

بررسی میزان تأثیر شرکت عمران در تحقق اهداف کالبدی طرح جامع شهر جدید گلبهار

علی اکبر عنابستانی* - دانشیار دانشگاه فردوسی مشهد، گروه جغرافیا، مشهد، ایران
مهدی وطن‌پرست - استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیروان، گروه جغرافیا، شیروان، ایران
زهرآ عنابستانی - دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیروان، شیروان، ایران

پذیرش نهایی: ۹۱/۱۲/۲۵

دریافت مقاله: ۹۱/۳/۱۰

چکیده

شهر مشهد به عنوان یک مادر شهر در شمال شرق ایران، دارای حوزه نفوذ وسیعی در ابعاد منطقه‌ای و در زمینه‌های گوناگون علمی، صنعتی، درمانی و نظامی می‌باشد. این شهر با مشکلات زیادی در زمینه‌های زاغه‌نشینی، آلودگی هوا و جواب ندادن بافت قدیمی این شهر با نیازهای مدرن جوامع امروزی مواجه است. بنابراین برنامه‌ریزی برای ایجاد شهرهای جدیدی مانند گلبهار و بینالود جهت هدایت سرریز جمعیتی آن ضروری خواهد بود. در این پژوهش تلاش می‌شود ضمن بررسی رابطه، میزان اثرگذاری عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی فراهم نمودن شرایط برای سکونت شهروندان در شهرهای جدید بر تحقق‌پذیری کاربرهای پیشنهادی بر اساس طرح جامع شهری از نگاه شهروندان مورد مطالعه قرار گیرد. روش تحقیق در این مطالعه تجربی و در بخش‌هایی 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 ارزیابی عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید با تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع از دیدگاه شهروندان با ضریب همبستگی ۰/۷۵۳ وجود دارد. تلاش شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی فراهم نمودن خدمات شهری ۵۳ درصد تغییرات مربوط به تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی را تبیین می‌کند و فراهم نمودن تأسیسات و تجهیزات شهری توسط شرکت عمران فقط ۱۶/۳ درصد از تغییرات متغیر وابسته را به دنبال خواهد داشت. با توجه به یافته‌های پژوهش، راهکارهایی از قبیل همکاری کلیه دستگاه‌های مسؤول در ایجاد زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری، ایجاد فرصت‌های اشتغال، همکاری و هماهنگی داخلی وزارت راه و شهرسازی در تأمین اهداف شهر جدید، تدارک بسترهای مناسب جهت حمل و نقل عمومی، ارائه خدمات مختلف در شهر جدید گلبهار و غیره پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: مسکن، تأسیسات و تجهیزات شهری، شبکه‌ی معابر، خدمات شهری، مدیریت شهری.

۱. مقدمه

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, 1998:1). علاوه بر این، برای جلوگیری از تخریب پس کرانه‌های زراعی و طبیعی شهرها، حل مشکل مسکن و نارسایی‌های خدمات زیربنایی و روبنایی و همچنین تمرکززدایی از مادر شهرها و کاهش بار فعالیتی و اقتصادی آنها، احداث شهرهای جدید الزامی می‌شود. به عبارت دیگر، به دنبال مسائل اقتصادی اجتماعی و کالبدی کلان شهرهای ایران (به ویژه کلان شهر تهران)، راه حل ایجاد شهرهای جدید همانند بسیاری از کشورهای جهان مطرح گردید (اعتماد، ۱۳۷۶: ۱۹).

