروژه در سپتامبر ۱۹۵۵ و فوریه ۱۹۵۶ تکمیل شد؛ پروئیت آیگو یک مجموعه مسکونی شامل ۳۳ برج ۱۱ طبقه در زمینی به مساحت ۵۷ هکتار بود که در محله دست‌و‌کار^۳ و هم‌جوار با خیابان‌های جفرسون^۴، کاس^۵، بیستم^۶ و کار^۷ قرار داشت [۲۰].

۱. Housing Act of 1949 - قانون مسکن در سال ۱۹۴۹ برای کمک به مسئله کمبود تعداد مسکن شهری پس از تشدید مهاجرت‌ها به حومه شهرها تصویب شد. این قانون بر چگونگی شکل‌گیری منابع مالی فدرال بر رشد شهرهای آمریکانظارت می‌کرد.

2. St. Louis Housing Authority
3. DeSoto-Carr
4. Jefferson Avenue
5. Cass Avenue
6. 20th Street
7. Carr Street

شکل ۱۱. بلوک بندی ساختمان‌ها در پروئیت آیگو



Source: Minoru Yamasaki Associates, 1954.

پیشنهاد اولیه معماران، مجموعه‌ای مرکب از ساختمان‌های بلند، نیمه‌بلند و کوتاه دو تا سه طبقه بود؛ گرچه این پیشنهاد توسط سازمان محلی پذیرفته شد، اما به علت بیشینه شدن هزینه‌های ساخت برای هر واحد و وضعیت جنگی ایالات متحده در شبه جزیره کره، دولت فدرال این پیشنهاد را نپذیرفت. در نتیجه سازمان مسکن عمومی سنت لوئیس^۱ با هدف تطبیق هزینه‌ها با الزامات کنگره، طرحی با ۳۳ ساختمان ۱۱ طبقه را جایگزین کرد؛ طرحی که در آن معماران با وجود فشارهای مقامات و مسئولان برای ارائه طراحی اقتصادی و مقرون به صرفه، توجه زیادی به ارتقای زیست پذیری آن داشتند. در این زمینه می‌توان به دو شاخص طراحی آسانسورهای اسکپ استاپ^۲ (که فقط در طبقات ۱، ۴، ۷ و ۱۰ توقف داشت) و راهروهای داخلی (گالری‌های) شیشه‌ای اشاره کرد. معماران پروژه تلاش می‌کردند از طریق ایجاد پلتفرم‌های مجزا و کریدورهای عمودی و گنجاندن فضاهای عمومی در هر سه طبقه، واحدهای همسایگی جداگانه و متمایزی در هر ساختمان ایجاد کنند [۲۳]. ساخت عمده ساختمان‌های پروئیت آیگو تا سال ۱۹۵۴ پایان یافت؛ این پروژه گرچه در اصل از دو بخش جداگانه پروئیت برای سیاه‌پوستان و آیگو برای سفیدپوستان تشکیل شده بود، اما تصویب قانونی^۳ در آمریکا در این سال که جداسازی نژادی را ممنوع می‌کرد، منجر به امتناع

1. St. Louis Public Housing Authority
2. Skip-Stop

۳. در ۱۷ مه ۱۹۵۴، قاضی دیوان عالی ایالات متحده، ارل وارن (Earl Warren)، به اتفاق آراء در پرونده حقوق مدنی براون علیه هیئت آموزش توپیکا کانزاس (Brown v. Board of Education of Topeka, Kansas) رأی را صادر کرد که به موجب آن تفکیک مدارس دولتی توسط دولت نقض اصلاحیه چهاردهم و خلاف قانون اساسی ایالات متحده آمریکا بود. این مورد بعدها با عنوان Brown v. Board of Education 1954 شهرت یافت.

سفیدپوستان از اسکان در این پروژه شد. تلاش‌ها برای همزیستی ساکنان از نژادهای مختلف در این مجموعه نتیجه نداد و این پروژه منحصراً به آفریقایی تباران اختصاص یافت [۲۳][۲۴].

شکل ۱۲. دید پرنده از پروژه پروئیت آیگو



Source: United States Geological Survey, 1968.

پروئیت آیگو نمونه دیگری است که در زمره «شهرک‌های جدید شکست خورده» قرار می‌گیرد. با وجود ماهیت غیر منفک و درون شهری آن، به سبب برنامه‌ریزی اسکان ۱۰ هزار نفری، مطالعه و بررسی دلایل شکست این شهرک که نمونه‌ای کامل و واضح از برنامه‌ریزی شهری ناصحیح و غیر اصولی است، اهمیت می‌یابد. و رای توجه به جمعیت هدف، نحوه برخورد با این جمعیت و تبلور بینش مسئولان ملی و محلی به مقوله اسکان جمعیت آسیب‌پذیر شهر سنت لوئیس در طراحی، برنامه‌ریزی و ساخت شهرک نیز مورد تأکید است. نکته حائز اهمیت در فرایند برنامه‌ریزی پروژه، منزوی شدن و متمرکز کردن یک جامعه کم‌درآمد و ضعیف و در یک نقطه مترکم است. در ایران نیز مصادیق متنوع از این شیوه مشاهده می‌شود. برای مثال، با توجه به روند صعودی مهاجرت اتباع و تمایلشان به تشکیل کلونی در یک منطقه، بروز مشکلاتی از جنس تجربه پروئیت آیگو در برخی از شهرهای جدید مستقر در حاشیه کلان‌شهرها قابل پیش‌بینی است.

با وجود تحسین‌های اولیه طرح از سوی صاحب‌نظران و منتقدان، در عمل ساکنان از شرایط ساختمان‌های راضی نبودند؛ طراحی غیرمشارکتی و تحمیل شده، حس عدم تعلق به مکان را در میان افراد تشدید کرد و بروز وندالیسم^۱ و بی‌توجهی آنها به بهداشت و کیفیت محیط زیست پیرامون خود را در پی داشت [۲۵]. معماران و برنامه‌ریزان، مجتمع‌های مرتفع مدرن با آپارتمان‌های بزرگ، فضاهای سبز فراوان و امکانات عمومی را متصور بودند، اما تغییرات در طراحی، ساختمان‌های فاقد تهویه مناسب، نور طبیعی و تدابیر امنیتی و در نهایت یک محیط زندگی

۱. تخریب‌گرایی، خراب‌کاری یا وندالیسم (Vandalism) به معنای تخریب کنترل نشده اشیاء و آثار فرهنگی با ارزش یا اموال عمومی است که یک ناهنجاری اجتماعی به حساب می‌آید و دلایل متعددی برای آن عنوان می‌کنند. این پدیده در زمره انحرافات و بزهکاری‌های جوامع جدید دسته‌بندی و به عنوان عکس‌العملی خصمانه و واکنشی کینه‌توزانه نسبت به برخی از فشارها، تحمیل‌ها، نامالایمات، اجحاف‌ها و شکست‌ها تحلیل می‌شود.

ناخوشایند را پدید آورد. همچنین با وجود جذابیت ایده گنجاندن عرصه‌های عمومی و واحدهای همسایگی در یک ساختمان از نظر تئوری، اما رفت‌وآمدهای مکرر از پله‌ها و دالان‌های طولانی، علاوه بر از بین بردن فضای خصوصی خانوارها، موجب کاهش آسایش محیطی و مطلوبیت واحدها شد [۲۶].

آینده‌نگری دیگر موضوع مورد بحث است؛ در این زمینه می‌توان ادعا کرد فقدان نگاه بلندمدت در افق دید طراحان مشهود بود و شکست پروژه را تسریع و تسهیل کرد. پروتیت آیگو در زمانی مطرح شد که هیچ‌وقت تا آن زمان تقاضا برای مسکن طبقه کم‌درآمد تا این اندازه بالا نبود و علت آن، جابه‌جایی‌های گسترده‌ای بود که به علت پاک‌سازی زاغه‌ها، نوسازی شهری و برنامه ساخت بزرگراه فدرال ایجاد شده بود. اما وقتی که در سال ۱۹۵۴ فاز نخست این مجموعه افتتاح شد، تقاضای مسکن اجتماعی کم شده بود. آهنگ رشد پایین جمعیت و ساخت فراوان خانه‌های ارزان در حومه شهر، بازار گسترده‌ای برای زندگی در خانه‌های خصوصی ارزان قیمت نسبت به خانه‌های عمومی و آپارتمانی به وجود آورد و گزینه‌های فراوانی برای انتخاب در مقابل جمعیت هدف پروژه قرار داد. با گذشت زمان، ترکیب جمعیتی سنت لوئیس تغییر کرد و تقاضا برای پروژه‌های مسکن عمومی در مقیاس بزرگ کاهش یافت. تغییر ترجیحات مسکن به سمت خانه‌های تک‌خانوار و افزایش حومه‌نشینی منجر به کاهش مطلوبیت پروتیت آیگو شد.

عامل دیگر در سقوط پروتیت آیگو، فقدان مطالعات و ارزیابی‌های اجتماعی و موضوع نژادپرستی بود؛ همان‌طور که اشاره شد، اغلب ساکنان از زاغه‌های مرکزی شهر و مناطق فقیرنشین با آمار بزهکاری بالا به این منطقه هدایت شده بودند. با گذشت زمان و کم‌رنگ شدن برنامه‌های اجتماعی پشتیبان مانند طرح «معامله جدید» روزولت،^۱ تله فقر برای ساکنان پروتیت آیگو پدیدار شد. در نتیجه رفته‌رفته با بی‌توجهی به مسئله آموزش و توانمندسازی جامعه محلی، ناآرامی‌های اجتماعی و وقوع جرم و جنایت در محدوده بالا گرفت. از این رو فقدان مشارکت اجتماعی و سیستم‌های پشتیبان، احساس انزوا و ناامیدی را در بین ساکنان تشدید کرد و محیطی مستعد خشونت و فعالیت‌های غیرقانونی پدید آورد. علاوه بر آن، نبود برنامه‌های اجتماعی مؤثر و فرصت‌های شغلی باعث ایجاد حس ناامیدی در بین ساکنان شد. از سوی دیگر بر خروردها و تنش‌های نژادی و جداسازی‌های رایج در سنت لوئیس نیز به مشکلات دامن زد؛ جامعه ایالات متحده درگیر مسئله نژادپرستی بود و جمعیت عمدتاً آفریقایی تبار پروتیت آیگو توسط مقامات شهر نادیده گرفته می‌شد. آنها از دسترسی به آموزش باکیفیت، فرصت‌های شغلی و خدمات ضروری محروم بودند و تمرکز فقر و تفکیک نژادی، نابرابری‌های سیستمی را تداوم بخشید و رهایی از چرخه فقر را برای ساکنان دشوار کرد. رفته‌رفته و با گزارش جنایت‌ها، خراب‌کاری‌ها و ناآرامی‌های اجتماعی پروتیت آیگو در رسانه‌ها، ذهنیت منفی نسبت به آن در میان شهروندان سنت لوئیس پررنگ‌تر شد و اقبال عمومی و تمایل به سرمایه‌گذاری‌های جدید در منطقه به طرز چشمگیری کاهش یافت.

مسئله دیگر، وضعیت اقتصادی پروژه و کسری بودجه برای حفظ و نگاه‌داشت ابنیه پروتیت آیگو است. نرخ سکونت در پروتیت آیگو به یک‌بارہ شروع به کاهش کرد. این کاهش به‌طور مستقیم توانایی سازمان مسکن عمومی سنت لوئیس را برای حفظ و نگهداری از پروژه تحت تأثیر قرار داد. این معضل سبب شد علاوه بر حذف خدماتی مانند زمین‌های بازی کودکان، محوطه‌سازی‌ها و فضاهای سبز و حمام‌های طبقه همکف، کیفیت تجهیزات به کار برده شده در ساختمان‌ها نیز بسیار نازل و پایین‌تر از استانداردها باشد. علاوه بر آن، افول صنایع در سنت لوئیس مشاغل بومی و به تبع آن پایه مالیاتی شهرداری را کاهش داد؛ در نتیجه حفظ زیرساخت‌های پروژه و ارائه خدمات به ساکنان دشوارتر و در نهایت از اولویت مدیران شهری خارج شد. مزید بر آن کاهش مشاغل و فرصت‌های اقتصادی در داخل و مناطق پیرامون پروژه، چرخه فقر را بیش از پیش عمیق‌تر کرد و سقوط نهایی پروتیت آیگو را تسریع نمود.

۱. طرح معامله جدید (New Deal) مجموعه‌ای از برنامه‌ها، پروژه‌های عمومی، اصلاحات مالی و مقرراتی بود که توسط رئیس‌جمهور فرانکلین دی. روزولت (President Franklin D. Roosevelt) در ایالات متحده مابین سال‌های ۱۹۳۳ و ۱۹۳۸ برای نجات ایالات متحده از رکود بزرگ وضع شد. عموماً اعتقاد بر این بود که رکود ناشی از بی‌ثباتی ذاتی بازار بوده و مداخله دولت برای منطقی کردن و ثبات اقتصاد ضروری است.

شکل ۱۳. عملیات تخریب اولین ساختمان‌های پروئیت آیگو



Source: Michael J. Baldrige, 1972.

زوال مجموعه پروئیت آیگو مدت کوتاهی بعد از اتمام ساخت آن در سال ۱۹۵۴ آغاز شد؛ در زمان اوج اشغال واحدهای آن در سال ۱۹۵۷، ۹ درصد از واحدها خالی باقی ماند. در سال ۱۹۶۰، این رقم به ۱۶ درصد رسید و تا سال ۱۹۷۰ به ۶۵ درصد افزایش یافت. ریشه‌یابی این امر نشان می‌دهد که دولت محلی تنها بودجه ساخت واحدهای مسکونی را فراهم کرده بود و تعمیر و نگهداری از ابنیه به‌طور مستقیم به جامعه محلی مستأجران محول شده بود. لذا با توجه به وضعیت اقتصادی جمعیت کم‌درآمد و آسیب‌پذیر مستقر در آن، عملاً سرمایه‌چندانی برای حفظ و نگهداری از ساختمان‌ها باقی نمانده بود. این امر منجر به شکل‌گیری چرخه‌ای معیوب شد؛ نگهداری ضعیف و به تبع آن کاهش خدمات و کیفیت زندگی، افراد بیشتری را به خروج از منطقه ترغیب و ساختمان‌ها را بیش از پیش متروکه کرد [۲۳].

در این فضا بود که پروئیت آیگو به کانونی برای فعالیت‌های مجرمانه تبدیل شد. گالری‌ها و راه‌پله‌ها به‌جای فراهم کردن عرصه‌های عمومی برای اجتماعات محلی، به سلطه‌باندهای تبهکار درآمد. ساکنان این فضاها را «دستکش آهنی»^۱ می‌نامیدند، گذرگاه‌هایی که در امتداد آنها و در مسیر خانه مورد آزار و اذیت یا حتی حمله قرار می‌گرفتند. شهرت منفی پروئیت آیگو به‌طوری فراگیر شد که برخی از کارگران تعمیر و نگهداری از ورود به آن خودداری کردند. با وجود درخواست دولت فدرال از اداره مسکن عمومی سنت لوئیس برای بازسازی پروژه در سال ۱۹۵۸ و نوسازی پروژه بر مبنای طرح‌ها و ایده‌های یاماساکی در سال ۱۹۶۵، اقدامات مؤخر هرگز نتوانست به مسائل اجتماعی و مالی عمیق‌تر که باعث فروپاشی پروئیت آیگو شده بود، رسیدگی کند [۲۳].

