



بررسی میزان تحقق پذیری وضعیت موجود شهر جدید هشتگرد و تطبیق آن با پیش بینی اهداف طرح جامع

لیلا عابدی فرد^۱

چکیده

طرح جامع شهری، باهدف مشخص کردن جهت‌های توسعه و تدوین برنامه برای شهر و همچنین تأمین نیازمندی‌های آن بر مبنای پیش‌بینی‌ها و اهداف توسعه شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها با توجه به اینکه برگرفته از الگوها و تجربیات سایر کشورها می‌باشند و با هزینه‌های زیادی تهیه گردیده‌اند دارای نتایج متفاوتی بوده‌اند اما به دلایل متعدد نتوانسته‌اند به اهداف خود برسند. هدف از این مقاله تحلیل وضعیت موجود شهر جدید هشتگرد و تطبیق آن با پیش‌بینی طرح جامع در جهت تحقق و یا عدم تحقق اهداف آن است. روش پژوهش در این تحقیق بر اساس هدف کاربردی و بر اساس ماهیت توصیفی-تحلیلی است در این پژوهش به تحلیل (نقاط قوت و ضعف) شهر و محیط بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدهای تأثیرگذار از بیرون) و بررسی میزان تحقق‌پذیری وضعیت موجود شهر جدید هشتگرد و تطبیق آن با پیش‌بینی اهداف طرح جامع پرداخته می‌شود. برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات شهر جدید هشتگرد از منابع و اسناد کتابخانه‌ای و نظرات کارشناسان و مسئولان شهر استفاده شده است. بدین ترتیب که هرکدام از عوامل چهارگانه‌ی SWOT پس از شناسایی، تحلیل شده و در مرحله‌ی بعدی، ماتریس SWOT تشکیل می‌شود. با توجه به تحلیل به‌عمل‌آمده باوجود تعداد شهرهای موجود در منطقه‌ی تهران، تنها ۵ شهر جدید وجود دارد. این امر، نشان‌دهنده‌ی این است که شهر جدید هشتگرد در جهت جذب جمعیت مادرشهر تهران موفق نبوده است؛ زیرا رشد سریع شهرهای بدون برنامه‌ریزی در مقایسه با شهرهای جدید بیش‌تر می‌باشد.

کلمات کلیدی: وضعیت موجود، شهر جدید هشتگرد، طرح جامع، تحقق‌پذیری، و عوامل چهارگانه و ماتریس SWOT

۱-مقدمه

گسترش شهرنشینی و به دنبال آن مشکلات شهرنشینی بیش‌ازپیش توجه به راهبردها را برای زندگی بهینه شهروندان ضروری ساخته است. (ضرابی و قنبری، ۱۳۸۹:۱) این پدیده با ابعاد اجتماعی اقتصادی سیاسی تاریخی و فرهنگی امروزه به یکی از پیچیده‌ترین فضاها کالبدی و عملکردی تبدیل شده است. (رضوانی، ۳: ۱۳۸۶) بنابراین با توجه به مشکلاتی که برای شهرها به وجود آمده نیاز به مطالعاتی همچون طرح جامع به‌منظور مشخص کردن جهت‌های توسعه و تدوین برنامه برای شهر و همچنین تأمین نیازمندی‌های آن بر مبنای پیش‌بینی‌ها و اهداف توسعه شهری ضروری است. این طرح‌ها با توجه به اینکه برگرفته از الگوها و تجربیات سایر کشورها می‌باشند و با هزینه‌های زیادی تهیه گردیده‌اند دارای نتایج متفاوتی بوده‌اند اما به دلایل متعدد نتوانسته‌اند به اهداف خود برسند. دراین‌بین طرح‌های جامع شهرهای جدید در کشورمان نیز که جز شهرهای از قبل برنامه‌ریزی شده‌اند در اکثر موارد به اهداف خود نرسیده‌اند باین‌وجود انتخاب اهداف صحیح و منطبق بر واقعیات اجتماعی اقتصادی

^۱ دانشجوی دکترا جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی تهران مرکزی، leilaabedifar@yahoo.com

سیاسی اقتصادی نقش مهمی در موفقیت یک شهر جدید دارد و بالعکس انتخاب اهداف غیرمنطقی و غیرواقعی گرایانه سبب عدم موفقیت یک شهر جدید می‌شود به همین دلیل برای احداث یک شهر جدید باید نهایت دقت صورت پذیرد (احمدی، ۱۳۸۴: ۸۳). هدف اصلی این تحقیق بررسی میزان تحقق پذیری وضعیت موجود شهر جدید هشتگرد و تطبیق آن با پیش‌بینی اهداف طرح جامع است. اهداف فرعی در چارچوب هدف اصلی تحقیق عبارت‌اند از: ۱) آیا شهر جدید هشتگرد توانسته است نقش سرریز پذیری جمعیت کلان‌شهرهای تهران و کرج را داشته باشد؟ ۲) ارزیابی میزان تحقق پذیری شهر جدید هشتگرد از نظر اشتغال، مسکن

۲- پیشینه تحقیق

گولانی در سال (۱۹۷۶) شهرهای جدید سرریز پذیر را سکونتگاه‌های جدیدی دانسته که در راستای بهبود وضعیت و ساماندهی مناطق کلان‌شهری از طریق تمرکززدایی و پخشایش جمعیت در پیرامون آن‌ها احداث می‌شوند. (Golany, 1967: 80) پیتر هال در سال (۱۹۹۲) معتقد است این شهرها در نیمه اول قرن بیستم باهدف ارائه الگویی از سکونت در مقابل ازدحام جمعیتی شهرهای بزرگ بعد از پایان جنگ جهانی دوم، علاوه بر ساماندهی مناطق کلان‌شهری، برای ایجاد مراکز زیستی شهرهای جدید صنعتی مکان‌یابی و استقرار پایتخت‌های جدید و بهره‌برداری از امکانات نواحی مستعد و توسعه نیافته استفاده گردید. (P. Hall, 1992)

مزایای، زهرها در مقاله‌ای با عنوان بررسی و ارزیابی وضع موجود شهر جدید هشتگرد با توجه به عوامل مؤثر در جمعیت‌پذیری آن عضو هیئت‌علمی دانشگاه اهواز در مطالعات خود اظهار داشته است شهر جدید هشتگرد دارای عملکرد صنعتی - خدماتی بوده مانند بقیه شهرهای جدید در رسیدن به اهداف کمی چندان موفق نبوده و نه جمعیت و سایر شاخص‌ها هیچ کدام به ارقام مورد انتظار نرسیده‌اند و با فاصل بسیاری از آن‌ها قرار دارد (مزایای، زهرها: ۱۳۸۹، ۱). افراد، محمد صادق در مقاله‌ای با عنوان سنجش و ارزیابی میزان موفقیت و کارایی شهرهای جدید مورد مطالعه شهر جدید صدرا در مقطع کارشناسی ارشد دانشگاه زابل بیان میدارد که میان مدت‌زمان اقامت و میزان رضایت از شهر و تعلق مکانی و اقامت دایم در آن و کاسته شدن مشکلات تسهیلات و تجهیزات شهری و میزان رضایتمندی از این شهر رابطه معناداری وجود دارد. (افراسیابی راد، محمد صادق: ۱۳۸۸، ۱۱۱).

۲-۱- پیشینه تاریخی شهر جدید هشتگرد

مطابق پرسش‌های به‌عمل آمده و برپایه ی گفت‌وگو با افراد قدیمی ساکن نظرآباد و هشتگرد قدیم، وجه تسمیه‌ی هشتگرد بدین نحو بوده است که در زمان رضاشاه هشت نفر از اکراد متمدن را برای تنبیه به این ناحیه منتقل می‌کنند و آن‌ها با خانواده‌های خود در آنجا ساکن می‌شوند، سپس به اسم این افراد "هشتگرد" نامیده شد. کم‌کم بر اثر تکرار به هشتگرد تبدیل گردیده است (لطیفی، ۴۷۶، ۱۳۷۲) در لغت‌نامه‌ی مرحوم علامه دهخدا از هشتگرد به نام "دستجرد" نام برده شده و به‌عنوان دهی از بخش ساوجبلاغ شهرستان کرج یاد شده است (دهخدا، ۲۱۹، ۱۳۴۵). آنچه از مدارک و شواهد برمی‌آید منطقه‌ی هشتگرد دارای پیشینه‌ی قدیمی نبوده است و تنها چند دهه از آبادی آن می‌گذرد. در زمینه پیشینه این پژوهش منابع لاتین و فارسی که به‌طور مستقیم و غیرمستقیم به موضوع پرداخته‌اند به دو صورت می‌باشد.

۳- مبانی نظری تحقیق

شهرهای جدید در نظام‌های اجتماعی - اقتصادی جهان و با توجه به تحولات نظریه‌ای بسیار دگرگون شده‌اند. هنوز تعریف جامعی برای شهرهای جدید ارائه نشده است، اما می‌توان تعریف زیر را برای آن‌ها پذیرفت:

- شهرهای جدید، اجتماع‌های برنامه‌ریزی شده‌ای است که در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده ایجاد می‌شود.
- ایجاد شهر جدید عملی ارادی است که فرض را بر وجود یک منبع قدرت یا سازمانی می‌گذارد که تأمین‌کننده مکان و منابع برای توسعه شهر و اعمال کنترل مداوم بر آن است تا شهر به‌اندازه بادوامی برسد.
- معمولاً شهرهای جدید برای تمرکززدایی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در ناحیه شهری شهرهای بزرگ طراحی می‌شوند تا باوجود جاذبه نزدیکی به شهرهای بزرگ، جمعیت تشویق به خروج از مادر شهر شوند تا اسکان به همراه اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی فراهم آید.

۴- نتایج تعاریف شهرهای جدید

بنابر تعاریف قبلی شهرهای جدید دارای تاریخ تولد مشخصی هستند و در زمان کوتاه و معینی ساخته می‌شوند. این گونه شهرها در تضاد کامل با پیدایش و تحول شهرهای متراکم هستند و بر اساس یک هسته، پیش از آنکه به وجود آیند تشکیل می‌شوند و به‌کندی رشد می‌کنند. معمولاً برنامه‌ریزی شهر جدید مبتنی بر پیش‌بینی جمعیت است تا این جمعیت تخمینی، پایه‌ای برای پیش‌بینی نیازهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی آینده باشد. شهرهای جدید در الگوهای متعددی طبقه‌بندی می‌شوند. شهر جدید با حومه اختلاف اساسی دارد.

۵- سابقه شهرهای جدید

اگر منظور از طراحی شهرهای جدید را ایجاد نظامی از پیش فکر شده برای نحوه استقرار کاربری‌های شهری و نحوه ارتباط بین آن‌ها و در کل مجموعه و نیز نحوه ارتباط این نظام در چهارچوب‌های وسیع‌تر ناحیه‌ای و ملی فرض کنیم، این امر سابقه‌ای طولانی دارد. به‌طور کلی شهرهای جدید در بیشتر دوره‌های تاریخی، به‌ویژه از زمانی که شهرنشینی شروع شد، در اقصی نقاط دنیا طراحی و احداث شده‌اند. احداث این شهرها در مواردی به‌مثابه برنامه‌ای برای تحقق بخشی از سیاست حکومت‌ها بوده است. که در این زمینه می‌توان از شهرهای جدید بابل و آشوری در بین‌النهرین، موهنجودارو در ایندوس، کاهن در مصر، میلیتوس، اولین توس و پریس در یونان و تعدادی مراکز شهرهای جدید در افریقا نام برد. تا اواسط قرن حاضر معیار اصلی طراحی شهرهای جدید، اندازه معین تمام عناصر شهری آن بوده است. از اواسط قرن حاضر در طراحی شهرهای جدید تجدیدنظری اساسی شده است که هدف مناسبی برای فعالیت‌های تنوع افراد و توانایی رشد و تحول‌پذیری آنان بوده است، بدین ترتیب شهرهای جدید امروزی با گذشته اختلاف دارد، چون امروز شهرهای جدید ابتدا طراحی و سپس احداث می‌شود، بنابراین ایده هاورد که در سال ۱۸۹۸ طرح شد با توجه به تحولات عینی هر کشوری، تغییر بسیاری کرده است. (زیازی، ۱۳۹۵: ۷۸).

۶- روش تحقیق

روش پژوهش در این تحقیق بر اساس هدف کاربردی و بر اساس ماهیت توصیفی-تحلیلی است. در این پژوهش (نقاط قوت و ضعف) شهر و محیط بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدهای تأثیرگذار از بیرون) و بررسی میزان تحقق‌پذیری وضعیت موجود شهر جدید هشتگرد و تطبیق آن با پیش‌بینی اهداف طرح جامع پرداخته می‌شود. برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات شهر جدید هشتگرد از منابع و اسناد کتابخانه‌ای و نظرات کارشناسان و مسئولان شهر استفاده شده است. بدین ترتیب که هر کدام از عوامل چهارگانه‌ی SWOT پس از شناسایی، تحلیل شده و در مرحله‌ی بعدی، ماتریس SWOT تشکیل شده است.

۷- محدوده مورد مطالعه

۷-۱- موقعیت عمومی و خصوصی

شهر جدید هشتگرد در دامنه‌ی جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه‌ی شمال مرکزی ایران واقع شده است. از نظر شرایط آب‌وهوایی، بین اقلیم کوهستانی و آب‌وهوای نیمه‌خشک و خشک داخلی قرار گرفته است. از نظر طبقه‌بندی کلی، آب‌وهوای این منطقه از نوع مدیترانه‌ای است. شهر جدید هشتگرد در غرب استان تهران و در ۶۵ کیلومتر اتوبان تهران- قزوین احداث شده است. در شرق آن رودخانه‌ی کردان قرار دارد که از ارتفاعات البرز سرچشمه می‌گیرد. در شمال غرب منطقه نیز رودخانه و سد طالقان قرار گرفته است هم‌چنین رودهای کوچک‌تری مانند فشنند، ولیان، هیو خور در داخل هشتگرد جریان دارند.

۷-۲- موقعیت جغرافیایی

شهر جدید هشتگرد، بین طول جغرافیایی ۵۰ درجه و ۲۵ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۵۵ دقیقه، و در عرض‌های جغرافیایی ۳۵ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۵ دقیقه با ارتفاع ۱۳۱۰ تا ۱۴۱۰ متر از سطح دریا واقع شده است. (Omran Co. Of Hashtgerd. P.LL. 1386)



نقشه هوایی شهر جدید هشتگرد



نقشه شهر جدید هشتگرد

۳-۷- دسترسی ها

شهر جدید هشتگرد در ۶۵ کیلومتری غرب کلان شهر تهران و ۲۵ کیلومتری شهر کرج قرار دارد. این شهر در شمال شهر فعلی هشتگرد و در شمال شهر فعلی هشتگرد و در شمال مسیر ارتباطی تهران- قزوین مکان یابی شده، هم چنین از جاده‌ی قدیم تهران- قزوین و مسیر راه آهن غرب کشور بهره مند است. شهر جدید هشتگرد نسبت به سه شهر جدید دیگر در حومه‌ی کلان شهر تهران، یعنی پرد، پردیس و اندیشه فاصله‌های بیش تری نسبت مادرشهر دارد. نورد این مسیر تا کلان شهر تهران با اتومبیلی با سرعت ۷۰ کیلومتر در ساعت، حدود چهل دقیقه طول می کشد.