با توجه به این که بیشتر گزارش‌ها بر لزوم احداث شهرهای جدید تأکید داشته، بنابراین عملاً کمتر به مشکلات پیش روی این شهرها توجهی شده است. در این زمینه لازم است با توجه به مشکلات جاری شهرهای جدید، نسبت به اصلاح نواقص و کمبودها جدی‌تر برخورد شود. جهت انجام اقدامات کاربردی در راستای اصلاح این موانع ابتدای امر بایستی شناخت صحیح و درستی از مشکلات و موانع داشته باشیم. مشکلات اصلی در روند شکل‌گیری و عملکرد شهرهای جدید عمدتاً به عدم برآورده شدن اهداف ایجاد این شهرها برمی‌گردد. بنابراین در این تحقیق برآنیم تا با ارائه مهم‌ترین دلایل ایجاد کننده این عدم موفقیت، با استفاده از تکنیک‌های تصمیم‌گیری به اولویت‌بندی دلایل مذکور بپردازیم. تمامی این دلایل عدم موفقیت در برآورد اهداف شهرهای جدید برای انواع شهرهای جدید یعنی مستقل، اقماری و پیوسته مورد بررسی قرار می‌گیرد. قانون ایجاد شهرهای جدید در تاریخ ۱۳۶۰/۱۰/۱۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. اهداف عمده شهرهای جدید عبارت بودند از: (۱) جلوگیری از توسعه بی‌رویه و کلان‌شهر شدن شهر مادر، (۲) انتقال کارگاه‌ها و صنایع مزاحم از شهر مادر به شهر جدید و پالایش شهر اصلی، (۳) جلوگیری از ایجاد حاشیه‌نشینی در شهرهای بزرگ، (۴) استفاده از اراضی غیر زراعی جهت ایجاد شهرهای جدید و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی، (۵) جذب سرریز جمعیت و ایجاد اشتغال در شهر جدید، (۶) احداث شهر از پیش برنامه‌ریزی شده و متناسب با نیاز واقعی جامعه و... (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۷: ۱۲-۱۱). با توجه به استراتژی ایجاد شهرهای جدید و اهداف آن به نظر می‌رسد این شهرها در رسیدن به اهداف تعریف شده به ویژه جذب سرریزهای جمعیت از مادر شهرها به عنوان یکی از اهداف کلیدی موفقیت چندانی نداشته‌اند. 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 برنامه‌ها اظهارات متفاوتی وجود دارد. از یک سو مسئولان و متولیان این امر یعنی وزارت مسکن و شهرسازی و خصوصاً شرکت عمران شهرهای جدید بر موفقیت این برنامه پافشاری کرده و قصد ادامه و توسعه این سیاست را دارند و از سوی دیگر منتقدان و متخصصان گرایش‌های مختلف خصوصاً شهرسازی در مورد عدم کارایی 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 پس از

این که عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی فراهم نمودن شرایط برای سکونت شهروندان در شهرهای جدید از دیدگاه ساکنان فعلی شهرهای جدید مورد ارزیابی قرار گیرد، در ادامه به بررسی رابطه و تأثیرگذاری آن بر تحقق‌پذیری کاربرهای پیشنهادی بر اساس طرح جامع شهری از نگاه شهروندان پرداخته شود تا در نهایت مشخص گردد که شرکت عمران شهرهای جدید بر اساس نظرسنجی از شهروندان به چه میزان در تحقق کاربری‌های پیشنهادی بر اساس طرح جامع توفیق داشته است.

۲. مروری بر ادبیات تحقیق

موضوع شهرهای جدید یا نوشهرها، موضوع تازه‌ای نیست، بلکه سابقه در تاریخ شهرنشینی بشر دارد، چنان که پدیده‌ای، تحت عنوان شهرهای جدید را می‌توان در اواخر دوره باستان یا در قرون وسطی نیز ملاحظه کرد (محمدی، ۱۳۷۲: ۳۷). اما شهر جدید به مفهوم مدرن و امروزی آن عمدتاً حاصل انقلاب صنعتی و بازتاب فضایی آن در شهرها بوده است. به بیان دیگر، انقلاب صنعتی و پیامدهای ناشی از آن گسترش شهرنشینی و رشد شتابان شهرها را به دنبال داشته است و شهرهای بزرگ در گذر از تحولات عصر صنعت و توسعه سرمایه داری با مشکلات حادی مواجه شده‌اند (زیاری، ۱۳۷۶: ۹۷). در سه دهه اخیر، اجتماعی زمان، نظریه شهرک‌های اقماری و سپس نظریه شهرهای جدید پدید آمد. راهبرد ایجاد شهرهای جدید از طرف دولت‌ها به ویژه در اروپا و آمریکا توجه خاصی را به خود معطوف کرده است به طوری که در این کشورها، شهرهای جدید تحت مقررات قانونی و مدیریتی خاصی و با دسترسی وسیع به منابع مالی، عمومی شکل گرفته و توسعه یافته‌اند (Sudarskis, 2005: 377). از منظر گونه‌شناسی و طبقه‌بندی شهرهای جدید، اکثر شهرهای جدید ایران شهرهای جدید اقماری هستند که در درون حوزه نفوذ کلان شهر خود قرار گرفته‌اند و ارتباطات محکمی با آن برقرار می‌سازند، به طوری که خدمات تخصصی مورد نیاز خود را از آنجا طلب می‌کنند. کاهش بار جمعیتی و فعالیتی شهرهای بزرگ، نقش عملکردی عمده شهرهای جدید اقماری به شمار می‌رود (طلاچیان، ۱۳۸۳: ۱۸).

