

تحلیلی بر ضرورت شکل‌گیری و نقش شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد

دکتر عیسی ابراهیم‌زاده

استادیار، دانشکده علوم زمین و جغرافیای دانشگاه سیستان و بلوچستان

دکتر محمدرحیم رهنما

استادیار، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد

محمد نگهبان مروی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، عضو پژوهشکده علوم

زمین و جغرافیای دانشگاه سیستان و بلوچستان

با توجه به اینکه یکی از مهم‌ترین اهداف احداث شهرهای جدید تمرکززدایی از مادرشهرهای ناحیه ای است آیا شهر جدید گلبهار توانسته است در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد موفق باشد؟

چکیده

توسعه فیزیکی شهرها به دلیل پدیده تمرکز، به ویژه در شهرهای بزرگ، مشکلات کارکردی و مدیریتی پدیدآورده است. به منظور برطرف کردن بخشی از مشکلات این شهرها، تمرکززدایی از آنها ضروری است.

شهر مشهد از نظر مساحت و جمعیت دومین شهر کشور پس از تهران است. این شهر مهم‌ترین مرکز سیاسی و اقتصادی-اجتماعی شرق کشور است. با توجه به محدودیت‌ها و امکانات توسعه شهر و عدم امکان استقرار همه جمعیت ناشی از افزایش جمعیت آینده در داخل محدوده پیوسته شهر از یکسو رهسپار شدن سرریز جمعیت به دلایل گوناگون به پیرامون این شهر و گسترش حاشیه‌نشینی در آن از سوی دیگر، و برای تمرکززدایی از مادر شهر مشهد طی دو دهه گذشته، دو شهر جدید اقماری به نام‌های گلبهار و بینالود، در منطقه شهری مشهد، به منظور ساماندهی این منطقه شهری طراحی و وارد فرایند احداث شده‌اند.

هدف از این تحقیق بررسی و تحلیل نقش شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد است. نتایج حاصل از این تحقیق عدم موفقیت شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد را نشان می‌دهد، به طوری که از نظر جمعیت، اشتغال، مسکن و سایر پیش‌بینی‌ها تا سال ۱۳۷۵ حتی تا سال ۱۳۸۰ نیز به هیچ‌کدام از اهداف فوق دست نیافته است. به طور مثال، تا سال ۱۳۸۰ تنها حدود ۱۰ درصد (۲۳۹۷ نفر) از گزینۀ حداقل جمعیت پیش‌بینی شده شهر برای سال ۱۳۷۵ (۲۴۰۰۰ نفر) تحقق یافته است.

براساس یافته‌های این تحقیق، برای تحقق کارکردهای پیش‌بینی شده برای شهر جدید گلبهار و ارتقای جایگاه آن در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد، تغییر الگوهای توسعه شهر مشهد و کنترل ضوابط حفظ حریم شهرمشهد و تقویت و تحول در سیستم مدیریت شهر جدید گلبهار ضروری به نظر می‌رسد.

مقدمه

پدیده‌ای که تا قرن نوزدهم حتی قابل تصور نبود، یعنی پیدایش شهرهای میلیونی، در نیمه نخست قرن نوزدهم به دلایل گوناگون تحقق پذیرفت. افزایش جمعیت در شهرهای میلیونی و کلان‌شهرها سبب اشباع کالبدی و افزایش بهای مسکن و خدمات در این‌گونه شهرها شد. در نتیجه، جمعیت اضافه و مهاجر به نقاط پیرامونی رهسپار شدند، که مسکن مناسب برای آنان عرضه می‌کرد. این امر سبب تمرکز در منطقه شهری به جای تمرکز در محدوده رسمی این شهرها شد. از این رو سیاست احداث شهرهای جدید با طرح و برنامه‌ای از پیش‌اندیشیده، برای مقابله با این پدیده، راهکاری منطقی به‌شمار آمد و به‌عنوان یک راه حل مطرح شد.

ایجاد شهرهای جدید یکی از راه‌حل‌هایی است که دست‌اندرکاران مسائل شهری از آن برای تمرکززدایی از مادرشهرها و توزیع جمعیت و امکانات بهره می‌گیرند، زیرا مادرشهرها با تمرکز انواع امکانات و فرصت‌های شغلی خود به خود گسترش می‌یابند. استقرار پیوسته جمعیت در اطراف این متروپل‌های ملی و منطقه‌ای اگر مقدور هم باشد، مطلوب نیست.

از ابتدای جنبش ایجاد شهرهای جدید معاصر (پس از جنگ جهانی دوم)، شهرهای جدید بسیاری در کشورهای گوناگون احداث شده‌اند، که در هر کشوری نقش و عملکردهای متفاوتی داشته‌اند. در بعضی از کشورها این طرح‌ها موفق و در برخی دیگر ناموفق بوده‌اند.

در ایران نیز برای مناطق شهری تهران، مشهد، اصفهان، تبریز، شیراز و چند شهر دیگر احداث شهرهای جدید به تصویب رسیده، که متداول‌ترین نوع ایجاد شهرهای جدید در ایران شهرهای جدید اقماری است.

شهرهای جدید اقماری برای تمرکززدایی از مادر شهرها به‌وجود می‌آیند. تمرکززدایی از شهرهای بزرگ یکی از اهداف برنامه‌ریزی شهری به‌ویژه در دوره پس از جنگ جهانی دوم

(۱۹۴۵) بوده است. (Small et al., 1989, p. 56) با توجه به این مهم، در این مقاله به بررسی و تحلیل شهر جدید گلبهار و نقش آن در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد پرداخته‌ایم.

دیدگاه‌های نظری

براساس منشأ رشد، شهرها یا رشد ارگانیک و خودرو داشته‌اند یا با برنامه‌ریزی طرح و شکل گرفته‌اند. اصولاً نیاز به ایجاد شهرهای جدید در دوران گذار و تحول جوامع مطرح می‌شود، (شفایی، ص ۵۳) به‌طوری‌که در دوران باستان، احداث شهرهای جدید معمولاً برای تحقق بخشی از سیاست حکومت‌ها بوده است، که در این زمینه می‌توان از شهرهای جدید بابلی و آشوری در بین‌النهرین، موهینجودارو در ایندوس، کاهن در مصر، میلئوس، اولین‌توس و پرینس در یونان و برخی دیگر از مراکز شهرهای جدید در افریقا نام برد. (زیاری، ص ۱۶)

در صدر اسلام در سرزمین‌های جدید متصرف شده از سوی فاتحان و حکمرانان منطقه‌ای، برای نظارت و مصون‌ماندن سپاهیان در مقابل اقدامات دشمنان، مراکز جدید شهری احداث شدند که از آن جمله می‌توان به کوفه، بصره، اصفهان و غیره اشاره کرد. (جوادشهیدی، ص ۲۰)

باستیدهای قرون وسطی که برای فعالیت‌های کشاورزی درحاشیه مرزها ساخته می‌شدند، نمونه‌های دیگری از شهرهای جدید هستند که به منظور کنترل مرزها، افزایش تولیدات کشاورزی و در ضمن توزیع قدرت حکومت یا پادشاه در مقابل رشد و گسترش قدرت فئودال‌ها احداث شده‌اند. (جواد شهیدی، ص ۴۸)

در پی انقلاب صنعتی، اهداف و ضرورت شکل‌گیری شهرهای جدید متحول شد، به‌طوری‌که افزایش جمعیت و مهاجرت‌های روستا - شهری و به تبع آن گسترش و توسعه فیزیکی شهرها و به‌وجود آمدن شهرهای میلیونی، باعث طرح نظریه‌های نو در خصوص شهرهای جدید گردید. در سال ۱۸۸۲ سوریاماتا "نظریه شهر خطی" را مطرح کرد، که بر اساس آن شهر در امتداد خطوط تراموا به‌صورت نوارمانند ادامه می‌یافت و نواحی مسکونی و صنعتی در دو طرف این خطوط

قرار می‌گرفتند. در زمان حیات وی رؤیای او تنها در یکی از حومه‌های کوچک مادرید شکل گرفت. (شیعه، ص ۴۴) در سال ۱۸۹۸ هاوارد "نظریه باغشهر" را ارائه کرد. وی معتقد بود با ایجاد چند باغشهر در اطراف شهرهای بزرگ باید از این‌گونه شهرها تمرکززدایی کرد.