۴-۷- موقعیت در مجموعه‌ی شهری تهران

محدوده‌ی شهری تهران با مساحتی حدود ۹۵۲۹ کیلومترمربع، بیش از ۵۰ درصد استان را شامل می شود. این محدوده محل تمرکز بیش ترین جمعیت و فعالیت بوده و با توجه به ویژگی‌های متفاوت بخش هایش به ده ناحیه تقسیم شده است (طرح مجموعه‌ی شهری تهران، ۱، ۱۳۷۸) ناحیه‌ی هشتگرد در منتهی علیه غرب مجموعه‌ی شهری تهران، و در شمال ناحیه‌ی اشتهارد و غرب کرج واقع شده است؛ و مهم ترین محدوده‌ی سکونت و فعالیت در غرب ناحیه‌ی کرج می باشد. این ناحیه شامل قسمت‌هایی از بخش مرکزی و نظرآباد شهرستان ساوجبلاغ است. مساحت کل این ناحیه بالغ بر ۱۰۸۰ کیلومترمربع است که حدود ۱۱ درصد مساحت مجموعه‌ی شهری تهران و ۵/۷ کل مساحت استان تهران را شامل می شود

(منبع پیشین) مهم‌ترین کانون‌های جمعیتی این ناحیه شهرهای نظرآباد و هشتگرد و روستای اطراف آن‌ها هستند که حوزه‌ی شهری هشتگرد را به وجود می‌آورند و شهر جدید در حال احداث هشتگرد نیز در همین قسمت واقع شده است.

۸- عوامل مؤثر در مکان‌یابی شهر جدید هشتگرد

علاوه بر عوامل کلی مؤثر بر تمام شهرهای جدید ایران، اهداف خاصی نیز برای شهر جدید هشتگرد به این شرح بیان شده است:

۱- کمبود زیادی مسکن در شهرهای هم‌جوار، و کاهش بار سکونت در تهران؛ ۲- داشتن فاصله‌ی بهینه تا شهر تهران؛ ۳- سکونت تعداد حداقل ۱۳۵ هزار نفر در مرحله‌ی اول و امکان توسعه تا ۵۰۰ هزار نفر؛ ۴- ایجاد اشتغال حدود ۴۰۰۰ واحد شغلی؛ ۵- امکان دسترسی سریع از لحاظ مالی و اقتصادی به شهرهای استان‌های شمالی- شمال غربی و غرب کشور. ۶- وجود زمین‌های مناسب و غیر کشاورزی با مالکیت عمومی و قابل تملک، هم‌چنین شیب قابل قبول برای شهرسازی به همراه خاک مناسب به منظور استقرار سازه‌های بلند؛ ۷- دسترسی مناسب به منابع آب (آب‌های زیرزمینی، آب سدهای نزدیک و غیره)؛ ۸- وضعیت جغرافیایی و طبیعی مناسب (آب‌وهوا و اقلیم مطلوب) (مهندسين مشاور طرح معماری، ۷۲، ۱۳۶۸).

سابقه‌ی احداث شهر جدید در منطقه‌ی غرب تهران به مطالعات انجام شده در طرح آمایش سرزمین در زمان پیش از انقلاب برمی‌گردد؛ سپس بر انجام طرح مجدد آمایش سرزمین به شهرهای جدید به‌عنوان کانون‌ها و مراکز جذب جمعیت در نواحی مستعد اما زیاده‌رفته‌ی کشور، تأکید می‌شود.

به‌طور کلی طرح آمایش به یک نوع تمرکززدایی از منطقه‌ی تهران توجه نموده و در یک بررسی، این موارد را پیش نهاد می‌نماید:

- کنترل جمعیت تهران و رشد فیزیکی آن از طریق ایجاد مراکز فرعی دیگر در سطح کشور و عوامل مربوط به آن؛

- ایجاد شهرهای جدید در اطراف تهران که از آن‌ها به‌عنوان شهرهای ماهواره‌ای یا اقماری می‌توان نام برد.

شهر جدید هشتگرد به‌عنوان محدوده‌ی جذب جمعیت سرریز شهر تهران در مرکز این منطقه مکان‌یابی گردیده است، و بنا بر اطلاعات منتشر شده از سوی شرکت عمران شهر جدید هشتگرد، در انتخاب مکان این شهر جدید، عواملی به شرح زیر مدنظر قرار گرفته است.

۱- فاصله‌ی بهینه‌ی شهر جدید با تهران، به‌گونه‌ای که نه‌چندان نزدیک باشد که شهر به‌صورت توسعه پیوسته به تهران درآید، و نه‌چندان دور که جاذبه منطقه‌ی تهران در شهر جدید وجود نداشته باشند یا اندک گردد و در نتیجه از رونق و موفقیت آن بکاهد؛ ۲- فاصله‌ی مناسب با شهرهای اطراف؛ ۳- وجود زمین‌های مناسب (غیر کشاورزی با مالکیت عمومی یا قابل تملک و شیب قابل قبول)، از خصوصیات این منطقه بوده که در مکان‌یابی شهر جدید هشتگرد بسیار مؤثر بوده است؛ ۴- وجود شرایط جغرافیایی مناسب، خاک مقاوم از نظر ساخت‌وساز به همراه دشت غنی هشتگرد- نظرآباد که می‌تواند عامل مهمی در تأمین مواد اولیه‌ی کشاورزی مورد نیاز شهر باشد.

با توجه به ویژگی‌های شهر جدید هشتگرد می‌توان از تکنیک SWOT برای بررسی عوامل راهبردی محیط درونی و بیرونی استفاده نمود. این تکنیک به‌عنوان ابزاری نیرومند، به طبقه‌بندی و تحلیل این عوامل در ارتباط با هم می‌پردازد و این نظر، پایه‌های خوبی را برای تنظیم و ارائه‌ی راهبردی توسعه‌ی اقتصادی شهر فراهم می‌آورد. دومین گام در ارزیابی راهبردی توسعه‌ی مورد مطالعه، بررسی و تحلیل موضوعات راهبردی در محیط درونی و بیرونی شهر (تحلیل موقعیت) هستند که در دست‌یابی مطلوب شهر به توان‌ها و ظرفیت‌هایش، نقش یاری‌دهنده و یا برعکس بازدارنده را ایفا می‌کنند. به‌منظور ارائه راهکارها و راهبردهای نخست شهر تهران در پیدایش شهر جدید هشتگرد، شناسایی عوامل چهارگانه برای رفع ضعف‌ها و غلبه بر تهدیدها، هم‌چنین تقویت قوت‌ها و بهره‌گیری از فرصت‌ها ضروری است. از این رو در این قسمت به تحلیل (نقاط قوت و ضعف) شهر و محیط بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدهای تأثیرگذار از بیرون) پرداخته می‌شود. برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات شهر جدید هشتگرد از منابع و اسناد کتابخانه‌ای و نظرات کارشناسان و مسئولان شهر استفاده شده است. بدین ترتیب که هرکدام از عوامل چهارگانه‌ی SWOT پس از شناسایی، تحلیل شده و در مرحله‌ی بعدی، ماتریس SWOT تشکیل می‌شود. پس از اولویت‌بندی هر یک از عوامل چهارگانه با توجه به اهمیت آن‌ها، مطابق نظر کارشناسان شهر، اقدام می‌شود. رشد شهرنشینی در ایران در دوره‌های متفاوت افت‌وخیزهایی را به همراه داشته است که در طول چند دهه‌ی ۱۳۸۵-۱۳۳۵ در ایران مشخص است. برای دست‌یابی به اهداف در جهت پدیده‌ی نخست شهری از دو روش شاخص‌های نخست شهری و شاخص‌های عدم تمرکز استفاده گردید. نتایج به‌دست‌آمده از هر دو روش در این دهه‌ها کامکان روند مشابهی را نشان می‌دهد. توزیع نظام شهری کشور از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۵ با روند تمرکز بیش‌ازحد و یا نخست شهری بیش‌تری همراه بوده است و از سال ۱۳۳۵ به‌تدریج از تمرکز آن کاسته شده و به سمت توزیع متناسب‌تری در حال حرکت بوده است. مطابق نظریه‌ی عدم تمرکز هندرسون مبنی بر اینکه با به‌کارگیری سیاست‌هایی از قبیل تمرکززدایی، عدم سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های بین‌شهری و واگذاری اختیارات به نهادهای منطقه‌ای و محلی از تمرکز بیش‌ازحد در نخست شهرها جلوگیری نمایند حمایت می‌کند. از اواخر دوره‌ی قاجاریه و به دنبال خواستاری حضور هر چه بیش‌تر دولت مرکزی در ایالت ولایت، یعنی تمرکز قدرت، توسط برخی از اصلاح‌طلبان اجتماعی آن زمان و در نتیجه اتخاذ تدابیر تمرکزگرایانه، توزیع

جمعیت شهری کشور به سوی تمرکز حرکت می‌کند. نتایج کلیه شاخص‌ها در همه ادوار بعد از دوره قاجاریه نشان‌دهنده پدیده الگوی نخست شهری در نظام شهری ایران بوده است.

کاهش تمرکز جمعیت و تمرکز در فعالیت‌های اقتصادی در مناطق پرتراکم کشور، به خصوص در تهران و اصفهان، هم‌چنین مهار روند رو به رشد جمعیت و فعالیت‌ها در این مناطق همه و همه از طریق دگرگونی ساختار فعالیت صنعتی و خدماتی آن‌ها در راستای کاهش تمرکز جمعیت در نخست شهری و در جهت تعادل نظام شهری کشور بوده است. سیاست احداث و توسعه شهرهای جدید در کشور بر اساس مطالعات مهندسی و دانش نوین به‌دوراز مکتب جبرگرایانه در جهت کاهش فشار جمعیتی و اقتصادی در شهرهای چندمیلیونی و به‌منظور پاسخ‌گویی به مازاد جمعیت و لبریز شدن آن و سرانجام کاهش فشارهای ناشی از گرانی مسکن، اشتغال و خدمات در نظر گرفته شد. با توجه به مشکلات ناشی از تمرکز و افزایش جمعیت شهرهای بزرگ و به‌خصوص پایتخت‌ها، سیاست‌های مختلفی در ایجاد تعادل در نظام شهری اعمال می‌گردد که یکی از این سیاست‌ها ایجاد امکانات توسعه برای شهرهای متوسط در داخل نظام سلسله‌مراتب شهری است و مورد دوم تزریق شهرهای جدید در داخل سلسله مراتب شهری است که از طریق ایجاد شهرهای ماهواره‌ای (اقماری) در اطراف پایتخت‌ها و شهرهای بزرگ انجام می‌گیرد.

ایجاد شهرهای جدید خارج از اهداف صنعتی و اقتصادی آن‌ها در شرایطی که در جاذبه و شعاع عملکرد شهرهای بزرگ قرار داشته باشند، به‌جز افزایش سهم جمعیت شهری دیگر، تأثیری در داخل نظام شهری نخواهد داشت. باوجود این مسائل، ضرورت ایجاد شبکه‌ای از مادرشهرهای منطقه‌ای و ناحیه‌ای، همانا ایجاد شهرهای جدید را در مناطق عقب‌افتاده با در نظر گرفتن شرایط جغرافیایی و منابع طبیعی ایجاد می‌نماید. در بررسی‌هایی که وزارت مسکن و شهرسازی انجام داد، به این نتیجه رسید. اکنون که روند شهرنشینی و ایجاد شهرهای جدید در کشور را نمی‌توان متوقف کرد، پس باید به فکر هدایت و مهار آن افتاد تا از پیدایش بافته‌ای ناهنجار جلوگیری گردد (رهنمایی، ۱۶۰، ۱۳۷۱).

۹- نتایج داده‌های تحقیق

با توجه به این که ضرورت ایجاد شهرهای جدید در کنار کلان‌شهرها از جمله تهران، به دلیل بعضی مشکلات‌های درونی و بیرونی است، در این خصوص سعی کرده‌ایم مواردی را از تکنیک SWOT برای پی بردن به نقاط قوت و ضعف شهر جدید هشتگرد در کنار کلان‌شهر، تهران برشماریم. با استفاده از این روش نقاط قوت و ضعف را به‌صورت جدول تعیین می‌کنیم؛ سپس فرصت‌ها و تهدیدها را در چارچوب جدول مشخص نموده و هر کدام ضریب می‌دهیم که جمع ضریب‌ها از ۱ نباید بیش‌تر باشد. در مرحله بعد، رتبه می‌دهیم و از مجموع رتبه‌ها به میزان نقاط قوت و ضعف عامل‌ها می‌توان پی برد. در جدول‌های ارائه‌شده به نقاط قوت و ضعف عوامل درونی و بیرونی پی خواهیم برد.

جدول ۱ نقاط قوت Strong points

ردیف	عامل	تشریح
۱	خودکفایی نسبی در هر مرحله از تکامل	به دلیل برخورداری از امکانات خدماتی، تجاری، و فرهنگی در هر محله‌ای، این توان وجود دارد که بدون وابستگی به محله‌های دیگر به تکامل و توسعه برسد.
۲	حضور مردم با پیشینه‌های متفاوت فرهنگی	به دلیل مهاجرت مردم از سایر نقاط، تنوع فرهنگی باعث جلوگیری از یکدستی و یکنواختی شده است.
۳	وجود ساختمان‌های با تراکم کم و متوسط حول مراکز محلات	از نظر قرارگیری و مجوز ساخت‌وسازها ساختمان‌های با تراکم پایین و متوسط در اطراف هر محله‌ای از ازدحام، شلوغی آن جلوگیری می‌کند.
۴	وجود شهر صنعتی در مجاورت شهر جدید و فاصله مناسب آن	به دلیل نزدیکی به قطب صنعتی و مجاورت این شهر نسبت به واحدهای صنعتی و کارخانه‌ها در آینده، می‌شد اشتغال‌زایی ایجاد کند.
۵	شکل‌گیری نسبی مراکز تجاری برای اشتغال	مستقل بودن محله‌ها به دلیل وجود مراکز تجاری باعث جذب اشتغال و رونق اقتصادی در هر محله‌ای می‌شود.
۶	وجود قدرت خرید برای اقشار پردرآمد و میان‌درآمد	به دلیل بالا بودن زمین و مسکن، وجود قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیش‌تر در این شهر می‌شود.
۷	وجود مراکز آموزشی در سطح منطقه	وجود مراکز آموزشی و مجتمع فنی و حرفه‌ای، باعث رفاه دانش‌آموزان شده و از طی کردن مسافت طولانی در اطراف منطقه توسط آنان، جلوگیری می‌کند.
۸	تعداد کم اتومبیل در سطح شهر	به دلیل وجود طراحی محله‌ها و نزدیکی مراکز تجاری و اداری در هر محله‌ای، استفاده‌ی زیاد از اتومبیل موردنیاز نمی‌باشد، به همین دلیل تعداد اتومبیل در سطح شهر کم می‌شود.
۹	وجود سایت هیدروپونیک	بزرگ‌ترین سایت گلخانه‌ای در جهت جذب افراد متخصص و فارغ‌التحصیلان رشته‌ی کشاورزی، هم‌چنین رونق‌بخش

