

عوامل موثر در جمعیت پذیری شهر جدید پردیس

رحیم سرور^۱، بیژن صفوی^۲ و بهروز درویش ورچه‌زاده^۳

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: تئوری شهرهای جدید به اشکال مختلف بیش از نیم قرن در نظام‌های سوسیالیستی سابق و جهان سوم به کار گرفته شده و نتایج متفاوتی هم پیش رو داشته است. حال با توجه به افزایش جمعیت شهرنشینی شهرهای بزرگ در ایران دچار مشکلات فراوانی شده و به دنبال مسائل اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در کلان شهرها و در نتیجه افت کیفیت زندگی در آنها به دلیل تراکم بیش از حد جمعیت و فعالیت، باعث شد تا شهرهای جدید در ایران با هدف تمرکززدایی، کنترل مهاجرت و جذب سرریز جمعیتی کلان شهرها در حوزه این شهرها مکانیابی و احداث شوند، پژوهش حاضر با هدف شناسایی و تحلیل عوامل موثر در جذب جمعیت شهر جدید پردیس و رتبه بندی نقش عوامل تعیین شده انجام پذیرفته است.

روش پژوهش: در این پژوهش از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شده است، به این صورت که ابتدا به جمع‌آوری اطلاعات پیرامون مطالعه موردی از طریق میدانی و پرسشنامه (توصیف) و سپس به تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده با استفاده از آمار SPSS، (تحلیل) پرداخته شده است.

یافته‌ها: ناتوانی اغلب اعضای تعاونی‌های مسکن شهر جدید مورد مطالعه در تأمین به موقع منابع مالی و نیز ناکارآمدی تشکیلات تعاونی‌ها که اقدام به ساختمان‌سازی کرده‌اند و جزء گروه‌های میان درآمد و کارمندان دولت و کارگران صنایع تولیدی هستند به طولانی شدن زمان ساختمان و گاه توقف آنها انجامیده است. یکی از مشکلات عمده ساکنین شهر جدید پردیس، مشکلات تأسیسات زیربنایی عنوان شده است، نمونه آن عدم شکل‌گیری کامل شبکه گاز شهری است، که کمبود امکانات و خدمات به‌عنوان یکی از مهمترین دلایل عدم موفقیت شهر جدید پردیس از نظر ساکنین است.

کلیدواژگان: شهر جدید پردیس، شناسایی، جذب جمعیت، رشد جمعیتی، تحلیل.

۱. دانشیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

۲. استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب

۳. کارشناس ارشد مدیریت شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات (نویسنده)

مقدمه

هدف از ایجاد شهرهای جدید را می‌توان جذب سرریز جمعیتی کلانشهرها، کاهش بار فعالیت‌های اقتصادی آنها، توسعه منطقه‌ای و استفاده از منابع طبیعی و توزیع بهینه جمعیت عنوان کرد. بدین ترتیب در واقع این شهرها برای حل مشکلات اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهرهای بزرگ بوجود آمدند در کشور ما ایران نیز در طول سده اخیر، شهرنشینی شتاب زیادی داشته و انباشتگی جمعیت در چند شهر بزرگ رخ داده است. در دوره قبل از انقلاب اسلامی، برنامه مدون و منظمی در برنامه‌ریزی و طراحی شهرهای جدید وجود نداشت و آنچه به نام شهرک یا شهرهای جدید عنوان شده، بیشتر در ارتباط با نیازها و سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه صنعت نفت یا برنامه‌های صنعتی، و به صورت شهرک‌های بیشتر مسکونی صورت گرفته است، پس از انقلاب اسلامی، شهرهای جدید با اهدافی مانند، اصلاح ساختارهای فضایی، مناسب‌سازی کاربری منابع طبیعی، جلوگیری از تمرکزگرایی، فرایندی نوین و روبه تکامل تلقی می‌شود (محمدی، ۱۳۷۲: ۲۶).

بنابراین در جهت بهبود شرایط کمی و کیفی شهرهای بزرگ و تأمین نیازهای اساسی به‌ویژه مسکن و اشتغال هیأت وزیران، وزارت راه و شهرسازی شروع به انجام مطالعات طراحی شهرهای جدید در اطراف شهرهای بزرگ کرده که برآیند این تصمیم در ابتدا پیش‌بینی احداث ۲۶ شهر جدید که یک امر مهم و یک الزام سیاسی-اقتصادی زمان محسوب می‌شود بود (شاه‌آبادی ۱۳۷۵: ۳۴). هنگامی که صحبت از شهر جدید می‌شود سریعاً به سمت شهرهایی که با باورهای پسندیده و تفکرات بدیع شهرسازی همراهند می‌رویم. به‌طوری که طبق آمار موجود (آمار شرکت عمران شهرهای جدید)، ۱۲ شهر از شهرهای ذکر شده در بالا دارای سکنه بوده و چهارتای آن‌ها کاملاً خالی از جمعیت هستند. این در حالی است که طبق آمار، شهرهای جدید ایران در مجموع پذیرای جمعیتی کمتر از ۳۵ درصد ظرفیت اسکان خود بوده‌اند. برای مثال شهر هشتگرد که پیش‌بینی اسکان ۵۰۰ هزار نفر برای آن صورت گرفته طبق آمار شرکت عمران شهرهای جدید در حدود ۸۰ هزار نفر را در خود جای داده است، و یا شهر پرند تاکنون تنها توانسته است جمعیتی بالغ بر ده هزار نفر را در خود جذب کند. طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی، در حال حاضر ظرفیت شهرهای جدید ایران در حدود ۹۰۰ هزار واحد مسکونی است و با اجرای طرح زمین‌های اجاره‌ای ۹۹ ساله (مسکن مهر) ظرفیت شهرهای جدید به دو میلیون واحد مسکونی خواهد رسید. به‌منظور اسکان برنامه‌ریزی شده جمعیت، وزارت راه و شهرسازی به‌عنوان مسؤل

مستقیم سیاست‌گذاری‌های سکونتی، اقداماتی را در جهت مکانیابی و احداث شهرهای جدید در دست انجام داشته و دارد (محمودی ۱۳۸۲: ۱).