(Girardet, 1998, p. 55)

در همین دوره "نظریه شهر صنعتی" گارنیه مطرح شد. او شیفته شکل معماری یک شهر قرن بیستمی بود که بتواند جوابگوی نیازمندی‌های ناشی از پیشرفت‌های اجتماعی و فنی باشد. وی این نظریه را در سال ۱۹۱۹ در زادگاهش لیون فرانسه در مقیاس ساده به مرحله عمل درآورد. (اوستروفسکی، ص ۴۷) در سال ۱۹۲۳ بر اساس نیازها و ضرورت‌های شهرهای جدید، کلرنس پری "نظریه واحد همسایگی" را طرح کرد. این نظریه منشأ اثری شد تا هنری ریت و کلارنس اشتاین به پیروی از پری شهر جدید رادبرن را در نیوجرسی آمریکا احداث کنند. (هیراسکار، ص ۸۷)

بالاخره در زمان جنگ جهانی دوم (۱۹۴۵-۱۹۳۹) و در واقع در پایان این جنگ بود که نمونه‌هایی از ساخت شهرها مطرح و طراحی شدند که به نسل جدید شهرهای دوران معاصر معروف‌اند. (جوادشهیدی، ص ۳۶)

آغاز حرکت احداث شهرهای معاصر را باید از انگلستان و گزارش کمیسیون بارلو دانست. بر اساس این گزارش، نارسایی‌ها و مشکلات ناشی از تمرکز در شهر لندن از نظر استراتژیک، اجتماعی و اقتصادی مطرح شدند (مرلن، ص ۲). اصول گزارش بارلو توسط ابرکرامبی در سال ۱۹۴۴ در لندن بزرگ مورد توجه قرار گرفت و وی پیشنهاد کرد تا برای اجرای سیاست تمرکززدایی، ده شهر جدید اقماری در اطراف لندن ساخته شود. (زیاری، ص ۳۲)

پس از احداث شهرهای جدید انگلستان، شاهد احداث شهرهای جدیدی در سایر کشورهای سرمایه‌داری، سوسیالیستی و جهان سوم هستیم که عمدتاً به منظور تمرکززدایی از مادرشهرها طراحی شده‌اند.

در واقع تمرکززدایی نوعی فرایند تغییرات فضایی است که

به وسیله قوه گریز از مرکز ایجاد می‌شود. زیرا در داخل ناحیه شهری شهرهای بزرگ، تقاضا برای فضا و میل به رهایی از تراکم، آلودگی و ارزش بالای زمین و، در مقیاس بزرگ‌تر، احوال ظاهراً ناخوشایند شهرهای بزرگ حرکت به سمت سکونتگاه‌های کوچک‌تر را ضرورت می‌بخشد.

(Johnston et al., p. 121)

در ایران گرچه فکر و حرکت ایجاد شهرهای جدید، در قالب ایجاد شهرهای مسکونی، نواحی صنعتی و شهرک‌های شرکتی پیشینه‌ای قابل توجه دارد و به قبل از انقلاب اسلامی برمی‌گردد، اما طرح آن به عنوان یک حرکت اساسی و فرهنگی جدید در شهرنشینی کشور به‌منظور تمرکززدایی از مادرشهرهای بزرگ، با شکل‌گیری "شرکت عمران شهرهای جدید ایران" در سال ۱۳۶۸ شکل گرفت و پس از آن زمینه ایجاد شهرهای جدید مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی کشور فراهم شد. شهرهای جدید نظیر پردیس، پرند، هشتگرد، اندیشه، لتیان، پولادشهر، بهارستان، مجلسی، گلپهار، بینالود، سهند، صدرا، عالی‌شهر، مهاجران، علوی، طیس، رامشار و رامین، که عمدتاً در اطراف شهرهای بزرگ تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز و... برای تمرکززدایی و سرریزپذیری جمعیت آن‌ها شکل گرفته‌اند.

شهر مشهد در گذشته از بسیاری جهات تحت تأثیر عوامل درونزا بوده است، درحالی‌که در چند دهه اخیر، به‌دلیل تحولات ساختاری در اقتصاد و جمعیت کشور و متأثر از عوامل برونزا، جمعیت و مساحت آن افزایش و گسترش فوق‌العاده‌ای یافته است. در واقع تمرکز کارکردهای سیاسی، اقتصادی و جمعیتی در این شهر مشکلات عدیده‌ای به‌دنبال داشته است که ضرورت توزیع این کارکردها و جمعیت آن، لزوم احداث شهرهای جدید در ناحیه شهری مشهد را حتمی ساخته است.

برای پیشگیری از رشد غول‌آسای شهرهای بزرگ، کنترل نرخ رشد طبیعی جمعیت شهر و کنترل نرخ رشد بالای مهاجران ضروری است. در عین حال، اگر به هر دلیل نتوان از این دو شیوه استفاده کرد یا انجام آن موفقیت‌آمیز نباشد، بهترین

الگوی توسعه شهری احیای بافت‌های قدیمی شهر است که از آن به عنوان نوشهر در شهر نیز نام برده می‌شود. اگر این الگو نیز کفایت افزایش جمعیت شهر را نکند، توسعه پیوسته شهر در مکان‌هایی که محدودیت طبیعی و مصنوعی ندارد، مورد توجه قرار می‌گیرد. چنانچه این دو الگو کارساز نباشد، نهایتاً باید مکانی خارج از مادرشهر برای سرریز جمعیت شهری پیش‌بینی و طراحی شود. در اغلب شهرهای بزرگ ایران و از جمله شهر مشهد دو الگوی نخست جوابگو نبوده و لاجرم برنامه‌ریزان و سیاستگذاران الگوی سوم را مورد توجه قرار داده‌اند و تمرکززدایی فضایی از مادرشهرها را به عنوان الگوی ایجاد شهرهای جدید، به کار گرفته‌اند. سیاست تمرکززدایی فضایی براساس ساختن شهرهای جدید یکی از گویاترین شکل‌های تمرکززدایی در سایر کشورهای در حال توسعه نیز شناخته می‌شود. (شکویی، ص ۱۴۱)

بیان مسئله

در سال‌های اخیر رشد سریع جمعیت، گسترش وسیع و ناموزون شهر، تمرکز امکانات و گرایش به افزایش آن، افزایش قیمت و کمبود زمین شهری و ایجاد آلودگی و مشکلات زیست‌محیطی از بارزترین مشکلات شهر مشهد بوده است. شهر مشهد، مانند هر کلان‌شهر دیگری ویژگی‌های خاص خود را دارد و با در نظر گرفتن مسائل سیاسی، اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی و... می‌توان برنامه‌ای مفید برای رفع و کاهش مشکلات آن پیشنهاد کرد. یکی از این برنامه‌ها توسعه ناپیوسته شهر در غالب ایجاد شهرهای جدید است، که در طرح جامع مشهد نیز شهرهای جدیدی برای ساماندهی منطقه شهری مشهد پیشنهاد شده‌اند.

شهر جدید گلپه‌ار یکی از شهرهای جدید پیرامون مشهد است. عمده‌ترین دلیل ایجاد این شهر جدید اجرای بخشی از سیاست‌های تمرکززدایی شهر مشهد بوده است. (نمودار ۱)

اکنون این پرسش اصلی مطرح است که با توجه به وجود شهر مشهد، آیا شهر جدید گلپه‌ار تاکنون توانسته است یا از این پس می‌تواند برای تمرکززدایی و ایفای نقش تمرکز

غیرمتمرکز در برابر شهر مشهد توفیقی به دست‌آورد و خود به یک کانون تمرکز تبدیل شود؟

فرضیه‌های تحقیق

- به نظر می‌رسد شهر جدید گلپه‌ار در جذب جمعیت مازاد شهر مشهد موفق نبوده است.
- به نظر می‌رسد کاهش رشد جمعیت به‌طور کلی و استقرار مهاجران در حاشیه شهر مشهد در عدم جذب جمعیت به شهر جدید گلپه‌ار نقش بسزایی داشته است.
- به نظر می‌رسد عدم تحقق بسیاری از برنامه‌های پیش‌بینی‌شده شهر جدید گلپه‌ار به دلیل نارسایی‌ها و تنگناهای مدیریتی است که منجر به عدم جذب جمعیت شده است.