در این تحقیق به دلیل افزایش کیفیت پژوهش، مطالعات انجام گرفته بر روی شهرهای جدید هم در سطح بین‌المللی و هم در سطح ملی (ایران) مطالعه شده است. در سطح بین‌المللی مطالعات وسیعی روی شهرهای جدید صورت گرفته است که به چند مورد از این مطالعات اشاره می‌کنیم؛ زیاری در پژوهشی با عنوان برنامه‌ریزی و کارکرد شهرهای جدید در ایران، شهرهای جدید در ایران در دو دوره زمانی قبل از انقلاب و بعد از انقلاب بررسی کرده و فرآیند برنامه‌ریزی شهرهای جدید در ایران و عملکرد این شهرها را ارزیابی کرده است (Ziari, 2006: 412-422). آتش و بهشتی‌ها در مطالعه دیگری با عنوان شهرهای جدید و چالش‌های کاربردی آنها: تجربه فولادشهر در ایران ناحیه اصفهان و شهرهای جدید آن، طرح جامع فولادشهر و توسعه و چالش‌های کاربردی آن را بررسی کرده و این که فولاد شهر مسیر طولانی نیاز دارد تا به عنوان یک شهر جدید پویا، متعادل و خودیاری مطرح شود، نتیجه‌گیری شده است (Atash & Beheshtiha, 1998: 1-13). فایرمن در مقاله‌ی توسعه شهر جدید در ناحیه متروپلیتن جاکارتا: چشم‌انداز افتراق فضایی به این نتیجه رسیده است که در ناحیه جاکارتا توسعه شهر جدید، افتراق فضایی را به سه دلیل تقویت می‌کند، اول این که

گروه‌های با درآمد بالا و متوسط را قطبی می‌کند، دوم این که گروه‌های با درآمد بالا مکان‌های بسیار امن و مناسب را اشغال می‌کنند و سوم این که آبادگران، شهر را به جای شهرداری اداره می‌کنند (Firman, 2004:349-368).

در ایران نیز تحقیقات مشابهی روی عملکرد شهرهای جدید انجام شده اما کمتر به بررسی عملکرد شرکت‌های عمران شهرهای جدید از نگاه شهروندان پرداخته شده است. در ادامه به تعدادی از آنها اشاره می‌شود: قرخلو و عابدینی (۱۳۸۶) در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی چالش‌ها و مشکلات شهرهای جدید و میزان موفقیت آن‌ها در ایران مورد مطالعه: شهر جدید سهند با بررسی چالش‌های موجود در شهر جدید سهند، به این نتیجه رسیده‌اند که در مجموع این شهر جدید یک شهر ناموفق می‌باشد و با استفاده از مدل SWOT ارائه راهکارهایی در جهت بهبود وضعیت این شهر جدید پرداخته‌اند. جدیدی نیز در رساله خود در دانشگاه تهران با عنوان ارزیابی مکان‌یابی شهرهای جدید در قالب برنامه‌ریزی منطقه‌ای از مکان‌یابی شهرهای جدید در ایران به ویژه سهند ان انتقاد کرده و معتقد است مکان‌یابی باید در قالب سیاست‌های منطقه‌ای انجام گیرد نه درجایی که تملک زمین راحت‌تر است. نوریان و شایسته پایدار (۱۳۸۶) در ارزیابی عملکرد شهر جدید گلبهار با استفاده از روش ارزیابی فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP نشان دادند که میزان موفقیت عملکرد شهر جدید گلبهار نسبت به گزینه‌ی مطلوب مطالعات آن ۲۳/۷۹ درصد بوده و بیانگر عقب افتادگی شدید شهر جدید از برنامه‌های پیشنهادی آن است. از آن جایی که سیاست تمرکززدایی از مادر شهر مشهد، زمینه‌ساز ایجاد شهر جدید گلبهار است، تحقق‌پذیر جمعیتی شهر مشهد تأثیر زیادی بر میزان جذب جمعیت و تحقق برنامه‌های پیشنهادی در شهر جدید خواهد داشت. قدیری معصوم و همکاران (۱۳۸۶) در تحلیل رابطه نو شهر گلبهار با روستاهای پیرامونی معتقدند که گلبهار علاوه بر جذب جمعیت سرریز مشهد هر چند به صورت ناقص، اثرات مختلفی در روستاهای اطراف داشته که این تأثیر به شکل‌گیری حوزه‌ی جذب و نفوذ روستایی انجامیده است. وارثی و همکاران (۱۳۸۹)، در بررسی و تحلیل مؤلفه‌های هویت شهری و رابطه آن با میزان تعلق مکانی ساکنین شهرهای جدید معتقدند که میزان وجود مؤلفه‌های هویت شهری در شهر گلبهار، ۹۱/۳ درصد متوسط به پایین است. هم‌چنین بر اساس ضریب گاما، حدود ۱۵ درصد از تغییرات متغیر وابسته (تعلق مکانی ساکنین) را متغیر مستقل (مدت زمان سکونت) تبیین می‌کند و ضریب همبستگی ۰/۳۶۵ بین مؤلفه‌های هویت شهری بیانگر ارتباط معنی‌دار بین متغیرهاست.

