

جغرافیا و توسعه - شماره ۱۳ - بهار ۱۳۸۸  
وصول مقاله: ۱۳۸۶/۱۰/۲۳  
تأیید نهایی: ۱۳۸۶/۱۲/۵  
صفحات: ۴۶ - ۲۷

## تحلیلی بر نقش شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران

دکتر عیسی ابراهیمزاده  
استادیار جغرافیا دانشگاه سیستان و بلوچستان

دکتر مهدی قرحلو  
دانشیار جغرافیا دانشگاه تهران

مهدی شهریاری  
کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

### چکیده

اصولاً شهر جدید با نگاهی که در این تحقیق بدان نگر بسته شده، شهری است که به‌عنوان یکی از راهبردها و الگوهای توسعه‌ی شهری در جهت جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مازاد مادرشهر طراحی، برنامه‌ریزی و احداث شده و یا می‌شود. نظر به اینکه شهر تهران از نظر مساحت و جمعیت اولین شهر کشور است و مهمترین کانون جذب جمعیت در ایران می‌باشد؛ لذا محدودیت‌هایی از نظر امکانات و گسترش شهر و همچنین عدم توان جذب جمعیت بیشتر را پیش رو داشته و دارد. شهرهای جدیدی در اطراف تهران از جمله شهر جدید پردیس به‌منظور تعدیل این نارسایی‌ها و سرریزپذیری جمعیت مازاد آن طراحی و احداث شده است. شهر جدید پردیس که شهری است از پیش طراحی شده، در اراضی بکر و بایر در ۳۵ کیلومتری شمال شرق تهران با مساحتی حدود ۲۶۰۰ هکتار، با هدف سرریزپذیری بخشی از جمعیت مازاد شهر تهران، طراحی شده است و تا سال ۱۳۹۵ پیش‌بینی شده که ۲۰۰۰۰۰ نفر را می‌بایست در خود جای دهد. لیکن هم‌اکنون (۱۳۸۵) تنها ۵۲۰۰۰ نفر جمعیت در مساحتی حدود ۳۵۸/۹ هکتار در این شهر اسکان یافته‌اند. هدف از انجام این تحقیق بررسی میزان اثرگذاری شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران، با جمعیت‌پذیری بخشی از مازاد جمعیت این مادر شهر بوده است. روش کار این پژوهش تحلیلی - تطبیقی بوده با حجم نمونه‌ای به میزان ۱۰ درصد خانوارهای ساکن در شهر و از طریق پرسشنامه به اخذ اطلاعات میدانی مبادرت گردیده است. یافته‌های این تحقیق بیانگر آن است که شهر جدید پردیس در ایفای نقش خود که همانا جمعیت‌پذیری بخشی از مازاد جمعیت و تمرکززدایی از مادرشهر تهران بوده، چندان موفق نبوده است. بخش زیادی از این عدم توفیق ناشی از عدم احداث متناسب زیرساخت‌ها و نبود زمینه‌های اشتغال و فعالیت در این شهر بوده که آن هم متأثر از ناکارآمدی مدیریت و برنامه‌ریزی متناسب با نیازهای توسعه‌ی شهری بوده است. در این مقاله به‌منظور رفع این مشکل پس از تحلیل و تلفیق یافته‌ها، راهبردهایی پی‌جویی گردیده که در متن مقاله ارائه شده است.

کلیدواژه‌ها: شهر جدید پردیس، تمرکززدایی، مادرشهر تهران، سرریزپذیری جمعیت، گسترش شهری.

## مقدمه

اگرچه ظهور پدیده‌ی شهرنشینی به چندین هزار سال پیش از میلاد مسیح، در دره‌های بزرگ نیل، بین‌النهرین، سند و چین می‌رسد که در آنها توسل به آبیاری امکان تولیدی مازاد بر نیاز جامعه‌ی کشاورزی را فراهم آورده بود، در عین حال انتشار و رشد شهرها پس از آن دیرزمانی محدود مانده است. لیکن انقلاب صنعتی، با پدید آوردن شهرهای قارچی، نخستین شهرهای میلیونی و نواحی شهری شده، تغییراتی ناگهانی را در ضرب آهنگ شهرنشینی موجب شد؛ ولی تا سده‌ی نوزدهم، تسریع در امر شهرنشینی، عموماً به کشورهای صنعتی محدود شده و در برخی از کشورهای "نو" محدود ماند. در حالی که علی‌رغم ایجاد مراکز شهری از مقوله‌ی استعماری، کشورهایی که امروزه نام جهان سوم را بر خود گرفته‌اند، اساساً روستایی باقی مانده‌اند (بزنار شاریه، ۱۳۷۳: ۲۴). هم‌اینک بیشتر کشورهای جهان سوم امریکای لاتین، آفریقا و آسیای جنوبی در حالت توسعه‌ی اولیه قرار دارند و جمعیت آنها به سرعت در حال افزایش است (هاگت، ۱۳۷۳: ۲۷۵). در عین حال محل‌های قابل زیست، استمرار و به هم پیوستگی فضا و مکان‌های آن و بالاخره تمرکز مراکز اشتغال باعث شده است که نصف جمعیت شهرنشین در شهرهای اقماری زندگی کنند. این شهرهای اقماری مانند شهرهای واقع در حومه‌ها نیستند، بلکه «روستا»های واقعی هستند که دارای مکان‌هایی هم برای فعالیت مراکز تجاری می‌باشند. این شهرنشینان اقماری، مصرف‌کننده هستند و شهروند از نوع جدید هستند که به شهر اصلی رفت و آمد می‌کنند (بورژل، ۱۳۷۷: ۵ و ۴).

در کشور ما به منظور اسکان برنامه‌ریزی شده‌ی جمعیت، وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان مسؤول مستقیم سیاستگذاری‌های سکونتی، اقداماتی را در جهت مکان‌یابی و احداث شهرهای جدید در دست انجام داشته و دارد. اکنون شهرهای جدیدی که از سال ۱۳۶۸ سازماندهی شده و فعالیت‌های شهرسازی در آنها آغاز گردیده است، کم و بیش به مرحله‌ای نزدیک می‌شود که پذیرای اسکان جمعیت و خانوارهای جدید در خود باشند و بزودی زندگی و فعالیت را در خود به جریان اندازند (محمودی، ۱۳۸۲: ۱). این نگرش تا حدی پیش رفته که به نوعی خود را به عنوان تنها راه‌حل موجود برای اسکان جمعیت رو به رشد شهری بخصوص در ارتباط با کلان‌شهرهای کشور مطرح کرده است (عبدی، ۱۳۸۲: ۲). در همین راستا پس از بررسی‌های کارشناسی، در سال ۱۳۶۸ شورای عالی معماری و شهرسازی کشور، احداث شهر جدید پردیس را نیز تصویب کرد. این شهر در ۳۵ کیلومتری شرق مادرشهر تهران در امتداد جاده‌ی تهران- مازندران قرار گرفته و به منظور جذب سرریز جمعیت مادرشهر تهران ایجاد

شد و پیش‌بینی شده است که تا سال ۱۳۹۵، حداقل ۲۰۰۰۰۰ نفر را در خود جای دهد (پی‌کده، ۱۳۸۴:۵۴). در عین حال رشد شتابان شهرنشینی در چهار دهه‌ی گذشته در کشور به‌گونه‌ای صورت پذیرفته که متناسب با توان تجهیز فضاهای شهری و گسترش زیرساخت‌ها توسط سیاستگذاران و مدیران شهری نبوده و عملاً مشاغل مولد مورد نیاز ایجاد نشده است. از آنجایی که توزیع فضایی شهرها و توزیع جمعیت کشور هدایت شده نیست؛ و در چارچوب یک برنامه‌ی جامع که مبتنی بر هماهنگی‌های بخشی و منطقه‌ای باشد صورت نگرفته است، مشکلات ناشی از رشد شتابان جمعیت شهرنشین ابعاد پیچیده‌ای یافته‌است و مشخصه‌ی مهم نظام شهری، توسعه‌ی بزرگ شهری و تراکم بیش از حد جمعیت در آنهاست. طبیعی است که در چنین شرایطی مشکلاتی نظیر مسکن، بیکاری، حاشیه‌نشینی و غیره به حادترین شکل ممکن در سیمای جامعه‌ی شهری کشور جلوه‌گر شده و تلاش همه‌جانبه‌ی برنامه‌ریزی شده‌ای را در جهت رفع این تنگناها طلب می‌نماید (زیاری، ۱۳۷۴:۲).