	کشاورزی وجود دارد.	
۱۰	شیب مناسب برای دفع آب‌های سطحی	شیب شهر از سمت شمال به جنوب می‌باشد که برای دفع آب‌های سطحی در هنگام بارندگی مناسب است.
۱۱	فضای سبز خطی در امتداد معابر	فضای سبز در امتداد معابر باعث سرزندگی و شادابی در سطح شهر شده و از آلودگی سطح شهر در پی تردد اتومبیل کاسته می‌شود.
۱۲	وجود نشانه‌های شهر	در سطح شهر نشانه‌هایی چون دانشگاه پیام نور، مسجد، میدان ساعت، و میدان یادبود دیده می‌شود.
۱۳	شهرسازی	گره‌های ترافیکی در سطح شهر فقط در اطراف میدان‌های اصلی شهر دیده می‌شود و پیش‌بینی پارکینگ در هر محله‌ای، از گره‌های ترافیکی محله‌ها می‌کاهد.
۱۴	دره‌ی میان بافت	وجود دره‌های سطح شهر به‌عنوان یک لبه‌ی جداکننده از محله و معابر در نظر گرفته شده است.
۱۵	معابر	در نظر گرفتن معابر عرضی باعث گردیده نسبت به اطراف سطح شهر دید کافی وجود داشته باشد.
۱۶	فضاهای باز	به دلیل طراحی مناسب، فضاهای پیچیده و درهم‌تنیده که باعث مشکلات خاص می‌شود وجود ندارد.
۱۷	میلان شهری	در سطح شهر، میلان شهری و روشنایی نیز در نظر گرفته شده است.
۱۸	موقعیت	مکان‌یابی مناسب از نظر جغرافیایی، شهرسازی، سیاسی و...
۱۹	طراحی شهری	طراحی معابر به نحوی است که مسیرهای عابران پیاده تا داخل بافت مسکونی در نظر گرفته شده است.
۲۰	مقاوم‌سازی ساختمان‌ها	با پیش‌بینی‌های مناسب خطر سوانح طبیعی از نظر زلزله و... کاسته شده و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در نظر گرفته شده است.
۲۱	علاقه‌مندی کارشناسان شهرداری برای مشارکت‌های مردمی در شهر	تشکیل NGO ها از نظر کارشناسان و متخصصان در جهت مشارکت‌های مردمی در سطح شهر.
۲۲	عدم یکنواختی در معماری	تنوع در ساخت‌وساز و معماری به سبک ویلایی و آپارتمانی با ناماساری‌های متفاوت.
۲۳	فضای سبز	در نظر گرفتن سرانه‌های فضای سبز با توجه به جمعیت‌پذیری و افزایش جمعیتی فضای سبز.
۲۴	آموزش عالی	وجود دانشگاه در سطح شهر باعث جذب دانشجویان در شهرهای اطراف و به دنبال پیشرفت شهر از نظر فرهنگی گردد.
۲۵	منطقه بندی کاربری‌ها	به دلیل خودکفایی نسبی در هر محله‌ای به پیروی آن در هر منطقه‌ای، کاربری‌های موردنیاز آن، در سطح شهر پیش‌بینی شده است.
۲۶	آب‌وهوای مناسب	به دلیل فاصله‌ی مناسب از شهر تهران، کرج و قزوین از آلودگی و ازدحام و سروصدای داخل شهرهای بزرگ به دور می‌باشد و به همین دلیل خط آسمان در این شهر به‌راحتی قابل تشخیص است.
۲۷	شهرسازی	در سطح شهر فضاهای باز برای نشستن و استراحت افراد در نظر گرفته شده است.
۲۸	نشانه‌های شهری	میدان‌های ساعت، یادبود و شهرداری، سمبل‌های خاص و آسانی برای نشانه‌های شهری در جهت تشخیص افراد ناآشنا با معابر و خیابان‌های دیگر است.
۲۹	توزیع متناسب خدمات تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای	در هر محله و ناحیه‌ای در سطح شهر توزیع متناسب و یکنواختی با توجه به جمعیت‌های قابل‌پذیرش در نظر گرفته شده است.
۳۰	استقرار کاربری‌ها	کاربری‌ها در سطح شهر به‌راحتی با یکدیگر قابل سازگاری هستند.
۳۱	وجود تنوع طبیعی	به دلیل وجود خط قعرها در سطح شهر، پتانسیل‌های محیطی باعث تنوع و زیبایی خاصی از نظر دید و منظر شده است.
۳۲	راه‌های ارتباطی	طراحی شهر با راه شرقی - غربی باعث سازگاری فعالیت و ساختار اصلی شهر به تبعیت از محورهای ارتباطی می‌باشد.
۳۳	ارتباط کاربری‌های	وجود تنوع طبیعی باعث شده که نظم خاصی از نظر استقرار شهر با کاربری‌های پیش‌نهادی دیده شود.
۳۴	انطباق نظم هندسی پیش‌نهادی با عوارض طبیعی زمین	مکان‌یابی و استقرار کاربری‌ها در سطح شهر با اراضی متعدد سازگاری دارد.
۳۵	اراضی متعدد فضاهای شهری مناسب	به دلیل طراحی و پیش‌بینی این شهر به‌عنوان یک شهر فرهنگی توریستی و پایگاه اجتماعی، همچنین استقرار افراد با مشاغل خاص، بحران‌های اجتماعی مشاهده نمی‌شود.
۳۶	عدم وجود مشکلات و بحران‌های اجتماعی حاد	به دلیل وجود روستاهای قدیمی در اطراف این شهر، شادابی و سرسبزی در این شهر مشاهده می‌شود و نیازهای روستاییان اطراف، در این شهر تأمین می‌گردد.

جدول ۲ نقاط ضعف Weak Point

۱	اهداف طرح جامع	به دلیل پیش‌بینی‌های بلندمدت، اهداف طرح جامع تحقق نیافته است.
۲	گرانی قیمت زمین	وجود دلالتان باعث بورس‌بازی و بالا رفتن قیمت زمین و مسکن شده است.
۳	تمرکز جمعیت	به دلیل ساخت‌وساز در بعضی از محله‌ها، تمرکز جمعیت در بعضی از فازها در سطح گسترده‌ای وجود دارد؛ در صورتی که بعضی از فازها خالی از جمعیت است.
۴	فقدان شبکه‌ی فاضلاب	نبود سیستم فاضلاب باعث شده که در جمع‌آوری پساب مشکل ایجاد شود.
۵	ساخته نشدن بخشی از معابر اصلی	نبود گذرگاه‌های اصلی باعث ازدحام در بعضی از معابر شده است.
۶	اشتغال	نیافتن استقرار فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی باعث پایین بودن نرخ اشتغال شده است.
۷	سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران	عدم حمایت‌های دولت در جهت یارانه‌های خاص وام‌های بلندمدت با سود کم، باعث شده که سرمایه‌داران در این شهر تمایل کم‌تری به سرمایه‌گذاری داشته باشند.
۸	عدم تطابق الگوی هندسی	نبود یک الگوی مهندسی خاص به دلیل وجود مشکل زمین و طبیعت در جهت توسعه‌ی شهر مشکلاتی را به وجود آورده است.
۹	عوارض طبیعی	به دلیل وجود خط قعر، دسترسی به داخل این شیارها امکان‌پذیر نمی‌باشد.
۱۰	دولت	بی‌توجهی دولت و مدیران مسئول در زمینه‌های سرمایه‌گذاری برای کارهای فرهنگی، اقتصادی باعث عدم توسعه‌ی این شهر شده است.
۱۱	عدم ساخت پیاده راه	رها کردن پیاده‌روهای داخل محله‌ها به‌صورت زمین بایر، مشکلاتی را در جهت تردد معابر به وجود آورده است.
۱۲	شکل شطرنجی شهر	طراحی شکل شهر به‌صورت شطرنجی با توجه به عوارض طبیعی شهر همخوانی ندارد و بیشتر محدوده را در بر گرفته است.
۱۳	مشارکت مردم	عدم همکاری مردم و اطلاع‌رسانی آن‌ها از تصویب طرح تا اجرا، باعث دل‌سردی مردم نسبت به شهر جدید می‌شود.
۱۴	مهاجرت مردم از شهرهای اطراف	پذیرش مهاجران از شهرهای اطراف به دلیل گرانی مسکن در مادر باعث گردیده که این شهر به‌صورت خوابگاهی درآید.
۱۵	هویت شهری	پیشینه‌ی فرهنگی و تاریخی در این شهر باعث شده که مردم به این شهر وابستگی نداشته باشند.
۱۶	ناسازگاری برخی کاربری‌ها	وجود برخی از کاربری‌ها مانند پمپ بنزین در کنار معابر اصلی و یا کاربری آموزشی در کنار معبر اصلی، مشکلات ترددی به وجود آورده است.
۱۷	معرفی و شناخت شهر	اطلاع‌رسانی دقیق در جهت معرفی و آشنایی با پتانسیل‌های این شهر برای افراد علاقه‌مند به انجام نمی‌باشند.
۱۸	ارتباط حسی و عاطفی	به دلیل بعضی از ساخت‌وسازهای نامناسب در بعضی از محله‌ها برقراری ارتباط میان مردم و فضا به سختی امکان‌پذیر است.
۱۹	سیمای شهر	به دلیل نبود پایین‌دستی مدیران و مسئولان شهر در هنگام واگذاری پروژه‌ها ناهماهنگی در سیمای شهر دیده می‌شود.
۲۰	پل‌های ارتباطی	در پی نبود سرمایه‌گذاری و حمایت نکردن دولت، پل‌های ارتباطی بر روی محور شرقی، غربی به دلیل وجود خط قعر در جهت دسترسی برای این محدوده، تحقق نیافت.
۲۱	مرکز ناحیه	عدم شکل‌گیری مرکز ناحیه بیش‌ترین فشار و مشکلات را برای مسئولان و مدیران شهری ایجاد نموده است.
۲۲	فضاهای عمومی	بی‌توجهی نسبت به فضاهای عمومی و استقرار این مکان دل‌سردی برای مردم در این شهر، را به وجود آورده است.
۲۳	اقتصادی	کاربری‌های متنوع و شبانه‌روزی در سطح شهر از نظر اشتغال در سطح پایین است و جمعیتی را جذب نکرده است.
۲۴	رفاه شهروندان	تمهیدات برای جلوگیری از تابش نور خورشید در مسیر پیاده‌روها دیده نشده است.
۲۵	پیاده‌روها	به زیبایی در معابر و در سطح محله‌ها توجه نشده است.
۲۶	تفریحی و توریستی	مراکز تفریحی توریستی در سطح شهر در جهت جذب جمعیت و اشتغال‌زایی دیده نمی‌شود.
۲۷	شهرسازی	پایین بودن تراکم ساختمانها و فاصله‌ی نامناسب بناها با یک‌دیگر باعث شکل‌گیری ساختمان‌ها به‌صورت پراکنده شده است.
۲۸	مدیریت	هماهنگی بین ساخت‌وسازها وجود ندارد و پراکندگی آن‌ها بدون برنامه و پیش‌بینی طرح جامع است.
۲۹	وسایل نقلیه	ناوگان‌های عمومی در ساعت‌های مشخص برای تردد به مادرشهر، و شهرهای اطراف وجود ندارد.
۳۰	فضای سبز	به فضاهای سبز در بین واحدهای مسکونی به‌عنوان فضای استراحت گاهی در جهت سرسبزی و کاهش آلودگی‌ها توجهی نشده است.
۳۱	مراکز درمانی و مذهبی	به احداث مراکز درمانی و فرهنگی در جهت رفاه ساکنان شهر توجه نشده است.
۳۲	سطح درآمد	به دلیل وجود گرانی زمین و مسکن، قدرت خرید برای افراد کم درآمد در سطح بسیار پایینی است.

۳۲	اقتصادی	به دلیل نبودن اشتغال مطابق اهداف طرح جامع، از نظر اقتصادی در سطح پایینی جای دارد.
۳۴	اجتماعی	بی‌توجهی نسبت به امور موردنیاز مردم باعث شده که در جمعیت موجود در جهت کاسته شدن جمعیت مادرشهر به وقوع نپیوندد.
۳۵	جمعیت‌پذیری	به دنبال پایین بودن جمعیت موجود با توجه به اهداف پیش‌بینی‌شده در طرح جامع، نرخ رشد در سطح پایین است.
۳۶	جغرافیایی	بی‌توجهی به استقرار بعضی از کاربری‌ها در کنار محور اصلی باعث گردیده خطراتی برای ساکنان به وجود آید.
۳۷	امنیت شغلی	به دلیل مسائل اقتصادی و اداری اقشار اجتماعی متفاوت، امکان سرمایه‌گذاری در این شهر برایشان میسر نمی‌باشد.
۳۸	حمایت‌های خصوصی	حمایت دولت از شرکت‌های خصوصی و N.G.O ها در جهت توسعه و پیشبرد اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی دیده نمی‌شود.
۳۹	خدمات اینترنتی	به رواج امکانات IST و دسترسی شهروندان به چنین امکاناتی در جهت کاهش تقاضای خدمات نشده است.
۴۰	برنامه‌ریزی شهری	به‌منظور کاهش مشکلات مسکن در تهران، برنامه‌ریزی اساسی در جهت کنترل قیمت‌ها برای رفاه حال ساکنان تهرانی صورت نگرفته است.

با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از ماتریس‌های داخلی در شهر جدید هشتگرد، کم‌تر از ۲/۵ است. این عدد نشان می‌دهد که در زمینه‌های تعیین شده وضعیت نسبتاً متوسط است که با تدوین راهبردهای مناسب می‌توان در جهت ارتقای موقعیت شهر جدید در زمینه‌ی جذب جمعیت و جلوگیری از ازدحام بیش‌ازحد مادرشهر تهران، گام‌های مؤثری برداشت.

جدول ۳ تهدیدها Threats Point

ردیف	عامل	تشریح
۱	بی‌توجهی مدیران شهری	مسئولان و سیاست‌مداران شهری به تحقق اهداف شهرهای جدید توجه ندارند.
۲	طرح‌های فرادست	ضعف تحقق‌پذیری و فاصله زمانی طرح‌ها، از تصویب تا اجرا ضعف دارد.
۳	تسلط الگویی جدایی محل کار از زندگی	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن مادرشهر، شهر جدید هشتگرد به‌عنوان مکانی در جهت استراحت به وجود خواهد آمد.
۴	مسکن و زمین	وجود سرمایه‌داران و مالکان نبود کنترل و کاهش قیمت زمین و مسکن باعث شده که مانند مادرشهر هر روزه قیمت زمین و مسکن افزایش یابد.
۵	وابستگی شهر جدید هشتگرد به مادرشهر تهران	وجود نخست شهر تهران، ضرورت شهر جدید را ایجاد کرد، ولی از نظر اقتصادی هنوز به این مادرشهر وابستگی وجود ندارد.
۶	چندبخشی بودن برنامه در سطح کشور	نبود برنامه‌های جداگانه و نامشخص بودن حیطه‌ی کاری هرکدام در سطح کشور باعث شده که برنامه‌ها به‌صورت چند بخشی دیده شود.
۷	قوانین شهرسازی	بی‌توجهی دولت در جهت هماهنگ‌سازی سایر بخش‌ها و ارگان‌ها در جهت احداث شهر جدید هشتگرد، دیده می‌شود.
۸	سرمایه‌گذاران	یک عده از افراد مالک، شهر را در دست خود منحصر کرده‌اند.
۹	اجتماعی	شرایط مناسب در جهت، جذب جمعیت وجود ندارد.
۱۰	اهداف طرح جامع	به اهداف طرح جامع در جهت استقرار کاربری‌ها بی‌توجهی می‌گردد.
۱۱	شکل نگرتن روحیه‌ی شهروندی و نبود یک‌زبانی	نداشتن وابستگی به این شهر، احتمال رها کردن ساکنان در هر زبان و گوش را هموار کرده است.
۱۲	شکل نگرتن کاربری‌ها بر اساس طرح جامع	ضوابط و مقررات شهرسازی در جهت ساخت‌وسازها در تمام شهرهای جدید یکسان است.
۱۳	راه‌ها	توسعه شهر بدون توجه به سلسله‌مراتب راه‌ها انجام پذیرفته است.
۱۴	فضاهای رها شده در شیارهای طبیعی	به پتانسیل‌های طبیعی شهر در جهت نقطه‌ی قوت آن توجهی نشده است.
۱۵	فشار اجتماعی برای بالا بردن تراکم به‌ویژه تراکم ساختمانی	تمایل به تراکم بالا از نظر ساکنان و توجه مسئولان شهر به این امر، دیده می‌شود.