۳. روش‌شناسی تحقیق

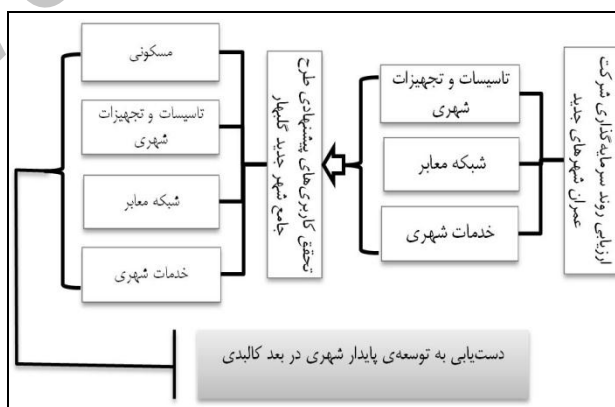
روش تحقیق در این مطالعه تجربی و در بخشی از آن توصیفی - تحلیلی است، بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسش‌نامه و مصاحبه و بخشی دیگر از داده‌های مورد نیاز مانند چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌ای بدست آمده است. در سطح شهر جدید گلبهار جمعیتی 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. سؤال آغازین تحقیق این است که با توجه به فعالیت شرکت عمران شهرهای جدید در مقطع زمانی حدود دو دهه در زمینه‌ی فراهم نمودن امکانات رفاهی و خدمات زیربنایی در شهر جدید گلبهار، شهروندان عملکرد این شرکت را چگونه ارزیابی نموده و ارتباط آن با تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح جامع شهری چگونه است؟ بنابراین تحقیق حاضر به دنبال یافتن جوابی برای سؤال فوق می‌باشد. در نتیجه فرضیه تحقیق حاضر را می‌توان به این شکل تدوین نمود، به نظر می‌رسد روند سرمایه‌گذاری شرکت عمران شهر جدید گلبهار به چه میزان در دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع از دیدگاه شهروندان تأثیر 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 عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید بر روند تحقق کاربری‌های پیشنهادی دو متغیر معرفی گردید. مجموع متغیرها به وسیله‌ی ۷ شاخص و ۳۲ 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 ۰/۷۹ تا ۰/۹۲ تأیید گردید.

جدول ۱. بررسی متغیرهای تحقیق و شاخص‌های اندازه‌گیری آن

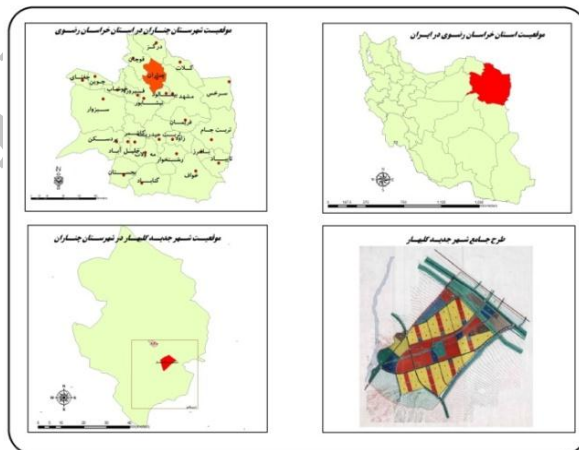
متغیر	شاخص‌ها	تعداد گویه‌ها	پایایی متغیر (آلفای کرونباخ)
عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید	تأسیسات و تجهیزات شهری	۶	۰/۷۹
	شبکه معابر	۴	
	خدمات شهری	۸	
تحقق کاربری‌های پیشنهادی	مسکونی	۲	۰/۹۲
	تأسیسات و تجهیزات	۳	
	شبکه معابر	۲	
	خدمات شهری	۸	



شکل ۱. نحوه‌ی ارتباط متغیرهای تحقیق در این پژوهش

۴. محدوده مورد مطالعه

شهر جدید گلبهار با عرض جغرافیایی ۳۷ و ۳۶ و طول جغرافیایی 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 محدوده شهری گلبهار حدود ۴۰۰۰ هکتار می‌باشد و طراحی این شهر از بافتی خطی - شطرنجی تبعیت می‌کند. محدوده طراحی شده از دو منطقه و چهار ناحیه شهری تشکیل یافته است. در منطقه یک که بخشی از مرکز شهر نیز به شمار می‌رود، احداث یازده محله و دو مرکز ناحیه پیش بینی شده و هسته مرکزی شهر جدید گلبهار نیز در این منطقه تشکیل می‌شود که طرح اسکان برای صد و ده هزار نفر در نظر گرفته شده است. منطقه دوم این طرح شامل ده محله و دو مرکز ناحیه است و مرکز اصلی شهر در ادامه مرکز شهر منطقه یک طراحی و برنامه‌ریزی شده است و برای اسکان صد و پانزده هزار نفر پیش بینی شده است. کاربری‌های فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و مانند آن بر اساس سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع در منطقه‌ای که ذکر آن رفت پیش بینی شده است (مهندسین مشاور مهرآزان، 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 (نوریان و شایسته پایدار، ۱۳۸۶: ۲۶). تا شهریور ۱۳۹۰ فاز یک شهر بر اساس طرح جامع و تفصیلی شهر تقریباً اجرایی شده و محلات مختلفی مانند فرهنگیان، پردیس 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.