اینک علی‌رغم اینکه در ایران شهرهای جدیدی به‌منظور تمرکززدایی از مادرشهرهای بزرگ همچون تهران، طراحی شده، لیکن به نظر می‌رسد که بسیاری از آنها از جمله شهر جدید پردیس، نتوانسته‌اند در تحقق اهدافی که بدان منظور طراحی شده‌اند، موفقیت چشمگیری داشته باشند. بررسی علل عدم تحقق اهداف و مسایل و مشکلات فراروی آن و در عین حال بررسی راهکارها و احیاناً راهبردهای رهگشا در این ارتباط، مهمترین دغدغه‌ی این تحقیق بوده است.

### پیشینه و دیدگاههای نظری

در آغاز قرن بیستم دو ابداع مهم به وقوع پیوست: هواپیما و باغشهر؛ این هر دو طلایه‌دارهای عصری جدید بودند. اولی بشر را قادر به پرواز بر فراز زمین می‌ساخت و دومی مکان زیست نیکوتری را روی زمین به او وعده می‌داد (اوستروفسکی، ۱۳۷۸:۲۷).

ابنزر هاوارد مبتکر طرح «ایجاد شهر در فضاهای سبز و پر درخت» در سال ۱۸۹۸ کتاب خود را منتشر کرد و در تجدید چاپ آن به سال ۱۹۰۲، عنوان «باغشهرهای فردا» را به کار برد (شکویی، ۱۳۵۰:۵۵). البته بنا به اسناد معتبر سابقه‌ی باغشهرهای ایرانی (پردیس) به قرن چهارم میلادی برمی‌گردد. واژه‌ی پردیس ریشه سانسکریت داشته که به مفهوم بهشت است و حتی در تورات نیز از پردیس‌های ایران باستان یاد شده است (شریفی، ۱۳۷۱: ۸۱). هاوارد در

کتاب خود پیشنهاد کرد کارخانه‌ها به نواحی دست نخورده‌ی روستایی منتقل شوند و مردم برای کار و زندگی به این نقاط مهاجرت کنند (شیعه، ۱۳۸۰: ۳۵). او ایده‌ی باغشهر خود را به‌وسیله‌ی سه‌قطب شهر، روستا با مزایا و معایب متعلق به آنها و قطب سوم که در بردارنده‌ی جنبه‌های جذاب زندگی شهری و روستایی است، نشان داده است. به عقیده‌ی هاوارد مردم قطب سوم را که باغشهر نامیده می‌شود، ترجیح می‌دهند (هیراسکار، ۱۳۷۶: ۲۲). بعد از جنگ جهانی دوم، ارگان‌های دولتی جهت استقرار و اسکان در شهر اقدام به مطالعه و مکانیابی نمودند. پس از سال ۱۹۴۵ در انگلستان به کمک دولت، به تدریج ۲۰ شهر جدید به فواصل مختلف از شهرهای بزرگ و برای جلوگیری از افزایش جمعیت آنها ساخته شد. در امریکا دیرتر از کشورهای دیگر طرح شهرهای جدید صورت حقیقت به خود گرفت. در سال ۱۹۶۴ در ایالات متحده، طرح برای چندین شهر جدید در دست تهیه بود که جمعیت آنها بین ۲۵۰۰۰ تا ۳۵۰۰۰ نفر باشد. پس از جنگ جهانی دوم نوشهرها به‌صورت راه‌حلی که قابلیت پاسخگویی به نیاز مسکن داشته باشد مورد توجه قرار گرفت و تا زمان حاضر نیز برای جذب سرریزهای جمعیتی مادرشهرها به عنوان بهترین گزینه انتخاب می‌شوند (گیدئین، ۱۳۷۴: ۱۱۵).

در دهه‌ی ۱۹۶۰ نسبت به دهه‌ی ۱۹۴۰، به علت وسعت ناحیه‌ی شهری، که در میزان فاصله‌ی شهرهای جدید از مادر شهرها نیز اثر گذاشته بود، برای احداث شهرهای جدید به خوداتکایی و اشتغال‌زایی بیشتر توجه می‌شد. در این زمان نواحی که توانایی رشد داشتند، دارای شهر جدیدی می‌شدند؛ اما به علت شرایط اقتصادی و بالا بودن هزینه‌های ساخت، توجه به شهرهای جدید کم شد؛ بطوری‌که از سال‌های ۷۴-۱۹۷۲ به بعد تا به امروز توجه به شهرهای جدید درون شهری که نقش آنها ساماندهی فضایی درون شهری است افزایش یافت (زیاری، ۱۳۷۹: ۳۳). با این وجود امروزه الگوی مدرنیسم به صورت فن‌گرایی و تکنوتوپیا که منجر به رشد عمودی شهرها گردید و شهرهای آسمانخراش را مطرح نمود جای ایده‌ی باغشهرها را گرفته و عمدتاً شهرهای عمودی با ایده عملکردگرایی و تولید انبوه مسکن جایگزین آن گردیده‌اند (حبیبی، ۱۳۷۰: ۱۵). شاید پس از پنجاه سال دیگر که شهرهای جدید به صدمین سالگرد تأسیس خود نزدیک می‌شوند- یعنی اواسط قرن ۲۱، دیگر هیچ‌گونه شک و شبهه‌ای در زمینه‌ی موفقیت‌های شهرهای جدید وجود نداشته باشد. اما تا آن زمان نباید تلاش‌ها و پیشرفت‌های صورت گرفته و به دست آمده از سال ۱۹۴۶ و پس از آن را نادیده گرفت (کربلایی‌نوری، ۱۳۸۳: ۶۷).

به طور کلی انگیزه‌ی ایجاد شهرهای جدید بیشتر به منظور کاهش تراکم جمعیت در نواحی شهری بزرگ بوده است. همچنین انجام برنامه‌های تدوین شده و طرح‌های از پیش برنامه‌ریزی شده برای شهرهایی است که به منظور ایفای نقش‌های مختلف مانند نقش صنعتی، بازرگانی، کشاورزی و امثال آنها در سطح یک کشور انتخاب می‌شدند. این شهرها معمولاً در کنار شهرهای بزرگ یا در نزدیکی آنها شکل می‌گیرند (پورشکیبایی، ۱۳۸۰: ۲۴). یک نظریه در ایجاد شهرهای جدید ایجاد توأمان محل‌های کار و زندگی در یک ناحیه و احداث مراکز سکونتگاهی فعال می‌باشد.

در واقع رسالت شهرهای جدید، توسعه‌ی اقتصادی و اجتماعی نواحی، خدمات‌رسانی به مناطق نفوذ شهرها و روستاهای اطراف می‌باشد که بدین ترتیب با احداث این شهرها از ایجاد شهرک‌های بی روح خوابگاهی جلوگیری به عمل می‌آید (پورشکیبایی، ۱۳۸۰: ۴۵). به طور کلی در احداث شهرهای جدید، دو هدف موازی پیگیری شده است:

اول- تمرکززدایی از مادرشهرها؛

دوم- تمرکزگرایی در نواحی و مناطق عقب‌مانده و محروم اما دارای قابلیت‌های توسعه.

### سابقه‌ی ایجاد شهر جدید پردیس

سابقه‌ی ایجاد شهرهای جدید در ایران را می‌توان به دو دوره‌ی قبل و بعد از انقلاب تقسیم کرد؛ قبل از انقلاب شهرهای جدید در سه مقطع زمانی با اهداف متفاوت طراحی و احداث شده‌اند:

۱- در فاصله‌ی بین دو جنگ جهانی به صورت ایجاد شهرهای سیاسی- نظامی و اقتصادی مثل زاهدان، نوشهر و کوی‌های کارمندان در مجاورت شهرهای بزرگ؛ (گرچه سابقه‌ی شهرهای جدید در ایران با ایجاد شهر جدید ارگ در دوره‌ی قاجاریه و حتی شهرهای جدید در عصر ایلخانی می‌رسد، لیکن در اینجا مقصود شهرهای جدید در دوره‌ی معاصر بوده است).