جدول ۴ فرصت‌ها Opportuniti Point

ردیف	عامل	تشریح
۱	منابع آب	استفاده از منابع آب از سد طالقان و روستای فشند
۲	اجتماعی	تمرکز جمعیت در بعضی از محله‌ها که کاربری‌های آن‌ها احداث شده، بیش‌تر است.
۳	مرکز اداری و سیاسی	وجود مراکز اداری در سطح شهر باعث شکل دهی و سامان دهی این شهر شده است.
۴	متروی تهران- هشتگرد	راه‌اندازی متروی تهران- هشتگرد، فاصله‌ی زمانی را با مادرشهر کاهش می‌دهد و می‌تواند باعث جذب جمعیت گردد.
۵	حمایت‌های دولت	با توجه به حمایت‌های دولت و عدم مشکلات محیطی خاص، شرایط برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌گردد.
۶	شهرک سینمایی	در صورت عدم سنگ اندازی و پرهیز سیستم بوروکراسی اداری، احداث شهرک سینمایی به‌عنوان یک عامل در جهت جذب جمعیت و اشتغال مهیا می‌گردد.
۷	آموزش عالی	وجود سایت دانشگاهی در قسمت شمال شهر به دلیل دوری از مرکز شهر و شرایط مناسب آب‌وهوایی در جهت احداث شهرک دانشگاهی مؤثر می‌باشد.
۸	مجتمع تفریحی توریستی	استفاده از امکانات روستای فشند به دلیل نزدیکی به این روستا در جهت احداث مکانی برای مجتمع تفریحی و توریستی می‌تواند موقعیت مناسبی را فراهم نماید.
۹	موقعیت کوهستانی مناسب	مکان‌یابی مناسب به دلیل وجود کوه‌های البرز و شرایط آب‌وهوایی مناسب.
۱۰	مکان‌یابی	به دلیل نزدیکی به شهرهای تهران، کرج و قزوین، شهر جدید هشتگرد می‌تواند جاذب جمعیت در قسمت غربی کشور گردد.
۱۱	دسترسی	قرارگیری و نزدیکی بین محور اصلی تهران- قزوین در جهت توسعه‌ی آینده مؤثر است.
۱۲	شوراهای محله‌ای	تشکیل شوراهای محله‌ای در سطح شهر با توجه به تخصص هر گروهی می‌تواند در جهت کاهش مشکلات تأثیرگذار باشد.
۱۳	توان‌های محیطی	توجه به استعدادهای بالقوه و تبدیل آن‌ها به‌صورت بالفعل در جهت افزایش کیفیت محیطی.
۱۴	فضای شهری	تعیین نقش فضای شهری در ارتباط با کاربری‌های مجاور آن.
۱۵	راه‌ها	توجه به معابر محلی در جهت توسعه‌ی محله‌ها و ارتباط با محله‌ها و ارتباط با محله‌های دیگر به دلیل ارتباط با مرکز محله.
۱۶	مدیریت	وجود کمیته‌ی نظارتی در جهت جلوگیری از بورس‌بازی زمین.

جدول ۵ وزن دهی به نقاط قوت Strong point

ردیف	نقاط ضعف	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
۱	به دلیل برخورداری از امکانات خدماتی، تجاری و فرهنگی در هر محله‌ای، این توان وجود دارد که بدون وابستگی به محله‌های دیگر به تکامل و توسعه برسد.	۰	۴	۶	۸	۱۲
۲	به دلیل مهاجرت مردم از سایر نقاط متنوع، فرهنگی از یکدستی و یکنواختی جلوگیری می‌نمایند.	۳	۷	۱۰	۶	۴
۳	از نظر قرارگیری و مجوز ساخت وسازها، ساختمان‌های با تراکم پایین و متوسط در اطراف هر محله‌ای از ازدحام و شلوغی آن جلوگیری می‌کند.	۰	۳	۷	۴	۱۶
۴	به دلیل نزدیکی شهر نسبت به واحد صنعتی کارخانه‌ها بین قطب صنعتی و شهر جدید قرار گرفته است.	۰	۰	۶	۱۸	۴
۵	مستقل بودن محله‌ها به دلیل وجود مراکز تجاری باعث جذب اشتغال و رونق اقتصادی در هر محله‌ای می‌شود.	۲	۴	۱۰	۹	۵
۶	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن وجود قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیش‌تر در این شهر می‌شود.	۸	۱۳	۵	۳	۱
۷	وجود مراکز آموزشی و مجتمع فنی و حرفه‌ای، باعث رفاه دانش‌آموزان در سطح منطقه‌ی اطراف و جلوگیری از طی کردن مسافت طولانی برای دانش‌آموختگان می‌شود.	۲	۲	۱۲	۶	۸
۸	به دلیل وجود طراحی‌های محله‌ها و نزدیکی مراکز تجاری اداری در هر محله‌ای، استفاده زیاد از اتومبیل نیاز نمی‌باشند؛ به همین دلیل اتومبیل در سطح شهر کم است.	-	۶	۱۴	۷	۳

۹				-	بزرگترین سایت گلخانه‌ای در جهت جذب افراد متخصص و فارغ‌التحصیلان رشته‌ی کشاورزی و رونق‌بخش کشاورزی وجود دارد.
۱۰			۴	۱	شیب سطح شهر از سمت شمال به جنوب می‌باشد که در جهت دفع آب‌های سطحی در هنگام بارندگی، مناسب است.
۱۱			۹	۴	وجود فضای سبز در امتداد معابر باعث سرزندگی و شادابی در سطح شهر شده و از آلودگی سطح شهر به دلیل تردد اتومبیل کاسته می‌شود.
۱۲			۵	۰	در سطح شهر نشانه‌هایی چون دانشگاه پیام نور، مسجد، میدان ساعت و میدان یادبود به چشم می‌خورد.
۱۳			۴	۰	گره‌های ترافیکی در سطح شهر فقط در اطراف میدان‌های اصلی شهر دیده می‌شود و پیش‌بینی پارکینگ در همان محله از گره‌های ترافیکی در هر محله‌ای می‌کاهد.
۱۴			۶	۰	وجود دره‌های سطح شهر به‌عنوان یک لبه‌ی جداکننده از محله و معابر در نظر گرفته‌شده است.
۱۵			۹	۴	در نظر گرفتن معابر عریض باعث گردیده نسبت به اطراف سطح شهر دید کافی وجود داشته باشد.
۱۶			۳	۰	به دلیل طراحی مناسب، فضاهای پیچیده و درهم‌تنیده که باعث مشکلات خاص می‌شود، وجود ندارند.
۱۷			۱۰	۱	در سطح شهر، مبلمان شهری از نظر روشنایی نیز در نظر گرفته‌شده است.
۱۸			۱۷	۱	مکان‌یابی مناسب شهر به لحاظ موقعیت جغرافیاییریال سیاسی و پیش‌بینی‌شده است.
۱۹			۷	۴	طراحی معابر به نحوی است که مسیرهای عابران پیاده تا داخل بافت مسکونی در نظر گرفته‌شده است.
۲۰			۱۰	۲	پیش‌بینی و در نظر گرفتن خطر سوانح طبیعی از نظر زلزله و باعث مقاوم‌سازی ساختمان شده است.
۲۱			۱۲	۰	تشکیل NGO ها از نظر کارشناسان و متخصصان در جهت مشارکت‌های مردمی در سطح شهر.
۲۲			۱۷	۱	در ساخت‌وساز معماری به سبک ویلایی و آپارتمانی با نماسازی متفاوت گوناگونی پدید آمده است.
۲۳			۱۶	۲	با توجه به جمعیت‌پذیری و افزایش جمعیتی سرانه‌های فضای سبز موردنیاز، پیش‌بینی‌شده است.
۲۴			۰	۰	وجود دانشگاه در سطح شهر باعث جذب دانشجویان در شهرهای اطراف و دنبال آن پیشرفت شهر از نظر فرهنگی می‌گردد.
۲۵			۳	۰	به دلیل خودکفایی نسبی در هر محله‌ای و به پیروی آن در هر منطقه‌ای، کاربری‌های موردنیاز آن در سطح شهر پیش‌بینی‌شده است.
۲۶			۱۳	۴	به دلیل فاصله‌ی مناسب از شهر تهران، کرج و قزوین، از آلودگی و ازدحام و سرومندی داخل شهرهای بزرگ به دور می‌باشد و به همین دلیل خط آسمان در این شهر به‌راحتی قابل تشخیص دیده می‌شود.
۲۷			۶	۲	در سطح شهر فضاهای باز برای نشستن و استراحت افراد در نظر گرفته‌شده است.
۲۸			۰	۰	میدان‌های ساعت، یادبود و شهرداری، سمبل‌های خاصی به‌عنوان نشانه‌های شهری در جهت تشخیص افراد ناآشنا و آشنایی با معابر و خیابان‌های دیگر است.
۲۹			۷	۲	در هر مرحله و ناحیه‌ای در سطح شهر توزیع متناسب و یکنواختی با توجه به جمعیت‌های قابل‌پذیرش، در نظر گرفته‌شده است.
۳۰			۱۴	۸	کاربری‌ها در سطح شهر به‌راحتی با یکدیگر قابل سازگاری هستند.
۳۱			۲	۱۰	به دلیل وجود خط تصویر در سطح شهر، پتانسیل‌های محیطی باعث تنوع و زیبایی خاصی در سطح شهر شده است.

۳۲	طراحی شهر با راه شرقی- غربی باعث سازگاری فعالیت و ساختار اصلی شهر به تبعیت از محورهای ارتباطی می‌باشد.	۱	۱	۸	۱۲	۸
۳۳	وجود تنوع طبیعی باعث شده که نظم خاصی از نظر استواری شهر با کاربری‌های پیشنهادی دیده شود.	۸	۷	۱۰	۵	۰
۳۴	مکان‌یابی و استقرار کاربری‌ها در سطح شهر با اراضی متعدد سازگاری دارد.	۴	۳	۷	۱۶	۰
۳۵	به دلیل طراحی و پیش‌بینی این شهر به‌عنوان یک شهر فرهنگی توریستی و پایگاه اجتماعی استقرار با افراد با مشاغل خاص، مشکلات و بحران‌های اجتماعی در این زمینه مشاهده نمی‌شود.	۰	۰	۴	۱۶	۱۰
۳۶	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن، وجود قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیش‌تر در این شهر می‌شود.	۱	۲	۹	۸	۱۰

امتیاز خیلی زیاد: ۵ امتیاز زیاد: ۴ امتیاز متوسط: ۳ امتیاز کم: ۲ امتیاز خیلی کم: ۱

جدول ۶ وزن دهی به نقاط ضعف Weak point

ردیف	نقاط ضعف	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
۱	به دلیل پیش‌بینی‌های بلندمدت، اهداف طرح جامع تحقق نیافته است.	۲	۶	۴	۱۰	۸
۲	وجود دلالتان باعث بورس‌بازی و بالا رفتن قیمت زمین و مسکن شده است.	۲	۰	۸	۱۰	۱۰
۳	به دلیل ساخت‌وساز در بعضی از محله‌ها، تمرکز جمعیت در بعضی از فازها در سطح گسترده‌ای وجود دارد؛ در صورتی که بعضی از فازها خالی از جمعیت است.	۲	۳	۷	۹	۹
۴	نبود سیستم فاضلاب باعث شده که در جمع‌آوری پساب‌ها مشکل ایجاد شود.	۱	۳	۷	۹	۱۰
۵	عدم ساخته شدن معابر اصلی باعث ازدحام در بعضی از معابر گردیده است.	۲	۵	۹	۸	۶
۶	به دلیل عدم استقرار فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی، نرخ اشتغال پایین است.	۰	۶	۱۰	۱۲	۱۰
۷	عدم حمایت‌های دولت در جهت یارانه‌های خاص وام‌های بلندمدت با سود کم، باعث شده که سرمایه‌داران در این شهر تمایل کم‌تری به سرمایه‌گذاری داشته باشند.	۲	۴	۸	۸	۸
۸	نبود یک الگوی مهندسی خاص به دلیل وجود مشکل زمین طبیعت در جهت توسعه‌ی شهر، مشکلاتی را به وجود آورده است.	۷	۶	۶	۵	۶
۹	به دلیل وجود خط قعر، دسترسی به داخل این شیارها امکان‌پذیر نمی‌باشد.	۲	۵	۷	۸	۸
۱۰	بی‌توجهی دولت و مدیران مسئول در زمینه‌های سرمایه‌گذاری برای کارهای فرهنگی، اقتصادی در این شهر باعث عدم توسعه در این شهر شده است.	۱	۶	۷	۹	۷
۱۱	رها کردن پیاده روهای داخل محله‌ها به‌صورت زمین باید مشکلاتی را در جهت تردد معابر به وجود آورده است.	۰	۴	۹	۸	۹
۱۲	طراحی شکل شهر به‌صورت شطرنجی با توجه به عوارض طبیعی شهر همخوانی ندارد و بیش‌تر محدوده را در بر گرفته است.	۶	۱	۸	۹	۶
۱۳	عدم همکاری مردم و اطلاع‌رسانی آن‌ها از تصویب طرح تا اجرا، باعث دل‌سردی مردم نسبت به شهر جدید می‌شود.	۱	۳	۵	۱۱	۱۰
۱۴	پذیرش مهاجران از شهرهای اطراف به دلیل گرانی مسکن در آن شهرها باعث گردیده که این شهر به‌صورت خوابگاهی درآید.	۲	۷	۵	۸	۸
۱۵	نبود پیشینه‌ی فرهنگی و تاریخی در این شهر باعث شده که مردم وابستگی به این شهر نداشته باشند.	۰	۲	۴	۱۰	۱۴
۱۶	وجود برخی از کاربری‌ها مانند پمپ بنزین در کنار معابر اصلی و یا کاربری آموزشی در معبر اصلی، مشکلات ترددی به وجود آورده است.	۲	۶	۹	۷	۶
۱۷	اطلاع‌رسانی دقیق در جهت معرفی و آشنایی با پتانسیل‌های این شهر برای افراد علاقه‌مند انجام نشده است.	۱	۳	۷	۹	۱۰
۱۸	به دلیل بعضی از ساخت‌وسازهای نامناسب در بعضی از محله‌ها، برقراری ارتباط میان مردم و فضا به سختی امکان‌پذیر است.	۲	۵	۷	۸	۸