1. Gauntlets

در سال ۱۹۷۲، دولت فدرال سرانجام تشخیص داد که پروئیت آیگو دیگر قابل نجات نیست. در همان سال، سه ساختمان در مرکز پروژه و تا سال ۱۹۷۶، باقی مانده ساختمان‌ها به طور کامل تخریب شد و زمین بایر شهری وسیعی را در بافت سنت لوئیس بر جای گذاشت که تا به امروز هنوز پرنشده است. مرگ پروئیت آیگو در کتاب خلق فضای قابل دفاع اسکار نیومن نیز مورد اشاره قرار گرفته است؛ بر اساس تحلیل نیومن و مبتنی بر رویکرد CPTED^۱، وندالیسم و خشونت گسترده در پروئیت آیگو نتیجه وجود فضاهای عمومی «بی دفاع» بسیار زیاد در این مجموعه بود. راهروها بسیار طولانی بودند و نظارت عمومی بر آنها کافی نبود. ساکنان احساس تعلق به فضا نمی کردند و بنابراین تلاشی برای نگهداری یا کنترل آنها صورت نمی گرفت. ورودی‌ها که در فضاهای باز بزرگ و حفاظت نشده قرار گرفته بود، به مستأجران امکان کنترل ورود و خروج افراد به مجتمع را نمی داد. نیومن سپس با استناد به این پروژه، این نکته را مطرح می کند که طراحی مسکن عمومی به شیوه‌ای که میزان مناسبی از فضاهای خصوصی، نیمه خصوصی و عمومی ایجاد کند، به کاهش خشونت و تخریب‌گرایی منجر خواهد شد [۲۷].

شکل ۱۴. باقی مانده ویرانه‌های پروئیت آیگو



Source: Jackie Dana, January 2022.

شکست پروژه پروئیت آیگو در سنت لوئیس به عنوان نمادی ماندگار از مشکلات برنامه‌ریزی شهری و ماحصل ترکیبی از عوامل مختلف از جمله طراحی ضعیف، ناآرامی‌های اجتماعی، تنش‌های نژادی، چالش‌های اقتصادی، بزرگ‌نمایی‌های منفی رسانه‌ای، عدم پیش‌بینی و شناسایی روندهای جمعیت‌شناسی شناخته می‌شود. مرور چگونگی تکوین و سقوط این پروژه اهمیت توجه به نیازها و تمایلات ساکنان و جامعه هدف، ترویج مشارکت اجتماعی و رسیدگی به نابرابری‌های سیستمی را گوشزد می‌کند.

۱. پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی (Crime Prevention Through Environmental Design) یک تئوری پیشگیری از جرم است که بر طراحی تاکتیکی و استفاده مؤثر از محیط ساخته شده تمرکز دارد و در صورت اعمال، جرم و ترس از جرم را در محیط‌های شهری کاهش می‌دهد.



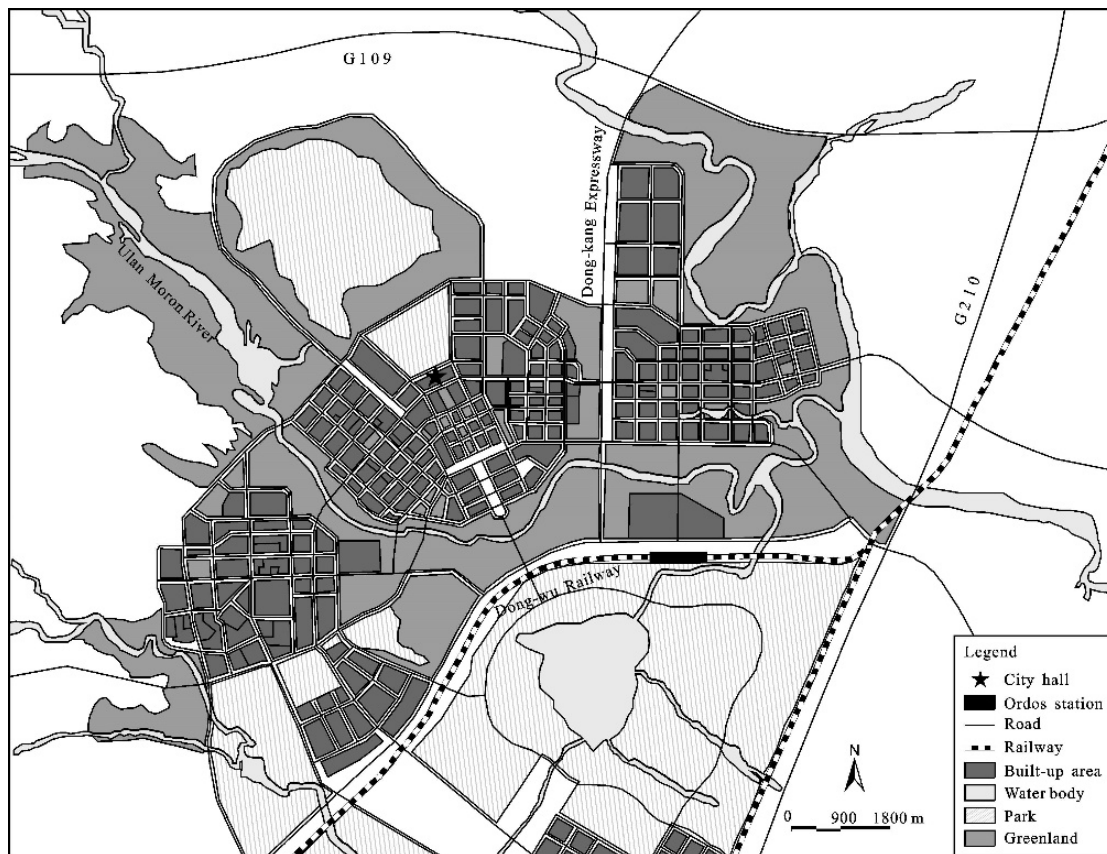
۴-۴. اوردوس سیتی؛^۱ مغولستان داخلی^۲ (چین)

Ordos City	
موقعیت	مغولستان داخلی، شمال شرقی چین
مساحت	۳۵۵ کیلومتر مربع
جمعیت	بیش از ۲ میلیون نفر (۸۰ تا ۱۰۰ هزار نفر مستقر)
سال شروع	اواسط دهه نخست قرن ۲۱ (۲۰۰۵-۲۰۰۴)
سال پایان	کماکان در حال ساخت
هزینه پروژه	حدوداً یک میلیارد دلار آمریکا
مشاور طرح	متنوع
اهداف	<p>■ شهر نشینی و جابه‌جایی جمعیت: چین در حال مواجهه با رشد سریع شهر نشینی بود و دولت قصد داشت بخش قابل توجهی از جمعیت را از مناطق روستایی به مراکز شهری منتقل کند. شهر اوردوس به‌عنوان یک منطقه شهری جدید برای تطبیق این روند شهر نشینی تأسیس شد.</p> <p>■ توسعه اقتصادی: دولت چین قصد داشت رشد و توسعه اقتصادی در منطقه را ارتقا دهد. شهر اوردوس، واقع در مغولستان داخلی، سرشار از منابع طبیعی، به‌ویژه زغال سنگ و گاز طبیعی بود. انتظار می‌رفت که توسعه شهر باعث تقویت اقتصاد محلی و کمک به رشد اقتصاد ملی شود.</p> <p>■ موقعیت استراتژیک: اوردوس از نظر استراتژیک در شمال چین قرار دارد و به مسیرهای حمل‌ونقل اصلی دسترسی دارد. این شهر بر روی رودخانه زرد و در نزدیکی بزرگراه‌ها و راه‌آهن‌های مهم واقع شده که آن را به یک مرکز حمل‌ونقل و لجستیک بالقوه تبدیل می‌کند.</p> <p>■ سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات: توسعه شهر اوردوس به‌عنوان فرصتی برای سرمایه‌گذاری و توسعه املاک و مستغلات در نظر گرفته شد. دولت انتظار داشت که توسعه شهر نشینی و زیرساخت‌ها باعث سرمایه‌گذاری در ملک و تحریک فعالیت اقتصادی در منطقه شود.</p> <p>■ بهبود محیط زیست: یکی از اهداف پروژه، رسیدگی به مسائل زیست‌محیطی در منطقه به‌ویژه مشکل بیابان‌زایی بود. بخشی از طرح توسعه شامل پروژه‌های جنگل‌کاری و تلاش برای کاهش تخریب محیط زیست بود.</p> <p>■ زیرساخت مدرن: شهر اوردوس به‌گونه‌ای طراحی شده که دارای زیرساخت‌های مدرن، از جمله ساختمان‌های پیشرفته، جاده‌ها، خدمات شهری و خدمات عمومی باشد. هدف ایجاد شهری با برنامهریزی شهری پیشرفته و امکانات رفاهی بود.</p> <p>■ الگوی برنامهریزی شهری پایدار: شهر با تأکید بر فناوری سبز برنامهریزی و به‌عنوان الگویی برای توسعه شهری سازگار با محیط زیست و نمودی از مفاهیم نوآورانه برنامهریزی شهری در نظر گرفته شد.</p> <p>■ جذب سرمایه‌گذاری و استعداد: دولت با ایجاد شهری مدرن و برنامهریزی شده با فرصت‌های اقتصادی، هم سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و هم متخصصان و کارآفرینان ماهر را جذب کرد.</p> <p>■ کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای: ایجاد شهر اوردوس نیز بخشی از تلاش‌های دولت مرکزی برای کاهش نابرابری‌های اقتصادی منطقه‌ای در چین بود. آنها امیدوار بودند با توسعه شهری پر جنب‌وجوش اقتصادی در منطقه‌ای کمتر توسعه‌یافته، رشد اقتصادی را در سراسر کشور متعادل کنند.</p> <p>■ گردشگری و ترویج فرهنگی: این شهر با نشانه‌های معماری و مؤسسات فرهنگی به‌گونه‌ای طراحی شده که از نظر زیبایی‌شناختی چشمگیر باشد. انتظار می‌رفت گردشگری منبع درآمد باشد و از دیگر اهداف دولت مرکزی، ارتقای جایگاه میراث فرهنگی منطقه بود.</p>

1. Ordos City
2. Inner Mongolia

در اواسط دهه نخست قرن حاضر، ردیف‌هایی از مجتمع‌های آپارتمانی بزرگ و مدرن در استپ‌های بیابانی شمال چین برخواستند. شهر اوردوس در مغولستان داخلی چین، به‌عنوان یکی از بزرگترین شهرهای ارواح این کشور شناخته می‌شود که در ابتدا به‌عنوان یک کلان‌شهر پررونق تصور می‌شد و برنامه‌ریزی شده بود تا در نهایت بیش از یک میلیون نفر را در خود جای دهد [۳۰]. با این حال، با وجود سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز انبوه، این شهر تا به امروز عمدتاً خالی از سکنه باقی مانده است. ساختمان‌های دولتی، کتابخانه‌ها، موزه‌ها و تئاترهای خیره‌کننده برای تشکیل هسته فرهنگی شهر ساخته شدند. یک پارک مرکزی، باغ وحش و استادیوم ورزشی امکانات رفاهی را فراهم کرد. با این وجود، حتی با ادامه ساخت‌وساز، آشکار شد که بیشتر ساختمان‌ها خالی از سکنه و خالی مانده‌اند. منظره شهر به طرز چشمگیری مدرن به نظر می‌رسید، اما در عین حال احساس بی‌روحی می‌کرد [۳۱].

شکل ۱۵. ساختار فضایی اوردوس سیتی در طرح جامع شهر

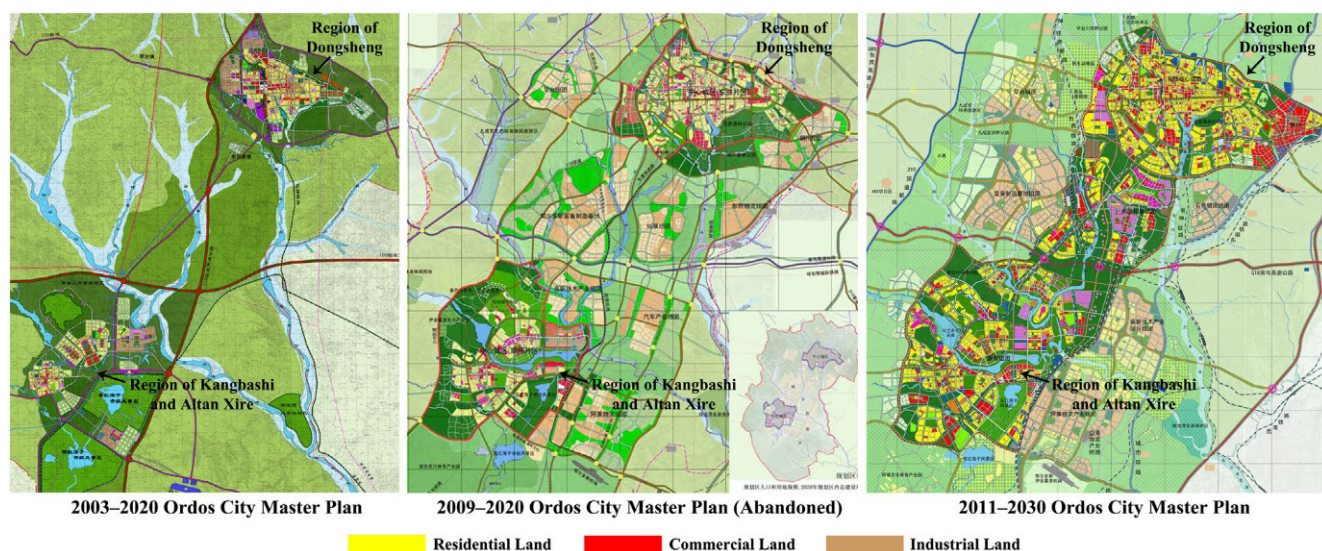


Source: Yin, 2017.

شهر اوردوس به‌عنوان پروژه‌ای برای تقویت رشد اقتصادی در مغولستان داخلی در نظر گرفته شده بود. از آنجا که چین در حال توسعه شهری سریع بود، مقامات اوردوس امیدوار بودند که آن را به یک شهر مدرن جدید تبدیل کنند که بتواند با کلان‌شهرهایی مانند پکن و شانگهای رقابت کند. اهداف اولیه آن، شهرنشینی جمعیت عشایری، دور کردن اقتصاد از اتکای بیش از حد به معدن و صنایع سنگین و تبدیل اوردوس به یک مرکز فرهنگی و اقتصادی پررونق بود. برنامه‌ریزان و توسعه‌دهندگان امیدوار بودند که اوردوس در نهایت بیش از یک میلیون ساکن را در خود جای دهد. این شهر دارای یک منطقه تجاری مرکزی با دفاتر مرکزی شرکت‌ها، مراکز تجاری، مسکن‌های مجلل، مؤسسات آموزشی درجه

یک و جاذبه‌های فرهنگی مانند گالری‌های هنری، موزه‌ها، تئاترها و سالن‌های کنسرت بود. همچنین در این مسیر، ذخایر فراوان زغال سنگ و گاز طبیعی پیرامون شهر به رشد و توسعه آن کمک می‌کرد. برای تسهیل توسعه و ساخت مناطق جدیدی مانند منطقه جدید کانگباشی^۱، منطقه دونگ‌سنگ^۲ و دالاد بنر^۳ مقامات اوردوس به‌طور ویژه با شرکت‌های خصوصی املاک و مستغلات همکاری کردند. میلیاردها دلار صرف ساخت زیرساخت‌ها، حمل‌ونقل عمومی، جاده‌ها، راه‌آهن، سیستم‌های آب، برق و شبکه‌های مخابراتی شد. پروژه‌های برجسته شامل ۱. منطقه جدید کانگباشی؛ که به‌عنوان مرکز فرهنگی اوردوس برنامه‌ریزی شده و شامل کتابخانه، موزه، تئاتر، استادیوم و ساختمان‌های اداری شهر است؛ ۲. منطقه دونگ‌سنگ؛ منطقه ۸۰ کیلومتری مربعی مرکز شهر با آسمان‌خراش‌های تجاری، مجتمع‌های آپارتمانی و فرودگاه بین‌المللی اوردوس و ۳. دالاد بنر؛ منطقه صنعتی با پتروشیمی و نیروگاه زغال سنگ می‌شود [۳۲].