۲- پس از جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه‌ی ۱۳۴۰ به صورت ایجاد نفت شهرها مانند هفتگل، لالی، نفت سفید و ساخت شهرهایی جهت تأمین مسکن کارکنان صنعت نفت مانند آبادان و ماهشهر؛

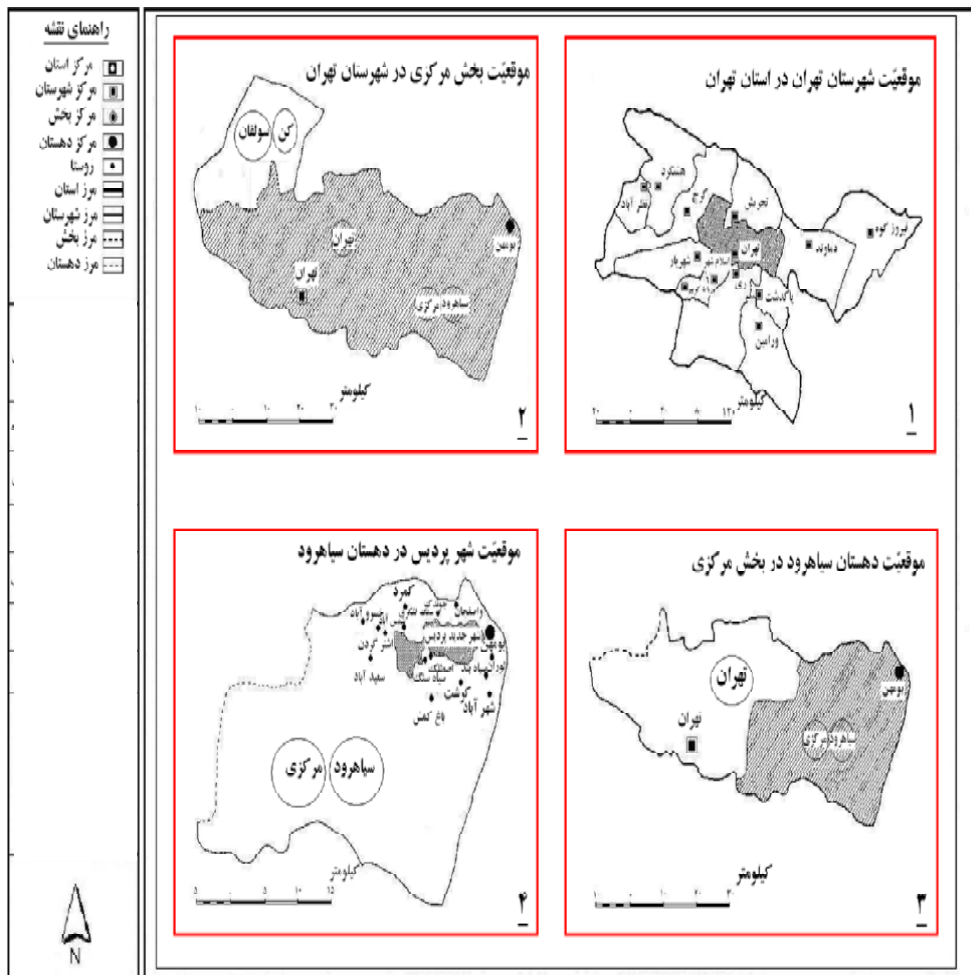
۳- از دهه‌ی ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷ به صورت شهرهای جدید صنعتی برای اسکان شاغلان بخش صنایع و قطب‌های رشد.

در این دوره‌ی آخر دو پدیده اتفاق افتاد: برای نخستین بار این نوشهرها در فواصل بسیاری از بافت شهری و بدون تکیه بر هرگونه هسته‌ی اولیه‌ی روستایی پی‌ریزی شدند و دیگر اینکه به احداث شهرهای جدید آزاد چند عملکردی، نه وابسته به یک صنعت خاص، گرایش‌هایی به وجود آمد؛ مانند شهر جدید پولادشهر.

پس از انقلاب، شهرهای جدید به عنوان یکی از راهبردها و الگوهای توسعه‌ی شهری در جهت جذب سرریزهای جمعیتی شهرهای بزرگ و اسکان جمعیت مهاجر طراحی و احداث شدند؛ از نمونه‌های بارز این راهبرد می‌توان از کرج و شهرک‌های اطراف آن در ارتباط با تهران نام برد. در مجموع در این دوره حدود ۲۸ شهر جدید براساس ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی در اطراف شهرهای بزرگ طراحی گردیده که بعضاً احداث و یا در حال احداث می‌باشند (زیاری، ۱۳۷۹: ۱۹ و ۱۶).

شهر جدید پردیس که حاصل تصمیمات بخش دولتی است، به‌منظور جذب سرریز جمعیت شهر تهران و نواحی پیرامونی آن به‌وجود آمده است. بنابراین در خصوص تاریخچه و سیر تحول شهر پردیس، جایگاه محتمل آن در سیاست‌های کلان آمایش سرزمین باید گفت که در محل کنونی شهر جدید پردیس در سال‌های قبل از انقلاب قرار بود یک شهرک ساخته شود. این کار با ایجاد تأسیساتی در ورودی آن آغاز شد. با وقوع انقلاب عملیات ساختمانی متوقف شد و سپس وزارت مسکن و شهرسازی در محل آن اقدام به طراحی و احداث شهر جدید پردیس کرد. از نظر فضایی - کالبدی شهر پردیس، بیش از ۸ سال عمر نداشته و کالبد آن قدمت تاریخی قابل‌ملاحظه‌ای ندارد تا مورد تجزیه و تحلیل تاریخی قرار گیرد؛ با این وجود مطالعات نخستین برای احداث شهر جدید پردیس با نام مکان‌یابی شهر جدید پردیس از سال ۱۳۶۵ آغاز گردید. طرح نخستین در این زمینه در سال ۱۳۶۷ توسط شرکت مهندسان مشاور توسعه و عمران ارایه‌گردید که پس از بررسی‌های کارشناسی در سال ۱۳۶۸ در شورای عالی شهرسازی کشور تصویب شد. براساس مصوبه‌ی مذکور باید بخشی از جمعیت سرریز تهران که در آن زمان بالغ بر سه میلیون نفر برآورد شده بود تا سال ۱۳۹۵ به شهرهای جدید و منجمله شهر جدید پردیس هدایت گردد. مساحت شهر در مطالعات مقدماتی حدود ۲۰۰۰ هکتار برآورد شده بود و جمعیت‌پذیری آن حدود ۲۰۰ هزار نفر تا افق طرح لحاظ گردیده بود (پی‌کده، ۱۳۸۴: ۶۶ و ۵۴). با توجه به محدودیت‌ها و امکانات توسعه و با هدف ساماندهی شهر تهران و منطقه‌ی شهری آن و در راستای سیاست تمرکززدایی از آن، الگوهایی جهت توسعه‌ی فیزیکی، اسکان و افزایش جمعیت شهر تهران ارایه شده که شامل: الگوی توسعه در داخل

محدوده‌ی شهر، توسعه‌ی پیوسته‌ی شهر و توسعه‌ی ناپیوسته‌ی شهر می‌باشد. به دلیل مشکلات و محدودیت‌های تهران، الگوی توسعه در داخل محدوده‌ی شهر مقدور نمی‌باشد و همچنین به دلیل عدم امکان جذب جمعیت در الگوی ناپیوسته‌ی شهر، این الگو هم منتفی است. به همین دلیل فقط روی الگوی توسعه‌ی پیوسته‌ی شهر مطالعات انجام شد؛ و احداث پنج شهر جدید در اطراف تهران به تصویب رسید که شهر جدید پردیس در شرق تهران در امتداد جاده‌ی تهران - مازندران در ۳۵ کیلومتری این شهر (تهران) یکی از این پنج شهر جدید است.



