

ارزیابی عوامل مؤثر بر تحقق پذیری اهداف کالبدی طرح جامع شهر جدید گلپهار

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۱/۰۷/۱۵

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۱۱/۲۰

علی اکبر عنابستانی* (دانشیار گروه جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد)

مهدی وطن پرست (استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - دانشگاه آزاد اسلامی شیروان)

زهرا عنابستانی (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری - دانشگاه آزاد اسلامی شیروان)

چکیده

شهرهای جدید به عنوان یک تجربه در نظام شهرنشینی ایران با هدف جذب سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ مکان‌یابی و احداث شدند. شهرهای جدید گلپهار و بینالود نیز برای کاستن از مشکلات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مادرشهر مشهد مطالعه و احداث شده است ولی در عمل نتوانسته‌اند از مشکلات مادر شهر با توجه به اهداف آن‌ها بکاهند. در این پژوهش تلاش می‌شود ضمن بررسی رابطه، میزان اثرگذاری روند جذب جمعیت و امکانات و خدمات زیربنایی بر فرآیند دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی از نگاه شهروندان مورد مطالعه قرار گیرد. روش تحقیق در این مطالعه از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است که برای گردآوری اطلاعات با استفاده از روش‌های میدانی (پرسشنامه) از ۲۵۰ خانوار شهری نمونه، پرسشگری به عمل آمده است. نتایج نشان می‌دهد رابطه‌ی معناداری بین جذب جمعیت و امکانات فراهم شده توسط شرکت عمران با فرآیند دستیابی به اهداف طرح جامع در زمینه‌ی کاربری‌های پیشنهادی از دیدگاه شهروندان با ضریب همبستگی ۰/۶۲۷ وجود دارد. امکانات و خدمات فراهم شده توسط شرکت عمران ۷۰ درصد تغییرات مربوط به تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی را در شهرهای جدید تبیین می‌کند و روند جمعیت‌پذیری فقط ۱۰ درصد از تغییرات متغیر وابسته را به دنبال خواهد داشت.

واژه‌های کلیدی:

جمعیت‌پذیری، شرکت عمران، تأسیسات و تجهیزات شهری، خدمات شهری، مدیریت

شهری

* نویسنده رابط: anabestani@um.ac.ir

مقدمه

شهرهای جدید به مفهوم عام و کلی خود دارای سابقه‌ای بس طولانی و شاید بتوان گفت به قدمت تاریخ بشر دارند. بسیاری از اندیشمندان اعتقاد دارند ایجاد شهرهای جدید به دوره‌های قبل از میلاد برمی‌گردد. رومی‌ها، یونانی‌ها و چینی‌ها در دوره‌های تاریخی و در نواحی مختلف جغرافیایی به ایجاد شهرهای جدید دست زده‌اند (شکویی، ۱۳۵۳، ۱). اما شهرهای جدید به معنی سکونتگاه‌های از پیش اندیشیده و با طرح و برنامه مشخص قبلی (شهرسازی پیش از شهرنشینی) پدیده‌ای جدید در نظام شهری کشورهای دنیا محسوب می‌گردد و تاریخچه شهرهای جدید به این مفهوم را می‌توان پس از انقلاب صنعتی و به صورت دقیق‌تر بعد از جنگ جهانی دوم دانست. سابقه ایجاد شهرهای جدید در ایران به زمان‌های گذشته برمی‌گردد و در این زمینه می‌توان بسیاری از شهرها را ذکر کرد که از پایه و اساس در یک محدوده زمانی مشخص ایجاد شده است (پیران، ۱۳۶۸؛ ۱۲۶). در ایران، رشد سریع جمعیت شهری در شهرهای بزرگ کشور و لزوم هدایت سرریز جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی در آینده از شهرهای بزرگ مانند تهران، اصفهان، تبریز، شیراز و مشهد به سوی شهرهای جدید، ایجاد آن‌ها را ضروری ساخته است (Atash & Beheshtiha 1998,1).

برنامه‌ریزی شهرهای جدید در ایران بر مبنای مسایل سیاسی و نظامی قرار داشته است. به ویژه در دوران پیش از انقلاب شهرهای جدید غالباً به منظور تأمین تسهیلات مسکن و سرپناه برای کارگران صنعت نفت ایجاد شده و همچنین پس از انقلاب شهرهای جدید ایران با هدف تمرکززدایی از شهرهای بزرگ، جذب مازاد جمعیتی آن‌ها، انتقال برخی از صنایع از شهرهای بزرگ و تأمین مسکن کارکنان کم درآمد شکل گرفته‌اند (Ziari, 2006: 412). از این رو شکل‌گیری شهرهای جدید به عنوان یک راهبرد استراتژیک جهت رفع مشکلات فوق در دستور کار دولت قرار گرفت. مقوله شهرهای جدید یک مسأله ملی است و مسائل ملی را نمی‌توان با نگرش بخشی حل کرد، حل مسائل ملی نیاز به عزم ملی و خرد جمعی دارد (قرخلو و شورجه ۱۳۸۵؛ ۱۶۰). حال پس از گذشت بیش از دو دهه از مصوبه‌ی شماره‌ی ۱۰۸۳۲۸ مورخ ۱۳۶۴/۱۲/۲۰ هیأت وزیران در خصوص شهرهای جدید، ۱۴ شهر در حال احداث بوده و به مرحله‌ی جذب جمعیت رسیده‌اند و ۱۱ شهر جدید دیگر در مراحل مطالعات و یا اجرای مقدماتی طرح قرار دارند. در حال حاضر در مورد موفقیت یا عدم موفقیت این برنامه اظهارات متفاوتی وجود دارد. از یک سو مسؤولان و متولیان این امر یعنی وزارت مسکن و شهرسازی و به خصوص شرکت عمران شهرهای جدید بر موفقیت این برنامه پافشاری کرده و

قصد ادامه و توسعه‌ی این سیاست را دارند و از سوی دیگر منتقدان و متخصصان در گرایش‌های مختلف خصوصاً شهرسازی در مورد عدم کارآیی و عدم موفقیت این سیاست، نظریات متعددی را ارائه داده‌اند. در چنین شرایطی بررسی عملکرد این شهرها و بازبینی نتایج حاصل از این سیاست ضروری به نظر می‌رسد.

در این پژوهش تلاش می‌شود روند جمعیت‌پذیری و شاخص‌هایی که به دلیل آن شهروندان ساکن شهرهای جدید شده‌اند، در کنار عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید برای جذب امکانات و خدمات از دیدگاه شهروندان مورد ارزیابی قرار گیرد و در ادامه مشخص گردد تا چه میزان روند جذب جمعیت و امکانات در شهرهای جدید بر فرآیند دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع آن‌ها تأثیرگذار بوده است. به عبارت دیگر روند جذب جمعیت و امکانات در شهرهای جدید تا چه میزان در توفیق نسبی آن‌ها در رسیدن به اهداف طرح جامع در زمینه‌ی کالبدی نقش داشته است.

پیشینه‌ی تحقیق:

در سال‌های گذشته کارهای زیادی توسط محققان و صاحب نظران خارجی در رابطه با شهرهای جدید در زمینه‌های گوناگونی انجام شده است. روند احداث شهرهای جدید در کشورهای جهان سوم مانند اندونزی نشان می‌دهد که این شهرها افتراق فضایی را به سه دلیل تقویت می‌کند، اولاً گروه‌های با درآمد بالا و متوسط را قطبی می‌کند، دوماً گروه‌های با درآمد بالا مکان‌های بسیار امن و مناسب را اشغال می‌کنند، سوم اینکه آبادگران، شهر را به جای شهرداری اداره می‌کنند (Firman, 2004: 349-368). در ایران نیز در بررسی شهر جدید فولاد شهر در ناحیه اصفهان مشخص می‌شود که این شهر مسیر طولانی نیاز دارد تا به عنوان یک شهر جدید پویا، متعادل و خودیار مطرح شود (Atash & Beheshtiha, 1998:1-13). بر پایه‌ی مطالعات متعدد (Ziari, 2006) و زیاری و همکاران، ۱۳۸۶ و قرخلو و شورجه، ۱۳۸۵) شهرهای جدید ایجاد شده در ایران نتوانسته به اهداف تعیین شده دست یابد و در تمرکززدایی و سرریزپذیری جمعیت از مادرشهرها موفقیت لازم را به دست نیاورده است و شهرهای پیوسته، بیش‌ترین آسیب را از عدم تحقق اهداف ایجاد شهرهای جدید پذیرا بوده‌اند، شهرهای مستقل و اقماری به ترتیب در اولویت‌های بعدی را دارند. مطالعات موردی متعدد در سطح کشور پیرامون شهرهای جدید اطراف تهران شامل هشتگرد، پردیس، پرنده و اندیشه (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۷ و قرخلو و پناهنده‌خواه، ۱۳۸۸)، هشتگرد در تهران

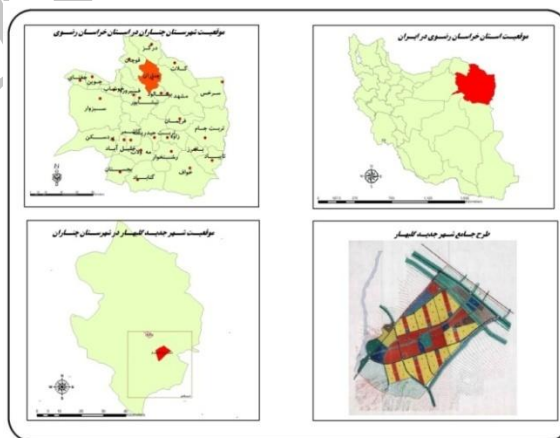
(زبردست و جهانشاهلو، ۱۳۸۶)، رامشار در زابل (وارثی و همکاران، ۱۳۸۷) و صدرا در شیراز (نگهداری، ۱۳۸۱) نشان می‌دهد که این شهرها نتوانسته‌اند در زمینه‌ی ایفای نقش خود که همانا جمعیت پذیری بخشی از مزاد جمعیت و تمرکززدایی از مادرشهرها بوده است، چندان موفق عمل نمایند. عواملی که زمینه‌ساز این فرآیند بوده را می‌توان در مکان‌یابی، مالکیت اراضی، کمبود خدمات زیربنایی، وجود سکونتگاه‌هایی رقیب، فقدان مشارکت مردمی و نبود فرصت‌های شغلی مناسب خلاصه نمود.

علاوه بر این مطالعات در رابطه با شهر جدید پردیس در تهران (جعفری و حبیب‌پور، ۱۳۸۷) و ناحیه‌ی شهری اصفهان (وارثی و زیرک‌باش، ۱۳۸۵) مؤید این نکته است با وجود بعضی نتایج ثمربخش ایجاد شهرهای جدید در سایر کشورها، این تجربه در ایران چندان موفق نبوده است و حتی در پاره‌ای از موارد، احداث شهرهای جدید به بروز مشکلات نوظهور مانند تغییر شکل طبیعی زمین، تغییر مرفولوژی دره‌ها و برهم زدن نظم طبیعی سیستم هیدرولوژی، تخریب پوشش گیاهی و در مجمع برهم خوردن تعادل زیست‌محیطی در سطح مناطق بوده است. هرچند که هنوز پاره‌ای از محققین اعتقاد دارند که پیدایش شهرهای جدید در بعضی از نواحی مانند کرمانشاه (شمس و ملک حسینی، ۱۳۸۹) می‌تواند راهکاری عملی برای جذب سرریز جمعیت، حل مساله مسکن و محدودیت‌های توسعه شهر و برقراری تعادل منطقه‌ای باشد. علاوه بر این مطالعات در رابطه با شهر جدید صدرا در شیراز (بزی و افراسیابی راد، ۱۳۸۸) نشان می‌دهد که ساکنان این شهر جدید که به دلیل وجود زیرساخت‌های مناسب و ارزانی و زمین و مسکن از مادرشهر به شهر جدید مهاجرت نموده‌اند، مطالعات قبلی پیرامون شهر جدید گلپهار و ارتباط آن با مادر شهر مشهد (ابراهیم‌زاده و همکاران، ۱۳۸۳ و نوریان و شایسته پایدار، ۱۳۸۶) نشان می‌دهد که میزان موفقیت عملکرد شهر جدید گلپهار نسبت به گزینه‌ی مطلوب مطالعات آن ۲۳/۸ درصد بوده و بیانگر عقب افتادگی شدید شهر جدید از برنامه‌های پیشنهادی آن در زمینه‌ی تحقق‌پذیری اهداف جمعیتی است. هم‌چنین وجود مؤلفه‌های هویت شهری در رابطه با مدت سکونت در شهر جدید گلپهار توانسته است ۱۵ درصد از تغییرات متغیر وابسته (تعلق مکانی ساکنین) تبیین نماید، به این معنا که هنوز مؤلفه‌ی شهری در شهرهای جدیدی مانند گلپهار نتوانسته است زمینه‌ساز جذب جمعیت از مادرشهر شود.

قلمرو پژوهش

شهر جدید گلبهار با عرض جغرافیائی ۳۷' و ۳۶° طول جغرافیائی ۱۴' و ۵۹° و ارتفاع متوسط ۱۲۵۰ متر از سطح دریا در دشت بین کوه‌های هزار مسجد و بینالود و در فاصله ۴۵ کیلومتری شمال غربی شهر مشهد در محور مشهد-قوچان قرار گرفته است. وسعت اراضی محدوده‌ی شهری گلبهار حدود ۴۰۰۰ هکتار می‌باشد و طراحی این شهر از بافتی خطی - شطرنجی تبعیت می‌کند. محدوده طراحی شده از دو منطقه، چهار ناحیه و ۲۱ محله‌ی شهری تشکیل و برای سکونت ۲۳۵ هزار نفر در نظر گرفته شده است. (مهندسين مشاور مهران، ۱۳۷۷). این شهر در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی نزدیک بر ۱۳۳۷۱ نفر بوده است. از لحاظ تقسیمات سیاسی کشور، مرکز بخش گلبهار در شهرستان چناران به شمار می‌رود و به لحاظ مدیریتی نیز هم اکنون به وسیله شرکت عمران شهر جدید گلبهار اداره می‌شود (بخشداری گلبهار، ۱۳۹۰). مطالعات شهر جدید گلبهار، به عنوان اولین شهر اقماری مشهد، در سال ۱۳۶۶ آغاز شد، از سال ۱۳۷۱ وارد فرآیند احداث شده و از سال ۱۳۷۴ روند جمعیت پذیری و اسکان آن آغاز گردید. تا شهریور ۱۳۹۰ فاز یک شهر بر اساس طرح جامع و تفصیلی تقریباً اجرایی شده و محلات مختلفی مانند فرهنگیان، پردیس، خاوران، اندیشه، گلشن و پرند در آن شکل گرفته است، علاوه بر آن طرح مسکن مهر در ۱۰۰۰ هکتار از اراضی شهر در حال اجراست. بر اساس پژوهش‌های صورت گرفته، میزان پیشرفت فیزیکی طرح در سال ۱۳۹۰، در حدود ۴۵ درصد است که صرفاً در محلات ۱ تا ۶، مرکز ناحیه ۱، مجموعه تفریحی گلبهار و قسمت‌هایی از محلات ۷ و ۲۲ (منطقه صنایع سبک)، ساخت و ساز صورت گرفته است (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰).

شکل (۱) موقعیت منطقه‌ی مورد مطالعه



مأخذ: یافته‌های پژوهش براساس استانداری خراسان رضوی، ۱۳۹۰.

روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است، بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و مصاحبه و بخشی دیگر از داده‌های مورد نیاز مانند چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌های به دست آمده است. در سطح شهر جدید گلبهار جمعیتی بالغ بر ۱۳/۴ هزار نفر در قالب ۳۹۴۰ خانوار حضور دارند، که از جامعه آماری با استفاده از فرمول کوکران، حجم نمونه‌ای برابر با ۲۵۰ خانوار انتخاب و با مراجعه به واحدهای مسکونی، پرسشنامه‌ی خانوارهای شهری تکمیل و اطلاعات مورد نظر بدست آمد. پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آن‌ها در محیط‌های نرم‌افزاری SPSS و ... به تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع مورد مطالعه پرداخته شد.

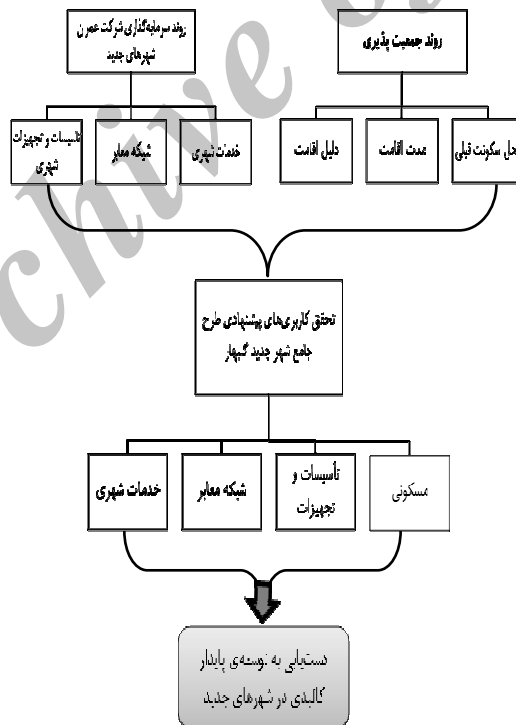
در این تحقیق، روند جذب جمعیت و عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در فراهم نمودن امکانات و خدمات زیربنایی به عنوان متغیرهای مستقل و دست‌یابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در شهر جدید گلبهار به عنوان متغیر وابسته مد نظر است. سؤال آغازین تحقیق این است که فعالیت‌های انجام شده توسط شرکت عمران شهر جدید گلبهار و روند جمعیت‌پذیری این شهر در گذشته، به چه میزان بر تحقق‌پذیری طرح جامع تأثیر داشته است؟ بنابراین تحقیق حاضر به دنبال یافتن جوابی برای سؤال فوق می‌باشد. در نتیجه فرضیه تحقیق حاضر را می‌توان به این شکل تدوین نمود، «روند جذب جمعیت و فعالیت‌های شرکت عمران در شهر جدید گلبهار در دستیابی به اهداف کالبدی طرح جامع از دیدگاه شهروندان تأثیر مثبتی داشته است».

شناخت بهتر و دقیق‌تر از وضعیت مکان‌های جغرافیایی در زمینه‌های مختلف در سطوح متفاوت مستلزم دسترسی به اطلاعات کامل و پردازش شده از مکان‌های مورد نظر است. برای نیل به این مهم از یکسری شاخص‌ها استفاده می‌شود که این شاخص‌ها می‌توانند سطحی از رشد و توسعه‌ی مکان‌های جغرافیایی را بر اساس معیارهای انتخاب شده نشان دهند (کلانتری، ۱۳۸۲: ۱۱۲). برای بررسی اثرگذاری روند جذب جمعیت و امکانات در شهر جدید گلبهار بر فرآیند دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع آن سه متغیر معرفی گردید. مجموع متغیرها به وسیله‌ی ۱۰ شاخص و ۴۴ معرف (گویه) ارزیابی شد. تمامی گویه‌ها بر مبنای طیف لیکرت (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) تنظیم شدند و پایایی آن‌ها بر مبنای آلفای کرونباخ با اعتبار بین ۰/۷۵ تا ۰/۹۲ تأیید گردید.

جدول ۱: بررسی متغیرهای تحقیق و شاخص‌های اندازه‌گیری آن

متغیر	شاخص‌ها	تعداد گویه‌ها	پایایی متغیر (الفای کرنباخ)
روند جمعیت پذیری	محل سکونت قبلی	۲	۰/۷۵
	مدت اقامت	۱	
	دلیل اقامت	۹	
عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید	تأسیسات و تجهیزات شهری	۶	۰/۷۹
	شبکه معابر	۴	
	خدمات شهری	۸	
تحقق کاربری‌های پیشنهادی	مسکونی	۲	۰/۹۲
	تأسیسات و تجهیزات	۲	
	شبکه معابر	۲	
	خدمات شهری	۸	

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰.



شکل ۲) نحوه‌ی ارتباط متغیرهای تحقیق در این پژوهش

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

یافته‌های تحقیق

روند تحقق‌پذیری جمعیت شهر جدید گلپه‌هار - در روند تحولات جمعیتی در سطح شهر جدید گلپه‌هار شاه‌دیم که جمعیت کل شهر بنا بر اطلاعات مرکز آمار ایران از ۱۷۹ نفر در سال ۱۳۷۵ به ۳۱۹۸ نفر در سال ۱۳۸۰ و ۷۰۳۹ نفر در سال ۱۳۸۵ افزایش می‌یابد که نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۸۵-۱۳۸۰ معادل ۱۷/۱ درصد می‌باشد. بنا بر همین نرخ رشد پیش‌بینی می‌شود شهر جدید گلپه‌هار در سال ۱۳۹۰ معادل ۱۵۴۹۳ نفر و در سال ۱۳۹۵ برابر ۳۴۱۰۱ نفر جمعیت داشته باشد. بر اساس اطلاعات مرکز بهداشت شهرستان چناران جمعیت شهر جدید گلپه‌هار از ۱۴۱۰ نفر در سال ۱۳۸۰ به ۵۶۹۲ نفر در سال ۱۳۸۵ و ۱۳۳۷۱ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده است که نرخ رشد سالانه‌ی دهه‌ی ۸۰ برابر ۲۵/۲ درصد و نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۹۰-۱۳۸۵ معادل ۱۸/۶ درصد خواهد بود و بر اساس نرخ رشد نیم دهه‌ی ۹۰-۱۳۸۵ پیش‌بینی می‌شود شهر جدید گلپه‌هار در سال ۱۳۹۵ جمعیتی حدود ۳۱۴۰۹ نفر را در خود جای داده باشد.

بنابراین بر پایه‌ی سناریوی حداقل جمعیت‌پذیری شهر جدید گلپه‌هار بر پایه‌ی آمار مرکز بهداشت در سال ۱۳۹۰ فقط ۱۱/۶ درصد جمعیت‌پذیری شهر محقق شده است و پیش‌بینی می‌شود در سال ۱۳۹۵ فقط ۱۶/۵ درصد سناریوی جمعیت‌پذیری حداقلی تحقق یابد. البته اقداماتی در دو سال اخیر در زمینه‌ی احداث مسکن مهر در شهر جدید رخ داده است و قرار است که حداقل برای ۳۰ هزار خانوار واحد مسکونی احداث گردد، پیش‌بینی می‌گردد تا حدودی روند جمعیت‌پذیری شهر در نیم دهه‌ی ۹۵-۱۳۹۰ تغییر یابد، ولی احتمال دستیابی به سناریوی حداقلی در افق برنامه بعید به نظر می‌رسد.

جدول ۲) ضریب تحقق پذیری جمعیت در شهر جدید گلپه‌هار

جمعیت		سال				
		۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
مرکز آمار ایران		۱۷۹	۳۱۹۸	۷۰۳۹	*۱۵۴۹۳	*۳۴۱۰۱
مرکز بهداشت		-	۱۴۱۰	۵۶۹۲	۱۳۳۷۱	**۳۱۴۰۹
سناریوی حداقل		۲۴۰۰۰	۴۱۰۰۰	۷۰۰۰۰	۱۱۵۳۰۰	۱۹۰۰۰۰
سناریوی مطلوب		۴۵۰۰۰	۷۷۹۰۰	۱۳۵۰۰۰	۲۲۲۰۰۰	۳۶۵۰۰۰
درصد	مرکز آمار	۰/۷	۷/۸	۱۰	۱۳/۴	۱۷/۹
تحقق پذیری	مرکز بهداشت	-	۳/۴	۸/۱	۱۱/۶	۱۶/۵
جمعیت						

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ و مرکز بهداشت چناران، ۱۳۹۰.
 *پیش‌بینی بر اساس متوسط نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۸۵-۸۰.
 **پیش‌بینی بر اساس متوسط نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۹۰-۸۵.

ارزیابی وضعیت سکونت (جمعیت‌پذیری) در شهر جدید گلپه‌هار از دیدگاه

شهروندان- به منظور بررسی وضعیت سکونت (جمعیت‌پذیری) در شهر جدید گلپه‌هار از شاخص‌های دلیل اقامت، محل سکونت قبلی و مدت اقامت در شهر جدید استفاده شده است. برای تأیید نرمالیتی داده‌ها از آزمون کولموگروف اسمیرنوف استفاده شده است که با نتیجه‌ی ۰/۶۶۲ نرمالیتی داده‌ها اثبات شده است، بنابراین نتایج داده‌های حاصل از این متغیر مورد تأیید خواهد بود. در مجموع میانگین داده‌های مربوط به دلیل اقامت در شهر جدید گلپه‌هار از دیدگاه شهروندان معادل ۲/۹۷ با انحراف معیار ۰/۸۰ برآورد می‌گردد.

جدول ۳) ارزیابی وضعیت سکونت (جمعیت پذیری) در شهر جدید گلپه‌هار از دیدگاه شهروندان

شاخص	گروه ها	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	مقدار احتمال آزمون کای دو
دلیل اقامت در شهر جدید گلپه‌هار	آرامش اجتماعی	۱۱/۴	۵/۴	۲۲/۷	۲۲/۷	۳۷/۸	۳/۷	۰/۰۰۰
	شرایط آب و هوایی مناسب	۷	۲/۷	۱۰/۲	۲۶/۷	۵۳/۵	۴/۱۷	۰/۰۰۰
	اعتقاد به آینده‌ی بهتر	۱۵	۶/۴	۲۲/۵	۲۳/۵	۳۲/۶	۳/۵۲	۰/۰۰۰
	وجود خدمات شهری مناسب	۲۹/۶	۱۹/۹	۲۵/۸	۱۲/۴	۱۲/۴	۲/۵۸	۰/۰۰۰
	شهرسازی همراه با برنامه	۲۸/۶	۱۸/۴	۱۸/۹	۱۸/۴	۱۵/۷	۲/۷۴	۰/۰۵۵
	ارائه‌ی تسهیلات مناسب توسط نهادها	۳۹/۶	۱۵/۹	۲۵/۸	۹/۹	۸/۸	۲/۳۲	۰/۰۰۰
	ارزان بودن قیمت زمین	۳۳/۵	۱۵/۱	۲۴/۳	۹/۷	۱۷/۳	۲/۶۲	۰/۰۰۰
	نزدیکی به محل کار	۳۱/۷	۹/۴	۱۷/۲	۱۵/۶	۲۶/۱	۲/۹۵	۰/۰۰۰
	سکونت سایر اقوام	۵۴/۱	۱۷/۵	۱۲	۷/۷	۸/۷	۱/۹۹	۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

در رابطه با محل سکونت قبلی خانوارهای ساکن فعلی شهر جدید سؤال شده است و در پاسخ ۶۴/۹ درصد مشهد، ۱۵/۱ درصد روستاهای اطراف، ۶/۵ درصد شهر چناران و ۱۳/۵ درصد سایر نقاط را ذکر نموده‌اند. بنابراین از ترکیب نتایج این سؤال می‌توان فهمید که شهروندان فعلی شهر جدید گلپه‌هار بیش تر از مادرشهر به آن جا مهاجرت نموده‌اند. در کنار این از شهروندان سؤال شده است که وضعیت مالکیت محل سکونت قبلی آن‌ها چگونه بوده است؟ در پاسخ ۴۸/۴ درصد ملکی، ۴۳/۴ درصد استیجاری، ۲/۷ درصد سازمانی، ۴/۹ درصد بدون اجاره و ۰/۵ درصد سایر موارد را ذکر نموده‌اند. بنابراین می‌توان گفت با توجه به این که اکثر ساکنان فعلی شهر جدید را ساکنان قبلی مادرشهر مشهد تشکیل می‌دهند، حدود نیمی از آنان دارای مسکن ملکی در مادرشهر نبوده‌اند. در رابطه با مدت اقامت شهروندان در شهر جدید گلپه‌هار سؤال شده است و در پاسخ ۱۵/۱ درصد کمتر از یک سال، ۴۰ درصد بین یک تا ۵ سال، ۲۱/۶ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال و ۲۳/۲ درصد بیش از ۱۰ سال را ذکر نموده‌اند. بنابراین مدت زمان اقامت بیش از نیمی از شهروندان فعلی شهر جدید گلپه‌هار کمتر از ۵ سال بوده است.

عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی فراهم نمودن امکانات و

خدمات زیربنایی در شهر گلپه‌هار - به منظور ارزیابی عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی سرمایه‌گذاری در امور زیربنایی شهر جدید گلپه‌هار از شاخص‌های تأسیسات و

تجهیزات شهری، توسعه‌ی شبکه‌ی معابر و توسعه‌ی خدمات شهری استفاده شده است. با توجه به این که فراهم نمودن تأسیسات و تجهیزات شهری ضرورتی انکارناپذیر برای جذب جمعیت در نواحی شهری محسوب می‌شود، به همین سبب به منظور ارزیابی عملکرد سرمایه‌گذاری شرکت عمران شهر جدید در شاخص تأسیسات و تجهیزات شهری از دیدگاه شهروندان از معرف‌های دسترسی به آب بهداشتی و سالم، شبکه برق، لوله کشی گاز، شبکه تلفن، جمع آوری زباله از سطح شهر و جمع آوری فاضلاب شهری استفاده شده است.

جدول (۴) روند سرمایه‌گذاری شرکت عمران در شهر جدید گلپهار از دیدگاه شهروندان

شاخص	گویه‌ها	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	مقدار احتمال آزمون کای دو
تأسیسات و تجهیزات شهری	آب بهداشتی و سالم	۱۳/۲	۱۲/۶	۳۰/۵	۲۲/۱	۲۱/۶	۳/۲۶	۰/۰۰۰
	شبکه برق	۶/۴	۵/۳	۳۵/۳	۲۵/۷	۲۷/۳	۳/۶۲	۰/۰۰۰
	لوله کشی گاز	۶/۴	۵/۳	۲۷/۳	۳۲/۶	۲۸/۳	۳/۷۱	۰/۰۰۰
	شبکه تلفن	۹/۶	۵/۳	۲۹/۳	۳۰/۳	۲۵/۵	۳/۵۷	۰/۰۰۰
	جمع آوری زباله از سطح شهر	۱۰/۱	۷/۹	۲۷	۲۷	۲۸	۳/۵۵	۰/۰۰۰
	جمع آوری فاضلاب شهری	۱۰/۳	۷	۳۵/۷	۲۲/۲	۲۴/۹	۳/۴۴	۰/۰۰۰
شبکه‌ی معابر شهری	زیر سازی معابر درون شهری	۲۱/۳	۱۲/۲	۳۴/۶	۲۰/۲	۱۱/۷	۲/۸۹	۰/۰۰۰
	آسفالت معابر	۲۳/۳	۱۶/۴	۲۸/۶	۲۰/۶	۱۱/۱	۲/۸۰	۰/۰۰۲
	جدول سازی و احداث آبرو و کانیو	۱۳/۹	۱۵	۳۳/۷	۲۶/۷	۱۰/۷	۳/۰۵	۰/۰۰۰
	پیاده‌روسازی در شبکه معابر	۱۲/۸	۱۲/۲	۳۵/۶	۲۲/۹	۱۶/۵	۳/۱۸	۰/۰۰۰
فراهم نمودن خدمات شهری	خدمات آموزشی	۱۹/۱	۱۸/۶	۳۱/۴	۱۳/۸	۱۷	۲/۹۱	۰/۰۰۲
	خدمات بهداشتی و درمانی	۳۸/۱	۲۷	۲۱/۷	۷/۴	۵/۸	۲/۱۶	۰/۰۰۰
	خدمات تجاری	۲۴/۳	۲۳/۳	۳۳/۹	۷/۴	۱۱/۱	۲/۵۸	۰/۰۰۰
	خدمات اداری و انتظامی	۱۹/۹	۱۸/۸	۳۹/۲	۱۲/۴	۹/۷	۲/۷۳	۰/۰۰۰
	فضای ورزشی	۳۰/۹	۲۰/۷	۲۱/۸	۱۵/۴	۱۱/۲	۲/۵۵	۰/۰۰۰
	فضای سبز عمومی و پارک کودک	۱۶/۵	۱۴/۹	۳۳/۵	۱۸/۶	۱۶/۵	۳/۰۴	۰/۰۰۰
	فضاهای مذهبی و فرهنگی	۲۱/۶	۱۶/۸	۳۳	۱۴/۶	۱۴/۱	۲/۸۳	۰/۰۰۰
	صنعتی و کارگاهی	۳۵/۸	۲۷/۳	۲۱/۴	۹/۱	۶/۴	۲/۲۳	۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰.

در بین معرف‌های شش‌گانه‌ی شاخص تأسیسات و تجهیزات شهری، معرف لوله‌کشی گاز در مجموعه‌ی شهری گلپهار با میانگین $3/71$ می‌باشد که علت آن رضایت‌مندی شهروندان از اقدامات انجام شده در امر گاز رسانی به منازل می‌باشد و پایین‌ترین میزان عملکرد مربوط به دسترسی به آب بهداشتی و سالم با میانگین $(3/26)$ می‌باشد. یکی از پروژه‌های مهم در اجرای طرح‌های جامع شهری در شهرهای جدید احداث و توسعه‌ی شبکه‌ی معابر درون شهری است. اصلاح شبکه‌ی معابر و مسیر پیاده‌روها در واحد همسایگی بر زندگی ساکنان تأثیر بسیار دارد، علاوه بر آن باعث ایجاد فضای دوستانه شده و برنامه‌های بهداشتی را در زمینه‌ی جمع‌آوری زباله، دفع آب‌های سطحی و پسماند منازل کارآمد می‌سازد (Cherry, 2006:281). با توجه به یافته‌های تحقیق، مهم‌ترین عملکرد شرکت عمران در شهر جدید گلپهار در امر پیاده‌روسازی در معابر درون شهری با میانگین $3/18$ می‌باشد که علت آن توجه بیش از حد شرکت عمران به زیباسازی محیط شهری می‌باشد. کمترین عملکرد در این بعد مربوط به معرف آسفالت شبکه‌ی معابر شهری با میانگین $2/8$ می‌باشد.

به منظور ارزیابی عملکرد شرکت عمران بر روی توزیع خدمات شهری از معرف‌های خدمات آموزشی، خدمات بهداشتی و درمانی، خدمات تجاری، خدمات اداری و انتظامی، فضای ورزشی، فضای سبز عمومی و پارک کودک، فضاهای مذهبی و فرهنگی و صنعتی و کارگاهی استفاده شده است. که بالاترین میانگین $(3/04)$ مربوط به معرف دسترسی به فضای سبز و پارک کودک است که نشان دهنده‌ی پیگیری مدیران شهری در فراهم نمودن فضای سبز دل‌پذیر در مجموعه‌ی شهری گلپهار می‌باشد. برای تأیید نرمالیتی داده‌ها از آزمون کولموگروف اسمیرنوف استفاده شده است که با نتیجه‌ی $0/3$ نرمالیتی داده‌ها اثبات شده است، بنابراین نتایج داده‌های حاصل از این متغیر مورد تأیید خواهد بود. در مجموع میانگین عملکرد سرمایه‌گذاری شرکت عمران در امور زیربنایی شهر جدید از دیدگاه شهروندان معادل $3/07$ با انحراف معیار $0/79$ برآورد می‌گردد. در بین شاخص‌های سه‌گانه‌ی متغیر یاد شده، فراهم نمودن تأسیسات و تجهیزات شهری برای شهروندان با میانگین $3/38$ و انحراف معیار $0/9$ بالاترین وضعیت و فراهم نمودن خدمات شهری مناسب برای شهروندان با میانگین $2/61$ و انحراف معیار $0/87$ پایین‌ترین وضعیت را دارا می‌باشد.

جدول ۵) ارزیابی شهروندان از روند مدیریت شرکت عمران گلپهار

شرح	فراوانی	درصد	درصد معتبر
کمتر از ۵	۵۰	۱۹/۸	۲۱/۱
بین ۶ تا ۱۰	۷۱	۲۸/۴	۳۰/۳
بین ۱۱ تا ۱۵	۸۰	۳۲	۳۴/۱
بین ۱۶ تا ۱۸	۲۷	۱۰/۷	۱۱/۴
بین ۱۹ تا ۲۰	۷	۳	۳/۲
بدون پاسخ	۱۵	۶/۱	-
کل	۲۵۱	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

در نهایت از شهروندان پرسیده شده است که به روند مدیریت شرکت عمران شهر جدید گلپهار از ۲۰ چه نمره‌ای خواهید داد؟ در پاسخ ۲۱/۱ درصد شهروندان نمره‌ای کمتر از ۵، ۳۰/۳ درصد بین ۶ تا ۱۰، ۳۴/۱ درصد بین ۱۱ تا ۱۵، ۱۱/۴ درصد بین ۱۶ تا ۱۸ و ۳/۲ درصد بین ۱۹ تا ۲۰ را ذکر نموده‌اند. بنابراین بیش از نیمی از شهروندان گلپهاری نمره‌ای کم تر از حداقل ۱۹ تا ۲۰ به شرکت عمران شهر جدید در زمینه‌ی مدیریت شهری اختصاص داده‌اند. البته شاید یکی از دلایل اقبال پایین مدیریت شرکت عمران در بین شهروندان، نداشتن انعطاف‌پذیری در مقایسه با نهادهای مشابه در امور مدیریت شهری مانند شهرداری‌ها عنوان نمود.

تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر جدید گلپهار از دیدگاه

شهروندان - به منظور ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر جدید گلپهار از شاخص‌های مسکن، تأسیسات و تجهیزات شهری، توسعه‌ی شبکه‌ی معابر و توسعه‌ی خدمات شهری استفاده شده است. روند ساخت و سازها در زمینه‌ی احداث مسکن در شهرهای جدید یکی از شاخص‌های تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی محسوب می‌شود که شهروندان گلپهاری میزان رضایت خود را در زمینه‌ی روند ساخت و سازها با میانگین ۳/۲۸ اعلام نموده‌اند. بنابراین عدد بدست آمده از میان‌نظری بالاتر و قابل قبول خواهد بود. دسترسی به تأسیسات و تجهیزات شهری ضرورتی انکارناپذیر برای جذب جمعیت در نواحی شهری به ویژه شهرهای جدید محسوب می‌شود، برای این منظور در شاخص میزان تحقق‌پذیری تأسیسات و تجهیزات شهری از دیدگاه شهروندان از معرف میزان رضایت‌مندی از دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن و...

استفاده شده است و شهروندان رضایت خود را با میزان ۳/۴۹ از این امر اعلام نموده‌اند. در کنار سؤال قبلی از شهروندان پرسیده شد که مهم ترین کمبودهای شما در زمینه‌ی تأسیسات و تجهیزات شهری چیست؟ ۶۷/۶ درصد شهروندان نبود گورستان را به عنوان کی از نیازهای اصلی شهر جدید گلپه‌ار برای هویت بخش به آن مطرح نموده‌اند. ۱۴/۲ درصد از پاسخ‌گویان نیز جمع‌آوری ناصحیح زباله از سطح شهر را به عنوان مهم ترین مشکل خود انتخاب کرده‌اند. یکی از پروژه‌های مهم در اجرای طرح‌های جامع شهری در شهرهای جدید احداث و توسعه‌ی شبکه‌ی معابر درون شهری است. در شاخص توسعه‌ی شبکه‌ی معابر، میزان رضایت‌مندی شهروندان از توسعه‌ی شبکه‌ی معابر شهری گلپه‌ار با میانگین ۲/۹۶ اعلام شده است.

جدول ۶) ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر جدید گلپه‌ار از دیدگاه شهروندان

مقدار احتمال آزمون کای دو	میانگین	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	گویه‌ها	شاخص
۰/۰۰۰	۳/۲۸	۱۸/۳	۲۳/۷	۳۷/۱	۹/۷	۱۱/۳	میزان رضایت‌مندی از روند توسعه‌ی ساخت و سازهای مسکونی در شهر	مسکن
۰/۰۰۰	۳/۴۹	۲۷/۴	۲۴/۲	۲۸/۵	۹/۷	۱۰/۲	میزان رضایت‌مندی از دسترسی به تأسیسات شهری (مانند آب، برق، گاز، تلفن و ...)	تجهیزات و تأسیسات شهری
۰/۰۰۰	۲/۹۶	۱۴/۱	۱۷/۹	۳۴/۸	۱۶/۳	۱۶/۸	میزان رضایت از توسعه‌ی شبکه‌ی معابر شهری و کیفیت پوشش آن‌ها	شبکه‌ی معابر
۰/۰۰۰	۳/۰۱	۱۸/۸	۱۲/۲	۳۶/۵	۱۶/۶	۱۶	خدمات آموزشی	توسعه‌ی خدمات شهری
۰/۰۰۰	۲/۱۹	۶/۶	۶	۲۳	۲۹	۳۵/۵	خدمات بهداشتی و درمانی	
۰/۰۰۰	۲/۴۹	۹/۳	۱۰/۴	۲۶/۴	۲۸	۲۵/۸	خدمات تجاری	
۰/۰۰۰	۲/۸۷	۱۱/۴	۱۷/۶	۳۵/۸	۱۷/۶	۱۷/۶	خدمات اداری و انتظامی	
۰/۰۳۵	۲/۶۹	۱۱/۶	۱۸/۲	۲۲/۷	۲۲/۱	۲۵/۴	فضای ورزشی	
۰/۰۰۰	۳/۲۶	۲۱/۹	۱۸/۶	۳۳/۳	۱۶/۴	۹/۸	فضای سبز عمومی و پارک کودک	
۰/۰۰۰	۲/۹۱	۱۷/۱	۱۲/۲	۳۳/۱	۱۹/۹	۱۷/۷	فضاهای مذهبی و فرهنگی	

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

به منظور ارزیابی تحقق کاربری‌های خدمات شهری از معرف‌های خدمات آموزشی، خدمات بهداشتی و درمانی، خدمات تجاری، خدمات اداری و انتظامی، فضای ورزشی، فضای سبز عمومی و پارک کودک و فضاهای مذهبی و فرهنگی استفاده شده است. که بالاترین میانگین (۳/۲۶) مربوط به معرف دسترسی به فضای سبز و پارک کودک است که نشان دهنده‌ی پیگیری مدیران شهری در فراهم نمودن فضای سبز دل‌پذیر در مجموعه‌ی شهری گلپه‌ار می‌باشد. از شهروندان گلپه‌اری سؤال گردید که برای کدام یک از خدمات آموزشی، درمانی، تجاری و ... به مادرشهر مشهد مراجعه می‌کنید؟ در جواب ۵۶/۳ درصد از شهروندان دسترسی به خدمات درمانی در شهر مشهد را مهم‌ترین عامل مراجعه به مادرشهر ذکر نموده‌اند. در مرحله‌ی دوم پس از خدمات درمانی، ۲۲/۳ درصد شهروندان دسترسی به خدمات تجاری در مادرشهر مشهد را به عنوان عامل مراجعه ذکر کرده‌اند. برای تأیید نرمالیتی داده‌ها از آزمون کولموگروف اسمیرنوف استفاده شده است که با نتیجه‌ی ۰/۲۲۶ نرمالیتی داده‌ها اثبات شده است، بنابراین نتایج داده‌های حاصل از این متغیر مورد تأیید خواهد بود. در مجموع میانگین تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر جدید گلپه‌ار از دیدگاه شهروندان معادل ۲/۹۴ با انحراف معیار ۰/۷۵ برآورد می‌گردد. در بین شاخص‌های چهارگانه‌ی متغیر یاد شده، تحقق‌پذیری تأسیسات و تجهیزات شهری در طرح جامع با میانگین ۳/۰۹ و انحراف معیار ۰/۹۴ بالاترین وضعیت و تحقق‌پذیری کاربری‌های خدمات شهری در طرح جامع با میانگین ۲/۸۳ و انحراف معیار ۰/۸۸ پایین‌ترین وضعیت را دارا می‌باشد.

در نهایت از شهروندان سؤال است که به روند پیشرفت شهر جدید گلپه‌ار از ۲۰ چه نمره‌ای اختصاص خواهید داد؟ در پاسخ ۱۳ درصد شهروندان نمره‌ای کم‌تر از ۵، ۲۹/۲ درصد بین ۶ تا ۱۰، ۳۸/۴ درصد بین ۱۱ تا ۱۵، ۱۴/۶ درصد بین ۱۶ تا ۱۸ و ۴/۹ درصد بین ۱۹ تا ۲۰ را ذکر نموده‌اند. بنابراین بیش از نیمی از شهروندان گلپه‌اری نمره‌ای بالاتر از حداقل قبولی به روند پیشرفت شهر جدید گلپه‌ار اختصاص داده‌اند. این امر شاید به احساس رضایت‌مندی ساکنان فعلی شهر جدید گلپه‌ار از سکونت در این شهر برگردد.

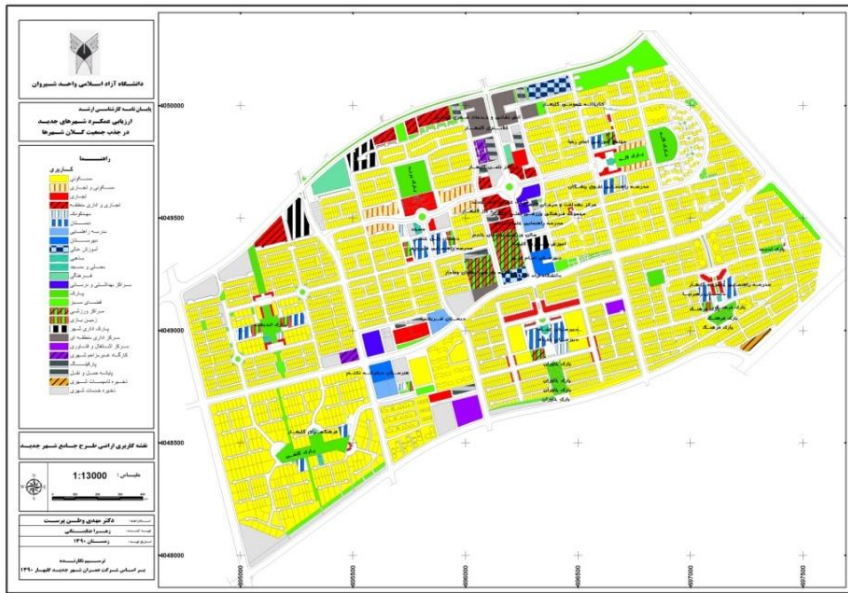
جدول ۷) ارزیابی پیشرفت شهر جدید گلپهار از دیدگاه شهروندان

شرح	فراوانی	درصد	درصد معتبر
کمتر از ۵	۳۰	۱۲/۲	۱۳
بین ۶ تا ۱۰	۶۹	۲۷/۴	۲۹/۲
بین ۱۱ تا ۱۵	۹۰	۳۶	۳۸/۴
بین ۱۶ تا ۱۸	۳۴	۱۳/۷	۱۴/۶
بین ۱۹ تا ۲۰	۱۲	۴/۶	۴/۹
بدون پاسخ	۱۵	۶/۱	-
کل	۲۵۰	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰.

ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در شهر جدید

گلپهار- در این بخش به تحلیل و ارزیابی در ۶ محله از ناحیه‌ی یک شهر جدید گلپهار که از اولین مناطق جاذب جمعیت در شهر جدید محسوب می‌شوند، پرداخته خواهد شد. در این بررسی بر اساس کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی شهر جدید گلپهار که در سال‌های ۱۳۷۱ و ۱۳۷۶ به تصویب رسیده است و مقایسه‌ی آن با تصاویر ماهواره‌ای در سال ۲۰۱۰ (۱۳۹۰) میزان تحقق‌پذیری هر یک از کاربری‌ها ابتدا در سطح محلات ۶ گانه به صورت جدا و سپس در کل ناحیه مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. بر پایه‌ی نقشه‌ی طرح جامع شهر جدید گلپهار کل کاربری‌های پیشنهادی محلات ۶ گانه در ۲۴ ردیف به استثنای شبکه‌ی معابر برابر ۲۲۴/۹ هکتار بوده است که از این مقدار در سال ۱۳۹۰، برابر ۱۴۲/۰ هکتار یا ۶۳/۱۶ درصد کاربری‌ها تحقق یافته است. در بین کاربری‌های مختلف فقط پایانه‌ی حمل و نقل دارای تحقق صد در صدی و کاربری‌هایی مانند ذخیره تأسیسات شهری، مراکز اشتغال و فناوری و مهد کودک ضریب تحقق‌پذیری آن به صفر تمایل می‌کند. کاربری مسکونی در حدود ۷۵/۳ درصد تحقق پذیرفته است.



شکل ۳) کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در محلات ۶ گانه در سال ۱۳۹۰
 مأخذ: شرکت عمران شهر جدید گلپهار، ۱۳۹۰ و یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

جدول ۸) میزان تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی در محلات ۶ گانه‌ی شهر در سال ۱۳۹۰

ردیف	کاربری	تعداد	مساحت کاربری پیشنهادی	مساحت کاربری تحقق یافته	درصد تحقق پذیری
۱	آموزش عالی	۱۲	۱۹۰۹۷.۰	۶۳۱۸.۰	۳۳.۰۸
۲	پارک	۳۷	۹۲۰۱۹.۴	۷۰۰۶۱.۶	۷۶.۱۴
۳	پارک اداری شهر	۸	۳۰۲۱۰.۳	۵۴۰۱.۳	۱۷.۸۸
۴	پارکینگ	۲۳	۲۰۰۸۴.۵	۵۰۹۱.۴	۲۵.۳۵
۵	پایانه حمل و نقل	۱	۴۰۱۲.۱	۴۰۱۲.۱	۱۰۰.۰۰
۶	تجاری	۲۳۴	۵۴۸۸۶.۶	۱۳۱۰۸.۲	۲۳.۸۸
۷	تجاری و اداری منطقه	۲۶	۴۸۲۵۵.۳	۱۳۷۴۲.۱	۲۸.۴۸
۸	دبستان	۱۸	۴۶۳۳۶.۱	۲۶۶۳۲.۶	۵۷.۴۸
۹	دبیرستان	۶	۱۶۹۹۵.۱	۱۲۱۴۹.۷	۷۱.۴۹
۱۰	ذخیره تأسیسات شهری	۱۶	۴۳۵۳.۳	۰.۰	۰.۰۰

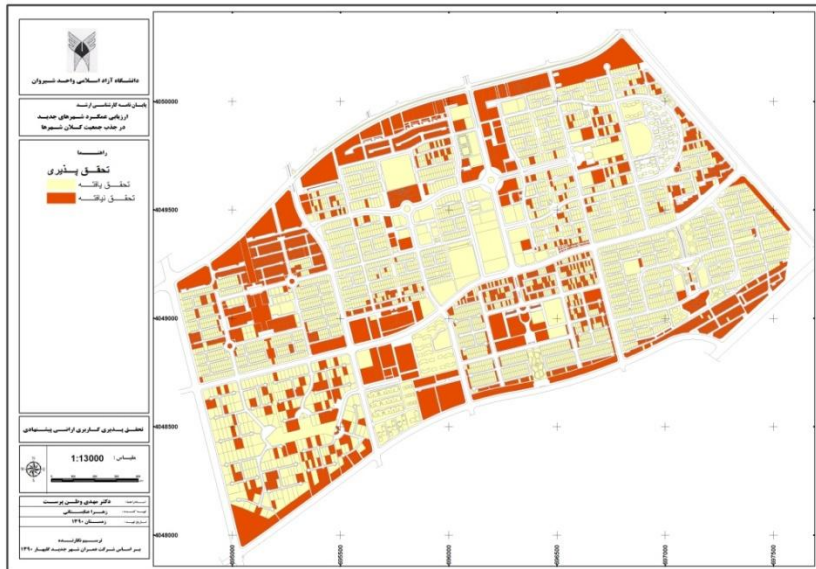
ادامه جدول ۸) میزان تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی در محلات ۶ گانه‌ی شهر در سال ۱۳۹۰

ردیف	کاربری	تعداد	مساحت کاربری پیشنهادی	مساحت کاربری تحقق یافته	درصد تحقق پذیری
۱۱	ذخیره خدمات شهری	۳۵	۱۱۰۰۰۴.۵	۱۸۴۰۹.۷	۱۶.۷۴
۱۲	زمین بازی	۸	۱۰۴۴۶.۱	۳۸۷۹.۲	۳۷.۱۳
۱۳	فرهنگی	۵	۱۸۶۹۰.۱	۵۴۴.۱	۲.۹۱
۱۴	فضای سبز	۱۳۰	۱۱۰۴۵۲.۰	۳۴۲۱۰.۶	۳۰.۹۷
۱۵	کارگاه شهری	۷۶	۸۷۰۱.۳	۴۶۷۸.۲	۵۳.۷۶
۱۶	مدرسه راهنمایی	۶	۲۱۴۰۰.۱	۱۱۰۸۰.۹	۵۱.۷۸
۱۷	مذهبی	۶	۶۲۴۱.۲	۲۳۳۶.۰	۳۷.۴۳
۱۸	مراکز بهداشتی و درمانی	۴	۱۵۷۲۷.۲	۸۹۴.۶	۵.۶۹
۱۹	مراکز ورزشی	۵	۴۰۰۶۵.۴	۳۵۰۵۴.۸	۸۷.۴۹
۲۰	مرکز اداری منطقه ای	۱۵	۳۴۶۵۰.۲	۱۵۳۶۶.۷	۴۴.۳۵
۲۱	مرکز اشتغال و فناوری	۲	۱۷۲۸۷.۰	۰.۰	۰.۰۰
۲۲	مسکونی	۴۸۶۹	۱۴۸۲۶۰۹.۲	۱۱۱۶۱۰۶.۵	۷۵.۲۸
۲۳	مسکونی و تجاری	۵۲	۲۶۷۲۲.۹	۲۱۴۷۹.۷	۸۰.۳۸
۲۴	مهدکودک	۸	۹۸۹۱.۷	۰.۰	۰.۰۰
	جمع کل	۵۶۰۲	۲۲۴۹۱۳۸.۷	۱۴۲۰۵۵۷.۸	۶۳.۱۶

مأخذ: مهرآزان، ۱۳۷۷ و یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰.

در بین محلات ۶ گانه‌ی فوق محله‌ی فرهنگ (۶) با ۷۷/۵ درصد تحقق پذیری کاربری‌ها بهترین وضعیت و محله‌ی اندیشه (۳) با ۴۵/۱۶ درصد تحقق پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع پایین‌ترین وضعیت را داراست. جدای از این شش محله در سایر محلات شهری گلبهار اقدام عمرانی قابل توجهی تا سال ۱۳۸۹ صورت نپذیرفته بود، تا این که طرح مسکن مهر از این سال اجرایی گردید و اقدامات عمرانی فراوانی برای ساخت ۳۰ هزار واحد مسکونی در محلات گوناگون شهر جدید گلبهار صورت پذیرفت. اقدامات عمرانی در زمینه‌ی طرح مسکن مهر در شهر جدید گلبهار چشم‌انداز نیمه روشنی را برای دست‌یابی به اهداف طرح جامع آن ترسیم می‌نماید، هر چند که باید چشم به راه آینده بود تا میزان استقبال از این طرح از سوی بالغ بر

۶۰ هزار خانوار ساکن کلان‌شهر مشهد که در حال حاضر فاقد مسکن ملکی هستند، چقدر خواهد بود؟



شکل ۴) میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی در محلات ۶ گانه در سال ۱۳۹۰
 مأخذ: شرکت عمران شهر جدید گلپهار، ۱۳۹۰ و یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰.

میزان تأثیرگذاری شرایط زندگی در شهر جدید بر فرآیند جمعیت‌پذیری آن - در
 بررسی رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته، ضریب *Correlation* بین متغیر روند جذب جمعیت و امکانات با دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی برابر $0/627$ و مقدار احتمال آزمون در برابر $0/000$ می‌باشد که از $0/05$ کوچک‌تر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم وجود ارتباط معنی‌دار بین متغیرهای دوگانه‌ی تحقیق و دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی رد می‌شود. در نتیجه بین عملکرد شرکت عمران شهر جدید و روند جذب جمعیت در شهر جدید گلپهار با دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی بر اساس طرح جامع رابطه معناداری وجود دارد.
 برای بررسی میزان تأثیرگذاری روند جذب جمعیت و امکانات زیربنایی در دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع از دیدگاه شهروندان از مدل رگرسیون گام به گام استفاده شده است. بر اساس مقدار ضریب تعیین $0/597$ مشخص می‌شود که رگرسیون خطی متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته حدود 60% از کل تغییرات را توجیه می‌کند. در جدول ANOVA

مجموع مربعات ، درجه آزادی ، میانگین مربعات ، آماره فیشر و سطح معنی داری رگرسیون گزارش شده است . مقدار P-Value یا همان سطح معناداری برابر ۰/۰۰۰ می باشد که از ۰/۰۵ کوچک تر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معنی داری مدل رگرسیون را با اطمینان ۹۹٪ رد می کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنی دار است.

جدول ۹) بررسی اثرگذاری روند جذب جمعیت و امکانات بر فرآیند دستیابی به کاربری های پیشنهادی شهر جدید گلپهار

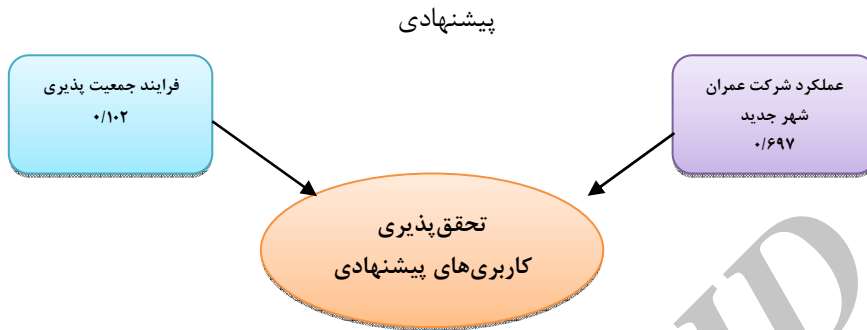
نتیجه	سطح معناداری	آماره	ضریب استاندارد(بتا)	برآورد پارامترها		متغیرهای مستقل
				انحراف معیار	مقدار	
در مدل معنی دار است	۰/۰۰۲	۳/۱۳۶	-	۰/۱۶۵	۰/۵۱۸	*مقدار ثابت
در مدل معنی دار است	۰/۰۳۵	۲/۱۲۵	۰/۱۱۰	۰/۰۴۸	۰/۱۰۲	عملکرد شرکت عمران
در مدل معنی دار است	۰/۰۰۰	۱۳/۹۷۵	۰/۷۲۲	۰/۰۵۰	۰/۶۹۷	روند جمعیت پذیری

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۰

*متغیر وابسته: تحقق پذیری کاربری های پیشنهادی

بنابراین در تحلیل مدل رگرسیونی در رابطه با اثرگذاری روند جذب جمعیت و امکانات در شهرهای جدید بر فرآیند دستیابی به کاربری های پیشنهادی طرح جامع می توان اظهار نمود که دستیابی به کاربری های پیشنهادی در این فضاها تابعی است از عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید و سرمایه گذاری آن ها در زمینه خدمات شهری یعنی زیرساخت های توسعه ای شهری. در کنار این جذب جمعیت می تواند خود به عنوان محرکی برای دستیابی به اهداف طرح جامع قلمداد گردد.

شکل ۵) اهمیت نسبی روند جذب جمعیت و امکانات تأثیرگذار بر فرآیند دستیابی به کاربری‌های



مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۰

نتیجه‌گیری و ارائه‌ی پیشنهادها

مطالعات انجام شده در زمینه‌ی موفقیت شهرهای جدید در ایران حاکی از توفیق نسبی آن‌ها در شرایط گوناگون می‌باشد، اما شهر جدید گلپهار از نظر تحقق‌پذیری جمعیت و کاربری‌های پیشنهادی از برنامه‌ی مصوب خود عقب‌تر بوده است و بعد از نزدیک به دو دهه سابقه‌ی اسکان جمعیت و تصویب برنامه، از بعد کمی نتوانسته است حتی به نیمی از اهداف خود دست یابد و حتی طبق تعریف قانونی^۱ یک شهر جدید محسوب نمی‌شود. اما بر اساس یافته‌های تحقیق، روند پیش‌بینی شده در جذب سرریز جمعیت کلان شهر مشهد هر چند با روندی کند در حال تحقق است، عملاً در این میان یک سیکل معیوب دیده می‌شود که به تشدید مشکلات شهرهای جدید و گلپهار دامن می‌زند. به این معنا که برای ایجاد یک شهر جدید نیاز به اشتغال و شکل‌گیری خدمات می‌باشد، اما اگر اشتغال کافی ایجاد نگردد، مسلماً جمعیت به اندازه‌ی کافی جذب شهر نگردیده و استانه‌های لازم برای شکل‌گیری خدمات ایجاد نخواهد شد.

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که روند جمعیت‌پذیری در شهر جدید گلپهار با ضریب همبستگی ۰/۳۷۱ ارتباط مستقیم و ناقصی را با فرآیند دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی

^۱ « شهر جدید به مکانی اطلاق می‌گردد که در محدوده‌ی آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰ هزار نفر یا دست کم ۱۰ هزار واحد مسکونی به اضافه‌ی ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان، در خارج از حوزه‌ی شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد» (صالحی، ۱۳۷۷، ۶).

طرح جامع نشان می‌دهد، در حالی که بین عملکرد شرکت عمران در زمینه‌ی فراهم نمودن امکانات و خدمات زیربنایی در شهر جدید با دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی در طرح جامع شهر جدید گلپه‌ار همبستگی مستقیم و نسبتاً کاملی با ضریب $0/753$ برقرار است. بنابراین اگر جمعیت به اندازه‌ی کافی در شهرهای جدید حضور پیدا نماید، امید می‌رود که دستیابی به اهداف موجود در برنامه‌های این شهرها نیز محقق گردد. در نهایت بنا بر فرضیه‌ی تحقیق یعنی به نظر می‌رسد روند جذب جمعیت و امکانات در شهر جدید گلپه‌ار به چه میزان در دستیابی به اهداف طرح جامع در زمینه‌ی کاربری‌های پیشنهادی از دیدگاه شهروندان تأثیر داشته است. با توجه به نتایج بدست آمده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون مشاهده می‌شود، مقدار احتمال آزمون برابر $0/000$ می‌باشد که از $0/05$ کوچک‌تر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم وجود ارتباط معنی‌دار بین متغیرهای تحقیق رد می‌شود. بنابراین روند جذب جمعیت و امکانات در شهر جدید گلپه‌ار در فرآیند دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی با ضریب همبستگی $0/627$ تأثیر داشته است و در بین متغیرهای مستقل، عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در فراهم نمودن امکانات و خدمات زیربنایی با 60 درصد بیش‌ترین تأثیر را بر جای نهاده است. بنابراین می‌توان گفت که با فراهم آمدن شرایط کالبدی مناسب برای شهروندان، تحقق‌پذیری جمعیت و اهداف توسعه‌ی شهر جدید گلپه‌ار دور از انتظار نخواهد بود. برنامه‌ریزان و مدیران شهری می‌توانند با فراهم نمودن شرایط زیر جهت زندگی شهروندان امیدوار باشند تا زمین‌های برای جذب جمعیت سرریز از مادرشهر مشهد و تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح جامع شهر جدید گلپه‌ار ایجاد گردد:

- (۱) تلاش وزارت راه و شهرسازی در تأمین اهداف شهر جدید گلپه‌ار با جلوگیری از آماده‌سازی زمین و ایجاد واحدهای استیجاری در سکونتگاه‌های رقیب؛
- (۲) ایجاد زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری (تلفن، گاز، پارکینگ عمومی، پارک، فضای سبز و...) به صورت متوازن در سطح شهر جدید گلپه‌ار به منظور کاهش مشکلات شهروندان و بهبود وضعیت و تأثیر آن بر ماندگاری ساکنان؛
- (۳) بهره‌گیری بیش‌تر از سرمایه‌ها و امکانات موجود بخش خصوصی و حمایت از سرمایه‌گذاران منطقه با همکاری ارگان‌های ذی‌ربط جهت ساخت و ساز واحدهای صنعتی و تولیدی برای کارآفرینی می‌تواند جوانان جویای کار را جذب نموده و نقش خوابگاهی شهر جدید را تغییر دهد.

۴) با توجه به وجود اراضی فراوان تملک شده در شهر جدید گلپه‌هار، اقدام به ایجاد مراکزی شود که در مشهد امکان احداث این مراکز وجود ندارد مانند پیست موتورسواری و ماشین سواری و غیره؛

۵) تشکیل قبرستان برای هویت بخشی به شهر جدید گلپه‌هار با توجه به درخواست اکثر اهالی؛

۶) تدارک بسترهای مناسب جهت حمل و نقل عمومی و ارتباط سریع و راحت و ایمن با مادر شهر مشهد از طریق ایجاد خط قطار شهری؛

۷) به کارگیری اصولی فرآیند برنامه ریزی و طراحی شهری در زیباسازی سیمای شهر جدید با مشارکت شهروندان؛

۸) لزوم ایجاد مراکز تفریحی، فرهنگی و ورزشی برای جوانان و نوجوانان، زیرا در صورتی که مراکز تفریح، ورزشی و آموزش برای قشر جوان فراهم نشود، علاقه به سکونت در شهر جدید گلپه‌هار وجود نداشته، با تمام مشکلات در شهر مادر خود را دارای جایگاه و موقعیت می دانند.

۹) احداث بیمارستان، داروخانه شبانه روزی، فرهنگسراها و عرضه خدمات فرهنگی، تأسیس مراکز ترویج افکار و ارتباطات و خدمات رسانی در بخش دولتی در این شهر باعث افزایش رضایت از زندگی و در نتیجه افزایش بهبود سطح کیفیت زندگی می شود.

منابع و مآخذ:

۱. ابراهیم زاده، ع، رهنما، م.ر و نگهبان مروی، م. ۱۳۸۳. تحلیلی بر ضرورت شکل گیری و نقش شهر جدید گلبهار در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد، مجله‌ی صقّه، سال ۱۴، شماره‌ی ۳۸: ۲۲-۵.
۲. بخشداری گلبهار، ۱۳۹۰. آخرین تقسیمات کشوری بخش گلبهار.
۳. بزی، خ.، افراسیابی‌راد، م. ص. ۱۳۸۸. سنجش و ارزیابی میزان موفقیت و کارایی شهرهای جدید (مطالعه موردی: شهر جدید صدرا)، مجله‌ی پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۲: ۱۳۴-۱۱۱.
۴. پوراحمد، ا. کلانتری خلیل‌آباد، ح و میره، م. ۱۳۸۷. بررسی تطبیقی مکان‌گزینی شهرهای جدید در حوزه کلانشهر تهران (مطالعه‌ی موردی: اندیشه، پرند و هشتگرد)، مجله‌ی جغرافیا، شماره ۱۷: ۴۵-۶۰.
۵. پیران، پ. ۱۳۶۸. توسعه‌ی برونزا و شهر: مورد ایران، مجله‌ی اطلاعات سیاسی-اقتصادی، شماره‌های ۳۰ و ۳۱.
۶. جعفری، ع.، حبیب‌پور، ع. ۱۳۸۷. ارزیابی اثرات توسعه‌ی شهرهای جدید بر محیط زیست (مطالعه‌ی موردی: شهر جدید پردیس تهران)، فصلنامه‌ی مدیریت شهری، شماره‌ی ۲۱: ۴۵-۵۸.
۷. زبردست، ا.، جهانشاهلو، ل. ۱۳۸۶. بررسی عملکرد شهر جدید هشتگرد در جذب سرریز جمعیت، مجله‌ی جغرافیا و توسعه، شماره‌ی ۱۰: ۲۲-۱۰.
۸. زیاری، ک. ا. ۱۳۸۱. برنامه‌ریزی و کارکرد شهرهای جدید در ایران، مجله‌ی محیط‌شناسی، شماره‌ی ۲۹: ۲۵-۱۲.
۹. زیاری، ک.ا.، اکبرپور سراسکانرود، م.، سلامی، ه.، عابدینی، ا. ۱۳۸۶. بررسی تطبیقی دلایل عدم تحقق اهداف شهرهای جدید در ایران با بکارگیری روش ANP، مجله‌ی جغرافیا، شماره‌ی ۱۲ و ۱۳: ۱۳۹-۱۱۷.
۱۰. شکویی، ح. ۱۳۵۳. «شهرک‌های جدید»، انتشارات دانشگاه آذربادگان.
۱۱. شمس، م.، ملک‌حسینی، ا. ۱۳۸۹. بررسی لزوم احداث شهر جدید در اطراف شهر کرمانشاه، فصلنامه جغرافیای انسانی، سال دوم، شماره‌ی ۳: ۱۰۷-۹۷.
۱۲. صالحی، ا. ۱۳۷۷. اداره‌ی امور شهرهای جدید، جلد اول، وزارت کشور.

۱۳. قرخلو. م.، پناهنده خواه، م. ۱۳۸۸. ارزیابی عملکرد شهرهای جدید در جذب جمعیت کلان شهرها (مطالعه موردی- شهرهای جدید اطراف تهران)؛ مجله‌ی پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره‌ی ۶۷: ۱۷-۲۵.
۱۴. _____، شوره. م. ۱۳۸۵. نگرشی منطقه‌ای در ارزیابی عملکرد شهر جدید در ایران با تاکید بر تقویت روستا شهرها، مجله‌ی علوم جغرافیایی، شماره‌ی ۶ و ۵: ۱۸۱-۱۵۷.
۱۵. کلانتری، خ. ۱۳۸۲. سنجش سطح توسعه‌ی روستایی در شهرستان تربت حیدریه، ۷۹-۱۳۶۵، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره‌ی ۴: ۴۱-۵۴.
۱۶. مرکز آمار ایران. ۱۳۸۵. شناسنامه آبادی‌های کشور- شهرستان چناران در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵.
۱۷. مرکز بهداشت و درمان شهرستان چناران. ۱۳۹۰. اطلاعات جمعیتی شهر جدید گلپهار در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰.
۱۸. مهندسین مشاور مهرآزان. ۱۳۷۷. طرح تفصیلی شهر جدید گلپهار، مرحله اول و دوم.
۱۹. نگهداری. م. ۱۳۸۱. تحلیل عملکرد شهر جدید صدرا در ناحیه‌ی شیراز، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان.
۲۰. نوریان، ف.، شایسته پایدار، ع. ر. ۱۳۸۶. ارزیابی عملکرد شهر جدید گلپهار با استفاده از روش ارزیابی فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP، ماهنامه‌ی شهرنگار، شماره‌ی ۴۴: ۳۳-۲۵.
۲۱. وارثی، ح. ر.، زیرک‌باش، د. ۱۳۸۵. بررسی نقش شهرهای جدید در توسعه‌ی پایدار منطقه‌ای با نگرش بر شهرهای جدید منطقه‌ی اصفهان، مجله‌ی فضای جغرافیایی، شماره‌ی ۱۵: ۱۰۴-۱۲۷.
۲۲. _____، اذانی، م.، حاجی حسینی، ح. ۱۳۸۷. تحلیلی از وضعیت شهر جدید رامشار (با تاکید بر عدم جمعیت پذیری)، مجله پژوهشی علوم انسانی دانشگاه اصفهان (ویژه نامه جغرافیا)، شماره‌ی ۳۲: ۴۷-۶۸.
۲۳. _____، عامل بافنده، م.، محمدزاده، م. ۱۳۸۹. در بررسی و تحلیل مؤلفه‌های هویت شهری و رابطه آن با میزان تعلق مکانی ساکنین شهرهای جدید (مطالعه‌ی موردی: شهر گلپهار)، مجله‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره‌ی ۲: ۱۷-۳۶.

24. Atash, F. & Shirazi beheshtiha. Y.S.1998. New Towns and their practical challenges: The experience of Poulad Shahr in Iran, Habitat International, Vol. 22, No. 1, Pp 1-13.
25. Firman, T.2004. New Town Development in Jakarta Metropolitan Region: a perspective of spatial segregation, Habitat International, Vol.28, 349-368.
26. Ziari, K.2006. The planning and functioning of New Towns in Iran, Cities, Vol. 23, No. 6, Pp. 412-422.

Archive of SID