شکل ۱۶. کاربری زمین در سه مرحله طرح جامع اوردوس سیتی



Source: Xing & Zhu, 2020.

به‌رغم میلیاردها دلار سرمایه‌گذاری، اغلب ساختمان‌های اوردوس سیتی خالی ماند و لقب بزرگترین شهر ارواح چین را به خود اختصاص داد. دلایل شکست اوردوس متعدد است و به مسائل سیستماتیک با مدل شهرنشینی سریع مبتنی بر بدهی چین اشاره دارد. از مهم‌ترین دلایل شکست این پروژه می‌توان به اهداف رشد غیرواقعی آن اشاره کرد. مشکل اساسی در این زمینه، هدف غیرواقعی ساخت شهری با یک میلیون نفر در مغولستان داخلی بود؛ منطقه‌ای با جمعیت کم که مستعد مهاجرت دسته‌جمعی نیست. از طرفی موقعیت صحرای دورافتاده اوردوس و اقلیم خشک و خشن حوزه مشمول آن مانع ساخت سکونتگاه‌های با جمعیت انبوه می‌شد. برای مثال طوفان‌های شن مکرر، زمستان‌های طولانی و تابستان‌های گرم، اوردوس را در مقایسه با ابرشهرهای ساحلی چین با آب‌وهوای معتدل‌تر، گزینه‌ای نامطلوب می‌کند [۳۳].

پیش‌بینی‌های رشد تهاجمی با نادیده گرفتن روندهای جمعیتی و شهرنشینی واقعی انجام شد. این امر منجر به ساخت بیش از حد در مقیاس بزرگ شد. در مسیر این نگاه، مازاد زیرساخت‌ها نیز پدیدار گشت؛ برنامه‌ریزی زیرساخت‌ها و خدمات عمومی در اوردوس برای جمعیتی بیش از یک میلیون نفر برنامه‌ریزی شده بود، در حالی که جمعیت آن از ۲۰۰ هزار نفر عبور نکرد. مبالغ هنگفت صرف شده برای جاده‌ها، خدمات

1. Kangbashi New Area
2. Dongsheng District
3. Dalad Banner

شهری و تأسیسات، فشارها و هزینه‌های نگهداری بیش از حد بر بودجه دولت محلی وارد کرد؛ به طوری که تعمیر و نگهداری زیرساخت نیز بیش از درآمدها بود. فراتر از چالش‌های جمعیتی و اثرات اقتصادی آن، آوردن دوس فاقد زیرساخت‌های اقتصادی برای حمایت از رشد سریع جمعیت بود. با کاهش ذخایر زغال سنگ و افول صنایع سنگین در منطقه، تعداد کمی از مشاغل و صنایع جدید جایگزین آنها شد [۳۴]. در نتیجه انگیزه‌های اقتصادی یا فرصت‌های شغلی کافی برای جذب تعداد زیادی از مهاجران دائمی وجود نداشت. در ادامه اثرات منفی کمبودهای اقتصادی نیز به وسیله فقدان نگاه همه‌جانبه در برنامه‌ریزی و اجرای پروژه به خصوص در زمینه امکانات شهری تشدید شد. در حالی که میلیون‌ها دلار صرف ساختمان‌ها شده بود، آوردن دوس نتوانست امکانات حیاتی مورد نیاز برای رشد و تعالی یک شهر پررونق و پر جنب و جوش را فراهم کند. نتیجه این فقدان امکانات رفاهی و خدماتی، کاهش کیفیت زندگی و محدود شدن زیست‌پذیری شهر بود. بنابر اعلام کارشناسان، ناکافی بودن بیمارستان‌ها، مدارس، پارک‌ها و جاذبه‌های فرهنگی کیفیت زندگی ساکنان را بسیار کاهش داد.

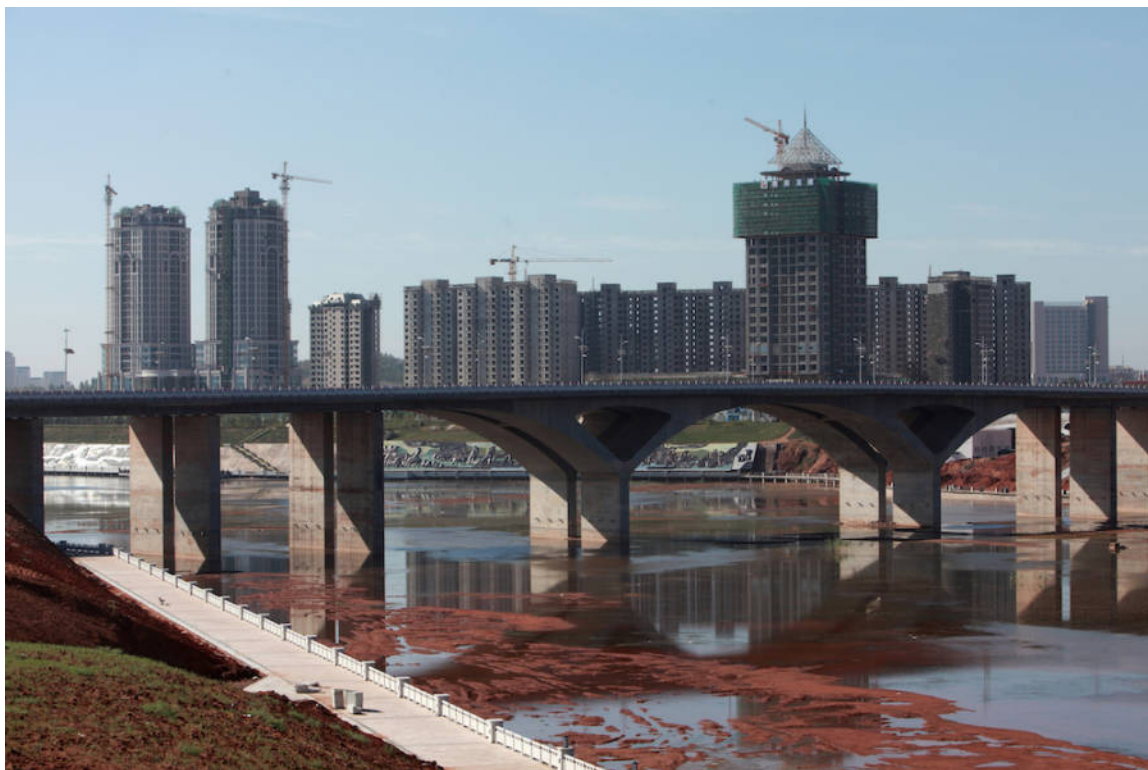
شکل ۱۷. وضعیت کنونی شهر اوردوس در مغولستان داخلی چین



Source: www.asia.nikkei.com.

چالش اساسی دیگر مسئله سوداگری زمین و هجوم دلان بود؛ در حالی که مقامات ملی و محلی مشتاق رشد و پیشرفت منطقه بودند، تقاضای کاذب و سودجویانه افراد جایگزین تقاضای واقعی خریداران مسکن شد [۳۴]. فرایندی که توسعه شهر را از امتداد مسیر پیش‌بینی شده منحرف کرد؛ برای مثال مجتمع‌های مسکونی ساخته شده به جای واحدهای مقرون به صرفه، معطوف به ثروتمندان و افراد از گروه‌های درآمدی بالاتر بود. به تبع آن آپارتمان‌های لوکس برای کارگران طبقه ضعیف و متوسط جامعه، بسیار دور از دسترس شد و فقدان مسکن مقرون به صرفه ساکنان بالقوه را به تجدیدنظر واداشت. در ادامه این روند، افزایش قیمت دارایی‌ها و کسب سود قابل توجه، توسعه‌دهندگان را ترغیب به ورود به منطقه و سرمایه‌گذاری‌های گسترده برای دستیابی به ارزش‌های دارایی بیشتر کرد. با این وجود به سبب فقدان مطالعات جامع و برنامه‌ریزی صحیح، کاهش ارزش و از دست رفتن سرمایه‌های کلان به دلیل مازاد عرضه و فقدان تقاضا و خریدار سرانجام کار بود.

شکل ۱۸. پروژه‌های نیمه‌تمام و بلااستفاده در اور دوس سیتی



Source: www.Allthatsinteresting.com/chinese-ghost-cities.

شهر اور دوس که در ابتدا به‌عنوان الگوی فرهنگی و موتور محرک اقتصادی مغولستان داخلی چین شناخته می‌شد، به بزرگترین شهر ارواح چین در قرن بیست و یکم تبدیل شد. برنامه‌ریزان نتوانستند اهداف توسعه را با واقعیت‌های اقتصادی مطابقت دهند. برج‌ها و آپارتمان‌های خالی، یادآور ساختمان‌های بدون قید، سوداگران و منفک از نیازهای ساکنان است. با وجود استقرار برخی از فعالیت‌ها در مناطق خاصی از شهر، اور دوس هنوز سایه‌ای از چشم‌انداز یک میلیون ساکن برنامه‌ریزی شده آن است. درس‌های اور دوس یادآوری مهمی برای مقامات چینی است که به جای حدس و گمان آرمان‌گرایانه، ابتکارات شهرنشینی را در پیوند با مبانی اقتصادی مطالعه، برنامه‌ریزی و اجرا کنند. به‌طور خلاصه، اور دوس سیتی به‌دلیل مجموعه کاملی از مسائل مختلف شکست خورد؛ اهداف رشد غیرواقعی جدا از واقعیت‌های اقتصادی، سوداگری افسارگسیخته املاک و مستغلات در غیاب تقاضا، ساخت بیش از حد و نیاز مسکن و زیرساخت، امکانات رفاهی و خدمات عمومی ناکافی، هزینه‌های مسکن غیرقابل استطاعت و چالش‌های جغرافیایی-اقلیمی.

۵-۴. تیاندوچنگ، شهر هانگژو^۲ در استان ژجیانگ^۳ (چین)

Tianducheng	
موقعیت	شهر هانگژو در استان ژجیانگ (چین)
مساحت	حدوداً ۳۱/۲ کیلومتر مربع
جمعیت	۱۰ هزار نفر

1. Tianducheng
2. Hangzhou
3. Zhejiang

Tianducheng	
سال شروع	۲۰۰۷
سال پایان	-
هزینه پروژه	حدوداً یک میلیارد دلار آمریکا
مشاور طرح	شرکت‌های مختلف
اهداف	<p>■ جاذبه گردشگری: هدف نخست تیان‌دوچنگ، ساخت یک جاذبه توریستی بزرگ به منظور جذب بازدیدکنندگان از چین و سراسر جهان جذب بود. نقطه تمرکز طرح، تکرار معماری و زیبایی‌شناسی پاریس، از جمله مکان‌های دیدنی معروف مانند برج ایفل، طاق پیروزی، شانزلیزه و خیابان‌های به سبک پاریسی بود. گردشگران می‌توانند از این شهر دیدن کنند تا تجربه حضور در فرانسه را بدون ترک چین داشته باشند.</p> <p>■ زندگی مسکونی: علاوه بر ویژگی‌های توریستی، تیان‌دوچنگ به‌عنوان یک منطقه مسکونی برای افرادی طراحی شده که می‌خواهند در محیطی الهام‌گرفته از پاریس زندگی کنند. این شهر انواع مختلف مسکن از آپارتمان‌های چند طبقه گرفته تا خانه‌های ویلایی را برای ساکنان خود فراهم کرده است.</p> <p>■ تبادل فرهنگی: معماری و چیدمان تیان‌دوچنگ به منظور تقویت تبادل فرهنگی و تحسین معماری فرانسوی بود. ساکنان چینی می‌توانند فرهنگ اروپایی را تجربه کنند، در حالی که گردشگران می‌توانند خود را در تلفیقی بی‌نظیر از تأثیرات چینی و اروپایی غرق کنند.</p> <p>■ توسعه اقتصادی: توسعه تیان‌دوچنگ نیز به‌عنوان فرصتی برای رشد اقتصادی در منطقه تلقی می‌شد. هجوم گردشگران و ساکنان می‌تواند باعث تحریک تجارت و ایجاد شغل در این منطقه شود.</p> <p>■ سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات: برای توسعه دهندگان و سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات، تیان‌دوچنگ فرصتی برای سرمایه‌گذاری در یک مشارکت منحصر به فرد و بالقوه سودآور ارائه کرد.</p>

تیاندوچنگ، شهر کی با ماهیت مسکونی و گردشگری است که با هدف اسکان ۱۰ هزار نفر در فاصله ۳۰ کیلومتری مرکز شهر هانگژو^۱ واقع شده و بلندپروازانه به دنبال ایجاد سازه‌ای با معماری، چیدمان، محیط و زرق و برق پاریس بود. طراحان پروژه امیدوار بودند که با تقلیدی زیبا از پایتخت مشهور فرانسه، طبقات متوسط و رو به رشد چین را جذب کنند. با این حال، تیان‌دوچنگ هرگز به آرزوهای بلند دست نیافت و بیش از آنکه به یک جامعه سرزنده و پویا تبدیل شود، به یک رویای پوچ سوق داده شد. این تجربه توسعه ناموفق، شاهدهی بر تلاش مداوم چین برای ایجاد تعادل بین مدرنیزاسیون سریع و هویت فرهنگی است [۳۸].

در مرکز شهر یک ماکت ۱۰۸ متری به افتخار برج ایفل با قریب به ۷ هزار تن فولاد ساخته شده که از هر نقطه از شهر جلب توجه می‌کند و آن را به‌عنوان مقصدی برای گردشگران چینی معرفی می‌کند که به دنبال پس‌زمینه‌ای برای عکس‌هایشان بدون سفر به اروپا بودند. آخر هر هفته و تعطیلات رسمی، بازدیدکنندگان با دوربین‌هایی در دست به تیان‌دوچنگ می‌روند، در پایه ماکت ایفل عکس می‌گیرند و در فروشگاه‌ها و رستوران‌های با حال و هوای پاریس گشت می‌زنند. طبق آمار دولتی، این شهر بیش از ۵۰ هزار بازدیدکننده را در تعطیلات اصلی سال جذب می‌کند. با این حال، در یک روز معمولی هفته، ماکت برج ایفل بدون ازدحام بر فراز میدانی تقریباً خالی قرار دارد و تنها تعداد انگشت‌شماری از اتومبیل‌های عبوری و دوندۀ از فضا استفاده می‌کنند [۳۹]. بدون انبوه گردشگران عکاسی، برج مانند یک پوسته توخالی به نظر می‌رسد؛ شکلی چشمگیر اما از نظر جوهر خالی. ماکت برج ایفل در برندسازی تیان‌دوچنگ موفق بود، اما نتوانست جامعه‌ای باثبات و پر جنب و جوش ایجاد کند.