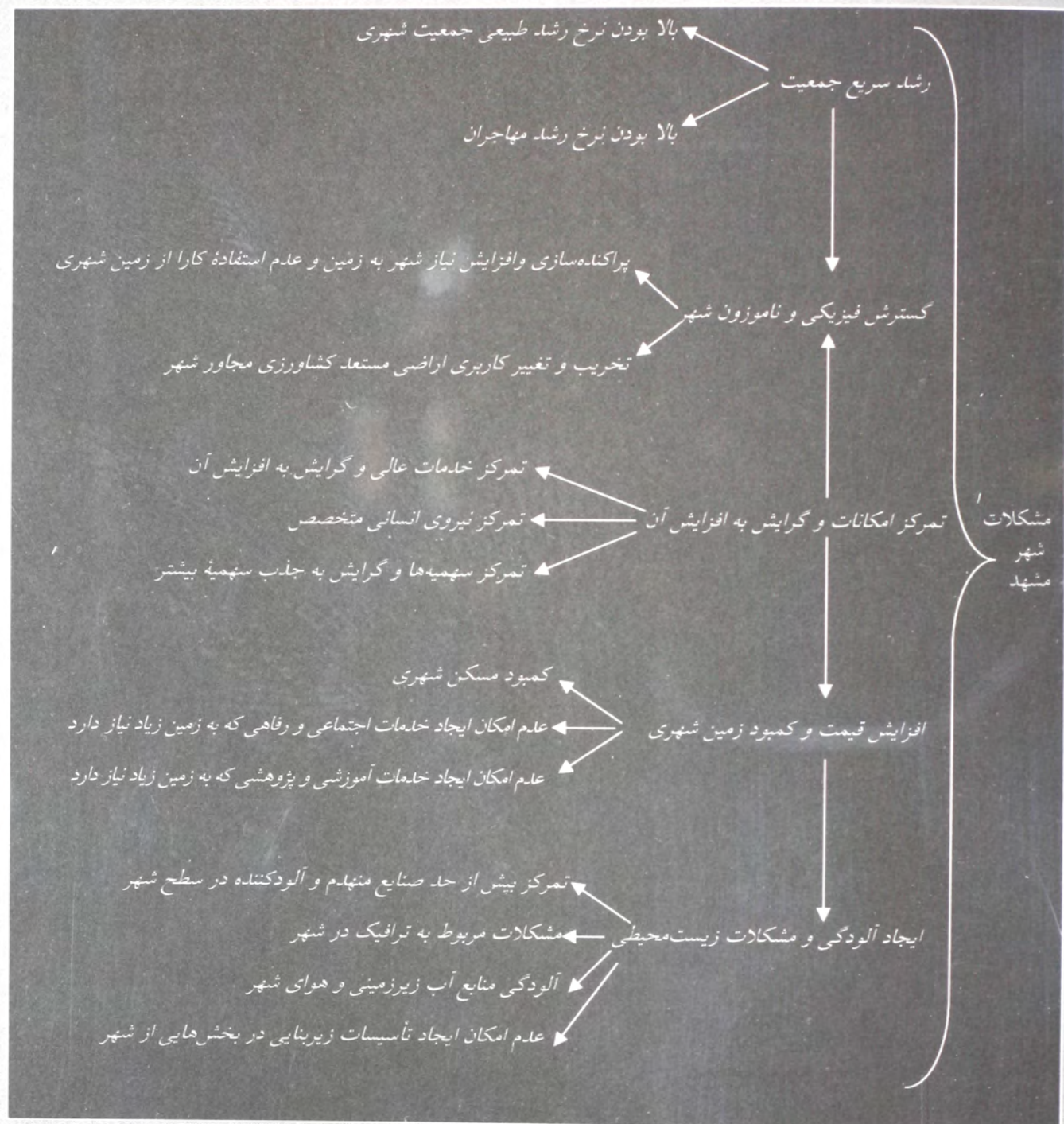
روش تحقیق

در تحقیق حاضر سعی شده است، عوامل مؤثر بر موضوع تحقیق بررسی و تجزیه و تحلیل شوند و با روش تحلیلی - تطبیقی به موضوع تحقیق پرداخته شود. همچنین با استفاده از روش پیمایشی و نگرش ترکیبی در مشهد و گلپه‌ار (با استفاده از پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده و غیره) کسب اطلاعات شود. با توجه به حجم جمعیت ساکن در شهر جدید گلپه‌ار و باهماهنگی و مساعدت شرکت عمران شهر جدید گلپه‌ار، مجموعه جمعیت ساکن تمام‌شماری شده است، به عبارت دیگر، نمونه آماری بر جامعه آماری کل ساکنان شهر جدید گلپه‌ار منطبق بوده است.

نگاهی به شهرهای جدید اقماری

به‌طورکلی، بر اساس منشأ رشد، شهرها یا رشد ارگانیک و خودرو داشته‌اند، یا این رشد با برنامه‌ریزی بوده است. در نتیجه، رشد ارگانیک بر اثر توسعه کانون‌های جمعیتی کوچک شهرهای جدید ارگانیک شکل گرفته است، و در شکل با برنامه، شهرهای جدید در زمانبندی خاص، با برنامه‌ریزی به‌وجود آمده‌اند.

شهرهای جدید در هر دوره از زمان از سه گونه کلی خارج



نمودار ۱. زمینه های ایجاد شهر جدید گلبهار با توجه به مشکلات مشهد

منبع: مهران، الف ۱۳۶۹، ص ۴۵

نبوده‌اند و می‌توان آن‌ها را در سه گونه شهرهای جدید مستقل، اقماری و پیوسته گنجانند و مطالعه کرد. با این وجود، در مورد شهرهای جدید "مسئله عمده ساخت شهری حقیقی در مدتی نسبتاً کوتاه، یعنی چند سال، است، در حالی که ده‌ها سال و شاید قرن‌ها زمان صرف شده است تا شهرهای دیگر به مرور ساخته شوند. مسئله دیگر در مورد ساخت شهر این است که ساکنان آن خیلی زود احساس کنند که در شهری حقیقی زندگی می‌کنند، شهری که از وحدت و اصالت برخوردار است و گرنه ساخت سریع هزاران واحد مسکونی مجتمع با فنون کنونی نسبتاً آسان است." (باستیه، ص ۳۸۲) با توجه به مطالب گفته شده، اگرچه بهترین نوع ایجاد شهرهای جدید، شهرهای جدید مستقل است، متأسفانه در ایران الگوی رایج شهرهای جدید اقماری است.

شهرهای جدید اقماری "شهرهای کوچک مقیاسی هستند که گرداگرد شهر مادر شکل می‌گیرند. هدف از ایجاد آن‌ها پذیرفتن جمعیت از منطقه شهری است، به گونه‌ای که تراکم نسبی جمعیت منطقه مزبور به تعادل برسد." (نوریان، ص ۱۰۷) البته شهرهای جدید اقماری با حومه تفاوت دارند، "زیرا این قبیل شهرها از شهر مرکزی و اصلی فاصله زیادی داشته و چه بسا از آن‌ها جدا شده‌اند. میزان رفت و آمد روزانه مردم از شهرهای اقماری به شهر مرکزی و برعکس نیز کمتر است." (شکویی، ص ۲۵۴)

به طور کلی، شهرهای جدید اقماری در درون حوزه کلان‌شهرها هستند و با شهر مرکزی پیوندهای عملکردی مستحکمی دارند. بنابراین، وجود ارتباطات مناسب برای آنان امری حیاتی است و زمان جابه جایی نباید از ۳۰ تا ۴۵ دقیقه بیشتر باشد. اصل حاکم بر این شهرها تراکم‌زدایی است و به آن‌ها شهرهای خوابگاهی نیز گفته می‌شود. این شهرها نه فقط مسکن خود را، بلکه تا حدودی اشتغال خود را نیز تأمین می‌کنند. (زیاری، ص ۴۲ و ۴۱) شهرهای جدید اقماری تا حدودی مستقل هستند.