در این تحقیق سعی شده است تا با توجه به آمار و اطلاعات در دسترس و اطلاعات به‌دست آمده در پرسش‌نامه (جامعه آماری) برای شهر جدید پردیس، به شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در جذب جمعیت شهر جدید پردیس با استفاده از جدول (SOWT) که مهم‌ترین دغدغه محقق می‌باشد، پرداخته شود و در صورت موفقیت و یا عدم موفقیت، عوامل و موانع تأثیرگذار را شناسایی کرده و چالش‌ها و فرصت‌های موجود در این زمینه را بیان کند.

بیان مسأله

یکی از تحولات بزرگ قرن بیستم میلادی، توسعه شهرنشینی است. اگر در آغاز قرن، فقط چند درصد از مردم در شهرها و بقیه در روستاها زندگی می‌کردند، اکنون پس از گذشت یک قرن و در آغاز قرن بیست‌ویکم، در بسیاری از کشورهای جهان، سهم عمده‌ای از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند. این موضوع باعث توجه محققان به شهرهای جدید در جهان و ایران و عوامل و شاخص‌های تأثیرگذار در این شهرها شده است (جوادی شهیدی، ۱۳۷۷: ۵۳).

شهرهای جدید ایران به‌عنوان یک تجربه در نظام شهرنشینی مطرح هستند. شهرهایی که در ابتدا با هدف حل مسائل و مشکلات شهری ایران مطرح شدند ولی باگذشت زمان اغلب آن‌ها دچار شکست شدند. دلایل زیادی در توجیه عدم موفقیت شهرهای جدید ایران بیان شده است. از مهم‌ترین عواملی که بارها در این زمینه مورد اشاره واقع شده، مکانیابی و نحوه مکانگزینی و عدم جذب جمعیت مناسب و کافی در شهرهای جدید است. با توجه به اینکه دو دهه از تجربه ساخت شهرهای جدید پس از انقلاب اسلامی می‌گذرد، ارزیابی و بازبینی فرآیند مکان‌گزینی و ساخت شهرهای جدید یکی از الزامات پیشرفت در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایران محسوب می‌شود (کاظمی، ۱۳۷۶: ۵۲). هنگامی که صحبت از شهر جدید می‌شود، ذهن ما سریعاً به سمت آرمان شهرها و تجمیع ایده‌آل‌ها در این شهرها سوق پیدا می‌کند، به طوری که طبق آمار موجود تعداد زیادی از شهرهای ذکر شده دارای جمعیت ایده‌آل نبوده این در حالی است که طبق آمار، شهرهای جدید ایران در مجموع پذیرای جمعیتی کمتر از ۳۵ درصد ظرفیت اسکان خود بوده‌اند (آمار شرکت عمران شهرهای جدید).

با نگاهی آرمانی ساخت شهرهای جدید می‌تواند با افزایش کیفیت و سطح زندگی برای نوشهرنشینان همراه باشد. اما آیا در شرایط کنونی این امکانات مهیا خواهد بود؟ آیا شهرهای جدیدی که تاکنون در ایران ساخته شده در جذب جمعیت از کلان شهرهای اطراف خود موفق بوده است؟ آیا با هوشمندی و با نگاه به ارتقای سطح کیفی زندگی شهروندان که یک شاخص برای جذب جمعیت می‌باشد ساخته شده است؟

پاسخ به این سوالات با بررسی وضعیت کنونی شهر جدید پردیس (نمونه موردی) قابل دستیابی است، محقق در این پژوهش با مطالعه نمونه موردی کلان شهر تهران و شهر جدید پردیس به دنبال شناسایی عوامل مؤثر بر جذب جمعیت در این شهر جدید است و با نگرشی عمیق‌تر محقق می‌خواهد بعد از شناسایی، این عوامل را بررسی و رتبه‌بندی کند و میزان موفقیت شهر جدید پردیس بر جذب جمعیت از کلان شهر تهران را بیان کند (مرلن، ۱۳۶۵: ۴۹).

روش تحقیق

این تحقیق از نظر هدف اکتشافی و پیمایشی است. برای جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی - پیمایشی استفاده شده است، و برای تحلیل یافته‌های حاصل از بررسی پرسشنامه و مصاحبه از آزمون فریدمن استفاده شده است. برای تکمیل اطلاعات پرسشنامه‌ای از ساکنان شهر جدید و برای مصاحبه مدیریت شهر جدید و سایر ساطمانهای ذی‌مدخل انتخاب و مورد بررسی قرار گرفته‌اند. متغیرها هم عبارت بودند از: متغیر وابسته: جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس و متغیر مستقل: معیارهای اقتصادی، معیارهای زیرساختی و معیارهای مدیریتی.

سوالات تحقیق

سوال کلی:

عوامل مؤثر بر جذب جمعیت در شهر جدید پردیس چیست و نقش هر یک چقدر است؟

سوالات فرعی:

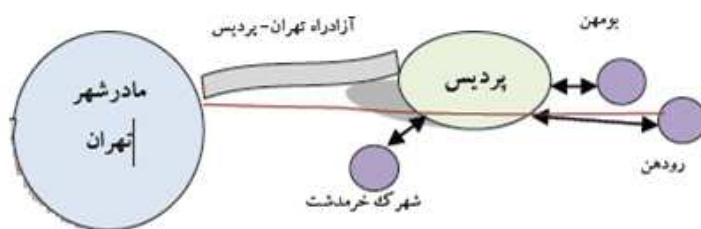
عوامل اقتصادی مؤثر در جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس چیست؟

عوامل زیرساختی مؤثر در جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس کدامند؟

عوامل مدیریت شهری مؤثر در جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس چیست؟