۱. هانگژو شهری با بیش از ۳ هزار سال تمدن و یکی از پایتخت‌های چین قدیم است که به دلیل مراکز تولید ابریشم، جزو شهرهای مهم جاده ابریشم محسوب می‌شده است. در حال حاضر این شهر یکی از صد شهر برتر دنیا بر اساس فهرست جهانی مراکز مالی می‌باشد و جمعیتی بیش از ۱۰ میلیون نفر را در خود جای داده است.

شکل ۱۹. تقلیدی از برج ایفل در تیاندوچنگ



Source: www.phantom-urbanism.com/tianducheng.

علاوه بر برج ایفل، تیاندوچنگ دارای تقلیدهایی از دیگر معماری‌های محبوب پاریس است؛ برای مثال، خیابان شانزلیزه و طاق پیروزی که در انتهای آن قرار دارد، عیناً در این شهر نیز تقلید شده‌اند. ساختمان‌ها و آپارتمان‌های مسکونی به سبک فرانسوی و با الگواز معماری هوسمان (نرده‌های آهنی، بالکن‌های ژولیت و سقف‌های خانه‌نشین پراکنده) در سراسر شهر گسترش یافته‌اند. نواحی اخیراً ساخته شده، شامل برج‌های مسکونی مرتفع مدرن است تا جمعیت بیشتری را در خود جای دهد؛ اما این ساختمان‌های شیک شبیه ساختمان‌هایی هستند که در هر شهر مدرن چینی یافت می‌شوند و نمی‌توانند تم پاریس را حفظ کنند.

اگرچه در ظاهر معماران تیاندوچنگ موفق شدند حال و هوای حضور در پاریس را خلق کنند، اما منتقدان استدلال می‌کردند که این نسخه‌ها، صحنه‌سازی و خالی از پیچیدگی و اصالت معماری هستند و در نهایت مکانی بدون هویت و مصنوعی به نظر می‌رسند. با توجه به اینکه هیچ رژه نظامی یا راهپیمایی پیروزمندانه‌ای هرگز از آنجا عبور نخواهد کرد، کپی‌هایی مانند طاق پیروزی تقریباً خنده‌دار به نظر می‌رسند. اگرچه تیاندوچنگ قصد دارد شکوه پاریس را تداعی کند، اما تنها از نظر بصری یادآور پاریس است و از نظر فرهنگی ریشه در هنجارهای چینی قرن بیست و یکم دارد. همچنین در حالی که نسل‌های قدیمی شهروندان چینی ممکن است آرزوی جذب فرهنگ اروپایی را داشته باشند، نسل جوان بافتخار چینی هستند و تقلید را غیراصیل تلقی می‌کنند. علاوه بر آن، بیشتر مهاجران فرانسوی که در چین زندگی می‌کنند، به جای رفت‌وآمد در یک منطقه دورافتاده و شبیه به پاریس، در مرکز شانگهای یا پکن زندگی می‌کنند. در نتیجه می‌توان گفت اعتبار فرهنگی در طراحی، برنامه‌ریزی و ساخت تیاندوچنگ محلی از اعراب ندارد [۳۸].

شکل ۲۰. تضاد فرهنگی میان کالبد تیاندوچنگ و جامعه ساکنان آن



Source: Ibid.

این شهر، بینشی عمیق در مورد چالش‌های دولت چین در پذیرش مدرنیته ارائه می‌دهد و در عین حال نسبت به معماری بی‌ریشه هشدار می‌دهد. تیاندوچنگ در زمان اوج خود، حدود ۲۰۰۰ نفر ساکن را در خود جای داده بود [۴۰] که در مقایسه با ظرفیت بیش از ۱۰ هزار نفری آن، نزدیک به ۸۰ درصد از خانه‌های آن خالی باقی ماند؛ از این رو، توسعه‌دهندگان که در ابتدا به دنبال ساخت و سازهای مجلل بودند، با هدف تقویت پایگاه مشتریان و جذب جمعیت بیشتر، ساخت املاک و آپارتمان‌های با سطح رفاه متوسط را در دستور کار قرار دادند. با این حال، خانه‌های این شهرک عمدتاً خالی و تاریک است؛ جامعه‌ای بدون توده انسانی که به جای یک منطقه شلوغ، مانند یک شهر ارواح احساس می‌شود. عوامل متعددی ساکنان بالقوه را از تیاندوچنگ دور کرده؛ قیمت بالای املاک برای بسیاری از چینی‌های طبقه متوسط، این شهرک را از گزینه‌های مسکن مقرون به صرفه خارج می‌کند. علاوه بر آن، فاصله زیاد از مرکز شهر هانگژو، نیاز به سفرهای طولانی را طلب می‌کرد. در نهایت نیز کند شدن آهنگ رشد اقتصادی چین، تقاضا برای خانه‌های لوکس را کاهش داد.



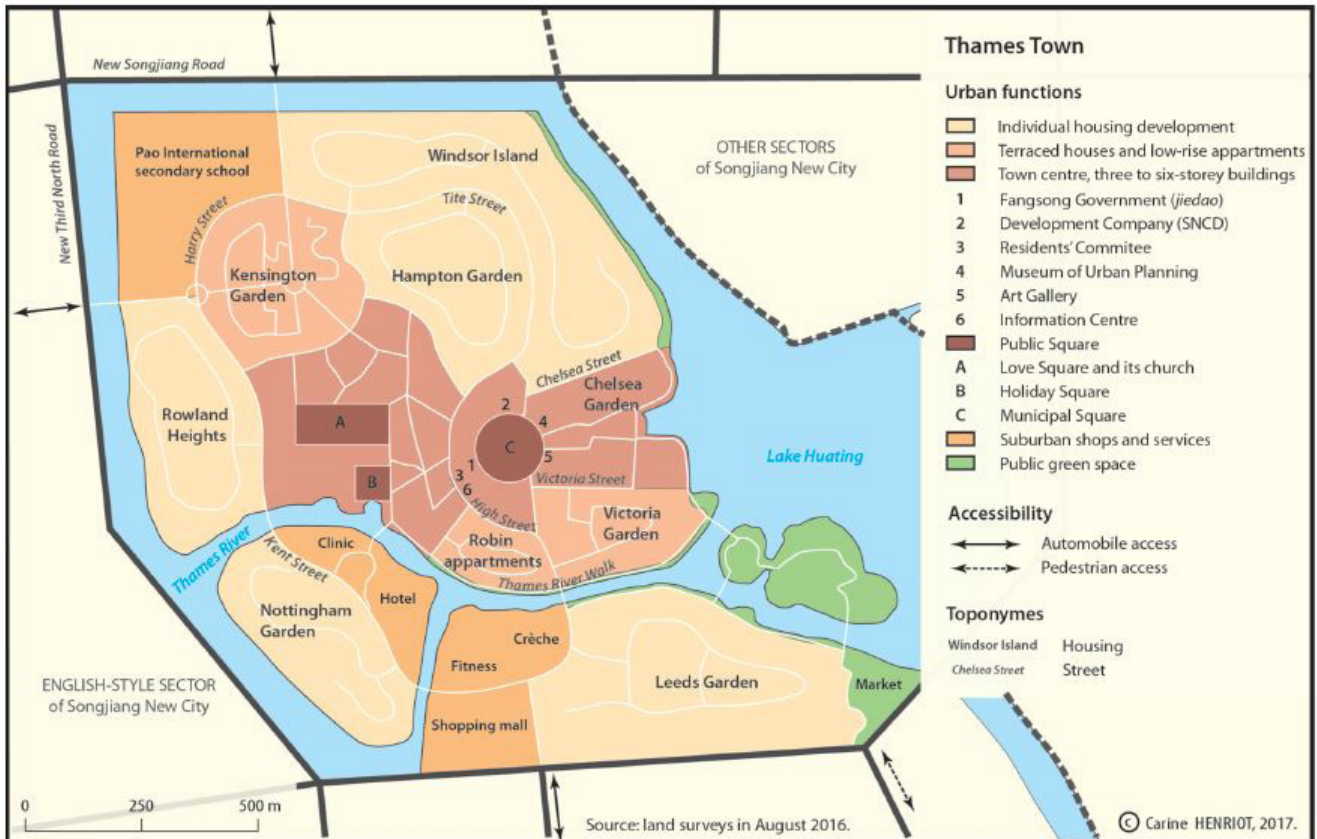
۶-۴. تیمز تاون؛^۱ شانگهای (چین)

Thames Town	
موقعیت	منطقه سونگجیانگ، ۳۰ کیلومتری جنوب غرب مرکز شانگهای
مساحت	۱۶۰ هکتار
جمعیت	-
سال شروع	۲۰۰۱
سال پایان	۲۰۰۶
هزینه پروژه	حدوداً ۶۲۰ میلیون دلار آمریکا
مشاور طرح	Atkins & Shanghai Henghe Real Estate
اهداف	<ul style="list-style-type: none"> ■ تبادل فرهنگی: یکی از اهداف اولیه تیمز تاون ایجاد محیطی بود که ساکنان و بازدیدکنندگان چینی بتوانند فرهنگ غربی، به‌ویژه فرهنگ بریتانیا را بدون ترک چین تجربه کنند. معماری و طراحی خانه‌ها، خیابان‌ها و زیرساخت‌های دیگر شبیه شهرهای سنتی انگلیسی است. ■ گردشگری و جاذبه: تیمز تاون به‌عنوان جاذبه توریستی توسعه یافت؛ معماری و محیط زیبای انگلیسی آن برای جذب گردشگران از شانگهای و سایر نقاط چین که می‌خواستند طعم انگلستان را بدون سفر به بریتانیا تجربه کنند، طراحی شده بود. هدف آن ایجاد یک مقصد منحصر به فرد و جذاب برای گردشگران داخلی و خارجی بود. ■ جامعه مسکونی: علاوه بر گردشگری، تیمز تاون به‌عنوان جامعه مسکونی کاربردی طراحی شد و به دنبال فراهم کردن مسکن برای افرادی بود که مایل به زندگی در محیطی با سبک معماری و فرهنگی متمایز هستند. ■ توسعه با کاربری مختلط: از دیگر اهداف شهر، توسعه با کاربری مختلط مناطق مسکونی با فضاهای تجاری، فروشگاه‌های خرده‌فروشی، رستوران‌ها و سایر امکانات است. این ترکیب از کاربردها در راستای ایجاد یک جامعه پر جنب و جوش و خودپایدار بود. ■ آموزش و فیلم: معماری و محیط منحصر به فرد تیمز تاون آن را به مکانی محبوب برای تولید فیلم و سریال تبدیل کرده است. از این شهر به‌عنوان لوکیشن فیلم‌برداری فیلم‌ها، نمایش‌های تلویزیونی و تبلیغات استفاده می‌شود و به صنعت سرگرمی محلی کمک می‌کند. ■ تجربیات فرهنگی: فراتر از معماری، تیمز تاون برای ارائه تجربیات فرهنگی مانند چاپخانه‌های انگلیسی، باغ‌ها و سایر عناصر فرهنگ غربی به سبک انگلیسی در نظر گرفته شده بود که آن را به مکانی جذاب برای مراسم‌ها، عکاسی و رویدادها تبدیل می‌کرد.

تیمز تاون واقع در ۳۰ کیلومتری جنوب غرب مرکز شهر شانگهای و با معماری الهام گرفته از دهکده‌های انگلیسی توسط تیمی از معماران بریتانیایی به رهبری Shanghai Henghe Real Estate به‌عنوان بخشی از توسعه شهر جدید Songjiang طراحی و ساخته شده است. هدف پروژه، طراحی جامعه مسکونی با فضا و ظاهر متمایز بریتانیایی بود. توسعه‌دهندگان امیدوار بودند که ساکنانی از شانگهای را جذب کنند که به دنبال استراحت و فاصله از محیط شلوغ آن بودند و تجربه منحصر به فردی را با الگوبرداری از شهرهای کلاسیک انگلیسی ارائه دهند [۴۴].

1. Thames Town
2. Songjiang District

شکل ۲۱. منطقه‌بندی پهنه‌های شهر تیمز تاون



Source: Henriot & Minost, 2017.

تیمز تاون حدود یک کیلومتر مربع زمین را در امتداد کرانه جنوبی رودخانه هانگتو پوشش می‌دهد. معماری ساختمان‌ها با دقت طراحی شده تا ظاهر و احساس یک روستا یا شهر انگلیسی را بازسازی کنند. توسعه‌دهندگان اصرار داشتند که فقط از مصالح و تکنیک‌های ساختمانی بریتانیایی استفاده شود و از این رو سبک‌های متمایز تئودوربتن^۱ و جرجین^۲ با تمرکز بر آجر و سنگ به اجرا درآمد. دیگر عناصر طراحی کلاسیک انگلیسی شامل جاده‌های سنگ‌فرش شده، مغازه‌های گوشه‌ای عجیب، غرفه‌های تلفن قرمز رنگ و تیرهای چراغ به سبک ویکتوریایی بود که در خیابان‌ها قرار داشتند. کلیسایی نیز به سبک نئوگوتیک ساخته شده که شبیه کلیسای مسیح بریستول^۳ انگلستان است. سایر سازه‌های اصلی شامل میدان، بازار، مدرسه، مرکز پذیرایی و کتابخانه است. نام‌های سنتی انگلیسی مانند خیابان کنزینگتون، میدان وارویک و جاده برکشایر به خیابان‌ها اطلاق شده بود [۴۵].

از جنبه‌های منحصربه‌فرد تیمز تاون، ۱۰ منطقه مسکونی اقتباسی است که هر کدام از مناطق مختلف انگلستان الگوبرداری شده‌اند؛ مناطقی که شبیه Bath، Stratford-upon-Avon، Oxfordshire، Cornwall و دیگر مناطق کلاسیک انگلیسی طراحی شده‌اند. هر منطقه دارای معماری، محوطه‌سازی و پلان‌های خیابانی متمایز به منطقه‌ای است که تقلید می‌کند. این توجه به جزئیات و تمایل به بازآفرینی توهم بودن در انگلستان باعث شد تا تیمز تاون در طول توسعه خود به «یک شهر، نه شهرک»^۴ ملقب شود [۴۵]. موضوع فراتر از معماری فیزیکی و جاده‌هاست؛ سر در مغازه‌ها نام‌های سنتی انگلیسی را نشان می‌دهند و رستوران‌ها غذاهای کلاسیک بریتانیایی مانند ماهی و چیپس سرو می‌کنند. باجه‌های تلفن قرمز و صندوق‌های پستی مختص لندن در خیابان‌ها پراکنده‌اند، در حالی که باغ‌های انگلیسی و ویژگی‌های بصری

1. Tudorbethan
2. Georgian
3. Christ Church of Bristol
4. One City, Nine Towns

خاص مانند پیچ‌وخم‌های پرچین فضاهای عمومی را زینت می‌دهند. مزید بر آن پرچم‌های Union Jack و خودروهای کلاسیک انگلیسی، طرح‌واره بصری بریتانیایی را بیشتر تقویت می‌کنند. شرکت توسعه‌دهنده، این طرح را از تحقیقات بازار و تمایل خریداران چینی به سبک‌های معماری اروپایی الهام گرفته است. علاوه بر آن، گمان می‌رفت که طبیعت غیرمعمول تیمز تاون اعتبار و سرزندگی را به پروژه اضافه و در جذب خریداران به منطقه جدید سونگجیانگ کمک کرد. توسعه‌دهندگان امیدوار بودند که پوسته بریتانیایی در مقایسه با بسیاری از جوامع الگو گرفته شده در پیرامون شانگهای برجسته شده و حسی منحصر به فرد از مکان ایجاد کند. از منظر فرهنگی، تیمز تاون فرصتی فراگیر برای ساکنان چینی بود تا سبک زندگی اروپایی را تجربه کنند. سازندگان انتظار داشتند که شهر به یک مقصد گردشگری محبوب برای سفرهای یک‌روزه به شانگهای یا تعطیلات آخر هفته تبدیل شود. آنها همچنین بر این باور بودند که تاجران و صاحبان سرمایه برای زندگی یا داشتن خانه دوم به آنجا سوق داده می‌شوند.