ضرورت ایجاد شهرهای جدید اقماری در منطقه شهری مشهد

به‌طور کلی، شهرهای جدید اقماری با گسترش متروپلی و رشد لجام‌گسیخته و بدون کنترل شهرهای بزرگ و بعضاً به دلیل محدودیت‌های توسعه این شهرها ایجاد می‌شوند. از این رو، توجه به بزرگ‌ترین شهر نزدیک شهر جدید، که به نوعی علت وجودی شهر جدید است و شهر جدید حادثی متأثر از آن است ضروری می‌نماید. (مشهدیزاده دهاقانی، ص ۴۳۸) بدین منظور، ابتدا مادرشهر مشهد را بررسی و مطالعه می‌کنیم.

در برنامه‌ریزی خطوط کلی توسعه آینده شهر مشهد در طرح جامع (۱۳۹۵-۱۳۷۰)، ابتدا سه فرض (سه سناریو) کاهش جمعیت پیش‌بینی شد:

(۱) کاهش بسیار سریع میزان رشد جمعیت شهر مشهد،

(۲) کاهش سریع میزان رشد جمعیت شهر مشهد،

(۳) کاهش آرام میزان رشد جمعیت شهر مشهد.

بر اساس فرض کاهش بسیار سریع میزان رشد جمعیت، پیش‌بینی شده است که جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۹۵ به ۵/۴ میلیون نفر برسد. با پذیرفتن فرض کاهش بسیار سریع میزان رشد جمعیت و بر مبنای محاسبات انجام شده بر پایه سال ۱۳۶۵، سطح مورد نیاز این جمعیت چنین برآورد شده است: مساحت محدوده آماری شهر (دربرگیرنده سطوح دایر شهری) در سال ۱۳۶۵ حدود ۲۲۰ کیلومتر مربع (۲۲۰۰۰ هکتار) و متوسط تراکم ناخالص جمعیت درهمین محدوده، با حذف مساحت اراضی بایر و کشاورزی، حدود ۱۳۰ نفر در هکتار بوده است.

جمعیت محدوده شهر (در سال ۱۳۶۵) با فرض استفاده کامل از ظرفیت‌ها تا پایان دوره برنامه‌ریزی به ۲/۸۶۰/۰۰۰ نفر خواهد رسید (۲/۸۶۰/۰۰۰ = ۲۲۰/۰۰۰ × ۱۳۰). جمعیت اضافی که اسکان آن طی دوره برنامه‌ریزی مستلزم افزایش سطح شهر است، ۲/۵۴۰/۰۰۰ نفر خواهد بود (۲/۵۴۰/۰۰۰ = ۲/۸۶۰/۰۰۰ - ۲/۳۲۰/۰۰۰).

سطح جدید شهری مورد نیاز طی دوره برنامه‌ریزی، برای

اسکان اضافه این جمعیت ۱۹۵ کیلومتر مربع خواهد بود.
(کیلومتر مربع ۱۹۵ $\cong$ هکتار ۱۹/۵۳۸ = $۱۳۰ \div ۲/۵۴۰/۰۰۰$)
بنابراین، سطح مورد نیاز جمعیت شهر در سال ۱۳۹۵، ۴۱۵ کیلومتر مربع خواهد بود (۴۱۵ = ۲۲۰ + ۱۹۵).

علاوه بر استفاده کامل از ظرفیت محدوده قانونی شهر مشهد در سال ۱۳۶۵ (یعنی ۲۲۰ کیلومتر مربع)، با در نظر گرفتن محدودیت‌های طبیعی و مصنوعی، امکان توسعه شهر تا حدود ۲۷۰ کیلومتر مربع نیز مسیر بود.

در این ۵۰ کیلومتر مربع (کیلومتر مربع ۵۰ = ۲۲۰ - ۲۷۰) سمت توسعه پیوسته شهر، جمعیتی در حدود ۶۵۰/۰۰۰ نفر اسکان خواهند یافت (نفر ۶۵۰/۰۰۰ = ۱۳۰×۵۰۰۰). بدین ترتیب ملاحظه می‌شود امکان اسکان جمعیت در محدوده قانونی و سمت توسعه پیوسته شهر مشهد تا سال ۱۳۹۵ حدود ۳/۵۱۰/۰۰۰ نفر برآورد شده است که با محاسبه زیر به دست آمده است:

جمعیت محدوده قانونی و توسعه پیوسته = سمت توسعه پیوسته + محدوده قانونی

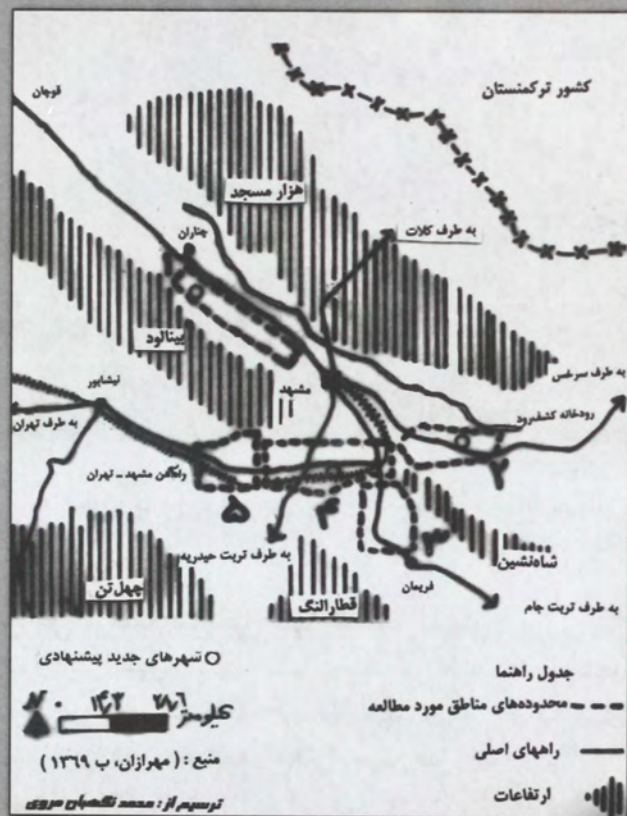
نفر ۳/۵۱۰/۰۰۰ = $۶۵۰/۰۰۰ + ۲/۸۶۰/۰۰۰$

از ۱۹۵ کیلومتر مربع سطح جدید شهری مورد نیاز برای اسکان اضافه جمعیت شهر مشهد طی دوره برنامه‌ریزی (۱۳۹۵-۱۳۷۰)، حدود ۵۰ کیلومتر مربع در چارچوب توسعه پیوسته شهر تأمین خواهد شد و حدود ۳/۵ میلیون نفر از ۵/۴ میلیون نفر جمعیت شهر تا انتهای دوره برنامه‌ریزی در داخل محدوده فعلی شهر و توسعه پیوسته آینده آن اسکان خواهند یافت. بنابراین، نحوه اسکان ۱/۹ میلیون نفر باقی‌مانده باید در چارچوب توسعه ناپیوسته شهر در سطح منطقه شهری جستجو و تعیین شود. با توجه به مطالعات انجام شده در منطقه شهری مشهد، راه حل ایجاد شهرهای جدید به عنوان الگوی توسعه ناپیوسته شهر مشهد انتخاب می‌شود. (مهرازان، ۱۳۶۸، ص ۱۶)

ارزیابی مکانی نواحی مناسب برای ایجاد شهرهای جدید اقماری مشهد
پس از مشخص شدن الگوی توسعه ناپیوسته شهر مشهد در

غالب ایجاد شهرهای جدید، برخی نواحی بدین منظور مورد مطالعه قرار گرفتند. این نواحی براساس عوامل سطح کلان و سطح محلی ارزیابی شدند (جدول ۱). نتایج ارزیابی حاکی از آن بود که مناطق ۳ و ۵ در محورهای فریمان و نیشابور به دلیل فاصله بیشتر از اندازه تعیین شده و به رغم دارا بودن برخی از امتیازات، محل مناسبی برای ایجاد شهرهای جدید نبودند. در نتیجه نواحی قوچان، سرخس و سنگ بست برای مطالعه انتخاب شدند. (نقشه ۱)

از این سه محل، دو ناحیه، یکی در محور قوچان (گلبهار) و دیگری در ناحیه سنگ بست (بینالود)، برای اقدام و مطالعات لازم جهت ایجاد شهر جدید انتخاب و این دو شهر وارد فرایند احداث شدند.