۱۹	به دلیل عدم نظارت دائمی مدیران و مسئولان شهر در هنگام واگذاری پروژه، ناهماهنگی در سیمای شهر دیده می‌شود.	۳	۹	۳	۷	۸
۲۰	به دلیل عدم سرمایه‌گذاری و حمایت دولت، پل‌های ارتباطی بر روی محور شرقی، غربی به دلیل وجود خط قعر در جهت دسترسی بر این محدوده تحقق نیذیرفته است.	۳	۳	۶	۸	۱۰
۲۱	شکل نیافتن مرکز ناحیه، فشار و مشکلات بیش‌تری بر روی مسئولان و مدیران شهری آورده است.	۹	۷	۴	۳	۷
۲۲	بی‌توجهی نسبت به فضاهای عمومی و استقرار نیافتن این مکان‌ها برای مردم شهر، دل سردی به وجود آورده است.	۲	۴	۹	۶	۹
۲۳	عدم کاربری‌های متنوع و شبانه روزی در سطح شهر باعث شده که از نظر اشتغال، شهر در سطح پایین باشد و جمعیتی را جذب ننماید.	۰	۳	۷	۹	۱۱
۲۴	برای جلوگیری از تابش نور خورشید در مسیر پیاده روها، چاره‌اندازی نشده است.	۶	۷	۱	۷	۹
۲۵	به زیباسازی در معابر و در سطح محله‌ها و بی‌توجهی شده است.	۶	۷	۹	۴	۴
۲۶	مراکز تفریحی توریستی در سطح شهر و در جهت جذب جمعیت و اشتغال‌زایی وجود ندارد.	۰	۲	۸	۸	۱۲
۲۷	پایین بودن تراکم ساختمان‌ها و فاصله‌ی نامناسب شان با یکدیگر باعث شکل‌گیری ساختمان‌ها به‌صورت پراکنده شده است.	۶	۸	۱۰	۶	۰
۲۸	بین ساخت‌وسازها و پراکندگی آن‌ها ناهماهنگی وجود دارد و بدون برنامه و پیش‌بینی طرح جامع هستند.	۷	۹	۱۱	۳	۰
۲۹	ناوگان‌های مناسب در ساعت‌های شغلی جهت تردد به مادرشهر، در شهرهای اطراف وجود ندارد.	۱	۲	۸	۹	۱۰
۳۰	به فضاهای سبز در بین واحدهای مسکونی به‌عنوان فضای استراحت گاهی در جهت سرسبزی و کاهش آلودگی‌ها توجه نشده است.	۰	۰	۶	۱۰	۱۴
۳۱	به احداث مراکز درمانی و فرهنگی در جهت رفاه ساکنان شهر توجه نشده است.	۱	۳	۷	۶	۱۳
۳۲	به دلیل وجود گرانی زمین و مسکن، قدرت خرید برای افراد کم درآمد در سطح بسیار پایینی است.	۱	۱	۸	۸	۱۲
۳۳	به دلیل نبودن اشتغال تنوع و اهداف نامناسب پیش‌بینی‌شده در طرح جامع، باعث شده که از نظر اقتصادی در سطح پایینی باشد.	۰	۰	۰	۱۲	۱۸
۳۴	بی‌توجهی نسبت به امور موردنیاز مردم باعث شده که جمعیت موجود در جهت کاسته شدن جمعیت مادرشهر به وقوع نپیوندد.	۱	۳	۷	۹	۱۰
۳۵	به دنبال پایین بودن جمعیت موجود با توجه به اهداف پیش‌بینی‌شده در طرح جامع، نرخ رشد در سطح پایین است.	۳	۲	۵	۱۱	۱۱
۳۶	بی‌توجهی به استقرار بعضی از کاربری‌ها در کنار محور اصلی باعث گردیده خطراتی برای ساکنان به وجود آید.	۲	۴	۶	۹	۹
۳۷	به دلیل مسائل اقتصادی و اداری اقشار اجتماعی، امکان سرمایه‌گذاری در این شهر برایشان میسر نمی‌باشد.	۶	۴	۸	۱۰	۲
۳۸	حمایت دولت از شرکت‌های خصوصی و N.G.O ها در جهت توسعه و پیشبرد اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی دیده نمی‌شود.	۱	۶	۹	۴	۱۰
۳۹	بی‌توجهی به رواج امکانات IST و دسترسی شهروندان به این امکانات در جهت کاهش تقاضای خدمات وجود دارد.	۵	۲	۳	۷	۱۳
۴۰	به‌منظور کاهش مشکلات مسکن‌ها در شهر تهران، برنامه‌های اساسی در جهت کنترل قیمت‌ها برای رفاه حال ساکنان تهرانی صورت نگرفته است.	۱	۳	۹	۱۰	۷

امتیاز خیلی زیاد: ۵ امتیاز زیاد: ۴ امتیاز متوسط: ۳ امتیاز کم: ۲ امتیاز خیلی کم: ۱

جدول ۷ شماره وزن دهی به نقاط تهدید Threats point

ردیف	نقاط تهدید	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
۱	عدم توجه مسئولان و سیاست‌مداران شهری در جهت تحقق اهداف شهرهای جدید	۱	۳	۷	۱۰	۹
۲	فاصله‌ی زمانی طرح‌ها، از تصویب تا اجرا.	۱	۱	۹	۶	۱۳
۳	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن مادرشهر، شهر جدید هشتگرد به‌عنوان مکانی در جهت استراحت در می‌آید.	۱	۷	۶	۸	۸
۴	وجود سرمایه‌داران و مالکین به دلیل عدم کنترل در جهت کاهش قیمت زمین و مسکن باعث شده که به مانند مادر شهر قیمت در این جا نیز هر روزه افزایش یابد	۰	۸	۸	۶	۸
۵	وجود نخست شهر تهران، ضرورت شهر جدید را ایجاد کرد ولی وابستگی از نظر اقتصادی به این	۱	۳	۷	۸	۱۱

					مادرشهر وجود دارد.	
۶	۱۰	۱۲	۵	۲	۰	عدم تفکیک برنامه ها و مشخص نبودن حیطه کاری هرکدام در سطح کشور باعث شده که برنامه ها به صورت چند بخشی دیده شود.
۷	۸	۷	۸	۶	۱	عدم توجه به دولت در جهت هماهنگ سازی سایر بخش ها و ارگان در راستای احداث شهر جدید هشتگرد.
۸	۱۲	۱۱	۶	۱	۰	وجود یک عده از افراد از نظر سرمایه، باعث تورم و انحصار شهر در دست این گروه گردیده است.
۹	۹	۶	۵	۶	۴	عدم شرایط مناسب در جهت جذب جمعیت.
۱۰	۱۰	۱۰	۳	۷	۰	بی توجهی به اهداف طرح جامع در جهت استقرار کاربری ها.
۱۱	۱۴	۱۲	۴	۰	۰	به دلیل عدم تعلق به این شهر، احکال رها کردن ساکنان در هر گویش و زبانی که شرایط آن ها مهیا گردد وجود دارد.
۱۲	۱۲	۸	۶	۲	۲	بی توجهی به ضوابط و مقررات در جهت ساخت وسازها در تمام شهرهای جدید.
۱۳	۱۲	۱۳	۳	۱	۱	توسعه شهر بدون توجه به سلسله مراتب راه ها.
۱۴	۷	۴	۱۲	۶	۱	بی توجهی به پتانسیل های طبیعی شهر در جهت نقطه ی قوت آن.
۱۵	۹	۶	۹	۳	۳	تمایل به تراکم بالا از نظر ساکنان و توجه مسئولان شهر به این امر.

امتیاز خیلی زیاد: ۵ امتیاز زیاد: ۴ امتیاز متوسط: ۳ امتیاز کم: ۲ امتیاز خیلی کم: ۱

جدول ۸ شماره وزن دهی به نقاط فرصت Opportuniti point

ردیف	نقاط فرصت	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
۱	استفاده از منابع آبی از سد طالقان و روستای فشنند	۱	۱	۸	۱۲	۸
۲	تمرکز جمعیت در بعضی از محله ها که کاربری های آن احداث شده است.	۳	۴	۷	۸	۸
۳	وجود مراکز اداری در سطح شهر باعث شکل دهی و سامان دهی این شهر شده است.	۰	۲	۹	۸	۱۱
۴	راه اندازی متروی تهران- هشتگرد فاصله ی زمانی را با مادرشهر کاهش می دهد و می تواند باعث جذب جمعیت گردد.	۰	۰	۳	۱۱	۱۶
۵	با توجه به حمایت های دولت و عدم مشکلات محیطی خاص، شرایط برای سرمایه گذاری مهیا می گردد.	۴	۲	۱۱	۱۰	۳
۶	در صورت عدم سنگ اندازی دوری گزیدن و سیستم بورکراسی اداری، احداث شهرک مؤثر می باشد.	۰	۰	۸	۹	۱۳
۷	وجود سایت دانشگاهی در قسمت شمال شهر به دلیل دوره از مرکز شهر و شرایط مناسب آب و هوایی در جهت احداث شهرک دانشگاهی مؤثر می باشد.	۳	۳	۳	۱۰	۱۲
۸	استفاده از امکانات روستای فشنند به دلیل نزدیکی به این روستا به عنوان یک مجتمع تفریحی و توریستی می تواند موقعیت مناسبی را فراهم نماید.	۰	۰	۶	۱۶	۸
۹	مکان یابی مناسب به دلیل وجود کوه های البرز، شرایط آب و هوایی مناسبی را ایجاد نموده است.	۶	۴	۱۲	۸	۰
۱۰	به دلیل نزدیکی به شهر تهران، کرج و قزوین، شهر جدید هشتگرد می تواند جاذب جمعیت در قسمت غربی کشور گردد.	۱	۷	۹	۱۱	۲
۱۱	قرارگیری و نزدیکی بین محور اصلی تهران- قزوین در جهت توسعه آینده مؤثر است.	۳	۵	۱۰	۶	۶
۱۲	تشکیل شوراهای محله ای در سطح شهر با توجه به تخصص هر گروهی می تواند در جهت کاهش مشکلات، تأثیرگذار باشد.	۱	۴	۸	۲	۱۵
۱۳	به استعدادهای بالقوه و تبدیل آن ها صورت بالفعل با توجه به افزایش کیفیت محیطی توجه شده است.	۲	۶	۸	۷	۷
۱۴	نقش فضای شهری در ارتباط با کاربری های مجاور آن تعیین شده است.	۰	۷	۹	۶	۸
۱۵	به معابر محلی در جهت توسعه ی محله ها و ارتباط با محله های دیگر به دلیل ارتباط با مرکز محله توجه شده است.	۶	۴	۳	۱۰	۷
۱۶	کمیته ی نظارتی در جهت جلوگیری از بورس بازی زمین وجود دارد.	۴	۳	۷	۹	۷

امتیاز خیلی زیاد: ۵ امتیاز زیاد: ۴ امتیاز متوسط: ۳ امتیاز کم: ۲ امتیاز خیلی کم: ۱

جدول ۹ تحلیلی SWOT (رتبه بندی و اولویت سنجی نقاط قوت از دیدگاه کارشناسان و مسئولان)

ردیف	نقاط قوت	امتیازها	میانگین وزن ها	وزن نسبی	رتبه
۱	به دلیل برخورداری از امکانات خدماتی، تجاری، فرهنگی در هر محله‌ای این توان وجود دارد که بدون وابستگی به محله‌های دیگر به تکامل و توسعه برسد.	۱۱۸	۳/۹۳	۰/۰۳۲۶	۸
۲	به دلیل مهاجرت مردم از سایر نقاط، تنوع فرهنگی باعث جلوگیری از یکدستی و یکنواختی شده است.	۹۱	۳/۰۳	۰/۰۲۴۹	۲۳
۳	از نظر قرارگیری و مجوز ساخت‌وسازها، ساختمان‌های با ترکم پایین و متوسط در اطراف هر مرحله ای از ازدحام و شلوغی آن جلوگیری می‌کند.	۱۲۳	۴/۱	۰/۰۳۳۷	۶
۴	به دلیل نزدیکی به قطب صنعتی و مجاورت این شهر نسبت به واحدهای صنعتی و کارخانه‌ها، هشتگرد در آینده اشتغال‌زایی ایجاد کند.	۱۱۰	۳/۶۰	۰/۰۳۰۱	۱۲
۵	مستقل بودن محله‌ها به دلیل وجود مراکز تجاری باعث اشتغال و رونق اقتصادی در هر محله‌ای می‌شود.	۱۰۱	۳/۳۶	۰/۰۲۲۷	۱۷
۶	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن، وجود قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیش‌تر در این شهر می‌شود.	۶۶	۲/۲	۰/۰۱۸۱	۲۹
۷	وجود مراکز آموزشی و مجتمع فنی و حرفه‌ای، باعث رفاه دانش آموزان در اطراف منطقه شده و طی مسافت طولانی جلوگیری می‌کند.	۱۰۶	۳/۵۳	۰/۰۲۹۰	۱۶
۸	به دلیل وجود طراحی محله‌ها و نزدیکی مراکز تجاری اداری در هر محله‌ای، استفاده زیاد از اتومبیل نیاز نمی‌باشد به همین دلیل تعداد اتومبیل در سطح شهر کم می‌باشد.	۴۳	۱/۴۳	۰/۰۱۱۷	۳۱
۹	وجود بزرگ‌ترین سایت گلخانه‌ای در جهت جذب افراد متخصص و فارغ‌التحصیلان رشته‌ی کشاورزی و رونق بخش کشاورزی است.	۱۱۴	۳/۸	۰/۰۳۱۲	۱۳
۱۰	شیب شهر از سمت شمال به جنوب می‌باشد که در جت دفع آب‌های سطحی در هنگام بارندگی مناسب است.	۱۰۰	۰/۳۳	۰/۰۲۷۴	۱۸
۱۱	فضای سبز در امتداد معابر باعث سرزندگی و شادابی در سطح شهر شده و از آلودگی سطح شهر به دلیل تردد اتومبیل کاسته می‌شود.	۸۶	۲/۸۶	۰/۰۲۳۵	۲۵
۱۲	در سطح شهر نشانه‌هایی چون دانشگاه پیام نور، مسجد، میدان ساعت و میدان یادبود دیده می‌شود.	۱۱۷	۳/۹	۰/۰۳۲۰	۱۰
۱۳	گره‌های ترافیکی در سطح شهر فقط در اطراف میدان‌های اصلی شهر دیده می‌شود و پیش‌بینی پارکینگ در هر مرحله ای از گره‌های ترافیکی در هر محله می‌کاهد.	۷۰	۲/۳۳	۰/۰۱۹۱	۲۸
۱۴	وجود دره‌های سطح شهر به‌عنوان یک لبه‌ی جداکننده از محله و معابر، در نظر گرفته شده است.	۱۲۰	۴	۰/۰۳۳۹	۷
۱۵	در نظر گرفتن معابر عریض باعث گردیده نسبت به اطراف سطح شهر دید کافی وجود داشته باشد.	۹۳	۳/۱	۰/۰۲۵۵	۲۲
۱۶	به دلیل طراحی مناسب، فضاهای پیچیده و درهم‌تنیده که باعث مشکلات خاص می‌شود وجود ندارد.	۱۳۲	۴/۴	۰/۰۳۶۲	۲
۱۷	در سطح شهر به مبلمان شهری و روشنایی نیز توجه شده است.	۱۰۱	۳/۳۶	۰/۰۲۷۷	۱۷
۱۸	مکان‌یابی مناسب شهر از نظر جغرافیایی، شهرسازی، سیاسی و...	۹۹	۳/۳	۰/۰۲۷۱	۱۹
۱۹	طراحی معابر به نحوی است که در مسیرهای عابران پیاده تا داخل بافت مسکونی در نظر گرفته شده است.	۹۰	۳	۰/۰۲۴۶	۲۴
۲۰	با پیش‌بینی‌های مناسب خطر سوانح طبیعی از نظر زلزله و... کاسته شده و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در نظر گرفته شده است.	۱۰۷	۳/۵۶	۰/۰۲۹۳	۱۵
۲۱	تشکیل NGO ها از نظر کارشناسان و متخصصان در جهت مشارکت‌های مردمی در سطح شهر.	۱۱۶	۳/۸۶	۰/۰۳۱۸	۱۱
۲۲	تنوع در ساخت‌وساز و معماری به سبک ویلایی و آپارتمانی با ناماسازی‌های متفاوت.	۹۴	۳/۱۳	۰/۰۲۵۷	۲۱
۲۳	در نظر گرفتن سرانه‌های فضای سبز با توجه به جمعیت‌پذیری و افزایش جمعیتی فضای سبز.	۸۶	۲/۸۶	۰/۰۲۳۵	۲۵
۲۴	وجود دانشگاه در سطح شهر باعث جذب دانشجویان در شهرهای اطراف و به دنبال آن پیشرفت شهر از نظر فرهنگی می‌باشد.	۱۳۰	۴/۳۳	۰/۰۲۰۵۶	۳
۲۵	به دلیل خودکفایی نسبی در هر محله‌ای به پیروی آن، در هر منطقه‌ای کاربری‌های موردنیاز آن در	۱۲۵	۴/۱۶	۰/۰۳۴۲	۵