شکل ۲۲. تقلید فضایی در شهر تیمز تاون



Source: www.porthole.com/.

با این حال، شهر تیمز پس از پایان ساخت و ساز در سال ۲۰۰۶، هرگز موفق نشد به یک جامعه مسکونی پر جنب و جوش بدل شود؛ این شهر بسیار کم جمعیت بود و به رغم طراحی فوق العاده‌اش، اساساً به یک شهر ارواح تبدیل شد که همچون یک ماکت عجیب و جعلی در مقایسه با معماری و فرهنگ بریتانیا، مورد هجمه‌ها و انتقادات قرار گرفت. از نظر هزینه‌های بالای مسکن، تیمز تاون برای بسیاری از خانواده‌های کارگر چینی که در جستجوی خانه در حومه شهر بودند، مقرون به صرفه نبود. رفت و آمدهای طولانی به مرکز شهر شانگهای، جایی که بیشتر مشاغل در آن قرار داشت، مهاجران بالقوه را از مهاجرت به شهر منصرف کرد. سفر به تیمز تاون تنها سفری یک‌روزه برای گردشگران و اهداف توریستی بود که البته به سبب ناتوانی در ایجاد یک جامعه و اکوسیستم تجاری قوی، به سرعت از لیست علاقه گردشگران خارج شد. از سوی دیگر، بدون اجتماع ساکنان دائمی، فروشگاه‌ها از نظر اقتصادی با مشکل مواجه شدند و مغازه‌ها خالی ماند. چندین دلیل کلیدی وجود دارد که چرا تیمز

تاون انتظارات را برآورده نکرد و به یک جامعه پر جمعیت و پر جنب و جوش حومه شهر تبدیل شد؛ از جمله مکان‌یابی نامناسب شهر در فاصله ۳۰ کیلومتری شانگهای به‌عنوان شهر مادر آن و تمرکز اغلب مشاغل منطقه در مرکز شهر شانگهای. لذا به‌رغم برنامه‌ریزی برای توسعه مترو، رفت‌وآمد برای بسیاری از متخصصان شاغل جذاب نبود [۳۳][۴۶].

شکل ۲۳. تقلید معابر انگلیسی در شهر تیمز تاون



Source: www.transportbox.blogspot.com.

موضوع دیگر هزینه بالای مسکن و نگاه به مسکن به‌عنوان فرصتی برای سرمایه‌گذاری است. بخش قابل توجهی از مسکن در تیمز تاون توسط چینی‌های ثروتمند به‌عنوان املاک سرمایه‌گذاری به‌جای اقامتگاه اصلی خریداری شد. این موضوع به کمبود ساکنان دائمی، ضعف مشاغل بومی و عدم شکل‌گیری شور و نشاط در جامعه منجر شد. در حالی که قیمت مسکن در تیمز تاون مناسب چینی‌های طبقه متوسط به بالا بود، در مقایسه با توسعه‌های معمول حومه شانگهای، هنوز برای بسیاری از خانواده‌ها بسیار گران بود که در نهایت مانع از ورود بسیاری از جمعیت هدف به شهر شد. علاوه بر آن و فراتر از ساختارهای مسکونی، تیمز تاون در زمینه زیرساخت‌ها، امکانات رفاهی مورد نیاز و ملزومات توسعه برای یک جامعه کامل دچار کمبود یا فقدان بود. ضعف‌هایی در حمل‌ونقل عمومی، تعداد مدارس، امکانات مراقبت‌های پزشکی و مشاغل تجاری وجود داشت که قادر به تأمین و پاسخ‌گویی به نیازهای روزمره ساکنان نبود [۳۸].

عامل شکست دیگر این پروژه را می‌توان در بازآفرینی مصنوعی فرهنگ انگلیسی در جامعه تقریباً سنتی چینی جستجو کرد. رویکرد معماری شهر، اقتباسی از شهرها و شهرک‌های کلاسیک بریتانیا بود؛ لذا سبک زندگی و فرهنگ برای بسیاری غیر واقعی به‌نظر می‌رسید و شهر به‌جای یک جامعه ارگانیک شبیه به یک تفرجگاه و شهر بازی بود. معماری آن به‌جای جذابیت صمیمی و در مقیاس انسانی، تحمیل‌کننده بود که باعث کاهش مطلوبیت و جذابیت شهری در مقیاس کوچک می‌شد. همچنین توسعه‌دهندگان به‌جای برنامه‌ریزی کاربردی و جامع، بیشتر بر



جلوه‌های بصری مانند ساختمان‌های نئوگوتیک تمرکز داشتند؛ با تکرار حضور بازدیدکنندگان در شهر و مشاهده مکرر نمای معماری، این تازگی از بین رفته و اصالت گم شده بود [۴۷].

دیدگاه توسعه‌دهندگان در ایجاد جامعه‌ای پر جنب و جوش با مضمون انگلیسی هرگز در تیمز تاون محقق نشد. این منطقه در اکثر روزهای هفته خالی است و زندگی شهری در آن جایی ندارد. تأکید بیش از حد بر مضمون سطحی بدون محتوای کافی، اساساً به یک نمای مصنوعی منجر شد تا یک شهر قابل سکونت. تیمز تاون نمونه‌ای هشدار دهنده از این موضوع است که چگونه تقلید غیراصیل و مضمون‌سازی بیش از حد باعث ایجاد محیط‌های مصنوعی غیر قابل زندگی یا غیر پایدار می‌شود. با وجود جاذبه‌های بصری، تیمز تاون فاقد عناصر اجتماعی، فرهنگی و کاربردی بود که به شهرهای واقعی جان می‌بخشد. این شهر تنها مضامین سطحی را بدون پایه و اساس مورد نیاز برای حفظ یک شهر ارائه می‌کرد. در نهایت تیمز تاون به عنوان نمونه‌ای از تسلط و اولویت فرم بر عملکرد و مورد مطالعاتی برای تحولات مفهومی بیش از حد جاه طلبانه عمل می‌کند که نیازهای واقعی انسان را در نظر نمی‌گیرند.

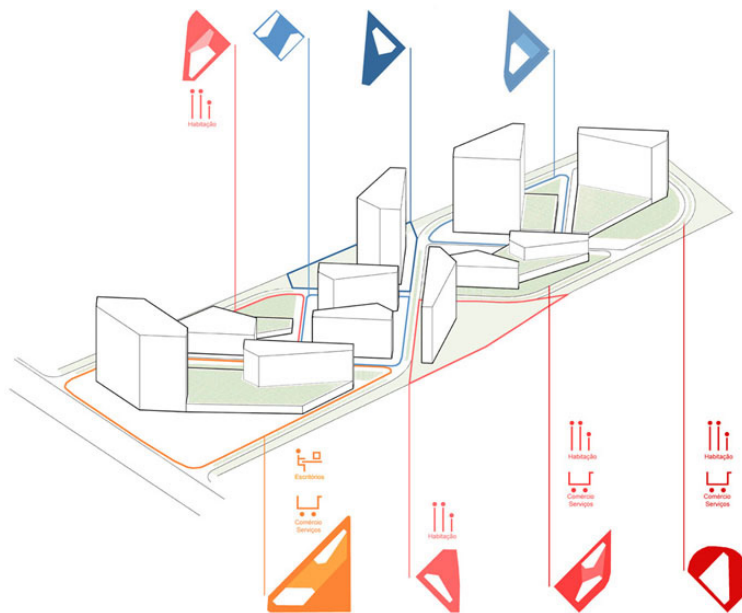
۴-۷. کیلامبا؛ استان لوآندا^۲ (آنگولا)

(Quilamba Kilamba)	
موقعیت	۳۰ کیلومتری جنوب شرق لوآندا پایتخت آنگولا
مساحت	حدود ۵۰۰۰ هکتار
جمعیت	۵۰۰ هزار نفر
سال شروع	۲۰۰۸
سال پایان	۲۰۱۲
هزینه پروژه	۳/۵ میلیارد دلار آمریکا
مشاور طرح	Group China International Trust and Investment Corporation
اهداف	<ul style="list-style-type: none"> ■ رفع کمبود مسکن: از اهداف اولیه طرح، ارائه مسکن ارزان قیمت و به‌روز برای جمعیت شهری در حال رشد لوآندا بود. آنگولا، مانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه، با رشد سریع شهرنشینی و کمبود واحدهای مسکونی مواجه بود و کیلامبا با فراهم کردن تعداد قابل توجهی واحد مسکونی، به کاهش این کمبود کمک کرد. ■ ترویج شهرنشینی: آنگولا با مهاجرت مردمی از مناطق روستایی به شهرها در جستجوی فرصت‌های شغلی و زندگی بهتر، رشد جمعیت شهرنشینی قابل توجهی را تجربه می‌کرد. برای این منظور کیلامبا طراحی شد تا با ایجاد یک مرکز شهری جدید با امکانات مدرن، این هجوم مردم را در خود جای دهد. ■ ایجاد یک جامعه خودکفا: هدف این توسعه ایجاد یک جامعه خودکفا با ارائه نه تنها مسکن، بلکه تأمین زیرساخت‌ها و خدمات ضروری در منطقه شامل مدارس، مراقبت‌های درمانی، مراکز خرید و فضاهای تفریحی بود. ■ تقویت رشد اقتصادی: پروژه‌های ساختمانی در مقیاس بزرگ مانند کیلامبا می‌توانند با ایجاد شغل و فرصت‌های تجاری در ساخت‌وساز و بخش‌های مرتبط، رشد اقتصادی را تحریک کنند. ■ بهبود شرایط زندگی: کیلامبا با ارائه واحدهای مسکونی مدرن و نسبتاً مجهز، هدف خود را بهبود شرایط زندگی ساکنان قرار داد. این موضوع شامل دسترسی به خدمات اولیه مانند آب تمیز، برق و سیستم فاضلاب بود. ■ درآمد دولت: دولت آنگولا از طریق فروش واحدهای مسکونی و مالیات احتمالی ملک در آینده به دنبال درآمدزایی از این پروژه بود. این درآمدها می‌توانست در توسعه زیرساخت‌ها و خدمات عمومی سرمایه‌گذاری شود. ■ همکاری بین‌المللی: کیلامبا نشان‌دهنده تلاش مشترک بین دولت آنگولا و شرکت‌های چینی در راستای همکاری با شرکای بین‌المللی برای دستیابی به اهداف توسعه است. ■ برنامه‌ریزی شهری بلندمدت: هدف این پروژه نشان دادن تعهد دولت به برنامه‌ریزی شهری بلندمدت و رشد و پیشرفت شهری پایدار است که برای رشد و توسعه مستمر لوآندا و سایر شهرهای بزرگ آنگولا ضروری است.

1. Quilamba/Kilamba
2. Luanda

کیلامبا یک پروژه بزرگ توسعه مسکن است که توسط شرکت چینی CITIC Group^۱ با تأمین مالی ۳/۵ میلیارد دلار توسط دولت مرکزی در خارج از لوآندا، پایتخت آنگولا ساخته شده است. عملیات ساخت و ساز با هدف ارائه مسکن ارزان قیمت برای ۵۰۰ هزار نفر و کاهش ازدحام بیش از حد در لوآندا، از سال ۲۰۰۸ آغاز و در سال ۲۰۱۲ تکمیل شد. این پروژه مساحتی حدود ۵ هزار هکتار را پوشش می‌دهد و از ۷۵۰ بلوک آپارتمانی دو تا چهار خوابه، ۱۲ مدرسه و بیش از ۱۰۰ فروشگاه خرده‌فروشی تشکیل شده است. در مجموع ۲۰ هزار آپارتمان در کیلامبا به همراه تمامی زیرساخت‌های لازم مانند جاده‌ها، شبکه لوله‌کشی آب، خطوط برق، سیستم‌های فاضلاب و محوطه‌سازی ساخته شده است. این پروژه بخشی از تلاش‌های عظیم بازسازی پس از جنگ داخلی در آنگولا بود؛ جنگی که در سال ۲۰۰۲ پس از ۲۷ سال پایان یافت و در مدت آن بسیاری از زیرساخت‌های کشور ویران شد. پروژه‌های بازسازی مانند کیلامبا عمدتاً به دنبال کمک به ارائه مسکن مدرن و خدمات عمومی به جمعیت رو به رشد شهری آنگولا بودند [۵۰][۵۱].

شکل ۲۴. طرح‌واره آرایش فضایی بلوک‌ها و توزیع فعالیت‌ها در کیلامبا



Source: www.pedrasilva.com/works/kilamba_masterplan.

با وجود اهداف بلندپروازانه و اندازه و مقیاس چشمگیر، توسعه کیلامبا با چالش‌ها و انتقادات مختلفی از جمله نگرانی‌ها در مورد مقرون به صرفه بودن برای مردم بومی، نرخ اشغال و پایداری مواجه شد. موفقیت پروژه‌هایی از این قبیل در دستیابی به اهداف و تأثیر بلندمدت آن بر جمعیت محلی، به مدیریت مؤثر و رسیدگی به این چالش‌ها بستگی دارد. بزرگترین چالش کیلامبا، خالی ماندن آپارتمان‌ها و در نتیجه تبدیل شهر به «شهر ارواح» بود؛ به طوری که در حال حاضر با وجود بیش از یک دهه بعد از ساخت، تنها حدود ۱۰ درصد از واحدها دارای سکنه هستند. آپارتمان‌ها برای اکثر مردم طبقه کارگر بسیار گران بود؛ هزینه این واحدها از ۱۲۰ هزار دلار تا ۲۰۰ هزار دلار متغیر است که در کشوری با سرانه تولید ناخالص داخلی ۶۸۰۰ دلار، حتی با وام‌های یارانه‌ای دولتی، اکثر شهروندان قادر به پرداخت این قیمت‌ها نبوده و هزینه‌ها برای خانواده‌های معمولی دور از دسترس بود. مشکل دیگر موقعیت دورافتاده کیلامبا بود؛ این شهر در ۳۰ کیلومتری لوآندا قرار دارد و از جاده‌های اصلی، مراکز حمل و نقل عمومی و مراکز کار جدا شده است. فعالیت اقتصادی چندانی در نزدیکی کیلامبا وجود ندارد و بنابراین ساکنان مجبور

1. Citic Group Corporation Ltd. [Formerly the China International Trust Investment Corporation]

به طی کردن مسافت‌ها طولانی برای کار در لوآندا هستند [۵۳].