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهر جدید گلبهار

۵. یافته‌ها

۵-۱. روند تحقق‌پذیری جمعیت شهر جدید گلپهار

در روند تحولات جمعیتی در سطح شهر جدید گلپهار شاهدیم که جمعیت کل شهر بنابر 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 گلپهار 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 گلپهار 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 گلپهار در سال ۱۳۹۵ جمعیتی حدود ۳۱۴۰۹ نفر را در خود جای داده باشد. بنابراین بر پایه‌ی سناریوی حداقل جمعیت‌پذیری شهر جدید گلپهار بنا بر 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 تحقق‌پذیری جمعیت در شهر جدید گلپهار

سال		۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت		۱۷۹	۳۱۹۸	۷۰۳۹	۱۵۴۹۳*	۳۴۱۰۱**
مرکز آمار ایران		۱۷۹	۳۱۹۸	۷۰۳۹	۱۵۴۹۳*	۳۴۱۰۱**
مرکز بهداشت		-	۱۴۱۰	۵۶۹۲	۱۳۳۷۱	۳۱۴۰۹**
سناریوی حداقل		۲۴۰۰۰	۴۱۰۰۰	۷۰۰۰۰	۱۱۵۲۰۰	۱۹۰۰۰۰
سناریوی مطلوب		۴۵۰۰۰	۷۷۹۰۰	۱۳۵۰۰۰	۲۲۲۰۰۰	۳۶۵۰۰۰
درصد تحقق‌پذیری جمعیت		۰/۷	۷/۸	۱۰	۱۳/۴	۱۷/۹
مرکز بهداشت		-	۳/۴	۸/۱	۱۱/۶	۱۶/۵

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ و مرکز بهداشت چناران، ۱۳۹۰

* پیش‌بینی بر اساس متوسط نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۸۵-۱۳۸۰.

** پیش‌بینی بر اساس متوسط نرخ رشد سالانه‌ی نیم دهه‌ی ۹۰-۱۳۸۵.

۵-۲. عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه سرمایه‌گذاری در شهر گلپهار

به منظور ارزیابی عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه سرمایه‌گذاری در امور زیر بنایی شهر جدید گلپهار 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. در بین معرف‌های شش‌گانه‌ی شاخص تأسیسات و تجهیزات شهری، معرف لوله‌کشی گاز در مجموعه‌ی شهری گلپهار با میانگین ۳/۷۱ 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 (۳/۲۶) 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 جمع آوری 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 ۳/۱۸ 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 ۲/۸ می‌باشد.

جدول ۳. ارزیابی روند سرمایه‌گذاری شرکت عمران در شهر جدید گلپهار از دیدگاه شهروندان

شاخص	گروه‌ها	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	مقدار احتمال آزمون کای دو
تند توسعه‌ی 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 کانپو	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
روند توسعه‌ی تجهیزات 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

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

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، فضاهاى مذهبی و فرهنگی و صنعتی و کارگاهی استفاده شده است. که بالاترین میانگین (۳/۰۴) 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 ۰/۳ 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 ۳/۰۰۷ با انحراف معیار ۰/۷۹ برآورد می‌گردد. در بین شاخص‌های سه‌گانه‌ی متغیر یاد شده، فراهم نمودن تأسیسات و تجهیزات شهری برای شهروندان با میانگین ۳/۳۸ و انحراف معیار ۰/۹ بالاترین وضعیت و فراهم نمودن خدمات شهری مناسب برای شهروندان با میانگین ۲/۶۱ و انحراف معیار ۰/۸۷ پایین‌ترین وضعیت را دارا می‌باشد. 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 کمتر از حداقل قبولی 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 نهادهای مقایسه‌ای در امور مدیریت شهری مانند شهرداری‌ها عنوان نمود.

جدول ۴. 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

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

۵-۳. 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 میانه‌ی نظری 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 مهم‌ترین 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 نامناسب زباله از سطح شهر را به عنوان مهم‌ترین 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 ۵. ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر جدید گلپهار از دیدگاه شهروندان

مقدار احتمال آزمون کای دو	میانگین ن	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	گویه‌ها	شاخص
۰/۰۰۰	۳/۲۸	۱۸/۳	۲۳/۷	۳۷/۱	۹/۷	۱۱/۳	رضایت‌مندی شما از روند توسعه‌ی ساخت و سازهای مسکونی در شهر چقدر است؟	مسکن
۰/۰۰۰	۳/۴۹	۲۷/۴	۲۴/۲	۲۸/۵	۹/۷	۱۰/۲	به چه میزان از دسترسی به تأسیسات شهری (مانند آب، برق، گاز، تلفن و...) رضایت دارید؟	تأسیسات و تجهیزات شهری
۰/۰۰۰	۲/۹۶	۱۴/۱	۱۷/۹	۳۴/۸	۱۶/۳	۱۶/۸	به چه میزان از توسعه‌ی شبکه‌ی معابر شهری و کیفیت پوشش آن‌ها رضایت دارید؟	شبکه‌ی معابر
۰/۰۰۰	۳/۰۱	۱۸/۸	۱۲/۲	۳۶/۵	۱۶/۶	۱۶	خدمات آموزشی	توسعه‌ی خدمات شهری
۰/۰۰۰	۴/۱۹	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	