نقشه ۱: موقعیت شهرستان تهران و شهر جدید پردیس در استان، شهرستان، بخش و دهستان

### شناخت وضع موجود کارکردهای طبیعی و انسانی شهر جدید پردیس موقعیت و وسعت

شهر جدید پردیس بر اساس آخرین توسعه‌ی نهایی خود در شرایط موجود مساحتی در حدود ۳۵۸ هکتار دارد؛ شمالی‌ترین نقطه‌ی شهر در امتداد مسیل بزرگی است که از سیارک و اصفجان شروع شده و از داخل شهر جدید پردیس می‌گذرد، این نقطه در مختصات ۳۵ درجه و ۴۵ دقیقه و ۳۰ ثانیه‌ی عرض شمالی قرار دارد. جنوبی‌ترین نقطه‌ی آن در دامنه‌های جنوبی کوه گردخیل در مختصات ۳۵ درجه و ۴۲ دقیقه و ۳۸ ثانیه‌ی عرض شمالی واقع گردیده است. شرقی‌ترین نقطه‌ی شهر در بستر مسیل گل‌دره و شمال‌غرب بومهن در مختصات ۵۱ درجه و ۵۱ دقیقه و ۵۳ ثانیه‌ی طول شرقی قرار دارد. غربی‌ترین نقطه‌ی شهر در داخل محدوده‌ی پارک خجیر به مختصات ۵۱ درجه و ۴۳ دقیقه و ۵۵ ثانیه‌ی طول شرقی قرار دارد. به این ترتیب شهر پردیس به صورت مستطیلی است که حداکثر ۱۲ کیلومتر درازا و ۵/۳ کیلومتر پهنا دارد (شهریاری، ۱۳۸۵: ۹۷).

### ویژگی‌های توپوگرافی و زمین‌شناسی

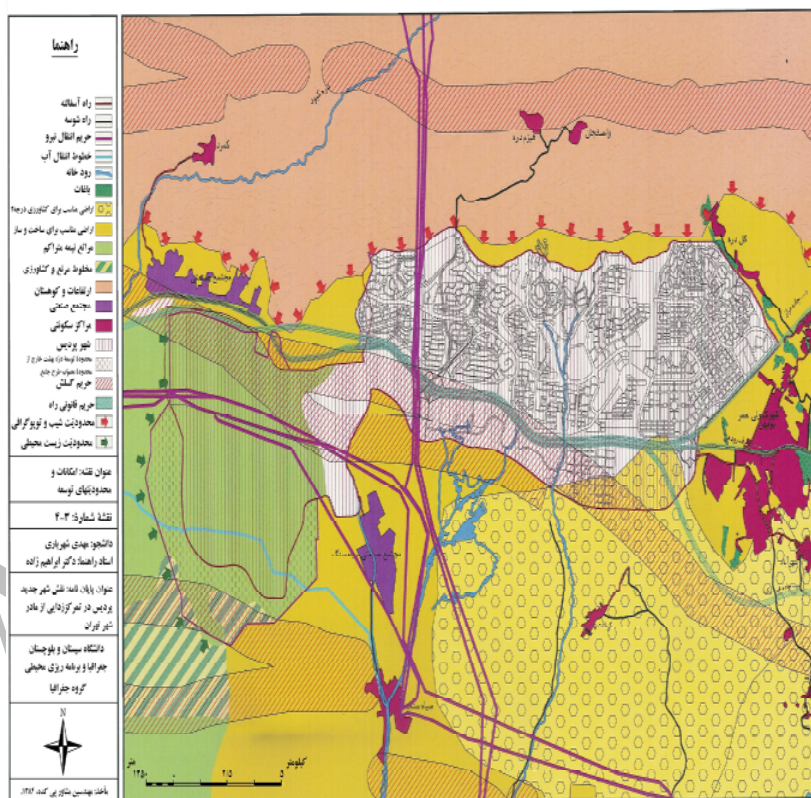
سیمای توپوگرافی پردیس و نواحی اطراف آن متأثر از ساختمان زمین‌شناسی منطقه، روند ارتفاعات و شیب‌عمومی زمین و رودخانه‌ها و مسیل‌های موجود می‌باشد. به عبارت دیگر بررسی مورفولوژی و سیمای ناهمواری متأثر از پاره‌ای از عوامل زمین‌ساخت درونی بوده که بخشی از البرز مرکزی و جنوبی تلقی می‌شود. همچنین عوامل مورفودینامیک بیرونی از قبیل اقلیم و شبکه‌ی آبها، ناهمواری‌های منطقه را دستخوش تغییر نموده و پیکره‌های متفاوتی از قبیل اراضی سخت و سنگلاخی با شیب زیاد، اراضی تپه‌ماهوری و بریده بریده (سازند هزاردره) و اراضی نسبتاً کوچک به صورت دشت‌های پایکوهی و یا دشت‌های میان‌کوهی را در منطقه به وجود آورده‌اند. شهر پردیس علی‌رغم وسعت کم، متأثر از تمام ویژگی‌ها و ناهمواری‌های فوق می‌باشد.



جدول ۱: توزیع سطوح شیب در محدوده‌ی شهر پردیس

نسبت شیب	مساحت (هکتار)	مساحت نسبی (درصد)	مساحت جمععی
۰-۵	۱۰۰۶/۳	۴۱/۱	۴۱/۱
۵-۱۰	۵۴۳/۶	۲۲/۲	۶۳/۳
۱۰-۲۰	۶۲۷/۲	۲۵/۶	۸۸/۹
۲۰-۵۰	۲۲۴/۶	۹/۲	۹۸/۱
بالا تر از ۵۰	۴۵/۳	۱/۹	۱۰۰
جمع کل	۲۴۴۷	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۵



نقشه ۲: امکانات و محدودیت‌های ناحیه‌ای توسعه‌ی فیزیکی شهر جدید پردیس

مأخذ: مهندسين مشاور پی‌کده، ۱۳۸۴

درجه‌ی حرارت و برودت: در حوزه‌ی شهر جدید پردیس بررسی پارامترهای پنجگانه‌ی دما در ایستگاههای هومند آبرد، لواسانات بزرگ، نیکنام ده، واصفجان، لتیان، ابعلی و ماملو شامل؛ حداکثر مطلق، میانگین حداکثر، میانگین روزانه، میانگین حداقل و حداقل مطلق حاکی از آن است که در ایستگاه لتیان دامنه‌ی دمایی بین حداکثر و حداقل مطلق ۴۲ و ۱۵/۵- درجه‌ی سانتیگراد بوده و میانگین درجه‌ی حرارت سالیانه‌ی این ایستگاه ۱۴/۹ درجه‌ی سانتیگراد گزارش شده است.

در ایستگاه ابعلی، وضعیت دمایی به گونه‌ی دیگری رقم خورده و تمامی پارامترهای دمایی، میزان پایین‌تری را نسبت به ایستگاههای دیگر نشان می‌دهند. به طوری که حداکثر مطلق دما در این ایستگاه ۲۱/۸ و حداقل مطلق ۲۶/۶- درجه‌ی سانتیگراد می‌باشد. متوسط درجه‌ی حرارت سالیانه در این ایستگاه نیز ۷/۸ درجه‌ی سانتیگراد گزارش شده است که نشان از سردی و اعتدال دما در ایستگاه فوق است. در ایستگاه هومند آبرد نیز دامنه‌ی دمایی حداکثر و حداقل مطلق دما بین ۳۷ تا ۲۴- درجه‌ی سانتیگراد در نوسان بوده و میانگین درجه‌ی حرارت سالیانه‌ی این ایستگاه ۱۰/۲ درجه‌ی سانتیگراد می‌باشد (شهریاری، ۱۳۸۵: ۱۱۰).

بارندگی: متوسط بارندگی سالیانه‌ی ایستگاه پردیس ۳۴۰ میلیمتر می‌باشد که به طور نایکسانی در طول سال توزیع شده است. گرچه تمام ماههای سال از میانگین بارش ولو اندک برخوردار است، لیکن بیشترین میزان بارندگی در ماه مارس (اسفند) فرو می‌ریزد. که ۵۰/۳ میلیمتر است؛ و کمترین مقدار بارش متعلق به ماه ژوئیه (تیر) است که ۲/۵ میلیمتر می‌باشد. انحراف معیار بارندگی ماهانه برای ایستگاه پردیس محاسبه شد و رقم ۱۷/۹ به دست آمد؛ که بیانگر انحراف قابل توجهی در طول یک سال نمی‌باشد. توزیع فصلی بارندگی در محدوده‌ی شهر جدید پردیس نشان می‌دهد که رژیم بارش در این مکان زمستانه و بهاره می‌باشد. در مجموع بیش از ۷۷٪ کل بارش سالانه در این دو فصل فرو می‌ریزد. در عین حال حدود ۱۷/۵٪ به پاییز و ۵/۵٪ بقیه به تابستان تعلق دارد (پردیسان، ۱۳۸۳: ۳).