علاوه بر این، توقف ناگهانی ساخت‌وساز نشانگر مشکلات اقتصادی عمیق‌تر در آنگولا است. پروژه کیلامبا تقریباً به‌طور کامل از طریق وام‌های دولت چین تأمین مالی می‌شد که آنگولا برای تأمین بودجه تلاش‌های بازسازی به آن متکی بود. اما با شروع کاهش شدید قیمت نفت از سال ۲۰۱۴، اقتصاد کاملاً وابسته به نفت آنگولا به شدت آسیب دید. در شرایطی که دولت به دلیل درآمدهای نفتی کمتر با بحران مالی مواجه بود، پروژه‌های بزرگ و سرمایه‌بر مانند کیلامبا باید کنار گذاشته می‌شد. وام‌ها دیگر قابل بازپرداخت نبودند و بارگذاری زیرساخت‌های اصلی پایان یافت. در نهایت، اتکای بیش از حد آنگولا به نفت و استقرار بیش از حد از چین منجر به خالی ماندن شهر و نیمه‌کاره ماندن آن شد [۵۰].

شکل ۲۵. دید پرنده از شهر کیلامبا



Source: www.phantom-urbanism.com.

کیلامبا به عنوان نمونه‌ای از شهرهای برنامه‌ریزی شده شناخته می‌شود که سیر طبیعی رشد ارگانیک و ادغام با مراکز شهری موجود را طی نکرده و در نهایت دچار تزلزل می‌شوند. وضعیت ناتمام کیلامبا انعکاسی از چالش‌های بازسازی زیرساخت‌ها و اقتصاد آنگولا پس از دهه‌ها درگیری و وابستگی به ذخایر نفتی محدود است. برخی کیلامبا را به عنوان یک داستان هشداردهنده در مورد توسعه سریع شهری در مقیاس بزرگ می‌دانند که به‌رغم برنامه‌ریزی‌ها، این شهر اقماری ثابت کرد که قادر به جذب زندگی نیست. ساختن یک شهر از ابتدا با هزاران بلوک آپارتمانی یکسان لزوماً به یک جامعه پر جنب و جوش یا رشد اقتصادی مبدل نمی‌شود. رویکرد برنامه‌ریزی از بالا به پایین نتوانست تقاضای واقعی مسکن و فرصت‌های شغلی را در این منطقه محاسبه کند و با وجود کمبود مسکن در زاغه‌های لوآندا، این امر منجر به برج‌های خالی شد. در سال‌های اخیر، دولت آنگولا تلاش کرده قیمت‌ها را پایین بیاورد و سکونت در کیلامبا را تشویق کند. در پاسخ، بعضی مشاغل در منطقه تجاری شهر مغازه باز کرده‌اند، اما واحدهای مسکونی همچنان پر نشده است. همچنین مسائل مربوط به رفت‌وآمدهای طولانی و کمبود امکانات هنوز ساکنان بالقوه را بی‌میل نگه داشته است.

۵. جمع‌بندی و ارائه پیشنهادها و راهکارها

رشد شتابان شهرنشینی و تسریع روند صنعتی شدن شهرها در نیمه دوم قرن میلادی گذشته، سیاستگذاران و تصمیم‌گیران را بر آن داشت تا رویکردهایی را در قبال شهرهای بزرگ با هدف جلوگیری از گسترش بی‌رویه، جذب سرریز جمعیت و نیز اسکان مهاجران احتمالی اتخاذ کنند؛ سیاست شهرهای جدید از جمله این اقدامات است و شامل شهرها، شهرک‌ها و سکونتگاه‌هایی با کارکردهای مختلف و به‌صورت اقماری و یا مستقل در خارج (و موارد محدودی داخل) حریم و حوزه نفوذ شهرهای مادر می‌شود. شهرها و شهرک‌های جدید بر حسب ضرورت‌ها و کارکردهای آنها احداث می‌شوند و این سیاست می‌تواند از کشوری به کشور دیگر و حتی از منطقه‌ای در یک کشور به منطقه دیگر در همان کشور تفاوت داشته و ضرورت یا عدم ضرورت آن متناسب با شرایط اقتصادی-اجتماعی به‌خصوص ویژگی‌های فرهنگی مردم مشخص شود. مسئله شهرهای جدید در ایران، با وجود ریشه‌های تاریخی و معاصر، از اواسط دهه ۱۳۶۰ خورشیدی به‌طور جدی تری مورد توجه قرار گرفت. با پیچیده‌تر شدن مشکلات و مسائل شهرنشینی، این موضوع به یکی از سیاست‌های اصلی در حوزه شهرسازی و مسکن مبدل شد؛ در این میان تأمین مسکن، به‌ویژه برای دهک‌های میانی و کم‌درآمد جامعه، در کنار مدیریت مسائل شهری کلان‌شهرها، سیاستگذاران و برنامه‌ریزان توسعه شهری را به سمت طرح‌های آماده‌سازی زمین و ایجاد شهرهای جدید هدایت کرد. اولین نمونه‌های اجرایی این شهرها در اوایل دهه ۱۳۷۰ خورشیدی به منصفه‌ظهور رسید و با گذشت سه دهه، گستره، ضرورت، تعداد، مقیاس، نقش عملکردی و نحوه اجرای این شهرها در زمره مباحث محوری در میان کارشناسان برنامه‌ریزی و طراحی شهری، اقتصاددانان، جامعه‌شناسان و معماران قرار گرفته است. نمود این موضوع در برگزاری همایش‌ها و سلسله‌جلسات متعدد و نگارش صدها مقاله و رساله مشهود است که به بررسی عمیق‌تر و موشکافانه‌تر آن پرداخته‌اند. باین حال و با وجود استعدادها و مزایای شهرهای جدید، همچنان پرسش‌ها و چالش‌هایی در مورد کارایی، بهره‌وری، پایداری و نحوه مدیریت این شهرها وجود دارد که نیازمند بررسی‌های دقیق و مستمر است. بنابراین، بررسی و تحلیل نمونه‌های موفق و ناموفق شهرهای جدید در ایران و جهان به یک حوزه پژوهشی پویا و چندوجهی تبدیل شده که نتایج آن می‌تواند راهگشای توسعه متوازن و مانا در آینده سرزمین باشد. باید توجه داشت در دهه‌های اخیر، دولت‌ها و توسعه‌دهندگان خصوصی در همکاری با یکدیگر و با هدف شهرنشینی سریع و گسترده، ایجاد تعادل میان مناطق شهری و تحریک رشد اقتصادی، هزینه‌های سرسام‌آوری را در ساخت شهرهای جدید سرمایه‌گذاری کرده‌اند. باین حال، بسیاری از این شهرها با چالش‌هایی نظیر بدهی‌های کلان و فقدان و کمبود جمعیت روبه‌رو هستند. در فرهنگ واژگان تخصصی به این گونه شهرها «شهر ارواح» (Ghost Town) اطلاق می‌شود؛ پدیده شهر ارواح و تحولات شهری مترو که موضوعی پیچیده و چندوجهی است که می‌توان آن را ترکیبی از عوامل اقتصادی، فرهنگی و سیاسی نسبت داد و گونه‌های مختلفی را برای هر یک برشمرد. تمرکز این گزارش، معطوف به برخی شهرهای جدید مبدل شده به شهرهای ارواح است؛ این سکونتگاه‌ها اغلب به‌صورت دستوری با نگرش‌های مبالغه‌آمیز و با نگاه بالا به پایین و بدون مشارکت جامعه محلی ساخته شدند و در نهایت در جذب جمعیت و سرمایه‌گذاری مورد انتظار شکست خوردند. در یک تقسیم‌بندی کلی، می‌توان ریشه‌های شکست این پروژه‌های شهری را با نگاه کلان در چهار طبقه معرفی کرد:

الف) عوامل اقتصادی

بسیاری از این پروژه‌ها با بودجه‌ریزی و هدایت دولت و توسط توسعه‌دهندگان با چشم‌انداز بزرگ اما بدون انجام تحقیقات بازار مناسب آغاز شدند. اغلب آنها بدون در نظر گرفتن تقاضای واقعی و با هدف سوداگری در بازار املاک تأمین مالی شده‌اند. در زمانی که تسهیلات کلان دولتی از یک در وارد بازی می‌شود، تحقیقات بازار از دیگر بازی‌های خارج می‌شود. پیش‌بینی افزایش قیمت در آینده نیز منجر به تشکیل حباب در بازار املاک و مستغلات شد و تورم مصنوعی در قیمت‌ها را پدید آورد؛ زمانی که این حباب‌ها ترکید، سرمایه‌گذاران بازیان‌های قابل توجهی مواجه شدند. موضوع مهم دیگر در چشم‌انداز اقتصادی، بار بدهی سنگین پروژه‌هاست؛ دولت مستقر و توسعه‌دهندگان اغلب برای تأمین مالی این پروژه‌ها بدهی‌های سنگینی متحمل می‌شوند و زمانی که بازدهی آن‌طور که انتظار می‌رفت محقق نشد، پرداخت این بدهی به یک چالش بزرگ تبدیل می‌شود. همچنین باید توجه داشت تعدادی از این شهرها در دوره خوش‌بینی اقتصادی برنامه‌ریزی شده و توسعه یافتند و رکودهای بین‌المللی در بازارهای جهانی نظیر بحران مالی ۲۰۰۸، تأثیر عمیقی بر اقتصاد جهانی گذاشت و باعث کاهش تقاضا برای



املاک به‌ویژه خانه‌ها و ساختمان‌های مجلل شد. تأکید بیش از حد بر املاک اعیانی و تمرکز بر عرضه واحدهای لوکس، منجر به عرضه بیش از تقاضا شد. علاوه بر این مطالعات بازار در پروژه‌های بزرگی که ممکن است بیش از یک دهه به طول انجامد، نیازمند تحقیقات بازار مستمر و پویاست و تحقیقات بازار ایستا در مقطع زمانی مطالعات اولیه چندان راهگشا نخواهد بود. جمیع عوامل فوق‌الذکر در کنار ارزش‌گذاری افراطی و قیمت‌گذاری بسیار بالاتر از قدرت خرید جامعه هدف، املاک را فراتر از دسترس بازار مورد نظر قرار داد که ورشکستگی توسعه‌دهندگان، یکی از اثرات مخرب آن بود.

موضوع دیگر، ساخت شهرهای جدید در مناطق دورافتاده یا کمتر توسعه‌یافته، دور از مراکز عمده اشتغال است که نتیجه آن فقدان فرصت‌های شغلی در نواحی مجاور آنهاست. بدون بازار کار متنوع، مردم برای نقل مکان به این شهرها مردد بودند. رابطه میان اشتغال با سکونت، در موفقیت یا شکست پروژه‌های کلانی همچون شهرهای جدید بسیار حائز اهمیت است. در واقع اگر اشتغالی نباشد، سکونتی هم در کار نخواهد بود. این مسئله حتی در خصوص شهرهای جدید نزدیک کلان‌شهرهایی همچون تهران و اصفهان نیز صدق می‌کند. باید توجه داشت که برای اقشار کم‌درآمد، دسترسی به مراکز شغلی کلان‌شهر اصلی اهمیت حیاتی دارد و مسکن برای آنها در اولویت‌های بعدی قرار می‌گیرد. این اقشار نمی‌توانند در حالی که شغل‌شان در کلان‌شهر مرکزی است، در شهر جدید مجاور آن سکونت داشته باشند و هر روز هزینه حمل‌ونقل دسترسی به مرکز اشتغال را بپردازند.

ب) عوامل اجتماعی و فرهنگی

تکیه نکردن بر معماری همسو و سازگار با بوم و زمینه‌های فرهنگی منطقه و تلاش برای تکرار الگوهای تکراری سبک‌های معماری کشورهای غربی و شهرهای دیگر بدون مشارکت جامعه و دخیل کردن نظرات ذی‌نفعان محلی، اغلب مصنوعی و فاقد توجیه و اصالت فرهنگی است. در این شرایط، ترجیحات فرهنگی جمعیت هدف نادیده گرفته شده و توسعه‌دهندگان اغلب با انتخاب‌هایشان، به کوچک شمردن سبک زندگی مخاطبان بومی و قطع ارتباط بین پروژه و ساکنان بالقوه دامن می‌زنند.

علاوه بر آن باید اشاره داشت که از بزرگترین چالش‌ها در مطالعات اولیه ایجاد شهرهای جدید، پیش‌بینی جمعیت هدف است. علت این امر، شناسایی و تشخیص جمعیت هدف در مکانی است که در آن هیچ سابقه سکونت پیشینی وجود نداشته؛ لذا تجویز جمعیت در آن پهنه کاملاً احتمالی است و هیچ قطعیتی ندارد. از این رو باید سناریوهای مختلف برای آن تعریف شود و در طول اجرای پروژه، در صورت محقق نشدن سناریوی اصلی، سناریوی دیگر جایگزین شود. اما مشکل اساسی معمولاً این است که پروژه‌های ساخت‌وساز کلان همچون شهرهای جدید توسط بخش خصوصی دنبال نمی‌شود که به موفقیت پروژه حساس باشد، بلکه این دولت‌ها هستند که این پروژه‌ها را آغاز می‌کنند و متأسفانه اغلب نه توجهی به ریسک‌ها دارند و نه هوشمندی استفاده از سناریوهای مختلف.

در شرایط دیگر، سبک زندگی برنامه‌ریزی شده و امکانات ارائه شده، با ترجیحات خریداران بین‌المللی مطابقت نداشته که منجر به عدم اقبال از سوی مخاطبان خارجی می‌شود. همچنین موضوع اختلاط اجتماعی و تنوع فرهنگی باید مدنظر برنامه‌ریزان قرار گیرد؛ بسیاری از پروژه‌ها با هدف جذب و استقرار دهک‌های پایین جامعه و افراد کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در نقاطی با فواصل قابل توجه از هسته مرکزی شهر مادر توسعه یافتند، لذا با جداسازی این جمعیت از بافت اصلی شهر، به ترویج ناهنجاری‌ها و مشکلات ثانویه دامن زده‌اند. علاوه بر موضوعات مطروحه، رواج افسردگی، وندالیسم و سایر بحران‌های اجتماعی و روانی در مقیاس‌های فردی و جمعی در میان ساکنان این شهرها امری مسجل است، چراکه استقرار جمعیت در پهنه‌ای با فاصله از شهرهای اصلی و مراکز پر جنب‌وجوش زیست و فعالیت، مسئله انزوای اجتماعی و حس طردشدگی را در میان افراد تقویت می‌کند؛ موضوعی که در نمونه پروئیت آیگو، افزایش جرم و ناامن‌سازی ساختمان‌ها را در پی داشت.

ج) چالش‌های زیرساختی

هزینه‌های کلان ایجاد زیرساخت‌ها (آب، برق، گاز، مخابرات و فاضلاب) نیز از جمله هزینه‌هایی است که عموماً جدی گرفته نمی‌شود و البته گریبان بسیاری از شهرهای جدید در ایران را نیز گرفته است. بررسی نمونه‌های جهانی نشان می‌دهد که برخی از پروژه‌ها با کمبود امکانات اولیه، زیرساخت‌های ناقص و فقدان امکانات ضروری مانند مدارس، امکانات بهداشتی و درمانی و شبکه‌های حمل‌ونقل طراحی شده‌اند.

علاوه بر آن بدون توجه مسئولان و مدیران شهری، فرسودگی زیرساخت‌ها و امکانات دور از ذهن نخواهد بود. همچنین در زمینه کیفیت زندگی و عوامل مؤثر بر آن، برنامه‌ریزی ضعیف در مورد فضاهای سبز، امکانات تفریحی و خدمات اجتماعی بر کیفیت کلی زندگی تأثیر گذاشته و باعث می‌شود این شهرها برای ساکنان بالقوه جذابیت کمتری داشته باشد.