منبع: یافته‌های تحقیق، 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 گلبهار می‌باشد. از شهروندان گلبهاری سوال گردید که برای کدام یک از خدمات آموزشی، درمانی، تجاری و ... به مادر شهر مشهد مراجعه می‌کنید؟ در جواب ۵۶/۳ درصد از شهروندان دسترسی به خدمات درمانی در شهر مشهد را مهم‌ترین عامل مراجعه به مادر شهر ذکر نموده‌اند. در مرحله‌ی دوم پس از خدمات درمانی، ۲۲/۳ درصد شهروندان دسترسی به خدمات تجاری در مادر شهر 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 گلبهار 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 شد که به روند پیشرفت شهر جدید گلبهار 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 گلبهاری نمره‌ای بالاتر از حداقل قبولی به روند پیشرفت شهر جدید گلبهار اختصاص داده‌اند. این امر شاید به احساس رضایت‌مندی ساکنان فعلی شهر جدید گلبهار از سکونت در این محدوده‌ی شهری برگردد.

جدول ۶. ارزیابی پیشرفت شهر جدید گلبهار از دیدگاه شهروندان

شرح	فراوانی	درصد	درصد معتبر
کمتر از ۵	۳۰	۱۲/۲	۱۳
بین ۶ تا ۱۰	۶۹	۲۷/۴	۲۹/۳
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

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

۵-۴. بررسی میزان تأثیرگذاری عملکرد شرکت عمران بر تحقق‌پذیری کاربری‌های

پیشنهادی

برای بررسی میزان تأثیرگذاری عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید بر تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی از دیدگاه شهروندان از مدل رگرسیون گام به گام استفاده شده است. بر اساس مقدار ضریب تعیین ۰/۵۸۸ مشخص می‌شود که رگرسیون خطی متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته حدود ۵۹ درصد از کل تغییرات را توجیه می‌کند. در جدول ANOVA مجموع مربعات، درجه آزادی،

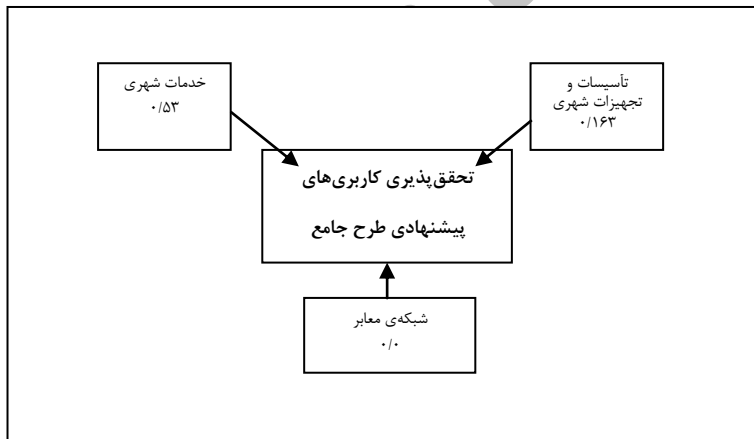
میانگین مربعات، آماره فیشر و سطح معنی داری رگرسیون گزارش شده است. مقدار P-Value یا همان سطح معناداری برابر ۰/۰۰۰ می‌باشد که از ۰/۰۵ کوچک‌تر است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم معنی داری مدل رگرسیون را با اطمینان ۹۹ درصد رد می‌کنیم، بنابراین مدل رگرسیونی از لحاظ آماری معنی‌دار است.

جدول ۷. بررسی اثرگذاری عملکرد شرکت عمران بر تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی

نتیجه	سطح معناداری	آماره T	ضریب استاندارد (بتا)	برآورد پارامترها		متغیرهای مستقل
				انحراف معیار	مقدار	
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۰	۶/۱۳۷	-	۰/۱۴۹	۰/۹۱۵	مقدار ثابت*
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۲	۳/۰۰۹	۰/۱۹۳	۰/۰۵۳	۰/۱۶۳	تأسیسات و تجهیزات شهری
در مدل معنی‌دار نیست	۰/۵۹۵	۰/۵۳۳	۰/۰۳۳	۰/۰۴۸	۰/۰۲۶	شبکه معابر
در مدل معنی‌دار است	۰/۰۰۰	۹/۶۶۹	۰/۶۱۷	۰/۰۵۵	۰/۵۳۰	خدمات شهری