				سطح شهر پیش‌بینی شده است.	
۲۶	۰/۰۲۲۲	۲/۷	۸۱	به دلیل فاصله مناسب از شهر تهران، کرج و قزوین از آلودگی و ازدحام و سروصدای داخل شهرهای بزرگ به دور می‌باشد و به همین دلیل خط آسمان در این شهر به راحتی قابل تشخیص است.	
۲۷	۰/۰۳۳۳	۳/۹۳	۱۱۸	در سطح شهر فضاهای باز برای نشستن و استراحت افراد در نظر گرفته شده است.	
۲۸	۰/۰۳۷۸	۴/۶	۱۳۸	میدان‌های ساعت، یادبود و شهرداری، سمبل خاصی به‌عنوان نشانه‌های شهری در جهت تشخیص افراد ناآشنا و آشنایی با معابر و خیابان‌های دیگر است.	
۲۹	۰/۰۲۹۰	۳/۵۳	۱۰۶	در هر محله و ناحیه‌ای در سطح شهر، توزیع متناسب و یکنواختی با توجه به جمعیت‌های قابل‌پذیرش در نظر گرفته شده است.	
۳۰	۰/۰۱۹۱	۲/۳۳	۷۰	کاربری‌ها در سطح شهر به راحتی با یکدیگر قابل سازگاری هستند.	
۳۱	۰/۰۳۳۷	۴/۱	۱۲۳	به دلیل وجود خط‌قهرها در سطح شهر، پتانسیل‌های محیطی باعث تنوع و زیبایی خاصی از نظر دید و چشم‌انداز شده است.	
۳۲	۰/۰۳۱۵	۳/۸۳	۱۱۵	طراحی شهر با راه شرقی - غربی باعث سازگاری فعالیت و ساختار اصلی شهر به تبعیت از محورهای ارتباطی می‌باشد.	
۳۳	۰/۰۱۹۷	۲/۴	۷۲	وجود تنوع طبیعی باعث شده که نظم خاصی از نظر استقرار شهر با کاربری‌های پیش‌نهادی ایجاد شود.	
۳۴	۰/۰۲۶۰	۳/۱۶	۹۵	مکان‌یابی و استقرار کاربری‌ها در سطح شهر با اراضی متعدد سازگاری دارد.	
۳۵	۰/۰۳۴۵	۴/۲	۱۲۶	به دلیل طراحی و پیش‌بینی این شهر به‌عنوان یک شهر فرهنگی توریستی و پایگاه اجتماعی، هم‌چنین استقرار افراد با مشاغل خاص، بحران‌های اجتماعی دیده نشده است.	
۳۶	۰/۰۱۷۵	۲/۱۳	۶۴	به دلیل وجود روستاهای قدیمی در اطراف این شهر شادابی و سرسبزی در این شهر مشاهده می‌شود و نیازهای روستاییان اطراف، در این شهر تأمین می‌گردد.	

جدول ۱۰ - تحلیلی SWOT (رتبه بندی و اولویت سنجی نقاط ضعف از دیدگاه کارشناسان و مسئولان)

ردیف	ضعف	امتیازها	میانگین وزن	وزن نسبی	رتبه
۱	به دلیل پیش‌بینی‌های بلندمدت، اهداف طرح جامع تحقق نیافته است.	۱۰۶	۳/۵۳	۰/۰۲۴۱	۱۸
۲	وجود دلالان باعث بورس‌بازی و بالا رفتن قیمت زمین و مسکن شده است.	۱۱۶	۳/۸۶	۰/۰۲۶۴	۱۲
۳	به دلیل ساخت‌وساز در بعضی از محله‌ها، تمرکز جمعیت در بعضی از فازها در سطح گسترده‌ای وجود دارد؛ در صورتی که بعضی از فازها خالی از جمعیت است.	۱۱۰	۳/۶۶	۰/۰۲۵۰	۱۶
۴	نیود سامانه‌ی فاضلاب باعث شده که در جمع‌آوری پساب‌ها مشکل ایجاد شود.	۱۱۴	۳/۸	۰/۰۲۵۹	۱۴
۵	عدم ساخته شدن معابر اصلی، باعث ازدحام در بعضی از معابر ساخته شده، گردیده است.	۱۰۱	۳/۲۶	۰/۰۲۳۵	۲۰
۶	استقرار نیافتن فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی باعث پایین بودن نرخ اشتغال شده است.	۱۴۰	۴/۶۶	۰/۰۳۱۸	۲
۷	عدم حمایت‌های دولتی در راستای بارانه‌های خاص وام‌های بلندمدت با سود کم باعث شده که سرمایه‌داران در این شهر تمایل کم‌تری به سرمایه‌گذاری داشته باشند.	۱۰۶	۳/۵۳	۰/۰۲۴۱	۱۸
۸	نبودن یک الگوی مهندسی خاص به دلیل وجود مشکل زمین و طبیعت در جهت توسعه شهر، مشکلاتی را به وجود آورده است.	۸۷	۲/۹	۰/۰۱۹۸	۲۷
۹	به دلیل وجود خط‌قهر، دسترسی به داخل این شیارها امکان‌پذیر نمی‌باشد.	۱۰۵	۳/۵	۰/۰۲۳۹	۱۹
۱۰	بی‌توجهی دولت و مدیران مسئول در زمینه‌های سرمایه‌گذاری برای کارهای فرهنگی و اقتصادی در این شهر، باعث عدم توسعه در این شهر شده است.	۱۰۵	۳/۵	۰/۰۲۳۹	۱۹
۱۱	رها کردن پیاده‌روهای داخل محله‌ها به‌صورت زمین با سایر مشکلاتی را در جهت تردد معابر به وجود آورده است.	۱۱۲	۳/۷۳	۰/۰۲۵۵	۱۵
۱۲	با توجه به عوارض طبیعی شهر طراحی شکل شهر به‌صورت شطرنجی همخوانی ندارد و بیشتر محدوده را در بر گرفته است.	۹۸	۳/۲۶	۰/۰۲۲۳	۲۳
۱۳	عدم همکاری مردم و اطلاع‌رسانی آن‌ها از تصویب طرح تا اجرا باعث دل‌سردی مردم نسبت به شهر جدید می‌شود.	۱۱۶	۳/۸۶	۰/۰۲۶۴	۱۲

۲۱	۰/۰۲۳۴	۳/۴۳	۱۰۳	پذیرش مهاجران از شهرهای اطراف به دلیل گرانی مسکن در آن شهرها باعث گردیده که این شهر به صورت خوابگاهی درآید.
۵	۰/۰۲۸۷	۴/۲	۱۲۶	نبود پیشینه‌ی فرهنگی و تاریخی در این شهر باعث شده که مردم به این شهر وابستگی نداشته باشند.
۲۲	۰/۰۲۲۵	۳/۳	۹۹	وجود برخی از کاربری‌ها مانند پمپ بنزین در کنار معابر اصلی و یا کاربری آموزشی در معبر اصلی، مشکلات ترددی به وجود آورده است.
۱۴	۰/۰۲۵۹	۳/۸	۱۱۴	عدم اطلاع رسانی دقیق در جهت معرفی و آشنایی با پتانسیل‌های این شهر برای افراد علاقه مند.
۱۹	۰/۰۲۳۹	۳/۵	۱۰۵	به دلیل بعضی از ساخت‌وسازهای نامناسب در بعضی از محله‌ها، برقراری ارتباط میان مردم و فضا به سختی امکان‌پذیر است.
۲۳	۰/۰۲۲۳	۳/۲۶	۹۸	به دلیل عدم نظارت دائمی مدیران و مسئولان شهر در هنگام واگذاری پروژه‌ها، ناهماهنگی در سیمای شهر دیده می‌شود.
۱۷	۰/۰۲۴۸	۳/۶۳	۱۰۹	به دلیل عدم سرمایه‌گذاری و حمایت دولت بر روی محور شرقی، غربی به دلیل وجود خط قعر در جهت دسترسی بر این محدوده پل‌های ارتباطی پدید نیامده است.
۲۹	۰/۰۱۸۶	۲/۷۳	۸۲	عدم شکل‌گیری مرکز ناحیه، فشار و مشکلات بسیاری بر روی مسئولان و مدیران شهری گذارده است.
۱۸	۰/۰۲۴۱	۳/۵۳	۱۰۶	بی‌توجهی نسبت به فضاهای عمومی و استقرار این مکان‌ها برای مردم، در این شهر دل سردی به وجود آورده است.
۱۰	۰/۰۲۶۸	۳/۹۳	۱۱۸	عدم کاربری‌های متنوع و شبانه روزی در سطح شهر باعث شده که شهر از نظر اشتغال در سطح پایین باشد و جمعیتی را جذب نمایند.
۲۴	۰/۰۲۱۸	۳/۲	۹۶	عدم تمهیدات برای جلوگیری از تابش نور خورشید در مسیر پیاده روها.
۲۸	۰/۰۱۸۹	۲/۷۶	۸۳	بی‌توجهی به زیباسازی در معابر و در سطح محله‌ها.
۸	۰/۰۲۷۳	۴	۱۲۰	نبودن مراکز تفریحی توریستی در سطح شهر در جهت جذب جمعیت و اشتغال‌زایی.
۳۰	۰/۰۱۷۳	۲/۵۳	۷۶	پایین بودن ترکم ساختمان‌ها و فاصله‌ی نامناسب بناها با یکدیگر باعث شکل‌گیری ساختمان‌ها به صورت پراکنده شده است.
۳۱	۰/۰۱۵۹	۲/۳۳	۷۰	ناهماهنگی بین ساخت‌وسازها و پراکندگی آن‌ها بدون برنامه و پیش‌بینی طرح جامع.
۱۳	۰/۰۲۶۱	۳/۸۳	۱۱۵	نبودن ناوگان‌های مناسب در شهرهای اطراف در ساعت‌های شغلی برای تردد به مادرشهر.
۴	۰/۰۲۹۱	۴/۲۶	۱۲۸	بی‌توجهی به فضاهای سبز در بین واحدهای مسکونی به‌عنوان فضای استراحت گاهی در جهت سرسبزی و کاهش آلودگی‌ها.
۱۱	۰/۰۲۶۶	۳/۹	۱۱۷	عدم توجه به احداث مراکز درمانی و فرهنگی در جهت رفاه ساکنان شهر.
۹	۰/۰۲۷۱	۳/۹۶	۱۱۹	به دلیل وجود گرانی زمین و مسکن، قدرت خرید برای افراد کم درآمد در سطح بسیار پایینی است.
۳	۰/۰۳۱۴	۴/۶	۱۳۸	به دلیل نبودن اشتغال، تنوع، و اهداف نامناسب پیش‌بینی‌شده در طرح جامع باعث شده که شهر از نظر اقتصادی در سطح پایینی باشد.
۶	۰/۰۲۸۰	۴/۱	۱۲۳	بی‌توجهی نسبت به امور نیاز مردم باعث شده که انباشت جمعیت مادرشهر به در پی نیاورد.
۷	۰/۰۲۷۵	۴/۰۳	۱۲۱	به دنبال پایین بودن جمعیت موجود با توجه به اهداف پیش‌بینی‌شده در طرح جامع، نرخ رشد در سطح پایین است.
۱۷	۰/۰۲۴۸	۳/۶۳	۱۰۹	بی‌توجهی به استقرار بعضی از کاربری‌ها در کنار محور اصلی باعث گردیده خطراتی برای ساکنان به وجود آید.
۲۶	۰/۰۲۰۰	۲/۹۳	۸۸	به دلیل مسائل اقتصادی و اداری اقشار اجتماعی، امکان سرمایه‌گذاری متناسب در این شهر برایشان میسر نمی‌باشد.
۲۵	۰/۰۲۱۶	۳/۱۶	۹۵	عدم حمایت دولت از شرکت‌های خصوصی و N.O.C ها در جمعیت توسعه و پیشبرد اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی.
۱	۰/۰۴۶۹	۶/۸۶	۲۰۶	بی‌توجهی به دسترسی شهروندان به امکانات IST و رواج آن در جهت کاهش تقاضای خدمات.
۱۶	۰/۰۲۵۰	۳/۶۶	۱۱۰	به‌منظور کاهش مشکلات مسکن در شهر تهران، برنامه‌های اساسی در جهت کنترل قیمت‌ها برای رفاه حال ساکنان تهرانی صورت نگرفته است.