نقشه ۱. نواحی مطالعه شده و شهرهای جدید پیشنهادی اطراف مشهد

منبع: (مهرازان، ب ۱۳۶۹)

جدول ۱. عوامل ارزیابی مکانی شهرهای اقماری مشهد

عوامل مورد مطالعه	عوامل سطح کلان		عوامل سطح محلی				
	مناطق مورد مطالعه	اهمیت ملی و منطقه‌ای محورهای دسترسی	چشم انداز اشتغال بالفعل و بالقوه	فاصله شهر تا مشهد*	حفاظت از اراضی کشاورزی	شرایط اقلیمی و جغرافیایی	سابقه اسکان جمعیت
(۱) محور قوچان	راه ملی با اهمیت کم	اشتغال بالفعل صنعتی	مناسب		نیازمند کنترل منطقه کشاورزی شمال محور قوچان	بسیار مناسب	جاذبه شدید جمعیتی
(۲) محور سرخس	راه مرزی راه آهن پیش بینی شده	اشتغال بالقوه صنعتی	مناسب		مناسب	مناسب	جاذبه کم جمعیتی
(۳) جاده فریمان	اهمیت منطقه‌ای و مرزی	اشتغال بالقوه صنعتی	فاصله زیاد فقط در صورت اجبار		نیازمند کنترل	مناسب	جاذبه کم جمعیتی
(۴) ناحیه سنگ بست راه آهن پیش بینی شده	محل تلاقی راه‌های ملی و منطقه‌ای بالقوه استان	اشتغال بالقوه صنعتی ارتباط با مراکز صنعتی	مناسب		نیازمند کنترل	مناسب	جاذبه کم جمعیتی
(۵) جاده نیشابور	راه ملی	ارتباط با صنایع بالقوه نیشابور	فاصله زیاد تداخل با نیشابور		نیازمند کنترل	مناسب	جاذبه کم جمعیتی

منبع: شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۲، ص ۱۴
 * فاصله معقول دسترسی به شهر مشهد بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در نظر گرفته شده است

مراحل توسعه فیزیکی شهر جدید گلبهار

شهر جدید گلبهار نخستین شهر نوین در اطراف شهر مشهد است. این شهر در منطقه شهری مشهد و در ۴۰ کیلومتری شمال غربی شهر مشهد، در محلی خوش آب و هوا و بالاتر از شهرهای بیلاقی شاندیز و طرهبه و در ۱۰ کیلومتری شهر چناران قرار گرفته است. شهر جدید گلبهار از نظر موقعیت جغرافیایی در ۳۳° و ۳۶° عرض شمالی و ۱۰° و ۵۹° طول شرقی قرار گرفته است و ارتفاع شهر از سطح دریا ۱۲۵۰ متر است. (شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۷، ص ۲)

مطالعات انجام شده در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، برنامه‌ریزی و طراحی شهر جدید گلبهار، الگوی مراحل توسعه شهر جدید را در دوره ۲۵ ساله (۱۳۷۰-۱۳۹۵) و در ورای آن مشخص کرده است. (جدول ۲)

شهر جدید گلبهار نخستین شهر نوین در اطراف شهر مشهد است. این شهر در منطقه شهری مشهد و در ۴۰ کیلومتری شمال غربی شهر مشهد، در محلی خوش آب و هوا و بالاتر از شهرهای بیلاقی شاندیز و طرهبه و در ۱۰ کیلومتری شهر چناران قرار گرفته است. شهر جدید گلبهار از نظر موقعیت جغرافیایی در ۳۳° و ۳۶° عرض شمالی و ۱۰° و ۵۹° طول شرقی قرار گرفته است و ارتفاع شهر از سطح دریا ۱۲۵۰ متر است. (شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۷، ص ۲)

جدول ۲. مشخصات کلی مراحل گوناگون توسعه شهر جدید گلبهار

مشخصات	۵ سال فاز ۱ (۱۳۷۵)	۱۵ سال فاز ۲ (۱۳۸۵)	۲۵ سال فاز ۳ (۱۳۹۵)	پس از ۲۵ سال فازنهایی (۱۳۹۵ به بعد)	درصد در فاز نهایی
جمعیت (نفر)	۴۵۰۰۰	۱۳۵۰۰۰	۳۶۰۰۰۰	۴۳۰۰۰۰	-
مساحت کل (هکتار)	۴۳۰	۱۰۸۰	۳۱۰۷	۳۸۵۶	۱۰۰
خدمات مقیاس شهری (هکتار)	۵۷	۱۴۰	۵۴۰	۶۸۸	۱۸
سایر خدمات شهری (هکتار)	۸۷	۱۸۱	۴۷۲	۵۳۹	۱۴
اراضی ذخیره (هکتار)	۱۰	۳۰	۸۳	۱۱۰	۳
کاربری مسکونی (هکتار)	۱۴۰	۴۰۵	۱۰۸۰	۱۳۶۲	۳۵
معارف و دسترسی (هکتار)	۱۲۶	۳۲۴	۹۳۲	۱۱۵۷	۳۰

منبع: شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۱، ص ۴

بررسی و تحلیل وضعیت شهر جدید گلبهار

اکنون یک دهه از آغاز فعالیت‌های اجرایی در شهر جدید گلبهار گذشته است. بنابراین، می‌توان به بررسی و تحلیل نتایج احداث این شهر براساس اطلاعات موجود پرداخت. براساس داده‌های جدول ۳، شهر جدید گلبهار به استانداردها و پیش‌بینی‌های انجام شده برای سال ۱۳۷۵، حتی در سال ۱۳۸۰، نیز نرسیده است.

بنابراین، با توجه به نقشه ۲ و جدول ۳ اختلاف فاحشی بین برآوردها و اطلاعات موجود درباره جمعیت، اشتغال و مسکن شهر جدید گلبهار دیده می‌شود. به‌طور مثال، تا سال ۱۳۸۰ فقط حدود ۱۰ درصد (۲۳۹۷ نفر) از گزینه حداقل

جمعیت پیش‌بینی شده شهر برای سال ۱۳۷۵ (۲۴۰۰۰ نفر) تحقق یافته است. در نتیجه شهر جدید گلبهار در جذب جمعیت، ایجاد فرصت‌های شغلی و ارائه مسکن موفق نبوده است و می‌توان گفت موفقیت چندان‌ی در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد نیز نداشته است.

عمده‌ترین عوامل عدم موفقیت شهر جدید گلبهار در تحقق کارکردهای مورد نظر

۱) کاهش رشد جمعیت و محقق‌نشدن پیش‌بینی‌های جمعیتی برای شهر مشهد: با در نظر گرفتن این مهم که شهر جدید گلبهار یکی از دو شهر جدیدی است که توسعه ناپیوسته

جدول ۳. مقایسه پیش بینی وضعیت جمعیت، اشتغال و مسکن شهر جدید گلبهار با وضعیت موجود

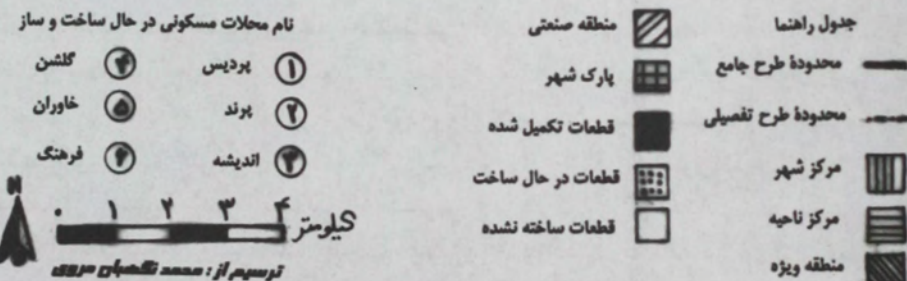
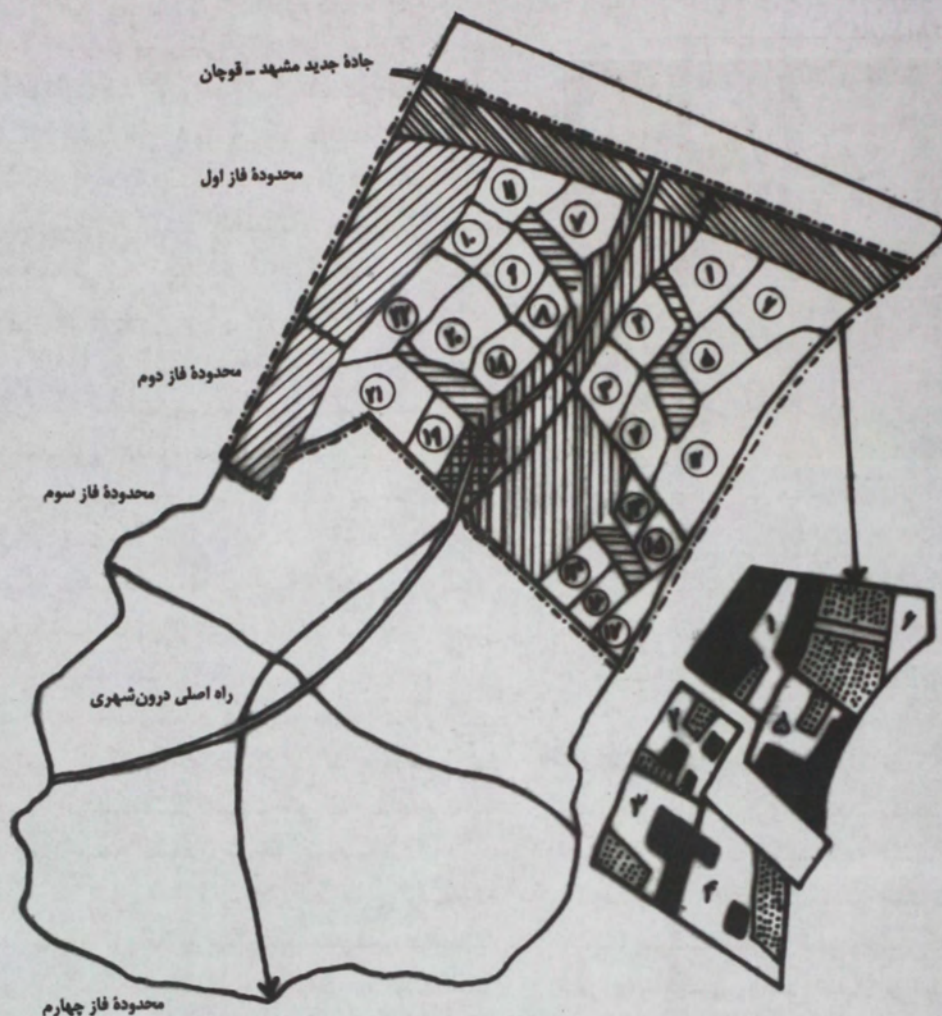
وضع موجود در سال ۱۳۸۰			پیش بینی انجام شده تا سال ۱۳۷۵					
			برآورد واحدهای مسکونی		برآورد شاغلان		برآورد جمعیت	
واحدهای مسکونی	شاغلان	جمعیت	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل	حداکثر	حداقل
۵۵۵	۶۴۳	۲۳۹۷	۹۰۰۰	۴۸۰۰	۱۰۰۰۰	۵۰۰۰	۴۵۰۰۰	۲۴۰۰۰

منابع: پیش‌بینی انجام شده (اعتماد، ۱۳۷۸، ص ۵)
وضع موجود (مطالعات میدانی، ۱۳۸۰)

جدول ۴. مقایسه برآورد جمعیت پیش بینی شده شهر مشهد با وضعیت موجود طی سال‌های (۱۳۷۰-۱۳۹۵)

۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۸۰	۱۳۷۵	۱۳۷۰	سال(هش) جمعیت به نفر
۵۴۲۷۱۳۶	۴۷۲۸۱۳۶	۴۰۱۶۵۶۵	۳۳۱۲۴۸۳	۲۶۳۶۳۸۵	۲۰۱۳۰۰۸	جمعیت پیش بینی شده
-	-	-	۲۱۵۰۰۰۰	۱۸۸۷۴۰۵	۱۷۵۹۲۰۸	جمعیت تحقق یافته
-	-	-	۱۱۶۲۴۸۳	۷۴۸۹۸۰	۲۵۳۸۰۰	تفاضل و اختلاف
-	-	-	۳۵/۱۰	۲۸/۴۱	۱۲/۶۱	درصد اختلاف

منابع: جمعیت پیش‌بینی شده (مهرآزان، ۱۳۶۸، ص ۴۶)
جمعیت تحقق یافته (ره‌نما، ۱۳۸۰، ص ۴)



نقشه ۲. مراحل گوناگون توسعه پیشنهادی شهر جدید گلبهار و نسبت تحقق یافته آن تا سال ۱۳۸۰

جدول ۵. مقایسه رشد جمعیت شهر مشهد و حاشیه آن طی سال‌های (۱۳۸۰-۱۳۶۵)

سال	جمعیت شهر	نرخ رشد جمعیت	جمعیت حاشیه	نرخ رشد جمعیت حاشیه
۱۳۶۵	۱۴۶۳۵۰۸	-	۷۸۱۴۳	-
۱۳۷۵	۱۸۸۷۴۰۵	۲/۵۷۶	۴۷۵۶۴۴	۱۹/۷۹
۱۳۸۰	۲۱۵۰۰۰۰	۲/۶۳	۶۵۰۰۰۰	۶/۴۴

منبع: جمعیت حاشیه شهر مشهد (قربانی، ۱۳۸۱)

رشد حاشیه‌نشینی پیرامون شهر مشهد بیش از هر چیز ناشی از عرضه بیشتر نیروی کار نواحی روستایی استان بوده است. در واقع از یک سو، تداوم روند مهاجرت روستایی - شهری و از سوی دیگر عدم اسکان مهاجران در محدوده خدماتی شهر به دلیل گرانی مسکن (ابراهیم‌زاده، ص ۱۴۴) مهم‌ترین علت برتری رشد جمعیت در حاشیه شهر مشهد نسبت به خود شهر مشهد بوده است.

۳) مقررات حاکم بر سیستم مدیریتی شهر جدید گلپهار: اهمیت شرکت عمران شهر جدید گلپهار در سیستم مدیریتی شهر جدید گلپهار زمانی نمایان می‌شود که بدانیم مدیریت شهر جدید گلپهار از زمان مکان‌یابی و تملک اراضی تا پایان ساخت کامل شهر به عهده این شرکت بوده و هست.

مقررات شرکت عمران شهر جدید گلپهار از مقررات شرکت عمران شهرهای جدید مستقر در تهران پیروی می‌کند. از جمله این مقررات می‌توان از تأمین منابع مالی کافی توسط شرکت برای احداث شهر نام برد. منبع تأمین سرمایه‌گذاری و بازگشت سرمایه در شرکت عمران شهر جدید گلپهار فروش زمین است. قیمت فروش زمین بر اساس نوع واگذاری زمین می‌باشد. شرکت عمران گلپهار وجه فروش زمین را بر اساس خدمات انجام شده و بر اساس نوع آماده‌سازی دریافت می‌کند.

شهر مشهد را شامل می‌شود، از هر تغییری در میزان رشد جمعیت و به هم خوردن پیش‌بینی‌های انجام شده برای شهر مشهد متأثر خواهد شد و این امر تأثیری مستقیم بر برنامه‌های پیش‌بینی شده این شهر خواهد داشت؛ به‌طوری‌که هم‌اینک، با توجه به مطالعات انجام شده، در بسیاری از موارد نتایج حاصل از این تحقیق، از محقق نشدن پیش‌بینی‌های جمعیتی و اختلاف فاحش آن با وضعیت موجود جمعیتی شهر مشهد خبر می‌دهد. (جدول ۴)

با توجه به داده‌های جدول ۴ مشاهده می‌کنیم تا سال ۱۳۸۰ حدود ۳۵/۱ درصد جمعیت پیش‌بینی‌شده شهر مشهد تحقق نیافته است. از عمده‌ترین دلایل عدم تحقق پیش‌بینی‌های انجام شده، به‌طور کلی، کاهش نرخ رشد جمعیت به علت اعمال سیاست کنترل جمعیت در کشور و به‌طور خاص، به دلیل بازگشت برخی از هموطنان مهاجر جنگ تحمیلی به محل سکونتشان و بازگشت شماری از افغانه ساکن در منطقه شهری مشهد به کشورشان بوده است.