د) چالش‌های سیاسی

پیاده‌سازی و اجرای پروژه‌های کلان ساخت‌وساز ممکن است بیش از یک به دهه به طول انجامد، در حالی که عمر دولت‌ها عموماً چهار یا هشت سال است؛ در واقع زمانی که یک دولت تصمیم به احداث یک شهر جدید می‌کند، عمده گام‌ها در فرایند برنامه‌ریزی و ساخت این شهرها بر دوش دولت‌های بعدی خواهد بود. بر این اساس، دولتمردان فعلی می‌توانند با تصویب ایجاد یک شهر جدید و تبلیغ آن به اهداف سیاسی خود با کمترین هزینه برسند و هزینه‌های اصلی و مسئولیت ساخت آن را بر دوش دولت‌های بعدی بیندازند. دولت‌های مؤخر اگر به موفقیت برسند، دولت مقدم صادر کننده مصوبه را مشعوف می‌سازند؛ چراکه اجرای این توسعه در رزومه دولت قبل قرار می‌گیرد. اما اگر شکست بخورند، این شکست به حساب خودشان نوشته می‌شود و دولت قبلی با انتقاد از عملکرد آنها، شکست پروژه را ناشی از عملکرد بد دولت بعدی معرفی می‌کند. با این توضیح، می‌توان گفت چالش‌های نظارتی و مقررات پیچیده و موانع بوروکراتیک که دولت مؤخر در سپهر سیاسی خود مدنظر دارد، می‌تواند روند توسعه را مختل کند. تغییرات ناگهانی در سیاست‌های دولت جدید، تغییر ترجیحات و مداخلات آن نیز دست‌اندرکارانی را در اجرای پروژه‌ها قرار می‌دهد. در برخی موارد، دولت‌ها مجبور به ورود برای اصلاح وضعیت شده‌اند که در نتیجه آن، سرمایه‌گذاران منصرف و فضای عدم اطمینان ایجاد شد. از سوی دیگر، مسائل مربوط به حقوق مالکیت نامشخص و اختلافات بر سر زمین، تأخیر در ساخت واحدها و بی‌ثباتی را به دنبال دارد. همچنین از دیدگاه زیست‌محیطی، تأثیرات این توسعه‌ها مانند آسیب و تخریب زیستگاه طبیعی یا مصرف بیش از حد منابع نگرانی‌هایی را برانگیخت.

در حالی که ساخت شهرهای جدید از ابتدا به برنامه‌ریزان شهری اجازه می‌دهد تا یک بوم سفید برای خلق یک اثر هنری خاص و پیاده‌سازی بلندپروازی‌های سیاسی-اقتصادی داشته باشند، بسیاری از پروژه‌های شهر جدید به دلیل اهداف بیش از حد اغراق شده، فقدان محرک‌های اقتصادی، مکان‌یابی غیراصولی و غیرقابل دسترس، هزینه‌های خارج از توان مردم بومی جامعه و عدم توانایی ایجاد یک اجتماع پر جنب و جوش شکست خورده‌اند. این شهرها برای موفقیت در چشم‌انداز بلندمدت، به مشاغل مطمئن و اقتصاد محلی و منطقه‌ای قوی، مسکن مقرون به صرفه، ارتباطات و حمل‌ونقل عمومی کارآمد، عرصه‌های عمومی جذاب و هویت فرهنگی منحصر به فرد نیاز دارند. با اهداف ساده‌تر، واقع‌بینانه‌تر و مطابق با وضعیت زمینه پروژه، شهرهای جدید می‌توانند به اکوسیستم‌های شهری پررونق تبدیل شوند. تلاش‌ها برای ساختن کلان‌شهرهای آینده در یک شب (آنی و دستوری)، معمولاً به الگوهای شکست خورده و درس عبرتی درباره هدررفت منابع و آرزوهای برآورده نشده ختم می‌شود؛ از این رو چشم‌انداز و اهداف تعدیل شده، برنامه‌ریزی همه‌جانبه و بلندمدت و تمرکز بر اصول شهرسازی و دستورالعمل‌های استاندارد در توسعه شهرها از گام‌های نخست، بسیار مهم و ضروری است.

تجارب جهانی نشان می‌دهد که پروژه‌های بزرگ، ریسک‌های بزرگی هستند که به معمولاً سبب فقدان مطالعات مدون و پویا، آسیب‌های بسیار بزرگی در پی دارند؛ در این زمینه آسیب‌های زیست‌محیطی مهم‌ترین پیامد غالب این پروژه‌های کلان هستند. دومین آسیب مهم، اثر بر اقتصاد خانوار در کل کشور است؛ عموم پروژه‌های کلان با منابع مالی دولتی تأمین می‌شود. در کشورهایی نظیر ایران که دولت‌ها با کسری بودجه مداوم و تورم مستمر مواجه هستند، این پروژه‌ها منجر به تشدید کسری بودجه و در نتیجه چاپ بیشتر پول بدون پشتوانه خواهد شد که خود را به صورت جهش‌های تورمی نشان می‌دهد. در واقع دومین آسیب بزرگ پروژه‌های بزرگ، تشدید تورم در کل کشور است. با عبور از سطح کلان و ورود به سطح خانوارها، سومین آسیب که پیامد تشدید تورم است، یعنی کاهش توان مالی اقشار متوسط و پایین برای خانه‌دار شدن هویدا می‌شود. در واقع این پروژه‌ها بر خلاف هدف اولیه خود که خانه‌دار کردن خانوارهای قشر متوسط و پایین است، به دلیل اینکه موجب تشدید تورم می‌شوند، هزینه مسکن، هزینه خورد و خوراک و هزینه پوشاک را افزایش می‌دهند و در نتیجه بر ضد هدف خود عمل می‌کنند.



جدول ۲. جمع‌بندی اهداف و آسیب‌های شهرهای ارواح

نمونه موردی	هدف اصلی	اهداف فرعی	آسیب‌های ناشی از پروژه
Forest City	جذب سرمایه‌گذاران بین‌المللی و نشر توسعه اقتصادی در مقیاس کلان	<ul style="list-style-type: none"> بارگذاری‌های جدید جمعیت گردشگری و خدمات تفریحی پایداری زیست‌محیطی و معماری پایدار ارائه‌الگویی از شهر هوشمند سبز 	<ul style="list-style-type: none"> احصای زمین از دریا و تخریب زیست‌بوم دریایی تهدید مشاغل بومی و اقتصاد محلی کمیود زیرساخت‌های اولیه و ملزومات توسعه افزایش قیمت املاک و مستغلات تهدیدهای امنیتی به‌سبب هجوم بیگانگان برای خرید املاک
Burj Al Babas	جذب سرمایه‌بین‌المللی از طریق خانه‌های مجلل	<ul style="list-style-type: none"> گردشگری و گذران اوقات فراغت برندسازی و اشاعه سبک زندگی مدرن نشر توسعه اقتصادی به مناطق پیرامون 	<ul style="list-style-type: none"> تخریب بافت تاریخی تغییر بافت سنتی زمینه آسیب به محیط زیست تضعیف اقتصاد محلی بی‌ثباتی اقتصادی عدم جذب سرمایه‌گذار و ورشکستگی بخش خصوصی
Pruitt Igoe	جایگزینی زغه‌ها و نوسازی و بازسازی شهری	<ul style="list-style-type: none"> کاهش کمبود مسکن مبارزه با نژادپرستی و ترویج اختلاط نژادی اختلاط درآمدی و توانمندسازی اقتصادی کاهش جرم‌وجنایت و ارتقای امنیت ارتقای سلامت عمومی و بهداشت محیط 	<ul style="list-style-type: none"> تشدید حس عدم‌تعلق به مکان بروز وندالیسم و تخریب‌گرایی از بین رفتن اعتماد عمومی القای ناامیدی و افزایش انزوای ساکنان فقیر و آسیب‌پذیر مجموعه تفکیک قومیتی و تشدید تضادها و تنش‌های نژادی فقدان دسترسی جامعه بومی به امکانات عمومی و خدمات ضروری جداسازی جمعیت محلی از سایر شهروندان و ایزوله شدن منطقه از سایر نقاط شهر افزایش میزان جرم‌وجنایت و بزهکاری عدم اقبال سرمایه‌گذاری خارجی و از بین رفتن فرصت‌های شغلی هدر دادن سرمایه و بودجه عمومی

نمونه موردی	هدف اصلی	اهداف فرعی	آسیب‌های ناشی از پروژه
Ordos City	تعادل منطقه‌ای از طریق بازتوزیع جمعیت و خدمات	<ul style="list-style-type: none"> توسعه اقتصادی منطقه ترویج شهرنشینی تقویت ظرفیت‌های لجستیک در سطح ملی زیست و فعالیت پایدار در منطقه جذب سرمایه‌گذاری‌های جدید و استعدادها تغییر نقش منطقه از مرکز صنعتی-معدنی به مرکز فرهنگی-اقتصادی 	<ul style="list-style-type: none"> شکست سرمایه‌گذاری‌ها و بارگذاری‌های کلان‌مقیاس افزایش فشارهای اقتصادی بر دولت ملی و مسئولان محلی برای حفظ و نگهداری از زیرساخت‌های تازه‌ساخت مهاجرت و کاهش جمعیت کارگران بومی منابع و معادن کاهش کیفیت زندگی و محدود شدن زیست‌پذیری ترویج سوداگری زمین و بازار مسکن در منطقه افزایش بی‌رویه قیمت زمین، املاک و مستغلات
Tianducheng	جذب گردشگر و ارائه خدمات اوقات فراغت	<ul style="list-style-type: none"> اسکان جمعیت طبقه متوسط جذب سرمایه‌گذاران در املاک و مستغلات توسعه اقتصادی منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> تضییع منابع و هدررفت مصالح شکست پروژه مدرنیزاسیون سریع و تغییر هویت فرهنگی چین
Thames Town	جذب گردشگر و ارائه خدمات اوقات فراغت	<ul style="list-style-type: none"> اسکان جمعیت طبقه متوسط جذب سرمایه‌گذاران در املاک و مستغلات توسعه اقتصادی منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> تضییع منابع و هدررفت مصالح شکست پروژه مدرنیزاسیون سریع و تغییر هویت فرهنگی چین
Kilamba	تعادل منطقه‌ای از طریق بازتوزیع جمعیت و خدمات	<ul style="list-style-type: none"> ترویج شهرنشینی تقویت اقتصادی و نشر توسعه بهبود کیفیت زندگی جذب سرمایه‌گذاری‌های بین‌المللی برندسازی و ارتقای جایگاه منطقه‌ای 	<ul style="list-style-type: none"> استقرار اضحارجی و بدهکاری سنگین دولت تضییع منابع و هدررفت مصالح افزایش فشار جمعیتی بر شهر مادر



ارزیابی مأموریت شهرهای جدید در ایران (اغلب اسکان سرریز جمعیت شهر مادر) و مرور عوامل مورد اشاره در نمونه‌های جهانی، ضرورت توجه به ملاحظات و اقتضائات فرهنگی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی، فناورانه و زیست‌محیطی را گوشزد می‌کند. مجموع این دلایل، ضرورت اجماع نخبگانی و لحاظ داشتن تمامی ابعاد در موضوع توسعه شهرهای جدید را تبیین کرده و پرهیز از عجله و اتمام اجرای پروژه در دوره مدیریتی کوتاه را تجویز می‌کند. مبتنی بر بررسی، تحلیل و آسیب‌شناسی صورت گرفته در نمونه‌های جهانی و با توجه به اولویت‌ها و سیاست‌های داخلی موضوع، پیشنهادهایی به منظور کاربست در فرایندهای تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهرهای جدید در کشور ارائه می‌شود:

الف) مطالعه تجارب جهانی در حوزه شهرهای جدید و دیگر ابرپروژه‌های کالبدی و مرور اسناد مشابه در تجارب داخلی، ضرورت خودداری دولت‌ها از گرایش به سمت پروژه‌های بزرگ و تغییرات کالبدی گسترده در سرزمین را گوشزد می‌کند؛ تمرکز بر پروژه‌های کلان مانند شهرهای جدید، ممکن است با مشکلات و چالش‌های متعددی مواجه شود که در نهایت به ناکارآمدی و هدررفت منابع منجر می‌شود. یکی از دلایل اصلی این دیدگاه، پیچیدگی، همپوشانی و حجم بالای وظایف دستگاه‌ها در این پروژه‌هاست که مدیریت و نظارت بر آنها را دشوار می‌سازد. علاوه بر این، پروژه‌های بزرگ معمولاً نیازمند بودجه‌های عظیم و زمان طولانی برای اجرا هستند که می‌تواند دولت‌ها را تحت فشار قرار داده و باعث به‌وجود آمدن مشکلات اقتصادی و اجتماعی گسترده‌تری شود. یکی دیگر از زمینه‌های این دیدگاه، عدم قطعیت و ریسک بالای پروژه‌های بزرگ است؛ در چنین پروژه‌هایی که هزینه و زمان زیادی را طلب می‌کنند، تغییرات در شرایط اقتصادی (تورم، رکود، بحران‌های مالی و ...)، سیاسی (تغییر سیاست‌های بانک مرکزی و سازمان‌های بودجه‌ریز، تغییرات دولت‌ها و خط‌مشی‌ها، جنگ، تحریم‌ها و ...) و اجتماعی (تغییر نسل‌ها، تغییر ترجیحات و اقتضائات جامعه و ...) می‌تواند به‌طور قابل توجهی بر روند و نتیجه نهایی تأثیر بگذارد. این تغییرات ممکن است منجر به توقف و تأخیر در روند اجرای پروژه، افزایش هزینه‌ها و در نهایت عدم تحقق اهداف اولیه شوند. همچنین، پروژه‌های بزرگ به‌طور معمول به تغییرات گسترده در سرزمین نیاز دارند که می‌تواند به محیط زیست آسیب برساند و باعث بروز مشکلات زیست‌محیطی جدی شود. عوامل مذکور دولت‌ها را به سمتی هدایت می‌کند که به جای تمرکز بر پروژه‌های بزرگ و پیچیده، با انتخاب پروژه‌های کوچک‌تر و محلی‌تر، نتایج بهتری را در کوتاه‌مدت و بلندمدت کسب کنند. تمرکز بر پروژه‌های با مقیاس کوچک و میانی می‌تواند توزیع عادلانه‌تر منابع و فرصت‌ها را به ارمغان آورد. این نوع پروژه‌ها معمولاً نیاز به مشارکت بیشتر جامعه محلی دارند که می‌تواند به افزایش حس تعلق مکان و همکاری اجتماعی کمک کند. علاوه بر این، پروژه‌های کوچک‌تر، به سبب مقیاس محدودتر آنها و ملموس بودن اقدامات و اصلاحات منتج از آنها، افزایش رضایت عمومی را در پی خواهد داشت. به این ترتیب، دولت‌ها با سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کوچک‌تر و قابل کنترل‌تر می‌توانند به توسعه پایدار و متوازن‌تر دست یابند.