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰ *متغیر وابسته: تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی

در جدول (۷) برای هر یک از پارامترهای مدل رگرسیون، مقادیر برآورد پارامترها، انحراف معیار برآورد پارامترها، برآورد پارامترهای مدل رگرسیون استاندارد شده، آماره آزمون و سطح معنی داری برآورد پارامترها گزارش شده است. با توجه به نتیجه بدست آمده مشاهده می‌شود فقط برای متغیر شبکه‌ی معابر مقدار P-Value بیشتر از ۰/۰۵ است یعنی تأثیر متغیر شبکه‌ی معابر در مدل معنی‌دار نیست. بنابراین مدل رگرسیونی به صورت زیر در می‌آید:



شکل ۳. اهمیت نسبی عملکرد شرکت عمران شهر جدید تأثیرگذار بر دست‌یابی به کاربری‌های پیشنهادی بر اساس مقادیر استاندارد شده بتا (منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰)

۶. نتیجه‌گیری

میزان موفقیت شهرهای جدید نسبی است، اما اگر موفقیت یک شهر جدید را به طور کلی در رسیدن به اهداف و برنامه‌های پیش‌بینی شده و عوامل شکست آن را نیز در عدم دستیابی به اهداف و برنامه‌های از پیش تعیین شده دانست، چنین استنباط می‌شود که شهر جدید گلپه‌ار عملکرد چندان موفق‌ی نداشته است و مشکلات یاد شده هر کدام به عنوان مانع بزرگی بر سر راه موفقیت

این شهر هستند. این شهر به عنوان یک شهر جدید خوابگاهی در اطراف شهر مشهد بوده و فروش و پیش فروش آپارتمان‌های آن به آرامی پیش می‌رود و فقط با کمک‌های دولت سر پا ایستاده است و این امر خسارت جبران‌ناپذیری به اقتصاد منطقه وارد می‌کند. واضح است که در حال حاضر شهر جدید گلپهار با توجه به جمعیت حاضر و جمعیت پیش‌بینی شده برای آن در اجرای نقش‌ها و عملکردهایش ناموفق بوده است.

این شهر جدید در عمل نتوانسته از مشکلات مادر شهر مشهد بکاهد و جمعیت کمی تاکنون در این شهر ساکن شده‌اند؛ به طوری که روز به روز بر مشکلات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر مشهد افزوده می‌شود و از میزان مهاجرت‌های صورت گرفته به این شهر نیز کاسته نشده است. دلایل ناکامی آن را می‌توان بخشی در درون مادر شهر (عدم کنترل بافت‌های حاشیه‌ای بدون برنامه و توسعه‌ی خطی برنامه‌ریزی شده مانند اراضی الهیه) و بخش در درون شهر جدید (فراهم نکردن زمینه‌های اسکان و به ویژه رفت و آمد برای شهروندان برای دسترسی به مادر شهر) جستجو نمود. در این تحقیق از بعد دوم یعنی امکانات درون شهری گلپهار به موضوع پرداخته شد و مشخص گردید که عملکرد شرکت عمران شهرهای جدید در زمینه‌ی فراهم نمودن امکانات از دیدگاه شهروندان تا حدی مثبت و بنا بر فرضیه‌ی تحقیق: به نظر می‌رسد روند سرمایه‌گذاری شرکت عمران شهر جدید گلپهار به چه میزان در دست‌یابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع از دیدگاه شهروندان تأثیر داشته است و 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 سرمایه‌گذاری شرکت عمران شهر جدید گلپهار در دستیابی به کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع با ضریب همبستگی $0/753$ تأثیر داشته است.

جدول ۸. ضریب همبستگی بین عملکرد شرکت عمران بر تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی

ضریب همبستگی پیرسون	مقدار احتمال آزمون	نتیجه آزمون
۰/۷۵۳	۰/۰۰۰	رد فرضیه صفر

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۰

شرکت عمران شهر جدید گلپهار در صورت فراهم شدن شرایط زیر قادر به تحقق کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع در افق برنامه خواهد بود، تا این خود زمینه‌ی برای جذب جمعیت سرریز مادر شهر مشهد باشد:

- همکاری کلیه دستگاه‌های مسئول خدمات زیربنایی به ویژه راه، برق، مخابرات، گاز و در نتیجه تأمین خدمات با بهای حداقل معادل شهرهای پیرامون؛
- ایجاد فرصت‌های اشتغال در زمینه خدماتی، تجاری و راه‌اندازی نواحی صنعتی کوچک در مجاورت شهر جدید برای از بین بردن نقش خوابگاهی شهر جدید و تبدیل آن به یک شهر مستقل و خود اتکا؛
- همکاری و هماهنگی داخلی وزارت راه و شهرسازی در تأمین اهداف شهر جدید و جلوگیری از آماده سازی زمین و ایجاد واحدهای استیجاری در نقاط و مناطق رقیب؛