ویژگی‌های عمومی شهر جدید پردیس

شهر جدید پردیس در ۲۵ کیلومتری غرب تهران و در طول ۵۱ درجه و دقیقه و عرض ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه جغرافیایی قرار دارد. اراضی شهر جدید از نظر تقسیمات سیاسی کشور در دهستان سیاه‌رود از بخش لواسانات از توابع شهرستان شمیرانات استان تهران، واقع شده است و با قابلیت‌های گردشگری - توریستی و سیاحتی، موقعیت خاص طبیعی، ارتفاعات، آب و هوای مطبوع و جاذبه‌های طبیعی، شیب و پوشش گیاهی مناسب با چشمه‌سارهای جاری در جای جای طبیعت و در چهارفصل سال چشم‌انداز زیبایی را به‌وجود آورده است از جمله منطقه آبشار کمرد، منطقه جوزک، منطقه و اصفجان منطقه پیست آبعلی، دریاچه سدلار و منطقه لار، دریاچه تار، و بسیاری از مکان‌های دیدنی و تاریخی که با نزدیکی به شهرستان دماوند، می‌تواند اوقات فراغتی سالم و به یاد ماندنی در ذهن توریست‌ها، گردشگران و مسافران داشته باشد (عابدینی، ۱۳۸۷). مکانیابی شهر جدید پردیس در منطقه شهری تهران با توجه به شرایط طبیعی منطقه و اهداف دولت صورت گرفته که با عنایت به موقعیت حساس شهر تهران به‌عنوان پایتخت و مرکز سیاسی و اداری کشور اهمیت ویژه‌ای دارد. نقش شهر جدید پردیس در ناحیه شرقی منطقه شهری تهران از نظر جذب جمعیت حایز اهمیت است (زیاری، ۱۳۷۶: ۸۲). این شهر با برنامه‌ریزی توانسته نقش مهمی در این زمینه ایفا نماید.



شکل ۱: راه‌های ارتباطی به شهر جدید پردیس

ماخذ: شرکت عمران شهر جدید پردیس

در حال حاضر با توجه به آخرین مصوبات، این شهر دارای حدود ۳۶۰۰ هکتار وسعت و شامل ۹ فاز که ۶ فاز آن مسکونی و سه فاز دیگر تحقیقاتی، صنعتی و توریستی است. امکاناتی همچون

مراکز متعدد تجاری، آتش نشانی، اورژانس، پلیس انتظامی، راهنمایی و رانندگی و... هم‌اکنون در این شهر مشغول فعالیت هستند و پارک فناوری پردیس به‌عنوان مهمترین و اولین پارک فناوری بین‌المللی ایران در مجاورت این شهر واقع شده است. در طرح جامع جدید حدود ۷۴۰ هکتار از اراضی شهر در ناحیه جنوب غرب تحت‌عنوان دره بهشت و کاربری توریستی - تفریحی تعریف شده است که در صورت تحقق پروژه نقطه عطفی در شکوفایی منطقه خواهد بود و کاربرهای توریستی، تفریحی، تحقیقاتی و پژوهشی که سطوح عمده‌ای از طرح جامع شهر را شامل می‌شود، صفت بارز و مشخص این شهر است. جدول شماره ۱ و ۲ مشخصات کلی شهر پردیس را نشان می‌دهد (شرکت عمران شهر جدید پردیس، وزارت راه و شهرسازی).

جدول ۱: مشخصات کلی شهر پردیس

نام شهر جدید	شهر جدید پردیس	نام شهر جدید	شهر جدید پردیس
نام شهر مادر	تهران	جمعیت مصوب طرح جامع	نفر ۴۰۰,۰۰۰
فاصله از شهر مادر	کیلومتر ۳۰	مساحت مصوب طرح جامع	هکتار ۲,۰۰۰
تاریخ تصویب طرح مکانیابی	۱۳۶۸/۱۲/۲۳	جمعیت مصوب بازنگری طرح جامع	نفر ۲۰۰,۰۰۰
تاریخ تصویب طرح جامع	۱۳۷۴/۳/۲۲	نام شهرهای اطراف	بومهن، رودهن و جاجرود

ماخذ: شرکت عمران شهر جدید پردیس

جدول ۲: مشخصات کلی شهر پردیس

نام شهر جدید	سال احداث شرکت عمران	طرح جامع	طرح تفصیلی
پردیس	۱۳۷۰	مصوب ۱۳۷۴	مصوب ۱۳۸۳

ماخذ: شرکت عمران شهر جدید پردیس

بررسی نیازهای فرهنگی و اجتماعی ساکنان

جدول شماره ۳ خلاصه‌ای از نتایج پژوهش انجام گرفته در ارتباط با نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنین شهر جدید پردیس و میزان رضایت آنها از محل سکونت خود را نشان می‌دهد. در زمینه مشکلات مربوط به شهر و محل سکونت در شهر جدید پردیس، درصد بالایی از جامعه آماری، مشکلات تأسیسات زیربنایی، حمل و نقلی و سایر مشکلات را ذکر کرده‌اند و

در مقابل مشکل مربوط به مسکن درصد کمتری از جامعه آماری را شامل شده است که نشان‌دهنده کمبود خدمات و تجهیزات و تأسیسات وابسته به مسکن در پردیس است. دیگر اینکه ارزان بودن نسبی قیمت زمین و مسکن (بیشتر جهت اجاره)، درصد بالایی از علت مهاجرت به این شهر است و اینکه بیشتر طبقات متوسط به پائین و گروه‌های کم درآمد، متمایل به اسکان در این شهر جدید هستند. موارد مطرح شده گرچه جزئی است، اما در کنار سایر عوامل بررسی شده، تأیید می‌کند که کمبود امکانات و خدمات به‌عنوان یکی از مهمترین دلایل عدم موفقیت شهر جدید پردیس در جذب جمعیت پیش‌بینی شده خود و یا نارضایتی ساکنین آن می‌باشد (شرکت عمران شهر جدید پردیس).

جدول ۳: نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنین شهر جدید پردیس و میزان رضایت آنها از محل سکونت خود

عوامل	عوامل	شهر جدید پردیس
مشکلات فرهنگی اجتماعی (۵۴/۵٪) مشکل تأسیسات زیربنایی (۶۷/۳٪)	مشکل مسکن (۲۸٪) مشکل مدیریتی (۳۸٪)	مشکلات مربوط به شهر
آب و هوای مساعد (۶۱/۷٪) ارزانی قدرت تملک (۴۳٪)	نزدیکی به محل کار (۳۱/۴٪)	مهمترین علت اقامت در شهر
تمایل مهاجرت به پردیس را ۴۷٪ دارند	تمایل به بازگشت به ۶۲٪ دارند	میزان تمایل به مهاجرت از شهر جدید

ماخذ: (پردازش محقق)

با این وجود شهر پردیس در شرایطی اطراف پایتخت شکل گرفت که رشد جمعیتی اطراف تهران بیشتر از شهر تهران بوده و کلان‌شهر تهران با انباشتگی جمعیت و مشکلات ناشی از آن همراه بوده است و طی دهه‌های گذشته دچار یک خزش شهری شده است. (مزینی، ۱۳۸۷: ۱۹)

جدول ۴: درصد تحقق‌پذیری جمعیت شهر جدید پردیس

درصد	شهر جدید پردیس
۷۶/۵	درصد تحقق جمعیت در سال ۱۳۹۰ نسبت به پیش‌بینی طرح جامع‌شان برای سال ۱۳۸۵
۴۰/۷	درصد تحقق جمعیت در سال ۱۳۹۰ نسبت به پیش‌بینی طرح جامع‌شان برای سال ۱۳۸۸
۳۶/۶	درصد تحقق جمعیت در سال ۱۳۹۰ نسبت به پیش‌بینی طرح جامع‌شان برای سال ۱۳۹۰
۲۷	درصد تحقق جمعیت در سال ۱۳۹۰ نسبت به پیش‌بینی طرح جامع‌شان برای سال ۱۳۹۵

با توجه به نرخ رشد جمعیتی شهر تهران و شهرهای اطراف تهران و میزان تحقق جمعیتی شهر جدید پردیس در اطراف کلان شهر تهران می توان نتیجه گرفت که جمعیت پیش بینی شده برای این شهر جدید، در سایر نقاط شهری پیرامون کلان شهر تهران، ساکن شده اند. البته علی رغم عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده، محل اقامت قبلی بیشتر ساکنین موجود شهر پردیس، شهر تهران بوده است. مسأله دیگری که در خصوص جمعیت پذیری شهر جدید پردیس مطرح است، نقش تعریف شده برای آن در وضع موجود و افق طرح مجموعه شهری تهران است. یعنی اینکه شهرهای جدید به خصوص شهر جدید پردیس که مورد مطالعه است در بستر مجموعه شهری تهران در وضع موجود، نقش زیادی در کاستن از بار جمعیتی مادرشهر، برایش تعریف نشده است. در بررسی انجام شده توسط محقق علت های موفقیت و عدم موفقیت شهر جدید پردیس، برخی از عوامل در این شهر جدید مورد بررسی قرار گرفته و نتایج بررسی در جدول زیر آمده است (شرکت عمران شهر جدید پردیس، وزارت راه و شهر سازی).

جدول ۵: بررسی عوامل موفقیت و عدم موفقیت شهر جدید پردیس

شهر جدید	عوامل
کوهستانی، کوهپایه ای	ژئومورفولوژی
۲۵ کیلومتر	فاصله از مادرشهر تهران
۳	تعداد نقاط شهری مهم در اطراف شهرهای جدید
۳	تعداد دسترسی شهر جدید به شهرهای اطراف
حدود ۳۵ درصد از شاغلان در تهران مشغول به کارند	محل کار شاغلان
۳۳/۴ درصد	درصد تحقق شاغلان در سال ۱۳۹۰
۸۵۱۳	تعداد خانوار
۸۱ درصد	درصد تحقق واحدهای مسکونی تا نیمه اول ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۵
۶۹/۳ درصد	درصد پیشرفت آماده سازی تا نیمه اول ۱۳۹۰
۴ درصد	درصد واحدهای غیر مسکونی تا نیمه اول ۱۳۹۰ به کل واحدهای موجود
۲۵ درصد	تعداد دستگاه های دولتی خدمات رسان تا پایان ۱۳۹۰

ماخذ: پردازش محقق

همانطور که مشاهده می‌شود آمار درصد تحقق اشتغال بسیار پائین‌تر از پیش‌بینی آن در طرح جامع مصوبشان است. هر چه در این شهر درصد تحقق اشتغالش بیشتر شود، جمعیت بیشتری را نیز جذب کرده است. بنابراین عامل اشتغال به صورت مستقیم در جذب جمعیت از در شهر پردیس تأثیر دارد. عامل مورد بررسی دیگر مقایسه درصد تحقق واحدهای مسکونی، با درصد تحقق جمعیت و درصد تحقق شاغلین در شهر جدید پردیس است (سالنامه آماری استان تهران ۱۳۹۰). نتیجه‌ای که از این بررسی به دست می‌آید این است که سکونت و مسکن، فرع بر اشتغال و سایر عوامل است، و احداث واحدهای مسکونی نمی‌تواند به تنهایی جاذب جمعیت باشد. بنابراین بین صرفاً تحقق مسکن و جذب جمعیت در شهر جدید پردیس رابطه خطی وجود ندارد، و شهر پردیس که نتوانسته است امکانات و فرصت‌های شغلی مناسب و یا سایر عوامل مورد بررسی را به صورت بهینه دارا باشد، صرفاً با احداث واحدهای مسکونی نیز نتوانسته‌اند جمعیت متقاضی برای اسکان را جذب نمایند. به عبارت دیگر افراد مهاجر دسترسی بهتر به اشتغال را به مسکن خوب ترجیح می‌دهند (زیاری، ۱۳۸۷: ۲۵).

جدول ۶: بررسی عوامل سکونت و مسکن، اشتغال و احداث واحدهای مسکونی

شهر جدید پردیس	سال ۱۳۸۷ به طرح مصوب ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰ به طرح مصوب ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰ به طرح مصوب ۱۳۹۰
درصد تحقق جمعیت	۶۷ درصد	۷۶/۴ درصد	۳۶/۶ درصد
درصد تحقق واحدهای مسکونی	۶۵ درصد	۸۱ درصد	۶۹/۳ درصد
درصد تحقق شاغلین	۲۳/۳ درصد	۳۶/۶ درصد	۳۳/۴ درصد

مأخذ: پردازش محقق

شهر جدید پردیس در حال حاضر و با توجه به آخرین مصوبات، حدود ۳۶۰۰ هکتار است. در طرح جامع جدید مصوب ۱۳۸۴ ش، شهر جدید پردیس سرانه کاربری مسکونی ۱۳/۳ مترمربع، سرانه کاربری خدمات ۳۵/۲۵ مترمربع و سرانه معابر ۲۵/۹۶ مترمربع در نظر گرفته شده است (صالحی، ۶۲-۱۳۷۵، ۷۰).

فعالیت‌های انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی

بر طبق آخرین آمار ارائه شده توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس تا پایان سال ۱۳۹۰، تعداد ۱۲۰۳۸ واحد مسکونی تکمیل شده و تعداد ۱۹۵۰۲ واحد مسکونی در دست اجرا است. فعالیت‌های انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی، تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره میان مدت طرح جامع، و تعداد خانوار برحسب مساحت زیربنای واحد مسکونی در شهر جدید پردیس را به تفکیک تا پایان سال ۱۳۹۰ را نشان می‌دهد.

جدول ۷: ساخت و ساز واحدهای مسکونی در شهر جدید پردیس به تفکیک سازندگان آن تا پایان ۱۳۹۰

نام شهرداری	تعاونی		انبوه‌سازی		انفرادی		جمع کل تکمیل شده	درصد	جمع کل در دست اجرا	درصد	جمع کل
	در دست اجرا	تکمیل شده	در دست اجرا	تکمیل شده	در دست اجرا	تکمیل شده					
پردیس	۷۳۹۱	۱۰۳۲۹	۱۱۷۹۲	۱۳۶۲	۳۱۹	۳۴۷	۱۲۰۳۸	۳۸/۱۷	۱۹۵۰۲	۶۱/۸۳	۳۱۵۴۰

جدول ۸: تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده و وضع موجود در شهر جدید پردیس

نام شهر جدید	پیش‌بینی برای سال ۱۳۸۵	پایان نیمه اول سال ۱۳۸۷	پایان سال ۱۳۹۰
پردیس	تعداد واحد مسکونی ۱۳۰۰۰	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده ۱۰۴۹۸	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده ۱۲۰۳۸

جدول ۹: تعداد خانوار برحسب مساحت زیربنای واحد مسکونی در شهر جدید پردیس

نام شهر جدید	۵۰ متر و کمتر	۷۵-۵۰	۸۵-۷۶	۱۰۰-۸۶	۱۵۰-۱۰۱	۲۰۰-۱۵۱	۳۰۰-۲۰۱	۳۰۱ متر و بیشتر	جمع خانوار
پردیس	۴۶۰	۱۰۹۰	۶۸۹	۲۵۶۵	۳۲۰۵	۲۹۸	۱۴۴	۶۲	۸۵۱۳

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید پردیس - شهر داری پردیس - پردازش محقق

تحلیل و یافته‌ها

بررسی نهایی و امتیازبندی عوامل تأثیر گذار در جذب جمعیت شهر جدید پردیس به هرکدام از عوامل زیر برحسب میزان اهمیت آنها به ترتیب نزولی امتیازی از ۱ تا ۴ داده شده است و در نهایت، این نتیجه حاصل شده که هر چند که میزان جمعیت با عوامل یادشده رابطه‌ای دوطرفه دارد، اما در حال حاضر شواهد امر حاکی از آن است که موفقیت در جمعیت‌پذیری شهر پردیس ناشی از وجود عوامل فوق یا برجسته بودن عوامل فوق است و

برعکس عدم موفقیت از نبود این عوامل یا کم‌رنگ بودن آنها باعث عدم تحقق جذب جمعیت مناسب و قابل قبول شده است.

جدول ۱۰: امتیاز دادن به عوامل تأثیر گذار در جذب جمعیت شهر جدید پردیس

امتیاز	شهر جدید پردیس
1	میزان مهاجرت از شهر تهران
1	سهم نسبی جمعیت شهرهای جدید از حوزه شهری شان در اقی 1400
1	فاصله از مادرشهر تهران
2	تعداد نقاط شهری مهم در اطراف شهرهای جدید
2	تعداد دسترسی شهر جدید به شهرهای اطراف
3	درصد تحقق شاغلین در سال 1390
2	درصد تحقق جمعیت 1390 به پیشبینی برای سال 1385
3	درصد تحقق واحدهای مسکونی تا نیمه اول 1390 نسبت به سال 1385
2	درصد پیشرفت آماده سازی تا نیمه اول 1390

ماخذ: پردازش محقق

کمترین امتیاز نشان‌دهنده رتبه اول است. بنابراین شهر جدید پردیس از نظر برخورداری از عوامل و شاخص‌های موثر در جذب جمعیت در وضعیت متوسط به پائین قرار دارد. پس از بررسی عوامل فوق تاکنون، این نتیجه حاصل شده است که:

۱. هرچه فاصله شهر جدید پردیس از کلان شهر تهران کمتر باشد، جمعیت بیشتری چه برای کار و یا سکونت جذب آن خواهد شد.
۲. هرچه تعداد نقاط شهری در پیرامون شهر جدید پردیس بیشتر باشد میزان موفقیت آن در جذب جمعیت بیشتر خواهد بود.
۳. هرچه تعداد دسترسی (سرویس‌های حمل و نقل عمومی) و امنیت اجتماعی، بین شهر جدید پردیس و مادرشهر تهران و شهرهای اطراف آن بیشتر باشد، میزان موفقیت آن در جذب جمعیت بیشتر خواهد بود.
۴. در صورت فراهم بودن امکان اشتغال در داخل شهر جدید پردیس و یا در نواحی نزدیک به آن، جمعیت بیشتری در شهر جدید ساکن خواهند شد.

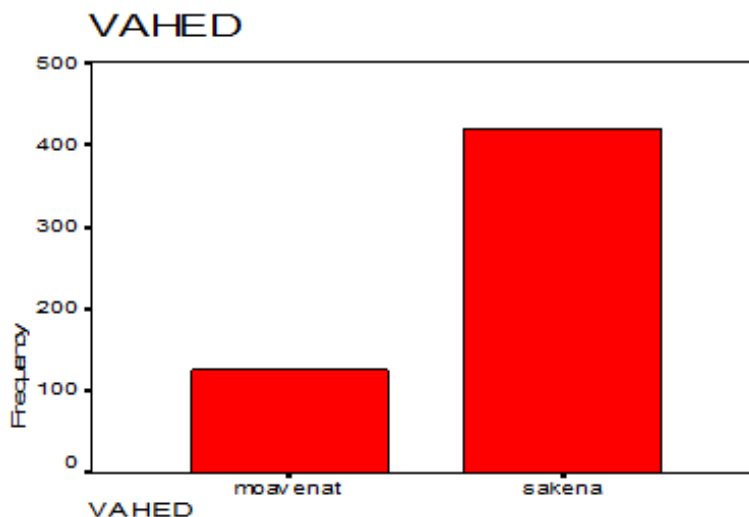
۵. تأمین مسکن بدون تأمین خدمات وابسته به آن، چنانچه در مورد شهر جدید پردیس مشاهده شده، نتوانسته است باعث جذب جمعیت شده و یا تمایل ساکنین به ماندگاری در شهر جدید را افزایش دهد.

با توجه به نمونه آماری اطلاعات جدول زیر نشان می‌دهد که بیشترین درصد پاسخگویان ۷۷.۱٪ را افراد ساکن در شهر جدید و کمترین درصد پاسخگویان ۲۲.۹٪ نیز معاونت‌های عمرانی بوده‌اند. نمودار زیر توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب واحد (تعداد) را نشان می‌دهد.

جدول ۱۱: میزان فراوانی جامعه آماری

عنوان	فراوان	درصد
معاونت‌های عمرانی	۱۲۵	۲۲/۹
ساکنان شهر جدید	۴۲۰	۷۷/۱
کل	۵۴۵	۱۰۰/۰

همچنین نمودار شماره ۱ نشان‌دهنده میزان فراوانی جامعه آماری است که این نمودار برگرفته از اطلاعات جدول بالا می‌باشد.



نمودار ۱: میزان فراوانی جامعه آماری

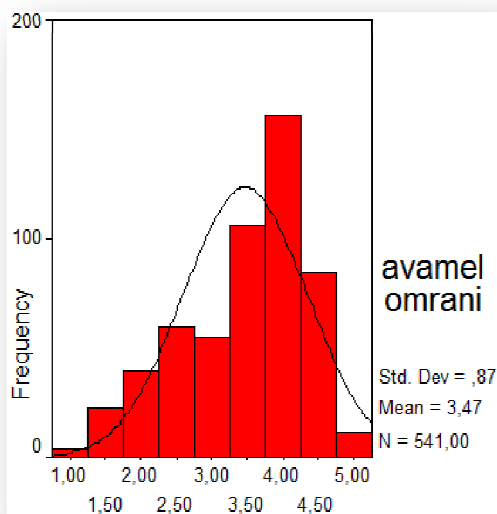
ماخذ: پردازش محقق با کمک از آمار SPSS

نتایج به دست آمده از آزمون فریدمن نشان می‌دهد که در روش هزینه‌یابی هدف کاهش بهای تمام شده در اولویت اول و زمان تحویل به موقع در اولویت آخر قرار داشته است. همچنین مقدار آزمون خی دو (K^2)، برابر با ۴۹.۱۲ و سطح معنی‌داری مطلوب برآورد شده است بدین معنی که بین اولویت‌های مختلف تفاوت معنی‌داری وجود دارد که در این جدول Sig نشان‌دهنده سطح معنی‌داری عوامل است و هرگاه این عدد کمتر از ۰/۵ باشد به این معناست که فرضیه تأیید شده است و اینکه سه عوامل شناسایی شده تأثیرگذار و با یک دیگر متفاوت هستند. df درجه آزادی را نشان می‌دهد و chi square تفاضل فراوانی مشاهده شده با مورد انتظار را نشان می‌دهد.

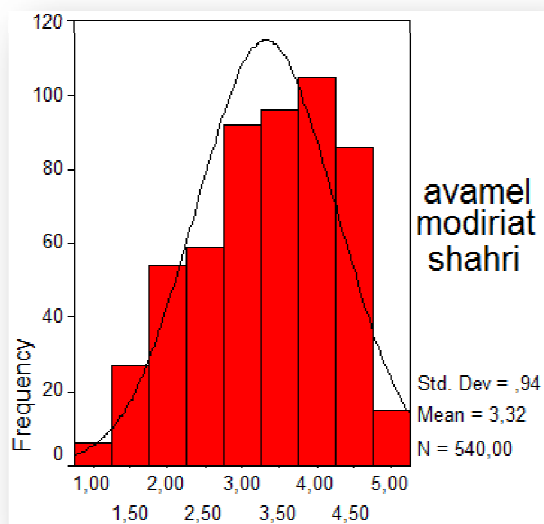
جدول ۱۲: نتایج آزمون فریدمن برای رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر جذب جمعیت از کلان‌شهرها به شهرهای جدید

اولویت	میانگین	عوامل
اول	۳/۵۸۰۷	اقتصادی
دوم	۳/۴۶۹۲	مدیریتی
سوم	۳/۳۲۰۱	فنی
Chi-square = 49.12 df= 2 sig= 0/00000		نتیجه آماری

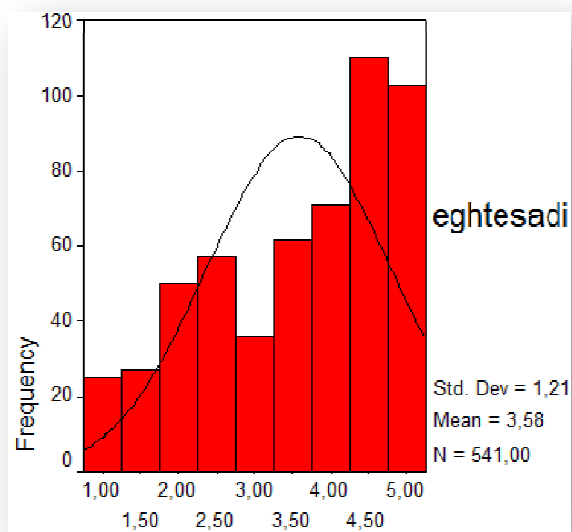
با توجه با توضیحات فوق فقط در عوامل اقتصادی مشاهده می‌شود که عدد مربوط به انحراف معیار بیش از یک است و این بدین معناست که افراد نظرات یکسان راجع به عوامل اقتصادی نداده‌اند و شاخص‌های مربوط به این عامل با توجه به نظرات جامعه آماری وزن مشابهی ندارند.



نمودار ۲: عوامل مدیریت شهری



نمودار ۳: عوامل عمرانی



نمودار ۴: عوامل اقتصادی

ماخذ: پردازش محقق با استفاده از نتایج آمار SPSS

پاسخ به سوالات تحقیق

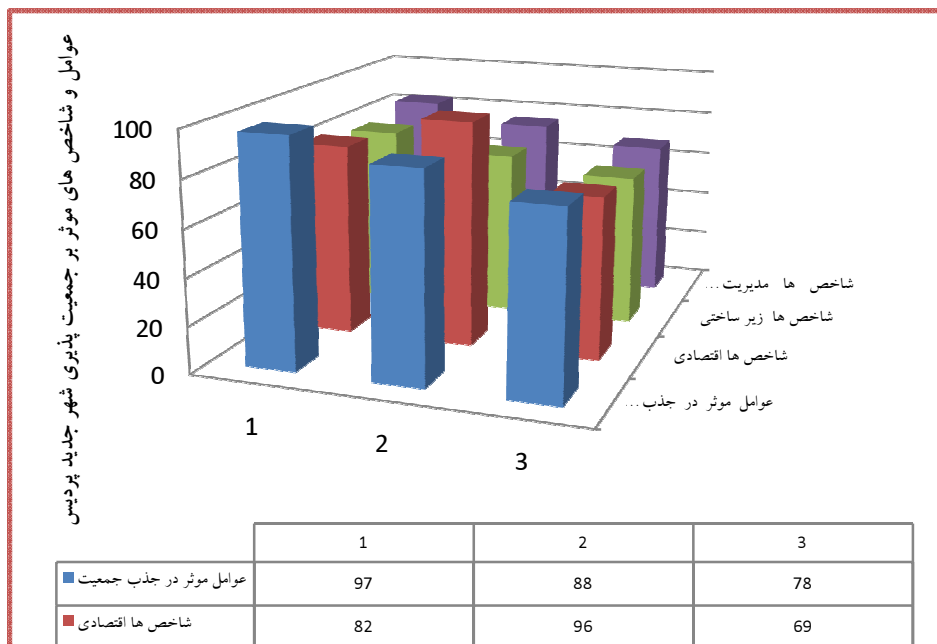
عوامل مؤثر بر جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس چیست؟
می‌توان عوامل مؤثر بر جذب جمعیت در شهر جدید پردیس را در سه عامل به ترتیب تقسیم‌بندی کرد: ۱. بُعد اقتصادی؛ ۲. بُعد مدیریت شهری و ۳. بُعد زیرساختی.

جدول ۱۳: عوامل مؤثر بر جمعیت‌پذیری شهر جدید پردیس

ردیف	عوامل
۱	بُعد اقتصادی
۲	بُعد مدیریت شهر
۳	بُعد زیرساختی

ماخذ: پردازش محقق

نمودار شماره ۵ از یک سو، میزان تأثیرگذاری هر کدام از عوامل و از سوی دیگر، میزان اثرگذاری شاخص‌ها را بر روی عوامل یاد شده را نشان می‌دهد.



نمودار ۵: میزان تأثیرگذاری عوامل و شاخص‌ها

جدول ۱۴: رتبه‌بندی شاخص‌ها

عوامل موثر در جذب جمعیت	۱	۲	۳
	بعد اقتصادی	بعد مدیریت شهری	بعد زیرساختی
شاخص های مهم در عامل اقتصادی	اشتغال	هزینه تامین مسکن	هزینه های رفت و آمد
شاخص های مهم در عامل مدیریت شهری	مکان یابی و دسترسی	جمعیت ساکن	بعد و تعداد خانوار
شاخص های مهم در عامل زیر ساختی	آماده سازی واحد های مسکونی	آماده سازی واحد های غیر مسکونی	سرانه کار بری های موجود

از آنجا که شهر جدید پردیس طبق بررسی‌ها در جذب جمعیت شهر تهران نقش مهمی نداشته است، لذا گسترش و یا تعدیل گسترش فیزیکی کلان شهر تهران چندان متأثر از شهر جدید پردیس نبوده است. توجه هر چه بیشتر مسئولین در نحوه ساخت و ساز واحدهای مسکونی، نوع نقشه آنها و میزان مساحت مناسب جهت زندگی ساکنان می‌تواند عامل مهمی برای جذب جمعیت مردم از شهر تهران در این شهر جدید باشد. و همچنین لازم است که سازمان‌ها و نهادهای دولتی به شهر جدید به صورت یک شهر متعارف نگاه کنند و همکاری لازم را با شرکت عمران شهر جدید پردیس در جهت تأمین تأسیسات و ابنیه لازم همانگونه که در شهرهای با رشد ارگانیک به عهده آنهاست، داشته باشند.

نتیجه‌گیری

نکته‌ای که محقق در تحقیق حاضر بدان رسیده، این است که شهر جدید در پاسخ‌گویی به نیاز مسکن گروه‌های کم‌ومیان درآمد موفق نبوده است و در بعضی از این تسهیلات و خدمات دچار مشکل است، با وجود اینکه جهت‌گیری آن در عمل به سمت گروه‌های میان درآمد بوده است، تاکنون نتوانسته متناسب با سرمایه‌گذاری‌های انجام شده این گروه‌ها را جذب کنند. آخرین مسأله‌ای که می‌توان به آن اشاره کرد، تأثیر سیاست‌های کلان ملی بر روی شهر جدید است. چون مسأله تمرکز در کلان شهر تهران، بی‌تأثیر از سیاست‌های کلان ملی و منطقه‌ای نیست، لذا نمی‌توان انتظار داشت که صرفاً با احداث چند شهر جدید و حتی در خوشبینانه‌ترین حالت با جمعیت‌پذیری کامل آنها، مسأله تمرکز در مادرشهرها را حل و یا کاهش داد. چرا که تا زمانی که

انگیزه مهاجرت به مادرشهرها و مخصوصاً پایتخت در کشور وجود دارد، همواره جای خالی کسانی که از مادرشهر به شهرهای جدید به‌خصوص به شهر جدید پردیس مهاجرت کرده‌اند، توسط مهاجرین دیگر شهرها به مادرشهر پر خواهد شد. بنابراین از دیدگاه ملی، نقش شهرهای جدید در جذب سرریز جمعیتی کلان شهر، بسیار کم‌رنگ و بی‌تأثیر خواهد بود.

پیشنهادها

۱. چون تأسیسات زیربنایی شهرهای جدید از محل فروش زمین به‌دست می‌آید و هزینه تأسیسات زیربنایی به قیمت زمین اضافه می‌شود و باعث گران شدن زمین می‌گردد، لذا لازم است تا بودجه‌های ملی برای تأسیسات زیربنایی شهرهای جدید اختصاص یابد.
۲. برقراری ارتباط سریع و ارزان بین تهران و شهر جدید پردیس و برقراری دسترسی‌های مناسب به همراه سرویس‌های حمل‌ونقل عمومی ضمن افزایش دسترسی به شهر جدید و جلوگیری از جزیره‌ای شدن آن، باعث می‌شود که امنیت فیزیکی و اجتماعی سفر افزایش یافته و جمعیت بیشتری به اسکان در شهر جدید پردیس راغب گردند.
۳. ایجاد کانون‌های عمده اشتغال، تا امکان جذب شاغلان آنها (نظیر کارگران واحدهای صنعتی ناحیه صنعتی شهر جدید) به شهر جدید پردیس وجود داشته باشد. به‌عبارت دیگر با انجام اقداماتی نظیر راه اندازی و بهره‌برداری کامل از سایت‌های صنعتی، توسعه مراکز آموزشی و دانشگاهی به منظور گردش پول و سرمایه در شهر جدید و ترغیب جذب مراکز اشتغال به شهر جدید پردیس از طریق بخشودگی مالیاتی و غیره می‌توان فرصت‌های اقتصادی زیادی را برای شهر جدید به وجود آورد و به دنبال آن جمعیت بیشتری به شهر جدید پردیس جذب خواهند شد.
۴. شهر جدید پردیس تا قبل از تحقق کامل جمعیت و بهره‌برداری از قسمت‌های مختلف آن، تحت نظارت و مدیریت شرکت عمران شهر جدید پردیس است و برخورد بخشهای اجرائی دولتی با آنها بسیار متفاوت از برخورد آنها با سایر شهرها یا آبادی‌هاست. چون برخی از ارگان‌های دولتی اعتقادی به ایجاد شهرهای جدید نداشتند، در این زمینه نیز همکاری لازم را انجام نمی‌دهند، بنابراین لازم است که سازمان‌ها و نهادهای دولتی به این شهرها (شهر جدید پردیس) به صورت یک شهر متعارف نگاه کنند و

همکاری لازم را با شرکت عمران شهرهای جدید در جهت تأمین تأسیسات و ابنیه لازم همانگونه که در شهرهای متعارف به عهده آنهاست، داشته باشند.

۵. ایجاد مراکز خدماتی متناسب با جذب جمعیت در شهر جدید پردیس. این امر ضمن افزایش جذب جمعیت باعث ماندگاری بیشتر ساکنین در شهر جدید خواهد شد. همچنین شهر پردیس فرصت مناسبی جهت استفاده کارآمد از طراحی متناسب با هویت و فرهنگ اسلامی و ایرانی است. بنابراین باید با استفاده از طراحی مناسب و متناسب، هویتی مشخص به شهر جدید پردیس بخشید و با استفاده از یادمان‌های فرهنگی و مذهبی، حس تعلق به مکان را در ساکنان پُررنگتر نمود. این عوامل به نوبه خود باعث احساس هویت شهروندی در ساکنان و ماندگاری بیشتر آنان در شهر جدید پردیس خواهد شد.

منابع

۱. بروشور معرفی شهر جدید پردیس، ۱۳۸۵؛
۲. پیکده، مهندسین مشاور (۱۳۸۴)، بازنگری طرح جامع شهر جدید پردیس، جلد اول و دوم. تهران؛
۳. جوادشهیدی، ک (۱۳۷۷)، مقدمه‌های بر مفاهیم نوشتارها از آغاز تا امروز، انتشارات پژوهنده؛
۴. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۶)، ارزیابی نظریه و کارکرد شهرهای جدید در ایران، شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهر نشینی، شرکت عمران شهرهای جدید، صص ۹۷-۱۱۴، اصفهان؛
۵. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۸)، (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)؛
۶. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۳)، (۱۳۸۲)، نقش شهرهای جدید در روند شهرنشینی مورد منطقه اصفهان، پایان‌نامه دکتری جغرافیای انسانی گرایش شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه خوارزمی، تهران؛
۷. سالنامه آماری شهر تهران، ۱۳۹۰
۸. سن‌شناس، زهرا (۱۳۸۵)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد؛
۹. شاه‌آبادی، اکبر (۱۳۷۵)، جامعه‌شناسی شهرهای جدید (نقدی بر پدیده شهرهای جدید در ایران)، فصلنامه جمعیت، شماره ۱۷؛
۱۰. شرکت عمران شهر جدید پردیس، وزارت راه و شهرسازی ۱۳۹۰؛
۱۱. شورای عالی معماری و شهرسازی کشور (۱۳۶۸)؛
۱۲. شولتز، کریستیان نوربری (۱۳۸۱)، مفهوم سکونت: به سوی معماری تمثیلی، محمود امیریار احمدی، نشر آگه؛
۱۳. صالحی، اسماعیل (۱۳۷۵-۱۳۷۷)، اداره امور شهرهای جدید، جلد اول، وزارت کشور؛
۱۴. کاظمی، محمد (۱۳۷۶)، ارزیابی نقش دولت در شهرهای جدید، مجموعه مقالات سمینار شهرهای جدید اصفهان، شرکت عمران شهرهای جدید؛
۱۵. محمدی، جمال (۱۳۷۲)، نگاهی به ابعاد تئوریک ایجاد شهرهای جدید، مجموعه مقالات ارائه شده در کنفرانس بین‌المللی توسعه شهری و شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید، صص ۳۷-۴۴، اصفهان؛
۱۶. محمودی، بهرام (۱۳۸۲)، بررسی جمعیت‌پذیری و عملکرد شهر جدید عالی شهر بوشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران؛
۱۷. مرلن، پ (۱۳۶۵)، نوشهرها، ترجمه رضا قیصریه، نشر فضا؛
۱۸. مزینی، منوچهر (۱۳۷۳)، مقالاتی در باب شهر و شهرسازی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران؛

۱۹. مهدی قرخلو، اصغر عابدینی (۱۳۸۷)، مقاله با عنوان (ارزیابی چالشها و مشکلات شهرهای جدید و میزان موفقیت آنها در ایران: شهر جدید سهند):

۲۰. نوری کرمانی، علی (۱۳۷۴)، تحلیل کارکردی شهرهای جدید در ایران. سپهر (نشریه علمی و فنی سازمان جغرافیایی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح)، دوره ۴، شماره ۱۴؛

21. Patterns of new town resident in Hong Kong, habitat international, Vol.29, pp 421 -437;

22. Golany, Gideon (1967) New Town Planning, John Wiley & Sons.

23. Jhnston, R. J. (1971), Urban Residential Pattern, Bell and Sons, London;

24. Merlin, Pierre (2000), New Towns and European Spatial Development, Paris;

25. <http://www.newtowns.net/03-publications/colin-ward.html>.