آنچه بیان شد نفی موضوع توسعه شهرهای جدید نیست، بلکه مبتنی بر درس‌آموخته‌های تجارب، تأکید بر برنامه‌ریزی دقیق و واقع‌نگر و اجتناب از ساده‌سازی و بزرگ‌نمایی مزایای اجرای طرح در مقابل نپرداختن و یا کوچک جلوه دادن ریسک‌های اجرایی شدن و تحقق طرح است. مبتنی بر تجارب بررسی شده به نظر می‌رسد موضوع حائز اهمیت دیگر، مشارکت جامعه بومی شهر مادر در برنامه‌ریزی شهر جدید پیرامون آن و برنامه‌ریزی پایین به بالا در فرایند توسعه شهر جدید، ولو به قیمت طولانی‌تر شدن فرایندهای توسعه است. نخستین دلیل این اهمیت، تجربه و دانش محلی این جامعه است؛ افراد بومی شهر مادر به عنوان اولویت جامعه هدف برای استقرار در شهر جدید، به خوبی از نقاط قوت و ضعف محیط زیست، زیرساخت‌ها و نیازهای آتی توسعه در منطقه خود آگاه هستند. این دانش می‌تواند به برنامه‌ریزان کمک کند تا طرح‌های توسعه را در سازگاری بیشتر با شرایط محلی و نیازهای واقعی جامعه تدوین کنند. به این ترتیب، برنامه‌های توسعه‌ای نه تنها کارآمدتر بلکه پایدارتر خواهند بود. علاوه بر این، وقتی مردم محلی در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری مشارکت داشته باشند، احساس مالکیت و مسئولیت بیشتری نسبت به پروژه‌ها پیدا می‌کنند. این احساس مالکیت می‌تواند موجب افزایش حمایت عمومی و همراهی مردم از پروژه‌های توسعه‌ای و کاهش مقاومت‌ها و مخالفت‌های احتمالی شود. در نتیجه، فرایند اجرایی پروژه‌ها با مشکلات کمتری مواجه خواهد شد و احتمال موفقیت و تکمیل آنها بیشتر می‌شود. جامعه محلی به خوبی می‌داند که توسعه بی‌رویه و ناپایدار می‌تواند آسیب‌های جبران‌ناپذیری

را به محیط زیست، منابع طبیعی و شرایط زیست‌فردای خود و فرزندان‌شان وارد کند. با مشارکت فعالانه جامعه، می‌توان راهکارهایی برای کاهش اثرات منفی توسعه و حفظ تعادل اکولوژیکی منطقه یافت که نه تنها به حفظ محیط زیست کمک می‌کند، بلکه به بهبود کیفیت زندگی نسل‌های آینده نیز منجر خواهد شد.

ج) بسته‌های رفاهی و پشتیبانی دولت از مخاطبان و ساکنان بالقوه شهرهای جدید نیز نقشی کلیدی در جلوگیری از تمرکز نارضایتی‌های احتمالی ایفا می‌کند. این بسته‌ها شامل طیف گسترده‌ای از خدمات و تسهیلات است که زندگی در شهرهای جدید را جذاب‌تر و مطلوب‌تر می‌سازد. به‌طور خاص، دولت می‌تواند از طریق ارائه یارانه‌های مسکن، نظام تأمین اجتماعی، تسهیلات مالی و خدمات بهداشتی و آموزشی مناسب، شرایط زندگی را در این شهرها بهبود بخشد. یکی از مهم‌ترین جنبه‌های بسته رفاهی، ایجاد اشتغال پایدار در شهرهای جدید است. دولت باید برنامه‌هایی برای توسعه اقتصادی این مناطق تدوین کند که شامل تشویق سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، ایجاد مناطق صنعتی و تجاری و حمایت از کارآفرینی محلی باشد. با ایجاد فرصت‌های شغلی متنوع و پایدار، افراد بیشتری تمایل خواهند داشت که در شهرهای جدید سکونت‌گزینند و از مهاجرت به شهرهای بزرگ خودداری نکنند. این موضوع نه تنها به رشد اقتصادی این مناطق کمک می‌کند، بلکه از تجمع بی‌رویه جمعیت در مناطق شهری بزرگ نیز جلوگیری خواهد کرد. نظام تأمین اجتماعی مناسب نیز بخش دیگری از بسته‌های رفاهی است که می‌تواند نقش مهمی در جذب و نگهداشت ساکنان در شهرهای جدید ایفا کند. این نظام شامل بیمه‌های درمانی و بازنشستگی، حمایت‌های مالی در دوران بیکاری و ارائه خدمات پزشکی و اجتماعی متنوع است. با ایجاد یک شبکه حمایتی قوی، افراد احساس امنیت بیشتری خواهند کرد و انگیزه بیشتری برای اقامت در شهرهای جدید پیدا می‌کنند. این نگاه توأمان به موضوعات اشتغال و تأمین می‌تواند توازن جمعیت و توزیع بهتر منابع در سطح ملی را به‌دنبال خواهد داشت.

د) عطف توجه به کاستی‌ها و مشکلات اقتصادی بیان شده، بازنگری در سازوکار تأمین مالی پروژه‌ها و قیمت‌گذاری املاک ضروری به‌نظر می‌رسد؛ همان‌طور که اشاره شد، مهم‌ترین موضوع در این باب لزوم شناسایی ترجیحات جمعیت هدف و برنامه‌ریزی و طراحی بر مبنای فصل مشترک به‌دست آمده از آنها و سیاست‌های نظام است. معیارهای اقتصادی جامعه هدف را می‌توان در قیمت تمام‌شده املاک، تسهیلات بانکی و چگونگی بازپرداخت آنها، معافیت‌ها و یارانه‌های دولتی و میزان شمولیت آن، تأمین اشتغال در منطقه مورد برنامه‌ریزی یا حوزه بلافصل آن، حمایت دولت به‌هنگام بروز بحران‌های مالی داخلی و خارجی و جلوگیری نهادهای نظارتی و قضایی از شکل‌گیری و تشدید سوداگری زمین توسط دلال‌ها جستجو کرد؛ ارزیابی جزء به جزء معیارها با زیست و فعالیت مردم بومی، بیانگر ضرورت دوری از بلندپروازی‌های نسنجیده و در اولویت قرار دادن آنها و نسل‌های آینده ایشان در فرایند برنامه‌ریزی و طراحی است. در این زمینه تنظیم و تدوین استراتژی‌های ملی و منطقه‌ای توسعه صنعتی - اقتصادی و تقسیم کار ملی تجارت و بازرگانی تجویز می‌شود.

ه) مسئله سوداگری و احتکار زمین و مسکن نیز از جمله آسیب‌های اساسی مشاهده شده در نمونه‌های جهانی می‌باشد که در تجارب داخلی نیز دولت با آن دست‌به‌گریبان است. جلوگیری از دلالتی و احتکار مسکن و همچنین تطویل پروژه‌های عمرانی از این دست، از طریق سازوکارها و روش‌های مختلفی امکان‌پذیر است که شامل تنظیم قوانین و مقررات، استفاده از فناوری‌های نوین و ایجاد شفافیت در بازار می‌شود. نخستین و مهم‌ترین گام، وضع قوانین و مقررات محکم برای خرید و فروش زمین و مسکن است؛ در ایران، دولت با همراهی مجلس شورای اسلامی می‌تواند از طریق اجرایی‌سازی و رفع کاستی‌های قانونی مالیات بر خانه‌های خالی و معاملات مکرر، انگیزه‌های اقتصادی دلالت را کاهش دهد. تعیین سقف‌های معین برای اجاره‌بها و قیمت فروش مسکن در شهرهای جدید دیگر موضوعی است که می‌تواند مانع از افزایش بی‌رویه قیمت‌ها و احتکار مسکن توسط سودجویان شود. استفاده از فناوری‌های نوین مانند بلاکچین نیز به‌سبب ایجاد شفافیت بیشتر در معاملات مسکن و جلوگیری از تغییرات نادرست در اسناد مالکیت و همچنین سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (GIS) نیز به‌سبب اتکا بر اطلاعات دقیق از وضعیت زمین و مسکن در مناطق مختلف، در نظارت و کنترل بازار مؤثر و مثمر‌تر است. علاوه بر موارد مذکور، ترویج دولت الکترونیک و ایجاد شفافیت در بازار مسکن از طریق انتشار عمومی اطلاعات نیز یکی از روش‌های مؤثر در جلوگیری از سوداگری و احتکار است. دولت‌ها می‌توانند با ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی از جمله داده‌های مربوط به تعداد خانه‌های خالی، قیمت‌ها و معاملات اخیر، به مردم و



کارشناسان اقتصادی اجازه دهند که به صورت شفاف از وضعیت بازار املاک و مستغلات آگاه شوند. این اقدام موجب کاهش اطلاعات نادرست و شایعات در بازار شده و به تصمیم‌گیری‌های آگاهانه‌تر خریداران و فروشندگان کمک می‌کند. باید به این نکته توجه داشت که شهرهای جدید و به خصوص طرح‌های مسکن حمایتی ذیل آنها در ایران از بدو طرح ایده تا برنامه‌ریزی، طراحی، تصویب، اجرا، واگذاری زمین و عملیات ساخت و ساز زیر نظر وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود؛ لذا برخلاف سایر شهرها، ابزارهای مدیریتی و نظارتی قوی در اختیار این وزارتخانه برای کنترل سوداگری در شهرهای جدید قرار دارد. گفتنی است، براساس مطالعات در دست انجام مرکز پژوهش‌های مجلس در بین شهرهای کشور، شهرهای جدید دارای بیشترین نسبت خانه‌های خالی نسبت به خانوار ساکن در بین شهرهای مختلف کشور دارا هستند.

منابع و مآخذ

- [1] United Nation Department of Economic and Social Affairs, World Urbanization Prospects The 2018 Revision.
- [2] World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities.
- [3] What Makes New Cities Successful?
- [4] Kolankiewicz, V.; Nichols, D. & Freestone, R. (2022). New Cities. In: The Palgrave Encyclopedia of Urban and Regional Futures. Palgrave Macmillan, Cham.
- [5] The \$100 Billion Luxury Complex That's Sitting Empty and Unfinished.
- [6] Rahman, S. (2017). Trends in Southeast Asia JOHOR'S FOREST CITY FACES CRITICAL CHALLENGES. ISEAS-Yusof Ishak Institute, Singapore ISBN: 978-981-4786-24-9.
- [7] Johor's Forest City teeters over China property giant's woes.
- [8] The \$100 Billion City Next to Singapore Has a Big China Problem.
- [9] <https://forestcitycgpv.com/>
- [10] Malaysia's Forest City Went From Boomtown to Ghost Town.
- [11] Malaysia's GDP shrinks 5.6% in COVID-marred 2020.
- [12] China's capital controls hit Malaysian Forest City housing project.
- [13] Malaysia targets Singapore's expats as Chinese-built Forest City homes 'sit empty'.
- [14] Turkish Citizenship Is a Hot Commodity.
- [15] Turkish citizenship offer, weak lira draw foreign property buyers.
- [16] Fate of castles in the air in Turkey's £151m ghost town.
- [17] The abandoned castleville of Turkey.
- [18] Inside a \$200 million ghost town in Turkey filled with castles reminiscent of Disneyland minus all the people.
- [19] How on earth could this US\$200 million Disneyesque project in Turkey flop?
- [20] The failed promise of Pruitt-Igoe.
- [21] Pruitt-Igoe, a Symbol of Government Failure, Gets a Second Chance.
- [22] AD Classics: Pruitt-Igoe Housing Project / Minoru Yamasaki.
- [23] Pruitt-Igoe Housing Project
- [24] Why Did Pruitt-Igoe Fail?
- [25] The History of Pruitt-Igoe Urban Housing Project Essay.
- [26] Pruitt-Igoe Residential Complex.
- [27] Newman, O. (1996). Creating Defensible Space. U.S. Dept. of Housing and Urban Development,

- Office of Policy Development and Research, Washington, D.C.
- [28] Sennott, R.S. (2004). *Encyclopedia of Twentieth Century Architecture*. Vol 1. Fitzroy Dearborn, London.
- [29] Why the Pruitt-Igoe housing project failed.
- [30] An Update On China's Largest Ghost City - What Ordos Kangbashi Is Like Today.
- [31] Li, M. (2017). Evolution of Chinese Ghost Cities, *China Perspectives*, 1: 69-78.
- [32] Woodworth, M. D. (2015). Ordos Municipality: A market-era resource boomtown. *Cities*, 43.
- [33] Shepard, W. (2015). *Ghost Cities of China: The Story of Cities without People in the World's Most Populated Country* (1st ed.). Bloomsbury Publishing.
- [34] Xing, S. & Zhu, Q. (2020). Neoliberal planning, master plan adjustment and overbuilding in China: The case of Ordos City. *Cities*, 105 (1): 102748.
- [35] China's largest 'ghost city' booms again thanks to education fever.
- [36] Welcome to Ordos, China: The World's Largest "Ghost City".
- [37] Yin, G. & Liu, Y. (2017). Administrative urbanization and city-making in post-reform China a case study of Ordos City, Inner Mongolia. *Chinese Geographical Science*, 27 (6): 891-903.
- [38] Sui, D.; Zhao, B. & Kong, H. (2017). The Development of Copycat Towns in China: An Analysis of Their Economic, Social, and Environmental Implications. *Lincoln Institute of Land Policy*.
- [39] From megacity to mega-fail: Inside a curious ghost city.
- [40] China's European ghost towns: The tourism trend that went wrong.
- [41] Tianducheng – China's Strange City Paris.
- [42] Abandoned architectural marvels in China's largest ghost town.
- [43] Paris or China: Can you tell real thing from replica?
- [44] Henriot, C. & Minost, M. (2017). Thames Town, an English Cliché; The Urban Production and Social Construction of a District Featuring Western-style Architecture in Shanghai. *China Perspectives*, 1: 79-86.
- [45] Piazzoni, F. (2019). Theming as a preservation tool? On the authenticity of Thames Town, the English village of Shanghai. In book: *Routledge Companion on Global Heritage Conservation*.
- [46] China Gets Its Own Slice of English Countryside
- [47] Shanghai's Thames Town: One Potemkin Village Within Another
- [48] Apostolopoulou, E.; Han, C.; Silver, J. & Wiig, A. (2023). Cities on the new silk road: the global urban geographies of China's belt and road initiative. *Urban Geography*, 44 (7).
- [49] Bonino, M.; Governa, F.; Repellino, M. P. & Sampieri, A. (2019). *The City after Chinese New Towns. Spaces and Imaginaries from Contemporary Urban China*. Birkhäuser Verlag GmbH, Basel.
- [50] Cain, A. (2017). Alternatives to African commodity-backed urbanization: the case of China in Angola. *Oxford Review of Economic Policy*, 33 (3): 478–495.
- [51] Croese, S. (2017). State-led housing delivery as an instrument of developmental patrimonialism: The case of post-war Angola. *African Affairs*, 116 (462): 80-100.
- [52] Rent Strike Narrowly Averted in Africa's Newest Mega Housing Project – Kilamba City Angola.
- [53] Kosiński, D. (2019). A Successful Failed State after All? The Case of Angola. *Politeja*, 15 (56): 67-84.
- [54] Angola's Chinese-built ghost town.
- [55] Check Out The Massive Chinese-Built Ghost Town In The Middle Of Angola.
- [56] United Nation Department of Economic and Social Affairs (Population Division). *World Population Prospects*, 2017

گزیده سیاستی

سیاست شهرهای جدید، پاسخی به رشد ناموزون جمعیت در سرزمین و پیچیدگی روز افزون مسائل مناطق شهری و منطقه‌ای، به ویژه موضوع مسکن برای طبقات متوسط و کم‌درآمد جامعه است. این گزارش به طور خاص به زمینه‌های شکست نمونه‌های شاخص شهرهای جدید در سطح جهان می‌پردازد.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir