

مجله آمایش جغرافیایی فضا
فصلنامه علمی - پژوهشی دانشگاه گلستان
سال سوم / شماره مسلسل هفتم / بهار ۱۳۹۲

بررسی مکان‌گزینی مسکن و اثرات آن بر الگوهای توسعه شهری

مطالعه موردی: مسکن مهر بجنورد

ژیلا سجادی^۱ و *حسن پارسی‌پور^۲

^۱دانشیار و عضو هیات‌علمی گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی تهران
^۲دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران
تاریخ دریافت: ۹۱/۱۰/۱۲؛ تاریخ پذیرش: ۹۲/۱۱/۱۱

چکیده

جمعیت شهری در دنیا به شدت رو به افزایش است و این افزایش جمعیت، چالش‌هایی را برای توسعه پایدار به همراه داشته است که از آن جمله می‌توان به کمبود مسکن به‌ویژه برای طبقات فقیر اشاره کرد. در کشور ما نیز در حال حاضر ۷۱/۵ درصد جمعیت در نقاط شهری ساکن هستند و مسکن شهرنشینان به یکی از موضوعات اساسی در جامعه تبدیل شده است. در این پژوهش بحث مکان‌گزینی مسکن مهر که از سیاست‌های دولت نهم و دهم است و تأثیر آن روی مدل توسعه درون‌زا و برون‌زای شهری بررسی و مطالعه شده است. بررسی‌ها در مورد شهر بجنورد که مورد مطالعه این پژوهش است، نشان می‌دهد که حدود ۹۳ درصد از ۶۲۰۵ واحد مسکونی مسکن مهر شهر بجنورد، در بافت منفصل در قالب شهرک گلستان احداث شده است. نتایج تحقیق که با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده، نشان می‌دهد که معیارهای عمده مکان‌گزینی، بحث مالکیت زمین و شاخص‌های طبیعی بوده است و به شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی کم‌تر توجه شده است. این مسأله سبب تداوم مدل شهر پراکنده شده که با اصول شهرهای پایدار هم‌خوانی مناسبی ندارد.

واژه‌های کلیدی: مکان‌یابی، مسکن مهر، توسعه پراکنده، توسعه درون‌زا، بجنورد

مقدمه

طرح مسأله: شهر در طول تاریخ همواره محل ظهور مدنیت، نشو و نمای ایده‌ها و خلق راه‌کارها برای پاسخ‌گویی به نیاز جامعه بشری و مدیریت‌های مؤثر در تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جوامع بوده است. بنابراین شهر همواره در کانون توجه قرار داشته است؛ اما در دهه‌های اخیر بر اثر رشد روزافزون جمعیتی و نیازهای خدماتی و به‌ویژه مسکونی، مدیریت شهری با مسائل متعددی از جمله مدل‌ها و الگوهای گسترش شهری و همچنین انتخاب گزینه‌های بهینه در مکان‌یابی‌ها مواجه شده است.

رشد سریع جمعیت شهری به گونه‌ای است که امروزه از آن به یک چالش اساسی جهانی یاد می‌شود. در سال ۲۰۰۸ میلادی بیش از نیمی از جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی می‌کردند. پیش‌بینی می‌شود تعداد شهرنشینان تا سال ۲۰۳۰ به بیش از ۵ میلیارد نفر برسد و تعداد کلان شهرهای جهان نیز به بیش از ۵۰۰ مورد خواهد رسید که بیش از نیمی از آن‌ها در آسیا خواهد بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در آسیا و آفریقا شرایط خاصی حاکم است و پیش‌بینی می‌شود بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۳۰، جمعیت شهری آن‌ها دو برابر خواهد شد (بانک توسعه آسیا، ۲۰۱۱: ۱).

در آسیا برآورد می‌شود در سال ۲۰۲۰، بیش از ۲/۲ میلیارد نفر آسیایی در نواحی شهری زندگی خواهند کرد و از هر ده کلان‌شهر جهان (شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر)، شش شهر در آسیا قرار خواهد داشت و درصد شهرنشینانی آسیا در سال ۲۰۲۳ از مرز پنجاه درصد خواهد گذشت (جو کوچران، ۲۰۱۰: ۱۰). این‌ها از افزایش فقر که چالشی اساسی فراروی شهرنشینانی در آسیا است، حکایت دارد. در حال حاضر هنوز ۶۰۰ میلیون نفر در آسیا (یعنی حدود دو برابر جمعیت آمریکا) در فقر مطلق با درآمد روزانه کم‌تر از یک دلار زندگی می‌کنند که بانک توسعه آسیا تلاش دارد در قالب استراتژی ۲۰۲۰ سهم این طبقه به کم‌تر از ۲ درصد برسد (بانک توسعه آسیا، ۲۰۰۸: ۶).

رشد شهرنشینانی در کشور ما در دهه‌های اخیر بسیار زیاد بوده است، به طوری که سهم جمعیت شهرنشین بین سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵، از ۳۱/۵ درصد به ۶۸/۵ درصد رسیده است و بر اساس نتایج اولیه سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، به بیش از ۷۱ درصد افزایش یافته است (مرکز آمار ایران) و این تحولات، توجه بیش‌تر به بحث‌های الگوهای توسعه شهری و مکان‌گزینی مناسب برای استقرار جمعیت را—چه در کانون‌های جدید شهری و چه در گسترش کانون‌های جدید می‌طلبد.

مکان‌یابی عناصر و پدیده‌های شهر و تعیین مکان‌های مناسب برای کاربری‌ها به‌ویژه مسکونی، از جمله موضوعاتی است که برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان شهری همواره در شهر با آن مواجه هستند و این مسأله در ارتباط با مسکن خانوارها اهمیت خاصی دارد، چرا که در کشور ما هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، حدود ۳۲ درصد است و گاهی برای خانواده‌های فقیر جامعه تا ۷۰ درصد نیز می‌رسد؛ در حالی که در سطح دنیا این نسبت کم‌تر از ۱۰ درصد است (کریمی، ۱۳۸۶: ۱۳۴). موضوع مکان‌یابی

بهینه برای کاربری‌ها در هر سکونت‌گاهی همواره مورد توجه جغرافی‌دانان و برنامه‌ریزان شهری بوده است. در گذشته شاخص‌های محیطی تأثیرگذارتر بوده‌اند اما پیچیدگی بیش‌تر شهرهای امروزی سبب شده است که شاخص‌های متعدد با هم ترکیب شوند و گزینه‌های مختلف در دستور کار قرار گیرد تا مکان بهینه برای کاهش معضلات شهری در چارچوب توسعه پایدار شهری، شناسایی و در دستور کار قرار گیرد.

مکان‌گزینی و توسعه‌ی مکان شهری برای رفاه مردم ساکن شهر، از اقدامات اساسی دولت‌ها است (مهکویی، ۱۳۸۱: ۶۸). با توجه به رشد جمعیت در کشور ما، در دولت نهم و دهم سیاست احداث مسکن مهر برای رفع معضل مسکن، به‌ویژه برای قشر کم‌درآمد در دستور کار قرار گرفت و در شهرهای مختلف و با توجه به شرایط خاص هر منطقه، مکان‌گزینی آن‌ها وضعیت متفاوتی را نشان می‌دهد که در قالب‌های توسعه‌ی درون‌زا و توسعه‌ی برون‌زا می‌تواند بررسی شود.

در این تحقیق، مکان‌گزینی مسکن مهر در شهر بجنورد که یک شهر متوسط با وزن جمعیتی حدود ۲۰۰ هزار نفر است مطالعه و بررسی می‌شود. هدف از این پژوهش در شکل کلان آن، شناخت کلی وضعیت مکان‌گزینی گسترش‌های جدید شهری کشور در قالب الگوهای توسعه‌ی درون‌زا و برون‌زا می‌باشد و به شکل خاص و در قالب هدف جزئی، شناخت وضعیت چگونگی مکان‌گزینی مسکن مهر در شهر بجنورد در قالب توسعه متصل و یا منفصل است. بنابراین در این تحقیق در پی یافتن پاسخ به این سؤالات هستیم که مهم‌ترین شاخص‌های در نظر گرفته شده برای مکان‌یابی واحدهای مسکن مهر در شهر بجنورد چه بوده است؟ و همچنین مکان‌گزینی مسکن مهر چه تأثیری بر مدل و الگوی توسعه شهر بر جای گذاشته است؟

ادبیات تحقیق

اعظم خاتم (۱۳۷۰) در تحقیقی به مداخلات اجتماعی در مکان‌یابی و احداث شهرهای شرکتی در وابستگی به صنایع و معادن پرداخته است. وی با بررسی مسائل اجتماعی مشخص کرده است که این شهرک‌ها دارای مشکلات اجتماعی از جمله فقدان تحرک و روح زندگی و وجود تضادهای اجتماعی و فرهنگی هستند و بر توجه به ملاحظات اجتماعی در مکان‌یابی شهرک‌ها تأکید کرده است.

سعید میرریاحی (۱۳۷۸) در مقاله‌ای به بررسی روش مکان‌یابی در مجموعه‌های زیستی پرداخته است و با تأکید بر این‌که چگونگی استفاده از اراضی شهری، موضوعی صرفاً کالبدی و اداری نیست، توجه به ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فرهنگی را مد نظر قرار داده است.

روستایی و همکاران (۱۳۹۰) در تحقیقی درباره‌ی مکان‌یابی بهینه پارکینگ‌های محله‌ای در منطقه ۳ و ۴ شهرداری تبریز بر اساس یازده شاخص به این نتیجه رسیده‌اند که پارکینگ‌ها زمانی از کارایی

لازم برخوردار خواهند بود که در مکان مناسب احداث شوند و مکان‌یابی آن‌ها براساس ترکیب شاخص‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی صورت پذیرد.

مهدی قرخلو و همکاران (۱۳۹۰) در راستای مکان‌یابی بهینه سمت توسعه شهر بابلسر به بررسی شاخص‌های طبیعی پرداخته و بر ضرورت توجه به آن تأکید کرده‌اند. تحقیقات دیگری هم مثل مکان‌یابی بهینه‌ی مراکز توزیع فروشگاه‌های زنجیره‌ای (فنی، ۱۳۷۸)، مکان‌یابی محل واحدهای تولید روستایی در بخش طرقله مشهد (فرجی سبکبار و همکاران، ۱۳۸۸) و مکان‌یابی صنایع با استفاده از معیارهای جغرافیایی در شهر اصفهان (رئیزی و سفیانیان، ۱۳۸۹) انجام شده است که به نوعی همه بر لزوم توجه بر ترکیب شاخص‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، طبیعی و فرهنگی در مکان‌یابی‌ها تأکید دارند.

به شکل خاص و مرتبط با بحث مکان‌یابی مسکن مهر نیز نوید سعیدی رضوانی و داود کاظمی (۱۳۹۰) در تحقیقی به نقد سیاست‌های جاری مسکن مهر در شهر نطنز در قالب مدل‌های توسعه درون‌زا و برون‌زا پرداخته‌اند. نتایج حاصله تأکید بر آن دارد که استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر در خارج از ساختار و سازمان فضایی شکل یافته این شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری در بر داشته، توصیه به هدایت این سیاست‌ها به سمت توسعه‌ی درون‌زا دارد.

مفاهیم مکان‌یابی، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مکان یک سکونت‌گاه عبارت است از محل استقرار و برپایی آن بر سطح زمین و مکان‌یابی، انتخاب مناسب‌ترین مکان برای استقرارهای جدید با توجه به شرایط و ویژگی‌های عمومی زمین تعریف می‌شود (سعیدی، ۱۳۸۷: ۷۶۷). مکان هم جایی برای فعالیت‌های انسان است و هم جایی که ما ادراکی از هستی و بودن خود داشته باشیم که هویت ساکنان در آن معنا پیدا می‌کند (سرمست و متوسلی، ۱۳۸۹: ۱۳۵). مکان‌گزینی به نحوه استقرار یا مستقر شدن و شرایط اشغال یک مکان معین اشاره دارد (سعیدی، ۱۳۸۸: ۱۷) و یک تصمیم چند معیاره است که به دنبال انتخاب بهترین گزینه از میان گزینه‌ها ممکن می‌گردد و شامل روش‌هایی می‌شود که به افراد کمک می‌کند بر اساس چندین معیار متفاوت و گاهی متضاد تصمیم بگیرند. این روش توانایی زیادی برای بالا بردن دقت در تصمیم‌گیری‌های فضایی دارد (رئیزی و سفیانیان، ۱۳۸۹: ۱۱۵ و ۱۱۶).

معیارهای اولیه در مکان‌یابی سکونتگاه‌ها، به شاخص‌هایی مثل نیازهای اجتماعی، مسائل طبیعی و حقوق مالکیت زمین توجه دارد (سعیدی، ۱۳۸۷: ۷۷۰)؛ اما امروزه به دلیل پیچیده‌تر شدن موضوعات شهری، شاخص‌های بیش‌تری در مکان‌یابی‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد که از معیارهای عمومی آن می‌توان به سازگاری، آسایش، کارایی، مطلوبیت، سلامتی و ایمنی و در زمینه معیارهای اختصاصی،

بیش‌تر به سازگاری و ناسازگاری اشاره کرد (رحمان‌پور، ۱۳۸۹: ۲۶) در حیطه مسائل شهری، نکته مهم در مطالعات مکان‌یابی، تفاوت در مکان‌یابی‌های خدمات عمومی و بنگاه‌های خصوصی است؛ چرا که بنگاه‌های خصوصی به دنبال استقرار در مکان‌هایی هستند که سود بیش‌تری کسب کنند اما بنگاه‌های عمومی به دنبال مکان‌هایی برای ایجاد رفاه اجتماعی بیش‌تر و پوشش بالاتر دسترسی شهروندان هستند (روستایی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۶۴).

تئوری‌های مکان‌یابی، ابتدا با مباحث اقتصادی در ادبیات برنامه‌ریزی خودنمایی کرد. قدیمی‌ترین مدل مکان‌یابی به پیر دو درمه (۱۶۰۰ میلادی) بر می‌گردد که چگونه در یک فضا با داشتن سه نقطه، به دنبال مکان نقطه چهارم بگردیم. بعدها فون تونن در سال ۱۸۲۶، مدلی را برای تحلیل الگوهای کشاورزی ارائه داد و در سال ۱۹۰۹، و بر به ارائه الگویی برای مکان‌یابی فعالیت‌های صنعتی پرداخت. کریستالر در سال ۱۹۳۳ در تئوری‌های مکان مرکزی توضیح می‌دهد که قوانین جغرافیای اقتصادی، به دنبال آرایش فضایی می‌گردد. بنابراین هرگونه مکان‌یابی نامناسب می‌تواند زیان‌های اقتصادی به دنبال داشته باشد.

این نظریات، زیربنای علم مکان قرار گرفت که بعدها با استفاده از تجهیزات رایانه‌ای فراگیرتر شد. تابلر، بر اساس قالب قانون اول جغرافیا ابراز می‌دارد که چیزهایی که به هم نزدیک‌ترند، رابطه بیش‌تری باهم دارند. بنابراین در مکان‌یابی‌ها باید الگوهای چند مکانی بهینه، جای الگوهای مستقل را بگیرد (فرجی سبکبار و منصور، ۱۳۸۸: ۷۰-۷۲). اصول حاکم بر تمامی نظریه‌های مکان‌یابی، تعیین مکان بهینه بر مبنای حداقل کردن هزینه - فاصله و زمان سفر است. بنابراین لازم است که به عوامل مؤثر بر فرم شهر و تقسیمات درون آن در کنار نظام دسترسی‌ها توجه خاص شود (صالحی فرد، ۱۳۸۲: ۷۹۴). اصل مکان‌یابی که گاهی در قالب برنامه‌ریزی مکانی مطرح می‌شود، به نوعی در درون شهرها یک برنامه‌ریزی موضعی بوده که به اصولی مانند کارایی و پیوستگی توجه می‌کند (شیبانی، ۱۳۷۰: ۱۵-۲۱). درباره مکان‌یابی‌ها با توجه به رشد روز افزون جمعیت شهری و نیازهای فضایی برای اسکان جمعیت، مدل‌های توسعه شهر از سه طریق و الگو می‌تواند ارزیابی شود: رشد و توسعه درون شهری، رشد و توسعه پیرامون شهری و رشد و توسعه منفل از شهر یا رشد اقماری (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰: ۱۱۷). ویژگی‌های توسعه درونی به اصول توسعه پایدار نزدیک‌تر است (جدول ۱).

جدول ۱. برخی ویژگی‌ها و مشخصات الگوهای متفاوت رشد شهری در ابعاد مختلف شهر

عوامل	رشد از درون	رشد در پیرامون	رشد اقماری
محیطی	حفظ ارزش‌های محیطی و کشاورزی	عدم توجه به ارزش‌های محیط طبیعی و کشاورزی	توجه کم‌تر به ارزش‌های محیطی
اقتصادی	کم هزینه بودن تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری - افزایش بهره‌وری - صرفه‌جویی در مصرف انرژی - کاهش سفرهای درون شهری - افزایش قیمت اراضی	هزینه بالای خدمات‌رسانی - تخریب اراضی کشاورزی - افزایش هزینه‌های جابه‌جایی و افزایش سفرهای درون شهری	هزینه‌های بالای خدمات‌رسانی - هزینه‌های بالای جابه‌جایی‌های درون شهری - کاهش قیمت زمین
کالبدی	انسجام بافت کالبدی - نوسازی اراضی متروکه - بازسازی بافت‌های فرسوده - بهره‌وری از اراضی ناکارآمد شهری	از هم گسیختگی بافت کالبدی - عدم همگنی چشم‌انداز و ساخت و سازها - رها شدن اراضی متروکه - کم توجهی به نوسازی بافت‌های موجود	عدم توجه کافی به الگوی سکونتی موجود - احداث مسکن با مصالح نوساز و جدید
اجتماعی	حفظ و ارتقای حس تعلق و حس مکان - حفظ امنیت شهری	کم‌توجهی به هویت شهری موجود - شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای	هویت‌های جدید و ناهماهنگ اجتماعی

مأخذ: سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰، ص ۱۱۷ و مطالعات نویسندگان

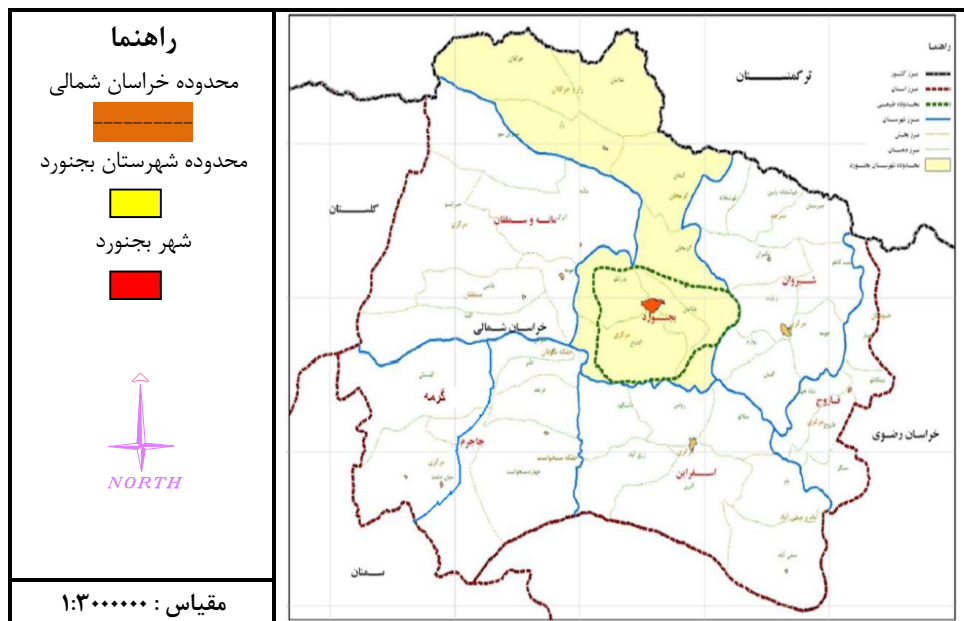
توسعه درون‌زای شهری، بر ساخت‌وساز واحدهای مسکونی، مراکز اشتغال و خرده‌فروشی‌ها در درون ناحیه‌ی شهری تأکید دارد که دارای انواع ساخت در اراضی بایر، استفاده‌ی مجدد از اماکن متروکه و نوسازی اماکن موجود و راهکاری عملی برای جلوگیری از گسترش شهر در زمین‌های توسعه‌نیافته پیرامون شهری است و کاهش سفرهای روزانه و به تبع آن کاهش مصرف انرژی را به دنبال دارد (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰: ۱۱۵-۱۱۸). در حالی که بر اساس اطلاعات بانک جهانی، مدل رشد پراکنده و توسعه در پیرامون، مدت زمان سفر و هزینه‌های آن را برای شهروندان به‌ویژه قشر فقرا افزایش داده و باعث تشدید فقر شده است (بانک جهانی، ۲۰۰۲: XI).

روش تحقیق

این تحقیق از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است که ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی، چارچوب‌های تئوریک و ادبیات مکان و مکان‌گزینی مورد مطالعه قرار گرفت و سپس با مشاهدات و بررسی‌های میدانی، اطلاعات مورد نیاز تکمیل و با تلفیق نقشه‌های موجود و اطلاعات گردآوری شده، به تفسیر آنها با توجه به شرایط محیطی پرداخته شد. سپس بر اساس یافته‌های تحقیق، پیشنهادهایی برای موضوع مورد مطالعه ارائه شد.

معرفی محدوده مورد مطالعه

در شمال خراسان، دره‌ی وسیع و حاصلخیزی قرار دارد که از غرب به شرق امتداد داشته و ارتفاعات کپه‌داغ - هزار مسجد از شمال و ارتفاعات آلا‌داغ - بینالود از جبهه‌ی جنوبی آن را در بر گرفته است. در طول این چاله‌ی ساختمانی، تعدادی دشت‌های متوسط و کوچک وجود دارد که نهشته شدن رسوبات در آن‌ها، حوزه‌های کشاورزی مناسبی ایجاد نموده و زمینه شکل‌گیری و گسترش شهرهایی از جمله بجنورد را فراهم آورده است. شهر بجنورد در ۲۰° و ۵۷' طول و ۲۹° و ۳۷' عرض جغرافیایی قرار دارد و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۰۷۰ متر است که از جهت شمال و جنوب غرب با گسل‌ها و از شمال و شرق نیز با مسیل رودخانه‌ها محدود شده است (فجر توسعه، ۱۳۸۶).



شکل ۱. موقعیت سیاسی - اداری شهرستان و شهر بجنورد در استان خراسان شمالی

مأخذ: معاونت برنامه‌ریزی استانداری خراسان شمالی

به استناد نتایج اولیه سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰، جمعیت شهر بجنورد حدود ۲۰۰ هزار نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). در نظام شهرنشینی کشور، رتبه این شهر در نظام سلسله مراتب شهری بین سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ تغییر چندانی نیافته است و از پنجاه و چهارمین شهر در سال ۱۳۳۵، به چهل و سومین شهر در سال ۱۳۸۵ تغییر مکان داده است؛ به طوری که این شهر در

طبقه‌ی جمعیتی شهرهای ۱۰۰ تا ۴۹۹ هزار نفری واقع شده و به‌عنوان شهری با جمعیت متوسط و یا شهری میانی شناخته می‌شود.

با توجه به جمعیت ۱۷۶۷۲۶ نفری شهر بجنورد در سال ۱۳۸۵ و بعد خانوار ۳/۹، شهر بجنورد دارای ۴۶۶۴۴ خانوار است که این جمعیت در ۳۸۳۳۰ واحد مسکونی زندگی می‌کنند و تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر رقم ۱/۲ است (جدول ۲).

جدول ۲. تحولات جمعیت و روند ساخت مسکن در شهر بجنورد طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
جمعیت	۳۱۲۴۷	۴۷۷۱۹	۹۳۳۹۲	۱۳۴۸۳۵	۱۷۶۸۲۶
تعداد خانوار	۶۳۹۰	۱۰۰۷۲	۱۹۵۶۸	۲۸۲۷۱	۴۶۶۴۴
تعداد واحد مسکونی	۳۷۶۲	۶۹۴۴	۱۵۵۶۵	۲۱۵۸۸	۳۸۳۳۰
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۷	۱/۴۵	۱/۲۵	۱/۳	۱/۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن

همان‌گونه که مشخص است روند افزایش تعداد خانوار و همچنین ساخت واحدهای مسکونی در شهر بجنورد در سال‌های ۴۵ تا ۸۵ رو به رشد بوده است و این مسأله سبب کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۷ به ۱/۲ شده است. هر چند در برابر افزایش مطلق ۴۰۲۵۴ خانواری در دوره‌ی چهل ساله مذکور، تعداد ۳۴۵۶۸ واحد مسکونی ساخته شده است.

بحث مکان‌یابی مسکن مهر بجنورد

بررسی تراکم‌های جمعیتی شهر بجنورد در دهه‌های اخیر نشان می‌دهد که تراکم ناخالص جمعیتی ۶۵/۳ نفر در هر هکتار کم‌تر از شهرهای در حال توسعه آسیا (۱۶۰ نفر در هکتار) و شهرهای ثروتمند آسیا (۱۴۰ نفر در هکتار) است (پورمحمدی و قربانی، ۱۳۸۲: ۸۹) و روند گسترش شهر، حاکی از تبعیت گسترش شهر در بافت پیرامونی شهر می‌باشد، نه توسعه در درون بافت موجود. همان‌طور که در جدول شماره ۳ نیز دیده می‌شود، تراکم ناخالص شهری از سال ۱۳۲۰ تا ۱۳۸۸ از ۱۵۳/۶ به ۶۵/۳ کاهش یافته است (علی‌آبادی و علی‌آبادی، ۱۳۸۸: ۲۸). بین سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۸ به ازای حدود ۴۰۰۰ نفر اضافه جمعیت سالانه، در هر سال حدود ۱۰۰ هکتار بر مساحت شهر افزوده شده است و به عبارتی تراکم ۴۰ نفر در هکتار که این مسأله و کاهش تراکم ناخالص شهری از ۱۲۰ نفر به ۶۵ نفر طی دوره ۲۳ ساله ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۸، روند گسترش افقی و پراکنده شهر را اثبات می‌کند.

جدول ۳. تراکم ناخالص شهر بجنورد در سال‌های ۱۳۲۰ الی ۱۳۸۸

سال	مساحت شهر (هکتار)	جمعیت	تراکم ناخالص (نفر در هکتار)
۱۳۲۰	۱۹,۵	۱۵۲۹۳	۱۵۳,۶
۱۳۳۵	۱۴۲	۱۹۲۵۳	۱۳۵,۵
۱۳۴۵	۲۷۰	۳۱۲۴۸	۱۱۵,۷
۱۳۵۵	۴۵۰	۴۸۸۵۰	۱۰۸,۶
۱۳۶۵	۷۷۰	۹۳۳۹۲	۱۲۱,۲
۱۳۷۵	۱۶۵۳	۱۳۴۸۳۵	۸۲,۴۶
۱۳۸۸	۲۸۵۴	۱۸۶۲۹۷	۶۵,۲۷
۱۳۹۰	۳۱۲۶	۲۰۰۰۰۰	۶۳,۹۸

مأخذ: وحدانی، ۱۳۸۴، طرح تجدید نظر طرح جامع شهر بجنورد ۱۳۸۹ و محاسبات نویسندگان

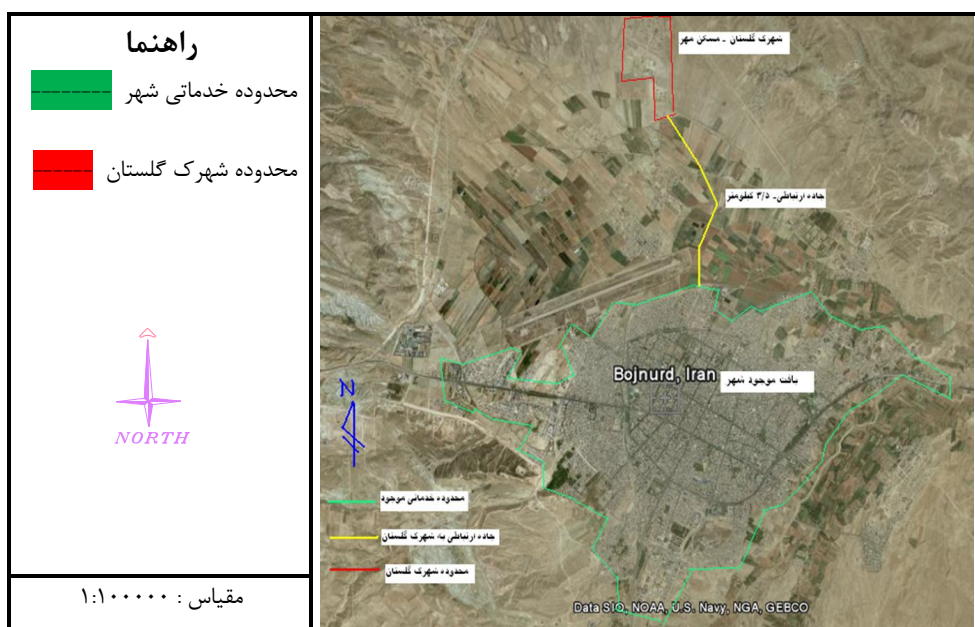
شهر بجنورد به دلیل شرایط جغرافیایی -اقتصادی و به‌ویژه ارتقا به مرکزیت استان، در سال‌های اخیر رشد جمعیتی بالایی داشته است و قرارگیری در طبقه جمعیتی شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر یادآوری می‌کند که مسکن شهری از نیازهای این شهر در سال‌های اخیر بوده و خواهد بود. بر اساس سیاست‌های احداث مسکن برای قشر محروم جامعه، دولت نهم و دهم اقدام به احداث مسکن مهر نمود که در شهر بجنورد اطلاعات موجود حاکی از آن است که حدود ۵۷۸۰ واحد مسکن مهر در این شهر در شهرک منفصل جدیدی به نام شهرک گلستان مکان‌گزینی کرده است در حالی که فقط ۴۲۵ واحد در قسمتی از بافت پیوسته شهر به نام شهرک الغدیر در حال ساخت است (جدول شماره ۴). از این تعداد، ۱۶۶۲ واحد تکمیل و به بهره برداری رسیده است (اطلاعات مأخوذ از اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی).

جدول ۴. وضعیت احداث واحدهای مسکن مهر شهر بجنورد

نوع واگذاری	مکان احداث	تعداد واحد	درصد
تعاونی‌های اجاره ۹۹ ساله	گلستان شهر	۳۳۴۰	۵۳,۸
	الغدیر	۳۰۵	۴,۹
انبوه‌سازان	گلستان شهر	۲۴۴۰	۳۹,۳
	الغدیر	۱۲۰	۱,۹
جمع	گلستان شهر و الغدیر	۶۲۰۵	۱۰۰

مأخذ: اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی

شهرک گلستان: سوابق مطالعاتی شهرک گلستان حاکی از آن است که طرح آماده‌سازی اراضی موسوم به اسماعیل در سال ۱۳۶۸ آغاز و طرح تفصیلی آن نیز تهیه شده است. اما به دلایل مختلف به‌ویژه اراضی موجود در داخل و پیرامون شهر، این شهرک اجرایی نشده است تا این‌که جهت اجرایی شدن مسکن مهر، مجدد در دستور کار قرار گرفته و با طراحی جدید در سال‌های اخیر اجرایی شده است. این شهرک با مساحت ۲۷۲ هکتار در فاصله‌ی ۴/۵ کیلومتری شمال شهر بجنورد (شکل ۲) و با هدف جذب سرریز جمعیتی مادر شهر و رفع کمبودها و نیازهای خدماتی مورد نیاز جمعیت موجود شهر احداث شده است (معمار و شهر ساز پارت، ۱۳۸۶: ۴۵).



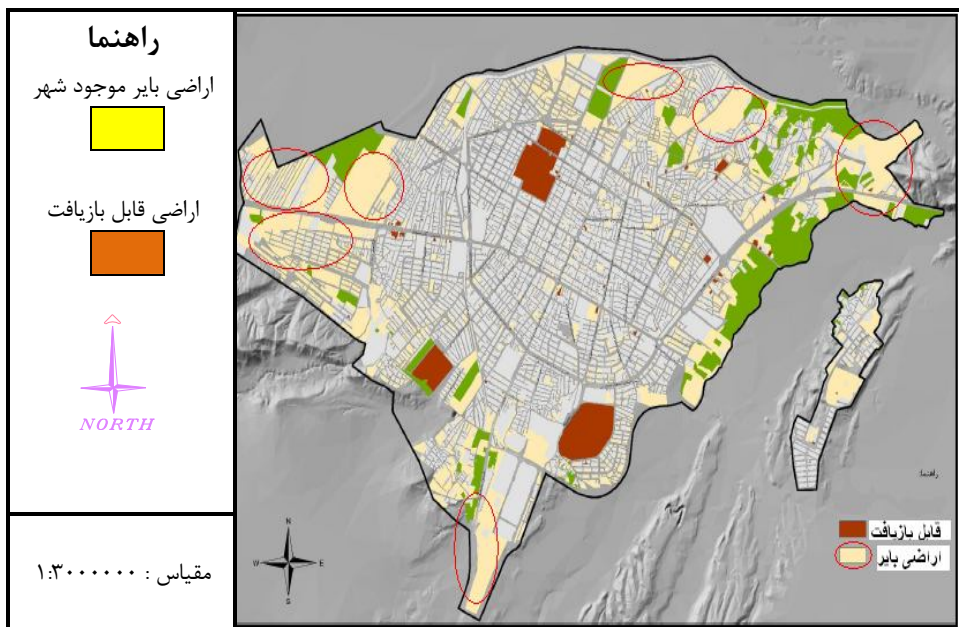
شکل ۲. موقعیت شهرک گلستان نسبت به محدوده خدماتی موجود شهر بجنورد

مأخذ: سایت Google map و مطالعات نویسندگان

پیش بینی شده است که این شهرک پذیرای جمعیت ۴۲۲۲۴ نفری و حداکثر ۴۶۷۸۷ نفر در قالب دو ناحیه و شش محله خواهد بود. ولی با مذاکرات کارفرما در جهت پیروی از سیاست‌های دولت برای عرضه بیش‌تر مسکن در قالب مسکن مهر، حداکثر توان شهرک در پذیرش جمعیت تا ۶۴۴۹۰ نفر مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد اما خدمات پیشنهادی بر اساس همان جمعیت ۴۶۷۸۷ نفر طراحی شده است

(معمار و شهر ساز پارت، ۱۳۸۶: ۱۵۷). آیا این شکل تصمیم‌گیری و طراحی، نشان از شتاب‌زدگی در مدیریت احداث مسکن ندارد؟

تحلیل مکان‌یابی مسکن مهر در شهرک گلستان: بر اساس مطالعات طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بجنورد، مساحت شهر در وضع موجود ۲۸۵۴/۵ هکتار است که ۷۸۵/۶ هکتار آن به کاربری مسکونی اختصاص دارد و ۲۳/۴ درصد از اراضی سطح موجود شهر بایر است. به عبارتی حدود ۷۲۵ هکتار از اراضی سطح شهر به‌صورت زمین خالی از هرگونه کاربری رها شده است. از طرفی دیگر حدود ۳۸۰ هکتار از اراضی سطح شهر، کاربری‌های غیرشهری و ناکارآمد دارد که قابل بازیافت است و در شکل ۳ مشخص است (نقش‌جهان پارس، ج ۲، ۱۳۸۹: ۲).



شکل ۳. موقعیت اراضی بایر و اراضی قابل بازیافت شهر بجنورد
 مأخذ: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بجنورد و مطالعات نویسندگان

مطالعات نشان می‌دهد که اراضی بایر رها شده در سطح شهر در سه بافت قدیمی، میانی و بیرونی به نسبت‌های مختلفی توزیع شده است، به طوری که ۷/۹ درصد از اراضی بافت قدیم، ۶/۸ درصد از اراضی بافت میانی و ۳۳/۴ درصد از اراضی بافت بیرونی به شکل زمین خالی خواسته یا ناخواسته در سطح شهر رها شده است (علی‌آبادی، ۱۳۸۸: ۱۷۵). بنابراین بافت بیرونی و حومه‌ای شهر، ظرفیت

بالایی برای حرکت به سمت درونی کردن توسعه دارد؛ به طوری که از ۷۲۵ هکتار اراضی بایر کل شهر، ۶۲۰ هکتار آن در این بافت قرار دارد و در حال حاضر فقط ۱۳ درصد از آن کاربری مسکونی دارد (نقش جهان پارس، جلد ۲، ۱۳۸۹: ۳۰). پس در حال حاضر نزدیک به دو برابر زمین اختصاص داده شده به کاربری مسکونی در بافت بیرونی، اراضی بایر در این بافت وجود دارد و در همین جا باید یادآور شد که کل مساحت شهرک گلستان ۲۷۲ هکتار است. صد البته که اراضی شهرک مذکور دارای مالکیت دولتی است و اراضی بایر سطح شهر، مالکیت‌های مختلف دارد.

در مطالعات این طرح آمده است که مهم‌ترین معیارهای در نظر گرفته شده در مکان‌یابی این شهرک، عبارت از شیب مناسب، نداشتن عوارض توپوگرافی، چشم‌اندازهای بصری به سمت شهر، پایین بودن سطح آب‌های زیرزمینی، احداث یک حوزه شهری بزرگ و خودکفا و امکان استفاده از امکانات شهر است و برخی کاربری‌های جاذب جمعیت را مراکز آموزش عالی، پارک علم و فن‌آوری، استادیوم ورزشی و اردوگاه‌های فرهنگی می‌داند (معمار و شهرساز پارت، ۱۳۸۶: ۵۲-۵۸).

اما بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که این به اصطلاح کاربری‌های جاذب جمعیت همچون مراکز آموزش عالی، صدا و سیما، نمایشگاه بین‌المللی و مراکز ورزشی در سایت ارکان در جنوب شهر مستقر شده است و در شمال شهر فعلاً احداث پایانه مسافربری و شهرک آزمایش دیده می‌شود. بنابراین به نظر می‌رسد که مکان‌گزینی مسکن مهر در حال حاضر توجهی به معیارهای اقتصادی-اجتماعی نداشته است چرا که ناسازگاری کاربری‌ها در هم‌جواری مرکز نظامی، کمربندی شمالی شهر، پایانه مسافربری و نبود هرگونه خدمات مشهود است.

مطالعات طرح جامع مصوب شهر پیش‌بینی کرده است که تا سال ۱۴۰۰، ۱۱۳ هزار نفر اضافی جمعیت خواهیم داشت و به مساحت شهر نیز ۵۵۰ هکتار اضافه خواهد شد. به عبارتی دیگر پیش‌بینی تراکم ناخالص ۴۸/۶ نفر در هکتار. از طرف دیگر اضافه شدن مسکن مهر در حال حاضر حدود ده درصد مساحت محدوده شهر را افزایش داده است و به شکل خاص باعث پایین آمدن ۱/۳ نفری تراکم ناخالص جمعیت در کل شهر شده است. بنابراین مدل گسترش توسعه پراکنده و افقی بر گسترش شهر حاکم بوده و هست و به نظر می‌رسد با ایجاد مسکن مهر در قالب بافت ناپیوسته، تصمیم به ادامه گسترش شهر در این مدل را داریم.

جمع‌بندی یافته‌ها و پیشنهادها

شهر بجنورد به واسطه‌ی ارتقا به مرکز استان در سال ۱۳۸۳ و ایجاد ظرفیت‌های جدید در آن و همچنین سایر پتانسیل‌های محیطی و اقتصادی، شهری مهاجرپذیر بوده و روند افزایش جمعیت را برای سال‌های چندی هم که شده خواهد داشت. این ویژگی از طرفی مبین ظرفیت‌های آن برای توسعه

شهری و منطقه‌ای می‌باشد و از طرف دیگر نیازمند برنامه‌ریزی‌های فضایی - کالبدی است تا پیامدهای منفی گسترش کالبدی گریبان‌گیرش نشود. متأسفانه ایجاد ظرفیت‌های جدید نتوانسته است با برنامه‌ریزی‌های مدون ساختار کالبد شهری هم‌سو شود و علی‌رغم وجود اراضی بایر مناسب در سطح شهر به‌ویژه در بافت بیرونی، وجود اراضی ناکارآمد و قابل بازیافت مثل زندان، کارخانه‌ها و پادگان‌های نظامی، وجود ظرفیت قابل بازیافت بافت‌های فرسوده و امکان تراکم‌سازی استاندارد در برخی بافت‌های شهر، متأسفانه در چارچوب سیاست احداث مسکن مهر، پروژه شهرک گلستان را اجرایی و بافت شهر را با از هم گسیختگی در قالب بافت منفصل مواجه کرده است.

این شرایط حکایت از برنامه‌ریزی برای گسترش توسعه برون‌زای شهری دارد در صورتی‌که ظرفیت‌های موجود خود به گونه‌ای الگوی برنامه‌ریزی توسعه درون‌زا را آدرس می‌دهد؛ زیرا مثلاً استفاده از ظرفیت بافت بیرونی شهر، هم از گسترش فیزیکی شهر در قالب بافتی منفصل جلوگیری می‌کند و هم باعث انسجام‌بخشی در این بافت از هم گسیخته خواهد شد. بنابراین به نظر می‌رسد که در مکان‌یابی مسکن مهر برخی شاخص‌ها بیش‌تر مورد توجه قرار گرفته است؛ به‌ویژه می‌توان به مالکیت دولتی و همچنین شاخص‌های طبیعی اشاره کرد که باز هم سیلاب‌های سال ۱۳۹۱ تهدیدی برای این شهرک بود و این معیارها را زیر سؤال برد. اما به شاخص‌های مهم اجتماعی نه تنها کم توجهی شده که به نوعی می‌توان گفت مورد توجه قرار نگرفته است؛ از آن جمله می‌توان به بی‌توجهی به فرهنگ، قومیت و طبقه‌ی اجتماعی ساکنین و همچنین نداشتن برنامه‌ریزی مدون برای ارائه خدمات به شهروندان در این شهرک اشاره کرد که از هم‌اکنون مشکلات و کمبودها خودنمایی می‌کند. پیشنهاد می‌شود از هم‌اکنون مدیران شهری از طرفی درون‌زا کردن توسعه شهر را در دستور کار قرار دهند تا از گسترش اراضی موجود شهر با هزینه‌های خدمات‌رسانی بیش‌تر جلوگیری شود و شهر به سمت بافتی منسجم پیش رود و هم در راستای تأمین عدالت اجتماعی، خدمات‌رسانی در شهرک گلستان را که در هر صورت جزیی از ساختار این شهر شده است، در اولویت قرار دهند.

منابع

- ۱- اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی، معاونت شهرسازی، خرداد ۱۳۹۱.
- ۲- بانک توسعه آسیا. <http://www.adb.org>
- ۳- پورمحمدی، محمدرضا و رسول قربانی. ۱۳۸۲. ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم‌سازی فضاهای شهری، فصل‌نامه مدرس، دوره ۷، شماره ۲، صفحات ۸۵-۱۰۷.
- ۴- خاتم، اعظم. ۱۳۷۰. ملاحظات اجتماعی در مکان‌یابی و احداث شهرهای شرکتی، مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، بهمن و اسفند ۱۳۷۰، شماره ۵۳ و ۵۴.

- ۵- رئیس، مرضیه و علی‌رضا سفانیان. ۱۳۸۹. مکان‌یابی صنایع با استفاده از معیارهای جغرافیایی (مطالعه موردی: شعاع پنجاه کیلومتری شهر اصفهان)، فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۹، زمستان ۱۳۸۹.
- ۶- رحمان‌پور، علی‌اکبر. ۱۳۸۹. معیارهای عمومی مکان‌یابی کاربری‌های شهری، رشد آموزش جغرافیا، دوره ۲۴، شماره ۳، صفحات ۲۴-۳۱.
- ۷- روستایی، شهرپور؛ حکیمه قنبری؛ شمس‌الله کاظمی‌زاد و رحیمه نوریان. ۱۳۹۰. ارائه الگوی بهینه مکان‌یابی پارکینگ‌های محله‌ای با استفاده از روش AHP و GIS مطالعه موردی منطقه‌ی ۳ و ۴ شهرداری تبریز، جغرافیا و توسعه، شماره ۲۳، تابستان.
- ۸- سرمست، بهرام و محمدمهدی متوسلی. ۱۳۸۹. بررسی و تحلیل نقش مقیاس شهر در میزان حس تعلق به مکان (مطالعه موردی: شهر تهران)، دو فصل‌نامه مدیریت شهری، شماره ۲۶، پاییز و زمستان ۱۳۸۹.
- ۹- سعیدی، عباس. ۱۳۸۸. شالوده‌ی مکان‌یابی و استقرار روستاهای جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، چاپ اول، تهران، انتشارات شهیدی.
- ۱۰- سعیدی، عباس. ۱۳۸۷. دانش‌نامه جامع مدیریت شهری و روستایی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- ۱۱- سعیدی رضوانی، نوید و داوود کاظمی. ۱۳۹۰. بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر)، نمونه موردی: شهر نطنز، فصل‌نامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، سال چهل و سوم، شماره ۷۵، بهار ۱۳۹۰.
- ۱۲- شیبانی، مهدی. ۱۳۷۰. روش‌های برنامه‌ریزی مکانی، نشریه‌ی علمی - پژوهشی صفا، شماره ۳۴، پاییز و زمستان ۱۳۷۰.
- ۱۳- صالحی فرد، محمد. ۱۳۸۲. شاخص‌های مکان‌یابی بهینه فضایی برای مراکز نگهداری افراد خاص و اثرهای آن در کاهش آسیب‌های اجتماعی، فصل‌نامه تأمین اجتماعی، سال پنجم، شماره‌ی چهاردهم، محل انتشار؟، صص ۷۹۳-۷۹۹.
- ۱۴- علی‌آبادی، حسن و نسرین علی‌آبادی. ۱۳۸۸. تغییرات کاربری اراضی زراعی و باغی روستاهای پیرا شهری در فرآیند گسترش افقی شهرها (مطالعه موردی: بجنورد)، همایش ملی توسعه‌ی پایدار روستایی با تأکید بر بخش کشاورزی، بجنورد، تابستان ۱۳۸۹.
- ۱۵- فرجی سبکبار، حسنعلی و منصور رضا علی. ۱۳۸۸. مقایسه مدل‌های گسسته و پیوسته‌ی مکانی (مطالعه موردی: مکان‌یابی محل واحدهای تولید روستایی بخش طرقله)، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۶۷، بهار ۱۳۸۸.
- ۱۶- فنی، زهره. ۱۳۷۸. نظریه‌های مکانی و مکان‌یابی بهینه مراکز عرضه، مجموعه مقالات نقش فروشگاه‌های زنجیره‌ای در توزیع، انتشارات مؤسسه مطالعات.
- ۱۷- قرخلو، مهدی، محمود داودی، سیدمجدالدین زندوی و حسن‌علی جرجانی. ۱۳۹۰. مکان‌یابی مناطق بهینه توسعه فیزیکی شهر بابل بر مبنای شاخص‌های طبیعی، جغرافیا و توسعه، شماره‌ی ۲۳، تابستان ۱۳۹۰.
- ۱۸- کرمی، افشین. ۱۳۸۶. بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران (با تأکید بر سیاست‌های دولت)، چاپ اول، تهران، انتشارات مؤسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد.

- ۱۹-مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵.
- ۲۰-معاونت برنامه‌ریزی استانداری خراسان شمالی، نتایج اولیه سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰.
- ۲۱-مهندسین مشاور فجر توسعه. ۱۳۸۶. طرح امکان‌سنجی و آماده‌سازی باغشهر بجنورد (اراضی حمزانلو).
- ۲۲-مهندسین مشاور معمار و شهر ساز پارت. ۱۳۸۶. طرح آماده‌سازی اراضی شهرک گلستان بجنورد.
- ۲۳-مهندسین مشاور نقش جهان پارس. ۱۳۸۹. طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بجنورد.
- ۲۴-مهکویی، حجت. ۱۳۸۱. مکان و توسعه شهری پایدار، سپهر، شماره ۷۱، پاییز ۱۳۸۱. صفحات ۶۸-۷۱.
- ۲۵-میرریاحی، سعید. ۱۳۸۷. روش مکان‌یابی در مجموعه‌های زیستی، علوم محیطی، سال ششم، شماره دوم، زمستان ۱۳۸۷.
- ۲۶-وحدانی اسدی، مجید. ۱۳۸۴. مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه زمین برای کاربری مسکونی (نمونه موردی شهر بجنورد)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد.
- 27.Cochrane, Joe. 2010. Urban planning laboratory: Development Asia, a publication of the Asian development bank, year III, number VI, www.adb.org
- 28.www.adb.org -Issues, Challenges, and ADB's Approach, 2011.
- 29.www.adb.org-Strategy. 2010. The Long-Term Strategic Framework of the Asian, Development Bank 2008–2020, Mandaluyong City, Phil.: Asian Development Bank, 2008.
- 30.(www.googlemap.org).
- 31.Gwilliam, Ken. 2002. Cities on the move: A world bank urban transport strategy review, www.worldbank.org.