تبخیر: در طی ماههای مختلف سال، بالاترین میزان تبخیر با ۳۳۱/۸ میلیمتر مربوط به تیرماه و کمترین آن با ۳۵ میلیمتر به دی ماه اختصاص دارد.

باد: باد به عنوان یکی از عوامل اقلیمی مؤثر، تأثیرات فراوانی را بر نظام اسکان و فعالیت داشته و این نظام را همواره متأثر از خود می‌سازد. این عامل اقلیمی در چگونگی ساخت و سازهای شهری، جهات توسعه‌ی سکونتگاهها و نیز در نحوه‌ی شکل‌گیری مراکز صنعتی، بیشترین تأثیر

را برجای نهاده و به‌ویژه در نحوه‌ی مکانیابی واحدهای صنعتی و مراکز استقرار صنعتی در جوار شهرها از نقش پراهمیتی برخوردار می‌باشد.

در رابطه با درصد توزیع فراوانی‌های سالانه‌ی سرعت و جهت باد در ایستگاه منتخب (ایستگاه سینوپتیک آبعلی) ملاحظه می‌گردد باد غربی با  $14/2\%$  باد غالب در منطقه محسوب می‌شود و بعد از آن بادهای جنوب غربی با  $11/9\%$  و باد شمال شرقی با  $4/8\%$  بیشترین درصد فراوانی بادها را به خود اختصاص داده‌اند. بیشترین میزان توزیع سرعت باد در این ناحیه بین سرعت ۴-۶ متر بر ثانیه با  $27/5\%$  و کمترین میزان سرعت باد بین سرعت  $1/16$  متر بر ثانیه با  $0/83\%$  و درصد هوای آرام  $58/8\%$  می‌باشد (پی‌کده، ۱۳۸۴: ۱۳۵).

**کارکردهای جمعیتی؛ واقعیت‌های موجود** گرایش به مهاجرت و اسکان در شهر جدید پردیس را به‌ویژه در سال‌های اخیر، بعد از سرشماری ۱۳۷۵ نمایان می‌سازد. همزمان با ایجاد محدودیت در تراکم و ساخت و ساز در شهر تهران که از آغاز سال ۱۳۸۱ شروع شد؛ استقبال سکونت در شهر جدید پردیس تا حدودی افزایش یافته است. اقدامات رسمی در جهت تأسیس شهرداری پردیس نیز بر افزایش جاذبه و گرایش‌های مذکور افزوده است که آثار آن در گرانی قیمت زمین و مسکن در شهر جدید پردیس انعکاس یافته است. در سرشماری عمومی نفوس مسکن سال ۱۳۷۵ در محدوده‌ی شهر پردیس خانوار و جمعیتی گزارش نشده است. ولی مطالعات کالبدی و آمار ثبت شده‌ی دفتر واگذاری زمین و مجوز ساخت سازمان عمران تا تابستان ۱۳۸۴ نشان می‌دهد که در محدوده‌های مختلف و محلات شهری شهر جدید پردیس حدود ۱۳۴۰۰ خانوار شامل ۵۲۰۰۰ نفر سکونت دارند. این در حالی است که در فروردین‌ماه ۱۳۸۲ جمعیت ساکن در پردیس ۱۵۴۰۰ نفر بوده است. به عبارت دیگر ظرف مدت یک‌سال و نیم فاصله‌ی دو مقطع مذکور ۳۶۶۰۰ نفر به این شهر انتقال یافته و در واحدهای مسکونی موجود اقامت گزیده‌اند؛ که متوسط ماهانه‌ی اسکان در طول ۱۸ ماه مذکور معادل ۲۰۰۰ نفر جمعیت یا ۵۰۰ خانوار می‌باشد.

### تسهیلات و خدمات شهری

به دلیل کمبود بسیاری از امکانات زندگی از قبیل کمبود راههای دسترسی آسفالت، آب آشامیدنی، سیستم فاضلاب، سوخت و فروشگاههای لازم؛ زندگی در شهر جدید پردیس هنوز به‌صورت عادی برقرار نیست، به‌طوری‌که برخی خانوارها در اغلب ایام هفته در واحد مسکونی خود ساکن نیستند در عین حال در ایام تابستان که آب و هوای این ناحیه نسبتاً مطلوب است،

پارک محله‌ای شهر و فروشگاه‌های اطراف آن و واحدهای خدماتی مانند درمانگاه و مطب پزشکان و غیره، جمعیت انبوهی را به خود جذب می‌نماید. گرچه آمار رسمی و کامل در این زمینه وجود ندارد ولی اسناد ثبتی و ساختمان‌های دایر و روشن در شب‌ها وجود جمعیت انبوهی را که در شهر در این فصل به سر می‌برند، نمایان می‌سازد. با این وجود بالغ بر ۷۰٪ جمعیت موجود و ساکن فعلی شهر جدید پردیس را افراد خانوار شاغلانی تشکیل می‌دهند که محل کار آنان شهر تهران است. وسایل نقلیه‌ی بین شهری بویژه مینی‌بوس‌های مسافربری بین پردیس و سه راه تهران پارس روزانه بالغ بر ۲۰ تا ۲۵ هزار نفر را بین پردیس و تهران جابجا می‌کنند؛ که اغلب آنها را شاغلان، دانشجویان و سایر ساکنان پردیس تشکیل می‌دهند که به تهران آمد و رفت دارند (مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۵).

### تحلیل وضع موجود

#### محلات شهری و جمعیت‌پذیری آن

برای محله‌بندی شهر پردیس از امکانات کالبدی اراضی و طرح‌های آماده‌سازی که در شش فاز متفاوت ارائه شده استفاده گردیده، به طوری که اراضی هر فاز به‌عنوان یک محله‌ی شهری در نظر گرفته شده است. بر اساس محاسبات انجام شده امکان جمعیت‌پذیری در هر یک از فازها در مجموع ۱۶۸،۰۰۰ نفر پیش‌بینی شده که تا افق ۱۳۹۵ حاصل گردد. به این ترتیب سطح مسکونی و امکانات کالبدی شهر تا افق مذکور تکمیل می‌گردد؛ و به دنبال آن مازاد جمعیتی شهر که وابسته به رشد طبیعی جمعیت خواهد بود؛ در سطوح مسکونی نوسازی و بازسازی شده سکنا می‌گزینند و یا در افزایش تراکم ساختمانی در برخی قطعات جای خواهند گرفت (البته در مجموع شهر پردیس شامل هشت فاز می‌باشد. که فاز شش و هشت آن مسکونی نمی‌باشد؛ لذا محلات شهری شامل شش فاز است که به تدریج تکمیل خواهد شد).

سطح کل اراضی هر محله از بیشترین سطح با ۳۹۸ هکتار اراضی فاز ۴ تا کمترین سطح با ۱۴۶ هکتار اراضی فاز ۵ در نوسان است. بیشترین تراکم خالص، معادل ۳۸۶/۶ نفر در هکتار در سطوح مسکونی فاز ۲ و کمترین آن معادل ۲۵۵/۷ نفر در هکتار در اراضی فاز ۵ در طرح جامع این شهر پیشنهاد شده است.

جدول ۲: توزیع جمعیت و تراکم آن در محلات شهری پردیس

شماره‌ی فازهای مسکونی	مساحت اراضی (هکتار)		پیش‌بینی جمعیت‌پذیری تا سال ۱۳۹۵	تراکم نفر در هکتار	
	کل سطح	سطح مسکونی		خالص مسکونی	ناخالص
۱	۲۲۰	۷۹/۲	۳۴,۸۸۹	۳۸۰/۱	۱۳۷
۲	۲۳۷	۸۰/۳	۴۳,۲۶۱	۳۸۶/۶	۱۳۱/۲
۳	۲۵۰	۸۶	۳۳,۵۳۷	۲۹۸/۹	۱۰۲/۷
۴	۳۹۸	۱۳۵/۷	۴۶,۷۰۳	۳۳۷/۹	۱۱۵/۴
۵	۱۴۶	۳۷/۴	۹,۷۶۶	۲۵۵/۷	۶۵/۵
۷	۲۶۵	۹۸	۳۱,۸۴۴	۳۲۴/۲	۱۰۸/۴
جمع	۱۵۱۶	۵۱۶/۶	۲۰۰,۰۰۰	۳۴۱/۶	۹۱/۸

مأخذ: پی‌کده، ۱۳۸۴: ۱۷۰.