اینک با توجه به محقق نشدن پیش‌بینی‌های جمعیتی شهر مشهد، نیازمند تغییرات گسترده‌ای در نظرات طرح جامع مشهد و الگوهای توسعه آن هستیم. در غیراین صورت، با عدم تحقق پیش‌بینی‌ها در همه زمینه‌ها کماکان مواجه خواهیم بود. چنان‌که در شرایط فعلی، به دلیل عدم تغییر در الگوهای توسعه در داخل محدوده شهر و توسعه پیوسته شهر مشهد، شهر جدید گلپهار، به عنوان الگوی توسعه ناپیوسته شهر مشهد، نقشی منفعل و کم اهمیت یافته است.

۲) استقرار مهاجران در حاشیه شهر مشهد و رشد حاشیه‌نشینی: یکی از ضرورت‌های ایجاد شهرهای جدید اسکان گروه‌های کم‌درآمد بوده است، تا بدین وسیله از واگرایی خودروی جمعیت پیرامون شهرهای بزرگ جلوگیری شود. اسکان شمار زیادی از جمعیت در حاشیه شهر مشهد و گسترش حاشیه‌نشینی (به معنای عام کلمه) به دلیل عدم نظارت اصولی بر ضوابط حفظ حریم شهر سبب شده است نرخ رشد جمعیت حاشیه‌نشین مشهد در مقایسه با جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۸۰، حدود ۲/۴۴ برابر شود. (جدول ۵)

در این صورت قیمت‌گذاری زمین بر مبنای برآوردهای اولیه
 طرح‌های آماده‌سازی، شامل اجرای خدمات زیربنایی و روبنایی
 در محدوده طرح و قدرالسهم هزینه‌های عمومی شهر و نیز
 ملاحظات اجرایی دریافت می‌شود. (جدول ۶)

جدول ۶. اشکال واگذاری زمین و نوع آماده‌سازی آن در محلات مسکونی طرح تفصیلی، مرحله اول شهر جدید گلپهار

نام محلات مسکونی	نوع واگذاری از سوی شرکت عمران شهر جدید گلپهار	متوسط قیمت هر متر مربع زمین بر اساس نوع واگذاری	قدرالسهم هزینه‌های عمومی شهر به ازای هر متر مربع	وضعیت اسکان در محله مورد نظر	مهم‌ترین دریافت‌کنندگان زمین در محله‌های مورد نظر
محله (۱) پردیس	آماده سازی کامل	۱۰۰۰۰ تومان	ندارد	دارای جمعیت	تعاونی نهادهای انقلابی چناران
محله (۲) پرند	آماده سازی نیمه کامل	۵۰۰۰ تومان	ندارد	دارای جمعیت	تعاونی نیروگاه طوس
محله (۳) اندیشه	خام	بدون دریافت وجه	۴۰۰۰ تومان	-	تعاونی فارغ التحصیلان دانشگاه فردوسی مشهد
محله (۴) گلشن	آماده سازی نیمه کامل	۵۰۰۰ تومان	ندارد	-	انفرادی
محله (۵) خاوران	خام	بدون دریافت وجه	۴۰۰۰ تومان	دارای جمعیت	انبوه ساز مجتمع همیاران مشهد
محله (۶) فرهنگ	خام	۳۰۰ تومان	۴۰۰۰ تومان	دارای جمعیت	تعاونی فرهنگیان چناران
محله (۷) مهر	خام	۳۰۰ تومان	۴۰۰۰ تومان	-	تعاونی نیروگاه طوس
محله (۸) گلشهر	خام	۳۰۰ تومان	۴۰۰۰ تومان	-	تعاونی سازمان امور اراضی
محله (۹) فردوس	خام	۳۰۰ تومان	۴۰۰۰ تومان	-	تعاونی مسکن و شهرسازی خراسان
محله (۱۰) بهشت	آماده سازی کامل	۱۰۰۰۰ تومان	ندارد	-	انبوه‌ساز شرکت اسکان گلپهار شرق
محله (۱۱) جنت	واگذار نشده	-	-	-	-
محله (۱۲) گلیمکان	واگذار نشده	-	-	-	-

شرکت عمران گلبهار در محدوده اول طرح تفصیلی نیازمند ۱۵ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری بوده است، لیکن میزان سرمایه‌گذاری تنها ۳ میلیارد تومان بوده که ۱/۵ میلیارد تومان آن نیز از طریق شرکت عمران شهرهای جدید در وزارت مسکن تأمین اعتبار شده است (حاجی محمدی، ۱۳۸۱). درواقع عدم پرداخت میلیاردها تومان طلب شرکت از خریداران خام زمین، باعث ناتوانی مالی شرکت در احداث شهر شده است.

شایان ذکر است که فروش زمین نمی‌تواند برنامه‌های آماده‌سازی و توسعه شهر جدید گلبهار را به پیش ببرد، و درواقع این سیاست نادرستی است، به دلیل اینکه فروش زمین و تأخیر در پرداخت بهای آن (از سوی خریداران خام زمین) سبب شده است شرکت عمران گلبهار نتواند سرمایه‌گذاری‌های لازم برای اقتصادی شدن پروژه شهر را مهیا کند و به این شکل زمینه سرمایه‌گذاری نهادها و سازمان‌های دولتی و خصوصی را فراهم کند و باعث رونق شهر شود.

از سوی دیگر مشکلاتی همچون عدم تثبیت مدیران و به‌ویژه محدودیت‌های مالی در سیستم مدیریتی شهر جدید گلبهار باعث شده فعالیت‌های شرکت عمران شهر جدید گلبهار در زمینه تأمین تأسیسات زیربنایی شهر، ایجاد فرصت‌های شغلی، حمل و نقل و تأمین امکانات و تسهیلات شهر کافی نباشد (رک. نگهبان مروی، ص ۱۷۷-۱۳۷) و اهداف پیش‌بینی شده برای شکل‌گیری و توسعه شهر جدید گلبهار تحقق نیابد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

به‌طور کلی، ارتقای جایگاه شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد به تغییر الگوهای توسعه شهر مشهد، کنترل ضوابط حفظ حریم شهر مشهد و تقویت و تحول در سیستم مدیریت شهر جدید گلبهار بستگی دارد. (نمودار ۲)

با توجه به مطالب گفته شده پیشنهاد می‌شود:

- شهر جدید گلبهار بر اساس هدایت رشد شهری بررسی شود، نه جذب سرریز جمعیت شهر مشهد، زیرا دیدگاه متکی بر هدایت رشد شهری مشهد، شهر جدید گلبهار را با پذیرفتن حفظ انفصال از شهر مشهد، بخشی از گسترش شهر مشهد