جدول ۱۱ شماره تحلیلی SWOT (رتبه بندی و اولویت سنجی نقاط تهدید از دیدگاه کارشناسان و مسئولان)

ردیف	نقاط تهدید	امتیازها	میانگین وزن ها	وزن نسبی	رتبه
۱	عدم توجه مسئولان و سیاست مداران شهری در جهت تحقق اهداف شهرهای جدید.	۱۱۳	۳/۷۶	۰/۰۷۱۵	۴
۲	فاصله‌ی زمانی طرح ها، از تصویب تا اجرا	۱۱۹	۳/۹۶	۰/۰۷۵۳	۳
۳	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن مادرشهر، ممکن است شهر جدید هشتگرد به عنوان مکانی در جهت استراحت به وجود آید.	۱۰۵	۳/۵	۰/۰۶۶۴	۵
۴	به دلیل عدم کنترل در جهت کاهش قیمت زمین و مسکن و باعث وجود سرمایه داران و مالکین شده که به مانند مادرشهر، قیمت در این جا نیز هر روزه افزایش یابد.	۸۲	۲/۷۳	۰/۰۵۱۹	۸
۵	وجود نخست شهر تهران، ضرورت شهر جدید را ایجاد کرد ولی وابستگی از نظر اقتصادی به این مادرشهر وجود دارد.	۸۵	۲/۸۳	۰/۰۵۳۸	۷
۶	عدم تفکیک برنامه ها و مشخص نبودن حیطه ی کاری هر کدام در سطح کشور باعث شده که برنامه ها صورت چند بخشی دیده می شود.	۱۱۲	۳/۷۳	۰/۰۷۱۵	۴
۷	عدم توجه به دولت در جهت هماهنگ سازی سایر بخش ها و ارگان ها در راستای احداث شهر جدید هشتگرد.	۱۰۵	۳/۵	۰/۰۶۶۴	۵
۸	وجود یک عده از افراد مالک باعث گردیده شهر در دست این عده منحصر شود.	۱۲۴	۴/۱۳	۰/۰۷۸۵	۱
۹	عدم شرایط مناسب در جهت، جذب جمعیت.	۱۰۰	۳/۳۳	۰/۰۶۳۲	۶
۱۰	بی توجهی به اهداف طرح جامع در جهت استقرار کاربری ها.	۱۱۳	۳/۷۶	۰/۰۷۱۵	۴
۱۱	به دلیل عدم تعلق به این شهر، احتمال رها کردن ساکنان در هر گویش و زبانی که شرایط آن ها مهیا گردد وجود دارد.	۱۲۰	۴	۰/۰۷۵۹	۲
۱۲	بی توجهی به ضوابط و مقررات در جهت ساخت وسازها در تمام شهرهای جدید.	۱۱۶	۳/۸	۰/۰۷۳۴	۳
۱۳	توسعه ی شهر بدون توجه به سلسله مراتب راه ها.	۱۲۴	۴/۱۳	۰/۰۷۸۵	۱
۱۴	بی توجهی به پتانسیل های طبیعی شهر در جهت نقطه ی قوت آن.	۱۰۰	۳/۳۳	۰/۰۶۳۳	۶
۱۵	تأمیل به تراکم بالا از نظر ساکنان و توجه مسئولان شهر به این امر.	۶۰	۲	۰/۰۳۹۷	۹

جدول ۱۲ شماره تحلیلی SWOT (رتبه بندی و اولویت سنجی نقاط فرصت از دیدگاه کارشناسان و مسئولان)

ردیف	فرصت	امتیازها	میانگین وزن ها	وزن نسبی	رتبه
۱	استفاده از منابع آبی از سد طالقان روستای فشنند	۱۱۵	۳/۸۳	۰/۰۶۶۷	۵
۲	تمرکز جمعیت در بعضی از محله ها کاربری های آن ها احداث شده است.	۱۰۲	۳/۴	۰/۰۵۹۲	۷
۳	وجود مراکز اداری در سطح شهر باعث شکل دهی و سامان دهی این شهر شده است.	۱۱۶	۳/۸۶	۰/۰۶۷۳	۴
۴	راه اندازی متروی تهران - هشتگرد فاصله ی زمانی را با مادر شهر کاهش می دهد و می تواند باعث جذب جمعیت گردد.	۱۳۳	۴/۴۳	۰/۰۷۷۲	۱
۵	با توجه به حمایت های دولت و عدم مشکلات محیطی خاص، شرایط برای سرمایه گذاری مهیا می گردد.	۹۶	۳/۲	۰/۰۵۵۷	۱۱
۶	در صورت عدم سنگ اندازی و دوری گزیدن سیستم بوروکراسی اداری، سینمایی احداث شهرک مؤثر می باشد.	۱۲۵	۴/۱۶	۰/۰۷۲۵	۲
۷	بدلیل دوره ای از مرکز شهر و شرایط مناسب آب و هوایی در جهت احداث شهرک دانشگاهی، وجود سایت دانشگاهی در قسمت شمال شهر مؤثر می باشد.	۱۱۶	۳/۸۶	۰/۰۶۷۳	۴
۸	استفاده از امکانات روستای فشنند به دلیل نزدیکی به این روستا به عنوان یک مجتمع تفریحی و توریستی می تواند موقعیت مناسبی را فراهم نماید.	۱۲۲	۴/۰۶	۰/۰۷۰۸	۳
۹	مکان یابی مناسب به دلیل وجود کوه های البرز شرایط آب و هوایی مناسبی را ایجاد نموده است.	۸۲	۲/۷۳	۰/۰۴۷۶	۱۲
۱۰	به دلیل نزدیکی به شهر تهران، کرج و قزوین، شهر جدید هشتگرد می تواند جاذب در جمعیت در قسمت غربی کشور گردد.	۹۶	۳/۲	۰/۰۵۵۷	۱۱
۱۱	قرارگیری و نزدیکی بین محور اصلی تهران - قزوین در جهت توسعه آینده مؤثر است.	۹۷	۳/۲۳	۰/۰۵۶۳	۱۰

۴	۰/۰۶۷۳	۳/۸۶	۱۱۶	تشکیل شوراهای محله‌ای در سطح شهر با توجه به تخص هر گروهی می‌تواند در جهت کاهش مشکلات تأثیرگذار باشد.
۸	۰/۰۵۸۶	۳/۳۶	۱۰۱	توجه به استعدادهای بالقوه و تبدیل آن‌ها به صورت بالفعل با توجه به افزایش کیفیت محیطی.
۶	۰/۰۶۰۹	۳/۵	۱۰۵	تعیین نقش فضای شهری در ارتباط با کاربری‌های مجاور آن.
۹	۰/۰۵۶۹	۳/۲۶	۹۸	توجه به معابر محلی در جهت توسعه محله‌ها و ارتباط با محله‌های دیگر به دلیل ارتباط با مرکز محله.
۷	۰/۰۵۹۲	۳/۴	۱۰۲	وجود کمیته ی نظارتی در جهت جلوگیری از بورس‌بازی زمین.

جدول ۱۳ اولویت بین گروهی (اولویت نهایی) عوامل، در توسعه و شکل‌گیری شهر جدید هشتگرد

ردیف	نام عامل	وزن نسبی	کد عامل
۱	وجود یک عده از افراد مالک باعث گردیده شهر در دست این عده منحصر شود.	۰/۰۷۸۵	T_8
۲	توسعه‌ی شهر بدون توجه به سلسله‌مراتب راه‌ها.	۰/۰۷۸۵	T_{13}
۳	راه‌اندازی متروی تهران - هشتگرد فاصله‌ی زمانی را با مادرشهر کاهش می‌دهد و می‌تواند باعث جذب جمعیت گردد.	۰/۰۷۷۲	O_4
۴	به دلیل عدم تعلق به این شهر، احتمال رها کردن ساکنان در هر گویش و زبانی که شرایط آن‌ها مهیا گردد وجود دارد.	۰/۰۷۵۹	T_{11}
۵	فاصله‌ی زمانی طرح‌ها، از تصویب تا اجرا	۰/۰۷۵۳	T_2
۶	در صورت عدم سنگ اندازی و پرهیز سیستم بوروکراسی احداث شهرک سینمایی مؤثر می‌باشد.	۰/۰۷۲۵	O_3
۷	بی‌توجهی به ضوابط و مقررات در جهت ساخت‌وسازها در تمام شهرهای جدید.	۰/۰۷۳۴	T_{12}
۸	عدم توجه مسئولان و سیاست مداران شهری در جهت تحقق اهداف شهرهای جدید.	۰/۰۷۱۵	T_1
۹	عدم تفکیک برنامه‌ها و مشخص نبودن برنامه و حیطه کاری هر کدام در سطح کشور باعث شده که برنامه‌ها به صورت چند بخشی دیده شود.	۰/۰۷۱۵	T_6
۱۰	بی‌توجهی به اهداف طرح جامع در جهت استقرار کاربری‌ها	۰/۰۷۱۵	T_{10}
۱۱	استفاده از امکانات روستای فشنند به دلیل نزدیکی به این روستا به‌عنوان یک مجتمع تفریحی و توریستی می‌تواند موقعیت مناسبی را فراهم نماید.	۰/۰۷۰۸	O_8
۱۲	وجود مراکز اداری در سطح شهر باعث شکل دهی و سامان دهی این شهر شده است.	۰/۰۶۷۳	O_3
۱۳	تشکیل شوراهای محله‌ای در سطح شهر با توجه به تخصص هر گروهی می‌تواند در جهت کاهش مشکلات، تأثیرگذار باشد.	۰/۰۶۷۳	O_{12}
۱۴	وجود مراکز اداری در سطح شهر باعث شکل دهی این شهر شده است.	۰/۰۶۶۷	O_1
۱۵	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن مادرشهر، شهر جدید هشتگرد به‌عنوان مکانی در جهت استراحت به وجود آید.	۰/۰۶۶۴	T_3
۱۶	عدم توجه به دولت در جهت هماهنگ سازی سایر بخش‌ها و ارگان‌ها در جهت احداث شهر جدید هشتگرد.	۰/۰۶۶۴	T_7
۱۷	عدم شرایط مناسب در جهت جذب جمعیت.	۰/۰۶۳۳	T_9
۱۸	بی‌توجهی به پتانسیل‌های طبیعی شهر در جهت نقطه ی قوت آن.	۰/۰۶۶۳	T_{14}
۱۹	تعیین نقش فضای شهری در ارتباط با کاربری‌های مجاور آن.	۰/۰۶۰۹	O_{14}
۲۰	تمرکز جمعیت در بعضی از محله‌ها که کاربری‌های آن‌ها احداث شده است.	۰/۰۵۹۲	O_2
۲۱	وجود کمیته ی نظارتی در جهت جلوگیری از بورس‌بازی زمین.	۰/۰۵۹۲	O_{16}
۲۲	استفاده از امکانات روستای فشنند به دلیل نزدیکی به این روستا به‌عنوان یک مجتمع تفریحی و توریستی می‌تواند موقعیت مناسبی را فراهم نماید.	۰/۰۵۸۶	O_8
۲۳	توجه به معابر محلی در جهت توسعه‌ی محله‌ها و ارتباط با محله‌های دیگر به دلیل ارتباط با مرکز محله.	۰/۰۵۶۹	O_{15}
۲۴	به دلیل نزدیکی به شهر تهران، کرج و قزوین، شهر جدید هشتگرد می‌تواند جاذب جمعیت در قسمت غربی کشور گردد.	۰/۰۵۶۳	O_{10}
۲۵	با توجه به حمایت‌های دولت و عدم مشکلات محیطی خاص، شرایط برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌گردد.	۰/۰۵۵۷	O_5
۲۶	قرارگیری و نزدیکی بین محور اصلی تهران - قزوین در جهت توسعه‌ی آینده مآثر است.	۰/۰۵۵۷	O_{11}
۲۷	وجود نخست شهر تهران، ضرورت شهر جدید را ایجاد کرد ولی وابستگی از نظر اقتصادی به این مادرشهر وجود دارد.	۰/۰۵۳۸	T_5
۲۸	وجود سرمایه‌داران و مالکین به دلیل عدم کنترل در جهت کاهش قیمت زمین و مسکن باعث شده که به مانند مادرشهر قیمت در این جا نیز هر روزه افزایش یابد.	۰/۰۵۱۹	T_4
۲۹	مکان‌یابی مناسب به دلیل وجود کوه‌های البرز شرایط آب‌وهوایی مناسبی را ایجاد نموده است.	۰/۰۴۷۶	O_9