گرچه در طرح جامع و تفصیلی شهر جدید پردیس ۶ فاز مسکونی به شرح جدول شماره‌ی ۲ با بیش از ۱۵۱۶ هکتار پیش‌بینی شده، لیکن تاکنون تنها در ۴ فاز آن و آن هم تنها در ۱۰۸ هکتار واحدهای مسکونی ساخته شده، که تا رسیدن به اهداف طرح فاصله‌ی زیادی را نشان می‌دهد.

جدول ۳: سطوح مسکونی ساخته شده‌ی شهر جدید پردیس

شماره‌ی محلات (فاز)*	سطح کل مسکونی (هکتار)	سطح ساخته شده (وضع موجود)	
		هکتار	درصد
۱	۹۱/۷	۴۴/۰۴	۴۷/۹
۲	۱۱۱/۹	۴۳/۳۱	۳۸/۷
۳	۱۱۲/۲	۴/۱۳	۳/۷
۴	۱۳۳/۸	۱۶/۷۵	۱۲/۵
جمع کل شهر	۴۴۹/۶	۱۰۸/۲۳	—

\* فقط فازهای مسکونی ساخته شده ذکر شده است.

مأخذ: پی‌کده، ۲۰۷: ۱۳۸۴ و مطالعات میدانی نگارندگان، زمستان ۱۳۸۴.

جدول ۴: بررسی تطبیقی کاربری های شهری در شرایط موجود و طرح تفصیلی شهر جدید پردیس

کاربری	مساحت ط (مترمربع)	مساحت م (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۱ ط (مترمربع)	فاز ۱ م (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۲ ط (مترمربع)	فاز ۲ م (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۳ ط (مترمربع)	فاز ۳ م (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۴ ط (مترمربع)	فاز ۴ م (مترمربع)	درصد طاس
مسکونی	۴,۸۷۶,۴۴۶	۱,۰۸۲,۲۷۰	۲۲/۲	۹۱۷,۹۳۱	۴۴۰,۳۵۴	۴۷/۹	۱,۱۹۹,۳۹۴	۴۳۲,۰۶۸	۳۸/۷	۱,۱۲۲,۳۱۸	۴۱۳,۰۰۹	۳/۷	۱,۳۳۸,۸۹۴	۱۶۷,۵۳۸	۱۲/۵
تجاری- مسکونی	۴۵,۸۴۲	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
صنایع کارگاهی	۲۶,۴۹۰	—	—	—	—	—	۲,۵۱۷	—	—	—	—	—	—	—	
تجاری	۳۱۵,۹۹۹	۲۷,۸۲۵	۸/۸	۲۵,۱۳۰	۱۷,۵۸۶	۵۰/۶	۶۰,۴۹۸	۱۰,۳۳۹	۱۶/۹	۸۶,۹۴۲	—	—	۱۱,۵۲۶	—	
مهد کودک	۳۷۰,۷۸	۵۰	۱/۳	۴,۵۳۸	۵۰	۱۱/۲	۱۱,۸۲۶	—	—	۲,۱۹۴	—	—	۱۶,۰۹۱	—	
دبستان	۱۸۳,۹۲۵	۳۵,۵۰۳	۱۹/۳	۲۷,۹۰۷	۱۳,۶۹۸	۴۸/۳	۴۳,۸۲۷	۲۵,۹۹۹	۸۲/۱	۳۹,۴۱۱	۲,۵۰۰	۸/۸	۵۶,۵۵۶	۱۵,۵۰۵	
راهشانی	۱۲۸,۳۴۴	۸,۹۶۸	۶/۹	۲,۰۶۰	۸,۹۶۸	۴۲/۳	۲۲,۸۲۰	—	—	۳۸,۰۶۴	—	—	۲۵,۵۹۲	—	
دبیرستان	۱۵۵,۷۸۱	۳۰۰۳۹	۱۹/۳۸	۱۶,۶۸۸	۸,۰۹۳	۵۵/۰	۵۳,۴۴۴	۲۱,۹۶۶	۴۱/۰۸	۳۹,۰۲۱	—	—	۴۱,۸۹۶	—	
آموزش عالی	۲۹,۵۴۵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	۲۹,۵۴۵	—	
سایر آموزشی	۲,۱۰۹	۵۴۹	۲۶/۰۳	۸۷۳	۵۴۹	۶۲/۸۹	۱,۲۳۶	—	—	—	—	—	—	—	
مذهبی	۵۸۰۰۷	۲,۴۸۵	۴/۲	۴,۸۴۹	۲,۴۸۵	۵۱/۲	۱,۱۷۰	—	—	۳۴,۰۷۰	—	—	۲۲,۱۲۸	—	
اداری - انتظامی	۹۳,۳۲۹	۳۹,۵۰۸	۴۲/۳	۵۰,۸۴۸	۳۲,۹۲۵	۶۴/۷	۱۸,۸۲۰	۶,۵۸۳	۳۴/۹	۷,۰۹۳	—	—	۱۲,۵۲۳	—	
بهداشتی- درمانی	۹۳,۹۱۷	۵,۸۱۴	۶/۲	۴,۶۸۳	۱,۸۲۶	۴۰/۷	۱۱,۶۵۳	۲,۹۸۸	۳۴/۲	۶۶,۱۷۴	—	—	۹,۲۲۷	—	
شبکه‌های معابر	۳,۷۵۷,۲۴۰	۲,۰۱۱,۶۶۰	۵۲/۵	۲۶,۵۶۶	۴۷۷,۱۹۳	۷۴/۹	۸۰,۷۴۰	۵۵۳,۹۹۴	۶۸/۵	۷۵۷,۸۷۶	۲۶۲,۹۱۱	۴۷/۹	۱,۳۱۷,۸۱۴	۶۱۷,۵۶۳	۵۰/۷

\* قسمت‌هایی که با علامت خط تیره مشخص شده با صفر قرار داده می شود. ط: طرح تفصیلی مصوب س: ساخت و ساز موجود طاس: نسبت ساخت و ساز موجود با طرح تفصیلی مصوب.

مآخذ: بی کده، ۱۳۸۴: ۱۴۶ و ۱۴۵ و مطالعات میدانی نگارندگان، زمستان ۱۳۸۴.

## ادامه جدول ۴

درصد طاس	فاز ۴ (مترمربع)	فاز ۳ (مترمربع)	فاز ۲ (مترمربع)	فاز ۱ (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۳ (مترمربع)	فاز ۲ (مترمربع)	فاز ۱ (مترمربع)	درصد طاس	فاز ۳ (مترمربع)	فاز ۲ (مترمربع)	فاز ۱ (مترمربع)	مساحت ط (مترمربع)	مساحت س (مترمربع)	کاربری
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	۹۵۵۱۲	۲۰۰۶	پارکینگ
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	حمل و نقل
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ورزشی
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	فرهنگی
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	فضای سبز
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	جهانگردی- پذیرایی
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	تاسیسات- تجهیزات
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	مسئول
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	اراضی ذخیره
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	حرایم
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	پارک جنگلی
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ویژه باغات
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	مراکز آموزشی- تعلیمی
۳۰٪	۸۰۰۰۶	۵۵۶۳۰	۳۰۹۷۲۰	۱۱۰۱۸۱۶	۳۳٪	۳۰۹۷۲۰	۳۰۹۷۲۰	۱۰۵۲۱۰۴	۲۴٪	۲۰۹۷۲۰	۲۰۹۷۲۰	۲۰۹۷۲۰	۱۴۶۱۳۷۸۴	۳۵۸۹۳۷۵	جمع

\* قسمتهایی که با علامت خط تیره مشخص شده با صفر قرار داده می شود. ط: طرح تفصیلی مصوب س: ساخت و ساز موجود طاس: نسبت ساخت و ساز موجود با طرح تفصیلی مصوب.

مأخذ: بی کده، ۱۳۸۴: ۱۴۶ و ۱۴۵ و مطالعات میدانی نگارندگان، زمستان ۱۳۸۴.

## تحلیل یافته‌ها و نتایج

با توجه به تجارب مربوط به سابقه‌ی شهرهای جدید در ایران، متأسفانه اغلب آنها ناموفق بوده‌اند. لذا لازم است در سیاست‌های مربوط به شهرهای جدید و توزیع جغرافیایی جمعیت به‌ویژه در اندازه‌ی شهرها تعمق بیشتری صورت گیرد. در خصوص شهر جدید پردیس با توجه به بررسی‌های انجام شده می‌توان گفت که تنها اندکی از جمعیت پیش‌بینی شده در طرح جامع پردیس برای سال ۱۳۹۵، تاکنون در این شهر استقرار یافته‌اند. چنانکه در طرح جامع پیش‌بینی شده بود که تا پایان سال ۱۳۹۵ حدود ۲۰۰۰۰۰ نفر جمعیت در شهر استقرار یابند که تاکنون (۱۳۸۵) فقط حدود ۵۲۰۰۰ نفر آن هم طی یکی دو سال اخیر در آن اسکان یافته‌اند؛ که از این نظر شهر پردیس به عنوان یک شهر ضعیف به لحاظ کارکردهای اجتماعی و جمعیتی جلوه می‌نماید. بنیان‌گذاری شهر جدید در محلی جدید و بدون سابقه‌ی زندگی اجتماعی در آن، موجب شده که تاکنون از روابط اجتماعی ضعیفی برخوردار باشد. هنگام ورود به شهر در اوج کار و شلوغی، تنها تعدادی از کودکان زیر ۶ سال که به مدرسه نمی‌روند و زنان خانه‌دار که در کوچه با همسایه‌ها در ارتباطند، عامل تحرک دیگری در شهر به چشم نمی‌خورند. این درحالیست که در حل بحران‌های اجتماعی مادرشهر تهران نیز نتوانسته است چندان مؤثر باشد. به‌طور کلی می‌توان گفت که پردیس، نمونه‌ی یک شهر بی‌روح و مرده است؛ بطوری که برخی از نتایج یافته‌های میدانی نگارندگان بیانگر آن است که:

الف- نظام خویشاوندی در شهر پردیس وجود ندارد. در واقع برنامه‌ریزی‌های شهر جدید به نحوی نبوده که بتواند همگرایی اجتماعی در شهر به‌وجود آورد، زیرا علایق اجتماعی و فرهنگی در انتخاب محل سکونت برای افراد هیچ دخالتی نداشته است. عمده‌ی جمعیت ساکن در این شهر، خانواده‌هایی هستند که شرایط اقتصادی محدودی دارند و از نظر نوع معیشت اغلب توانایی تهیه‌ی مسکن در مادرشهر را ندارند.

ب- با ایجاد شهر جدید هیچ‌گونه تغییری در نظام شهرنشینی شهر تهران صورت نگرفته است. در واقع شهر پردیس نقش خود را به‌عنوان یک شهر جدید ایفا نمی‌کند، بلکه به‌عنوان شهرک خوابگاهی در جوار مادرشهر عمل می‌کند.

در خصوص کارکردها و زیرساخت‌ها چنانکه در جداول شماره‌ی ۵، ۶ و ۷ نیز آمده، گرچه در مورد کیفیت آرایه‌ی خدمات تجاری در این شهر ۸۲/۷٪ از ساکنین به‌طور کلی راضی بوده‌اند و این میزان در مورد خدمات اداری به ۹۰/۱٪ می‌رسد. لیکن در مورد امور آموزشی و فرهنگی ۹۱/۲٪ از ساکنین آرایه‌ی این خدمات را در سطح متوسط دانسته‌اند، همچنین از چگونگی



ارایه‌ی خدمات بهداشتی و درمانی ۷۹/۱٪ از شهروندان زیاد راضی نبوده‌اند. در مورد مزایای شهر باید گفت که اکثر مردم از آرامش و سکوت شهر خیلی راضی بوده‌اند و اکثراً معتقدند که امنیت شهر هم به‌طور متوسط تأمین می‌شود. در عین حال ۵۹/۱٪ از شهروندان به علت نزدیکی شهر پردیس به شهر تهران احساس رضایت کرده‌اند. در مورد علت اسکان و نقل مکان ساکنین از سایر نواحی به این شهر می‌توان از عامل آب و هوای نسبتاً خوب این شهر و همچنین امکان خرید منزل شخصی و صاحبخانه شدن ساکنین نام برد. به‌طوری‌که ۶۹/۸٪ از ساکنین را این دو عامل به سمت این شهر فراخوانده است، عده‌ای هم به‌دلیل پایین بودن اجاره‌ی خانه نسبت به مادرشهر به این شهر مهاجرت کرده‌اند. با این وجود عمده‌ترین عوامل عدم موفقیت شهر جدید پردیس در دستیابی به اهداف طراحی شده را می‌توان در موارد ذیل خلاصه نمود:

۱- جمعیت‌پذیری ناچیز و محقق نشدن پیش‌بینی‌های جمعیتی و پیامدهای منفی آن بر کارکردهای مادرشهر تهران؛ زیرا با در نظر گرفتن این مهم که شهر جدید پردیس به عنوان یکی از پنج شهر جدیدی که توسعه‌ی ناپیوسته‌ی شهر تهران را شامل می‌شود؛ قاعدتاً هر تغییری در میزان جمعیت‌پذیری و به هم خوردن پیش‌بینی‌های جمعیتی آن؛ تأثیر مستقیم بر برنامه‌های پیش‌بینی شده‌ی مادر شهر خواهد داشت. اینک که بررسی‌های انجام شده از محقق نشدن پیش‌بینی‌های جمعیتی آن و اختلاف‌زیاد آن با وضعیت موجود جمعیتی حکایت می‌کند؛ این مهم ضرورت تغییرات گسترده در پیش‌بینی‌های طرح جامع تهران و الگوهای توسعه‌ی آن را گوشزد می‌نماید، زیرا در شرایط فعلی، به‌دلیل عدم تغییر در الگوهای توسعه در داخل محدوده‌ی شهر و توسعه‌ی پیوسته‌ی آن، نقش شهر جدید پردیس به عنوان الگوی توسعه‌ی ناپیوسته‌ی شهر تهران به شکل خنثی و کم‌رنگ در آمده است.

۲- استقرار مهاجران در حاشیه‌ی شهر تهران و رشد حاشیه‌نشینی شهری آن؛ با توجه به اینکه یکی از ضرورت‌های به‌وجودآورنده‌ی شهرهای جدید، اسکان گروه‌های کم‌درآمد بوده (براهیم‌زاده و دیگران، ۱۳۸۳: ۱۲۴) تا بدین‌وسیله از استقرار خودروی جمعیت پیرامون شهرهای بزرگ جلوگیری شود (براهیم‌زاده، ۱۳۸۰: ۱۵۰). اینک اسکان تعداد زیادی از جمعیت در حاشیه‌ی شهر تهران و گسترش حاشیه‌نشینی به دلیل عدم نظارت اصولی بر ضوابط حفظ حریم شهر سبب گردیده تا نرخ رشد جمعیت حاشیه‌نشین تهران بسیار افزایش یابد. این عامل در عدم جذب جمعیت به شهر جدید پردیس نقش مؤثری داشته است.

جدول ۵: علت نقل مکان ساکنین از محل اقامت قبلی به این مکان

علت مهاجرت	نزدیکی به محل کار	درصد	پایین بودن اجاره خانه	درصد	خرید منزل شخصی	درصد	آب و هوای خوب	درصد	وعده‌های مسئولان	درصد
خیلی کم	۲۴۰	۶۵/۷۵	۲۴۲	۶۶/۳	۱۱۰	۳۰/۱۴	-	-	-	-
کم	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۵	۶/۸۵
متوسط	۲۰	۵/۴۸	-	-	-	-	-	-	۱۱۹	۳۲/۶
زیاد	-	-	۱۰	۲/۷۴	-	-	-	-	۲۲۱	۶۰/۵۵
خیلی زیاد	۱۰۵	۲۸/۷۷	۱۱۳	۳۰/۹۶	۲۵۵	۶۹/۸۶	۳۶۵	۱۰۰	-	-

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۵.