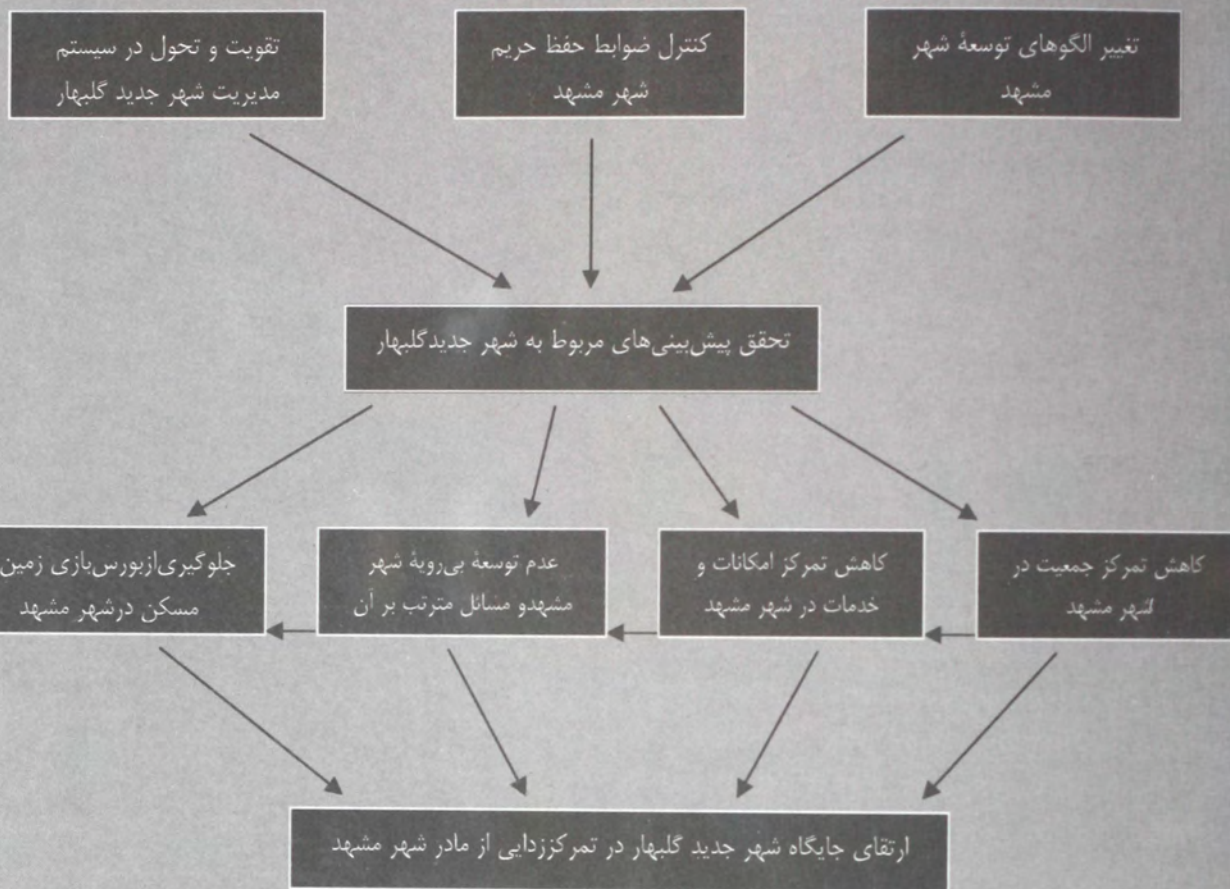
می‌داند.

- کنترل حاشیه‌نشینی با اجرای دقیق ضوابط حفظ حریم شهر ممکن می‌گردد. بدین منظور، اسکان حاشیه‌نشینان در الگوهای توسعه شهر مشهد پیشنهاد می‌شود.

- تخصیص یارانه و حمایت‌های مالی دولت به شهرهای جدید، لااقل در ابتدای کار، ضروری است، زیرا تجربه نشان داده است که شهرهای جدید بدون حمایت همه‌جانبه دولت‌ها هرگز به موفقیت نمی‌رسند.

منابع و مآخذ

۱. ابراهیم‌زاده، عیسی، "مهاجرت‌های روستایی و علل و پیامدهای آن، نمونه: استان سیستان و بلوچستان"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره مسلسل ۶۰، بهار ۱۳۸۰.
۲. اعتماد، گیتی، "شهرهای جدید: راه‌حل یا مسئله"، آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۳۱ و ۳۰ و ۲۹، ۱۳۷۸.
۳. اوستروفسکی، واتسلاف، شهرسازی معاصر از نخستین سرچشمه‌ها تا منشور آتن، ترجمه لادن اعتضادی، چاپ دوم، تهران، مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۷۸.
۴. باستیه، ژان ویرنار دزر، شهر، مترجم علی اشرفی، تهران، انتشارات دانشگاه هنر، ۱۳۷۷.
۵. جوادشهیدی، کوروش، مقدمه‌ای بر مفاهیم نوشهرها از آغاز تا به امروز، تهران، پژوهنده، ۱۳۷۷.
۶. رهنما، محمدرحیم، "توزیع فضایی مطلوب کاربری اراضی شهری، ذخیره انرژی، کاهش آلودگی‌های محیطی و توسعه پایدار، نمونه: شهر مشهد"، مقاله ارائه شده در همایش توانمندی‌های جغرافیا در برنامه‌ریزی‌های توسعه، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مشهد، ۱۲ و ۱۳ دی‌ماه ۱۳۸۰.
۷. زیاری، کرامت‌ا...، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران، انتشارات سمت، ۱۳۷۸.
۸. شرکت عمران شهر جدید گلبهار، آشنایی با شهر جدید گلبهار، انتشارات شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۱.
۹. شرکت عمران شهر جدید گلبهار، شهر جدید گلبهار، انتشارات شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۲.



نمودار ۲. عوامل مؤثر در ارتقای جایگاه شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد

منبع: نگهبان مروی، ۱۳۸۱، ص ۱۸۵

تهران، انتشارات سمت، ۱۳۷۳.

۱۳. شکویی، حسین، جغرافیای شهری (بخش نخست)، چاپ سوم، تبریز، انتشارات دانشگاه آذر آبادگان، ۱۳۵۵.

۱۴. شیعه، اسماعیل، مقدمه‌ای بر مباحث برنامه‌ریزی شهری، چاپ هفتم، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۷۶.

۱۵. قربانی، گروه مطالعات طرح ساماندهی حاشیه شهر مشهد، ۱۳۸۱/۵/۷.

۱۶. مرلن، پی‌یر، نوشهرها، ترجمه رضا قیصریه، تهران، انتشارات

۱۰. شرکت عمران شهر جدید گلبهار، گلبهار گلی است در میان شهرهای ایران، انتشارات شرکت عمران شهر جدید گلبهار، ۱۳۷۷.

۱۱. شفاهی، سپیده، "علت وجودی شهرهای جدید و الگوی توسعه کالبدی آن‌ها"، مجموعه مقالات شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد اول، تهران، شرکت عمران شهرهای جدید، ۱۳۷۳.

۱۲. شکویی، حسین، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول،

فضا، ۱۳۶۵.

۱۷. مشهدیزاده‌دهاقانی، ناصر، *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*، چاپ سوم، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱۳۷۸.

۱۸. مطالعات میدانی نگارندگان در سال ۱۳۸۰.

۱۹. مہرازان، مهندسین مشاور، طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهر مشهد، بررسی ضرورت ایجاد شهرهای اقماری در چارچوب خطوط کلی توسعه آینده شهر مشهد، تهران - مشهد، تیرماه ۱۳۶۸.

۲۰. مہرازان، مهندسین مشاور، طرح عمران و نوسازی شهر جدید گلپه‌ار، جلد سوم: مطالعات و تنظیم برنامه راهبردی، پیوست شماره ۴، تهران - مشهد، الف ۱۳۶۹.

۲۱. مہرازان، مهندسین مشاور، طرح توسعه و عمران حوزه نفوذ شهر مشهد، جلد هجدهم: خطوط کلی توسعه آینده شهر مشهد، تهران - مشهد، ب ۱۳۶۹.

۲۲. نگهبان مروی، محمد، "شهرهای جدید و نقش آن‌ها در تمرکززدایی از مادرشهرها، مورد: شهر جدید گلپه‌ار"، *پایان‌نامه*

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، ۱۳۸۱.

۲۳. نوریان، فرشاد و محمد شریف، *نگرشی بر روند تهیه طرح‌های تفصیلی در شهرسازی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳۷۵.

۲۴. هیراسکار، جی. کی.، *درآمدی بر مبانی برنامه‌ریزی شهری*، ترجمه محمد سلیمانی و دیگران، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۷۶.

25. Girardet, Herbert, "The Gaia Atlas of Cities New Direction for Sustainable Urban Living", *Magazine Habitat*, Vol. 22, No.1, 1998.

26. Johnston, R. J., Gregory Derek and David M. Smith, *The Dictionary of Human Geography*, Blackwell, 3rd edition, 1994.

27. Small, John and Michael Witherick, *A Modern Dictionary of Geography*, 2nd edition, Edward Arnold, 1989.