- 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؛
- ارائه خدمات مختلف در شهر جدید گلبهار به منظور عدم مراجعه (روزانه) به مادر شهر مشهد و کاستن از مهاجرت آونگی ساکنان به مرکز شهر؛
- ایجاد زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری (تلفن، گاز، پارکینگ عمومی، پارک، فضای سبز و...) به صورت متوازن در سطح شهر جدید گلبهار به منظور کاهش مشکلات شهروندان و بهبود وضعیت و تأثیر آن بر ماندگاری ساکنان؛
- به‌کارگیری اصولی فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی شهری در زیباسازی سیمای شهر جدید با مشارکت شهروندان؛
- تشکیل قبرستان برای هویت‌بخشی به شهر جدید گلبهار؛
- ایجاد مراکز آموزشی و فرهنگی برای بانوان؛ زیرا اکثر سرپرستان خانوارها در مشهد فعالیت می‌کنند و فقط شب را در شهر جدید سپری می‌کنند.

۷. منابع

۱. اعتماد، گیتی، ۱۳۷۶، تفاوت اهداف اولیه و نتایج حاصله از احداث شهرهای جدید و علل آن، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید، صص ۲۳-۱۹، اصفهان.
۲. بخشداری گلبهار، ۱۳۹۰، آخرین تقسیمات کشوری بخش گلبهار.
۳. زیاری، کرامت...، ۱۳۷۶، ارزیابی نظریه و کارکرد شهرهای جدید در ایران، شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، شرکت عمران شهرهای جدید، صص ۹۷-۱۱۴، اصفهان.
۴. طلاچیان، مرتضی، ۱۳۸۴، نگاهی به شهرهای جدید ایران، شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
۵. قدیری معصوم، مجتبی، مهدوی، مسعود، مطیعی لنگرودی، سیدحسین و ریاحی، وحید، ۱۳۸۶، تحلیل رابطه نوشهر گلبهار با روستاهای پیرامونی، مجله‌ی جغرافیا و توسعه، شماره‌ی ۱۰، صص ۱۴۴-۱۲۹.
۶. قرخلو، مهدی و عابدینی، اصغر، ۱۳۸۸، ارزیابی چالش‌ها و مشکلات شهرهای جدید و میزان موفقیت آنها در ایران (شهر جدید سهند)، مجله‌ی مدرس علوم انسانی، دوره‌ی ۱۳، شماره‌ی ۱، صص ۱۹۱-۱۶۵.
۷. کلانتری، خلیل، ۱۳۸۲، سنجش سطح توسعه روستایی در شهرستان تربت حیدریه، ۷۹-۱۳۶۵، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره‌ی ۴، صص ۴۱-۵۴.
۸. 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 ۴۴-۳۷، اصفهان.
۹. مرکز بهداشت و درمان شهرستان چناران، ۱۳۹۰، اطلاعات جمعیتی شهر جدید گلبهار در سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰.
۱۰. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، شناسنامه آبادی‌های کشور، شهرستان چناران در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵.
۱۱. مهندسین مشاور مهرازان، ۱۳۷۷، طرح تفصیلی شهر جدید گلبهار، مرحله اول و دوم.
۱۲. نوریان، فرشاد و شایسته پایدار، علیرضا، ۱۳۸۶، ارزیابی عملکرد شهر جدید گلبهار با استفاده از روش ارزیابی فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP، ماهنامه شهرنگار، شماره ۴۴، صص ۳۳-۲۵.

۱۳. وارثی، حمیدرضا، عامل بافنده، مهدی و محمدزاده، محمد، ۱۳۸۹، در بررسی و تحلیل مؤلفه‌های هویت شهری و رابطه آن با میزان تعلق مکانی ساکنین شهرهای جدید (مطالعه‌ی موردی: شهر گلبهار)، مجله‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره‌ی ۲، صص ۱۷-۳۶.

۱۴. وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۷، برنامه‌ریزی شهری در پروژه‌های آماده‌سازی زمین، تهران.

15. Atash, Farhad and Y. S. Shirazi beheshtiha., 1998, **New towns and their practical challenges: The experience of Poulad Shahr in Iran**, Habitat International, Vol. 22, No. 1.

16. Sudarskis, M., 2005, **In defense of new towns**, International conference on new towns, Ministry of Housing and Urban Development.

17. Ziari, K., 2006, **The planning and functioning of new towns in Iran**, Cities, Vol. 23, No. 6.

18. Firman, T., 2004, **New Town Development in Jakarta Metropolitan Region: a perspective of spatial segregation**, Habitat International, Vol. 28.

19. Chery. M, Kelly, et al., 2006, **Promoting physical activity in communities: Approaches for successful evaluation of programs and policies**, Evaluation and program planning 29.