جدول ۶: میزان رضایت شهروندان از ارائه خدمات شهری

نوع خدمات	تجاری	درصد	اداری	درصد	آموزشی فرهنگی	درصد	بهداشتی-درمانی	درصد	ارتباطی	درصد	ورزشی	درصد
خیلی کم	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کم	۱۴	۳/۸۴	۳۶	۹/۸۶	۳۲	۸/۷۷	۲۸۹	۷۹/۱۸	۳۰۱	۸۲/۴۷	۶۲	۱۶/۹۹
متوسط	۳۰۲	۸۲/۷۴	۳۲۹	۹۰/۱۴	۳۳۳	۹۱/۳۳	۷۶	۲۰/۸۲	۶۴	۱۷/۵۳	۳۰۳	۸۳/۰۱
زیاد	۳۷	۱۰/۱۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خیلی زیاد	۱۲	۳/۲۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، بهار ۱۳۸۵.

۳- سیستم مدیریتی شهر جدید پردیس پیچیده و دست و پاگیر بوده مانع توسعه فیزیکی مناسب آن گردیده است. یکی از نتایج این سیستم مدیریتی به تبعیت از شرکت عمران شهرهای جدید، عدم امکان تأمین منابع مالی کافی و به موقع توسط شرکت عمران جهت احداث شهر می‌تواند باشد زیرا منابع مالی شرکت، وابسته به دریافت دستمزد خدمات آماده‌سازی زمین است، و این دستمزد نیز عمدتاً از سوی خریدارانی که زمین را به صورت خام دریافت کرده‌اند با تأخیر پرداخت می‌شود؛ بنابراین شاهد تأخیر در پروژه‌های گوناگونی که هر کدام می‌تواند در جذب جمعیت به شهر جدید پردیس مؤثر باشد، هستیم. در عین حال خلاء هویت در شهر به دلیل نبود خدمات و امکانات کافی و خصیصه‌های غرورآفرین که حس مکان و پایداری سکونت

در این شهر را تقویت نماید از دیگر محدودیت‌ها و عوامل عدم موفقیت آن در دستیابی به اهدافی است که برای آن طراحی شده است (ابراهیم‌زاده و نگهبان، ۱۳۸۳: ۱۷۰).  
به‌طور کلی، ارتقاء جایگاه شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران به تغییر الگوهای توسعه‌ی شهر تهران، کنترل ضوابط حفظ حریم شهر تهران و تقویت سیستم مدیریتی شهر جدید پردیس وابسته می‌باشد.

### منابع و مأخذ

- ۱- ابراهیم‌زاده، عیسی؛ نگهبان مروی، محمد (۱۳۸۳). تحلیل بر شهرنشینی و جایگاه شهرهای جدید در ایران، فصلنامه‌ی تحقیقات جغرافیایی. شماره‌ی پیاپی ۷۵. مشهد.
- ۲- ابراهیم‌زاده، عیسی (۱۳۸۰). مهاجرت‌های روستایی و علل و پیامدهای آن، نمونه: استان سیستان و بلوچستان، فصلنامه‌ی تحقیقات جغرافیایی. شماره‌ی مسلسل ۶۰. مشهد.
- ۳- ابراهیم‌زاده، عیسی، فرامرز بریمانی و یوسف نصیری (۱۳۸۳). حاشیه‌نشینی، ناهنجاری‌های شهری و راهکارهای تعدیل آن، موردشناسی؛ کریم‌آباد زاهدان، مجله جغرافیا و توسعه. شماره پیاپی ۳. پژوهشکده علوم زمین و جغرافیا. زاهدان.
- ۴- اوستروفسکی، واتسلاف (۱۳۷۸). شهرسازی معاصر از نخستین سرچشمه‌ها تا منشور آتن، ترجمه‌ی لادن اعتضادی. چاپ دوم. تهران. انتشارات مرکز نشر دانشگاهی.
- ۵- برنارشاریه، ژان (۱۳۷۳). شهرها و روستاها، ترجمه‌ی سیروس سهامی. مشهد. نشر نیکا.
- ۶- بورژل، گی (۱۳۷۷). شهر امروز، ترجمه‌ی محمد سیدمیرزایی. تهران. انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- ۷- پردیسان (۱۳۸۳). نشریه‌ی داخلی شرکت عمران شهر جدید پردیس. شماره‌ی ۱۲.
- ۸- پورشکیبایی، پدram (۱۳۸۰). ارزیابی شهرهای جدید در ایران، مورد شهر جدید صدرا، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد شهرسازی. دانشگاه آزاد اسلامی. واحد تهران مرکزی.
- ۹- پی‌کده، مهندسین مشاور (۱۳۸۴). بازنگری طرح جامع شهر جدید پردیس، جلد اول و دوم. تهران.
- ۱۰- حبیبی، محسن (۱۳۷۰). سیر تحول شهرنشینی، جزوه درسی دوره دکتری. دانشکده هنرهای زیبا. دانشگاه تهران.
- ۱۱- جوادشهیدی، کورش (۱۳۷۷). مقدمه‌ای بر مفاهیم نوشهرها از آغاز تا به امروز. تهران. انتشارات پژوهنده.
- ۱۲- زیاری، کرامت ا... (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی شهرهای جدید، چاپ دوم. تهران. انتشارات سمت.

- ۱۳- زیاری، کرامت ا... (۱۳۷۴). نقش شهرهای جدید در روند شهرنشینی مورد منطقه‌ی اصفهان، پایان‌نامه‌ی دکتری جغرافیای انسانی گرایش شهری. دانشکده‌ی علوم انسانی. دانشگاه تربیت معلّم. تهران.
- ۱۴- شریفی، مرتضی (۱۳۷۱). مقدمه‌ای بر مبنای طراحی فضای سبز، مجموعه مقالات سمینار فضای سبز. ناشر سازمان پارک‌ها و فضای سبز تهران.
- ۱۵- شکویی، حسین (۱۳۵۰). جغرافیای شهری، بخش دوم. انتشارات دانشکده‌ی ادبیات و علوم انسانی تبریز.
- ۱۶- شکویی، حسین (۱۳۷۹). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، جلد اول. چاپ چهارم. تهران. انتشارات سمت.
- ۱۷- شهریار، مهدی (۱۳۸۵). نقش شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران، رساله کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی. دانشگاه سیستان و بلوچستان. زاهدان.
- ۱۸- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۰). مقدمه‌ای بر مبنای برنامه‌ریزی شهری، چاپ دهم. تهران. انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۱۹- عبدی، محمدعلی (۱۳۸۲). تحلیلی بر چرایی شهرهای جدید، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، رشته‌ی شهرسازی. دانشگاه آزاد اسلامی. واحد تهران مرکزی.
- ۲۰- کربلایی‌نوری، رضا و فرزانه ریاحی دهکردی (۱۳۸۲). کتاب شهرهای جدید-۲، مجموعه مقالات شهرسازی. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۲۱- گیدئین، زیگفرید (۱۳۷۴). فضا، زمان و معماری، ترجمه‌ی منوچهر مزینی. چاپ چهارم. تهران. شرکت انتشارات علمی و فرهنگی.
- ۲۲- محمودی، بهرام (۱۳۸۲). بررسی جمعیت‌پذیری و عملکرد شهر جدید عالی‌شهر بوشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشکده‌ی علوم زمین. دانشگاه شهید بهشتی. تهران.
- ۲۳- مزینی، منوچهر (۱۳۸۱). مقالاتی در باب شهر و شهرسازی، چاپ چهارم. تهران. انتشارات دانشگاه تهران.
- ۲۴- مشهدیزاده دهقانی، ناصر (۱۳۷۸). تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، چاپ سوم. تهران. انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۲۵- هاگت، پیتر (۱۳۷۳). جغرافیا ترکیبی نو، ترجمه‌ی دکتر شاپور گودرزی‌نژاد. تهران. انتشارات سمت.
- ۲۶- هیراسکار، جی. کی (۱۳۷۶). درآمدی بر مبنای برنامه‌ریزی شهری، ترجمه محمد سلیمانی و احمدرضا یکانی‌فرد. تهران. انتشارات جهاد دانشگاهی.