W ₃₉	۰/۰۴۶۹	بی توجهی به رواج امکانات و دسترسی شهروندان به امکاناتی در جهت کاهش تقاضای خدمات.	۳۰
T ₁₅	۰/۰۳۷۹	تمایل به تراکم بالا از نظر ساکنان و توجه مسئولان شهر به این امر.	۳۱
S ₂₈	۰/۰۳۷۸	میدان‌های ساعت، یادبود و شهرداری، خاصی به‌عنوان نشانه‌های شهری در جهت تشخیص افراد ناآشنا با معابر و خیابان‌های دیگر است.	۳۲
S ₁₆	۰/۰۳۶۲	به دلیل طراحی مناسب، فضاهای پیچیده و درهم‌تنیده، که باعث مشکلات خاص شود.	۳۳
S ₂₄	۰/۰۳۵۶	وجود دانشگاه در سطح شهر باعث جذب دانشجویان در شهرهای اطراف و به دنبال آن پیشرفت شهر از نظر فرهنگی می‌شود.	۳۴
S ₃₅	۰/۰۳۴۵	به دلیل طراحی و پیش‌بینی این شهر به‌عنوان یک شهر فرهنگی توریستی و پایگاه اجتماعی، استقرار افراد با مشاغل خاص بحران‌های اجتماعی را پدید نیاورده است.	۳۵
S ₂₅	۰/۰۳۴۲	به دلیل خوکفایی نسبی در هر مرحله ای و به پیروی آن در هر منطقه‌ای کاربری‌های موردنیاز آن در سطح شهر پیش‌بینی شده است.	۳۶
S ₃	۰/۰۳۳۷	به دلیل ساخت‌وساز در بعضی از محله‌ها، تمرکز جمعیت در بعضی از فازها در سطح گسترده‌ای وجود دارد؛ در صورتی که بعضی از فازها خالی از جمعیت است.	۳۷
S ₃₁	۰/۰۳۳۷	به دلیل وجود خط قرمها در سطح شهر، پتانسیل‌های محیطی باعث تنوع و زیبایی خاصی از نظر دید و چشم انداز شده است.	۳۸
S ₁₄	۰/۰۳۲۹	وجود دره‌های سطح شهر به‌عنوان یک لبه‌ی جداکننده از محله و معابر در نظر گرفته شده است.	۳۹
S ₁	۰/۰۳۲۶	به دلیل برخورداری از امکانات خدماتی، تجاری، فرهنگی در هر محله‌ای این توان وجود دارد که بدون وابستگی به محله‌های دیگر به تکامل و توسعه برسد.	۴۰
S ₂₇	۰/۰۳۲۳	در سطح شهر فضاهای باز برای نشستن و استراحت افراد در نظر گرفته شده است.	۴۱
S ₁₂	۰/۰۳۲۰	در سطح شهر نشانه‌هایی چون دانشگاه پیام نور، مسجد، میدان ساعت، و میدان یادبود دیده می‌شود.	۴۲
S ₂₁	۰/۰۳۱۸	تشکیل NGO ها از نظر کارشناسان و متخصصین در جهت مشارکت‌های مردمی در سطح شهر.	۴۳
W ₆	۰/۰۳۱۸	عدم استقرار فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی، باعث پایین بودن نرخ اشتغال شده است.	۴۴
S ₃₂	۰/۰۳۱۵	طراحی شهر با راه شرقی- غربی باعث سازگاری فعالیت و ساختار اصلی شهر به تبعیت از محورهای ارتباطی می‌باشد.	۴۵
W ₃₃	۰/۰۳۱۴	به دلیل نبودن اشتغال، تنوع و اهداف نامناسب پیش‌بینی شده در طرح جامع باعث شده که از نظر اقتصادی، در سطح پایینی باشد.	۴۶
S ₉	۰/۰۳۱۲	وجود بزرگ‌ترین سایت گلخانه‌ای در جهت جذب افراد متخصص و فارغ‌التحصیلان رشته کشاورزی و رونق بخش کشاورزی.	۴۷
S ₄	۰/۰۳۰۱	به دلیل نزدیکی به قطب صنعتی و مجاورت این شهر نسبت به واحدهای صنعتی و کارخانه‌ها، در آینده می‌تواند اشتغال‌زایی ایجاد کند.	۴۸
S ₂₀	۰/۰۲۹۳	در پی نبود سرمایه‌گذاری و حمایت نکردن دولت، و به دلیل وجود خط قعر در جهت دسترسی بر این محدوده پل‌های ارتباطی بر روی محور شرقی- غربی پدید نیامده است.	۴۹
W ₃₀	۰/۰۲۹۱	بی توجهی به فضاهای سبز در بین واحدهای مسکونی به‌عنوان فضای استراحت گاهی در جهت سرسبزی و کاهش آلودگی ها.	۵۰
S ₇	۰/۰۲۹۰	وجود مراکز آموزشی و مجتمع فنی و حرفه‌ای، باعث رفاه دانش‌آموزان در اطراف منطقه شده و از طی کردن مسافت طولانی جلوگیری می‌کند.	۵۱
S ₂₉	۰/۰۲۹۰	در هر محله و ناحیه‌ای در سطح شهر توزیع متناسب و یکنواختی با توجه به جمعیت‌های قابل‌پذیرش، در نظر گرفته شده است.	۵۲
W ₁₅	۰/۰۲۸۷	نبود پیشینه‌ی فرهنگی و تاریخی در این شهر باعث شده که مردم وابستگی به این شهر نداشته باشند.	۵۳
W ₃₄	۰/۰۲۸۰	بی توجهی نسبت به امور موردنیاز مردم باعث شده که جمعیت موجود در جهت کاسته شدن جمعیت مادرشهر به وقوع نپیوندد.	۵۴
S ₅	۰/۰۲۷۷	مستقل بودن محله‌ها به دلیل وجود مراکز تجاری، باعث اشتغال و رونق اقتصادی در هر محله‌ای می‌شود.	۵۵
S ₁₇	۰/۰۲۷۷	در سطح شهر، مبلمان شهری و روستایی در نظر گرفته شده است.	۵۶
W ₃₅	۰/۰۲۷۵	به دنبال پایین بودن جمعیت موجود با توجه به اهداف پیش‌بینی شده در طرح جامع، نرخ رشد در سطح پایین است.	۵۷
S ₁₀	۰/۰۲۷۴	شیب شهر از سمت شمال به جنوب می‌باشد که در جت دفع آب‌های سطحی در هنگام بارندگی مناسب است.	۵۸
W ₂₆	۰/۰۲۷۳	نبودن مراکز تفریحی و توریستی در سطح شهر در جهت جذب جمعیت و اشتغال‌زایی.	۵۹
W ₃₂	۰/۰۲۷۱	به دلیل وجود گرانی زمین و مسکن، قدرت خرید برای افراد کم درآمد در سطح بسیار پایینی است.	۶۰
S ₁₈	۰/۰۲۷۱	مکان‌یابی مناسب شهر از نظر جغرافیایی، شهرسازی، سیاسی و...	۶۱
W ₂₃	۰/۰۲۶۸	عدم کاربری‌های متنوع و شبانه روزی در سطح شهر باعث می‌شود که شهر از نظر اشتغال در سطح پایین باشد و جمعیتی را جذب ننماید.	۶۲
W ₃₁	۰/۰۲۶۶	عدم توجه به احداث مراکز درمانی و فرهنگی در جهت رفاه ساکنان شهر.	۶۳
W ₂	۰/۰۲۶۴	وجود دلالان باعث بورس‌بازی و بالا رفتن قیمت زمین و مسکن شده است.	۶۴
W ₁₃	۰/۰۲۶۴	نبود همکاری مردم و به اطلاع رسانی آن‌ها از تصویب طرح تا اجرا باعث دل سردی مردم نسبت به شهر جدید می‌شود.	۶۵
W ₂₉	۰/۰۲۶۱	نبودن ناوگان‌های مناسب در ساعت‌های شغلی جهت تردد به مادرشهر، در شهرهای اطراف.	۶۶

S ₃₄	۰/۰۲۶۰	مکان‌یابی و استقرار کاربری‌ها در سطح شهر با اراضی متعدد سازگاری دارد.	۶۷
W ₄	۰/۰۲۵۹	نبود سیستم فاضلاب باعث شده که در جمع‌آوری پساب‌ها مشکل ایجاد شود.	۶۸
W ₁₇	۰/۰۲۵۹	عدم اطلاع رسانی دقیق در جهت معرفی و آشنایی با پتانسیل‌های این شهر برای افراد علاقه‌مند.	۶۹
S ₂₂	۰/۰۲۵۷	تنوع در ساخت‌وساز و معماری به سبک ویلایی و آپارتمانی با نامسازی‌های متفاوت.	۷۰
S ₁₅	۰/۰۲۵۵	در نظر گرفتن معابر عریض باعث گردیده نسبت ب اطراف سطح شهر دید کافی وجود داشته باشد.	۷۱
W ₁₁	۰/۰۲۵۵	رها کردن پیاده‌روها داخل محله‌ها به‌صورت زمین با سایر مشکلاتی را در جهت تردد معابر به وجود آورده است.	۷۲
W ₃	۰/۰۲۵۰	به دلیل ساخت‌وساز در بعضی از محله‌ها تمرکز جمعیت در بعضی از فازها در سطح گسترده‌ای وجود دارد در صورتی که بعضی از فازها خالی از جمعیت است.	۷۳
W ₄₀	۰/۰۲۵۰	به‌منظور کاهش مشکلات مسکن‌ها در شهر تهران، برنامه‌های اساسی در جهت کنترل قیمت‌ها برای رفاه حال ساکنان تهرانی صورت نگرفته است.	۷۴
S ₂	۰/۰۲۴۹	به دلیل مهاجرت مردم از سایر نقاط، تنوع فرهنگی از یکدستی و یکنواختی جلوگیری می‌نمایند.	۷۵
W ₂₀	۰/۰۲۴۸	در پی نبود سرمایه‌گذاری و حمایت نکردن دولت و به دلیل وجود خط قمر در جهت دسترسی بر این محدوده پل‌های ارتباطی بر روی محور شرقی، غربی پدید نیامده است.	۷۶
W ₃₆	۰/۰۲۴۸	بی‌توجهی به استقرار بعضی از کاربری‌ها در کنار محور اصلی باعث گردیده خطراتی برای ساکنان به وجود آید.	۷۷
S ₁₉	۰/۰۲۴۶	به دلیل عدم نظارت دائمی مدیران و مسئولان شهر در هنگام واگذاری پروژه‌ها ناهماهنگی در سیمای شهر دیده می‌شود.	۷۸
W ₁	۰/۰۲۴۱	به دلیل پیش‌بینی‌های بلندمدت، اهداف طرح جامع، تحقق یافته است.	۷۹
W ₇	۰/۰۲۴۱	عدم حمایت‌های دولت در جهت یارانه‌های خاص وام‌های بلندمدت با سود کم، باعث شده که سرمایه‌داران در این شهر تمایل کمتری به سرمایه‌گذاری داشته باشند.	۸۰
W ₂₂	۰/۰۲۴۱	بی‌توجهی نسبت به فضاهای عمومی و استقرار این مکان‌ها برای مردم در این شهر، دل سردی به وجود آورده است.	۸۱
W ₉	۰/۰۲۳۹	به دلیل وجود خط قمر، دسترسی به داخل این شیارها امکان‌پذیر نمی‌باشد.	۸۲
W ₁₀	۰/۰۲۳۹	بی‌توجهی دولت و مدیران مسئول در زمینه‌های سرمایه‌گذاری برای کارهای فرهنگی، اقتصادی در این شهر، توسعه نیافتگی را در پی داشته است.	۸۳
W ¹⁸	۰/۰۲۳۹	به دلیل برخی از ساخت‌وسازهای نامناسب در بعضی از محله‌ها، برقراری ارتباط میان مردم و فضا به سختی امکان‌پذیر است.	۸۴
S ₁₁	۰/۰۲۳۵	وجود فضای سبز در امتداد معابر، باعث سرزندگی و شادابی در سطح شهر شده و از آلودگی سطح شهر به دلیل تردد اتومبیل می‌شود.	۸۵
S ₂₃	۰/۰۲۳۵	در نظر گرفتن سرانه‌های فضای سبز موردنیاز با توجه به جمعیت‌پذیری و افزایش جمعیت پیش‌بینی شده است.	۸۶
W ₅	۰/۰۲۳۵	در نظر گرفتن سرانه‌های فضای سبز موردنیاز با توجه به جمعیت‌پذیری و افزایش جمعیت‌پذیری شده است.	۸۷
W ₁₄	۰/۰۲۳۴	پذیرش مهاجران از شهرهای اطراف به دلیل گرانی مسکن در آن شهرها باعث گردیده که این شهر به‌صورت خوابگاهی درآید.	۸۸
W ₁₆	۰/۰۲۲۵	وجود برخی از کاربری‌ها مانند پمپ بنزین در کنار معابر اصلی و یا کاربری آموزشی در معبر اصلی، مشکلات ترددی به وجود آورده است.	۸۹
W ₁₂	۰/۰۲۲۳	طراحی شکل شهر به‌صورت شطرنجی با توجه به عوارض طبیعی شهر همخوانی ندارد و بیش‌تر محدوده را در بر گرفته است.	۹۰
W ₁₉	۰/۰۲۲۳	به دلیل عدم نظارت دائمی مدیران و مسئولان شهر در هنگام واگذاری پروژه‌ها ناهماهنگی در سیمای شهر دیده می‌شود.	۹۱
S ₂	۰/۰۲۲۲	به دلیل مهاجرت مردم از سایر نقاط، تنوع فرهنگی از یکدستی و یکنواختی جلوگیری می‌نمایند.	۹۲
W ₂₄	۰/۰۲۱۸	عدم تمهیدات برای جلوگیری از تابش نور خورشید در مسیر پیاده‌روها	۹۳
W ₃₈	۰/۰۲۱۶	عدم حمایت دولت از شرکت‌های خصوصی و N.G.O ها در جهت توسعه و پیشبرد اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی	۹۴
W ₃₇	۰/۰۲۰۰	به دلیل مسائل اقتصادی و اداری اقشار اجتماعی، امکان سرمایه‌گذاری متناسب در این شهر برایشان میسر نمی‌باشد	۹۵
S ₃₃	۰/۰۱۹۷	وجود تنوع طبیعی باعث شده که نظم خاصی از نظر استقرار شهر با کاربری‌های پیش‌بینی‌شده ایجاد شود	۹۶
W ₈	۰/۰۱۹۸	نبودن یک الگوی مهندسی خاص به دلیل وجود مشکل زمین و طبیعت در جهت توسعه‌ی شهر، مشکلاتی را به وجود آورده است	۹۷
S ₁₃	۰/۰۱۹۱	گره‌های ترافیکی در سطح شهر فقط در اطراف میدان‌های اصلی شهر دیده می‌شود و پیش‌بینی پارکینگ در هر محله‌ای از گره‌های ترافیکی در هر محله می‌کاهد	۹۸
S ₃₀	۰/۰۱۹۱	کاربری‌های در سطح شهر به‌راحتی با یکدیگر قابل سازگاری هستند.	۹۹
W ₂₅	۰/۰۱۸۹	بی‌توجهی به زیباسازی در معابر و در سطح محله‌ها.	۱۰۰
W ₂₁	۰/۰۱۸۶	عدم شکل‌گیری مرکز ناحیه، بیش‌تر فشار و مشکلات را بر روی مسئولان و مدیران شهری می‌گذارد.	۱۰۱
S ₆	۰/۰۱۸۱	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن وجود قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیشتر در این	۱۰۲

		شهر می شود.	
S ₁₆	۰/۰۱۷۵	به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن وجود، قدرت خرید برای اقشار با درآمد بالا و متوسط باعث رونق اقتصادی و اجتماعی بیشتر در این شهر می شود.	۱۰۳
W ₂₇	۰/۱۷۳	پایین بودن ترکم ساختمانها و فاصله‌ی نامناسب بناها با یکدیگر باعث شکل گیری ساختمانها بصورت پراکنده شده است.	۱۰۴
W ₂₆	۰/۰۱۵۹	ناهماهنگی بین ساخت وسازها و پراکندگی آنها بدون برنامه و بدون پیش بینی طرح جامع	۱۰۵
S ₈	۰/۰۱۱۷	به دلیل وجود طراحی محله‌ها و نزدیکی مراکز تجاری اداری در هر محله‌ای، استفاده ای زیاد از اتومبیل نیاز نمی باشد به همین دلیل تعداد اتومبیل در سطح شهر کم می باشد.	۱۰۶

از ترکیب عوامل داخلی و خارجی با اعداد به دست آمده می توان نوع راهبرد را تعیین نمود. با استفاده از نقاط قوت می توان اثرات ناشی از تهدیدهای موجود در محیط خارج را کاهش داد. از طریق یک سازمان قوی درونی این امر امکان پذیر خواهد بود. هرچند که مشکلات بیرونی زیادی از عوامل خارجی تهدیدکننده وجود دارد، اما با راهبرد قوی می توان مشکلات را حل نمود. راهبرد به دست آمده (۰/۲۶) می تواند تدافعی باشد. نخست شهر تهران باعث شکل گیری و پیدایش هشتگرد جدید شده است، اما وجود عوامل بیرونی (که به طور مفصل بررسی شد) از جانب کلان شهر تهران به دلیل سیاست های خاص مانع رشد و توسعه ای این شهر شده است. با این حال با اتخاذ سیاست های مناسب می توان از نقاط فرصت در جهت پیشبرد اهداف بلندمدت برای این شهر اقدامات مؤثری انجام داد.

جدول ۱۴ میزان درصد وزن نسبی سوات (Swot)

W	S	T	O	Sowt
0.25	0.25	0.25	0.26	درصد ۰.۲۴

معیار تحلیل وضع موجود، اهداف کمی - کیفی و پیش بینی هایی است که در طرح جامع و تفصیلی شهر جدید هشتگرد برای دوره های ۵ و ۱۰ ساله یعنی برنامه ریزی میان مدت و بلندمدت جهت توسعه ای آینده ی شهر در نظر گرفته شده است. با توجه به جمع آوری داده هایی که امکان تهیه ای آنها وجود داشته، چگونگی تحقق اهداف شهر جدید هشتگرد با مقایسه ای اهداف طرح جامع و میزان تحقق شاخص های برنامه ریزی جمعیتی به کاربری مسکونی، تجاری، آموزشی یا فضای سبز و ... با استفاده از روش آماری ضریب اختلاف SWOT تحلیل می شود.

۱۰- تحلیل اهداف جمعیتی

شهر جدید هشتگرد به عنوان یکی از شهرهای جدید اطراف تهران در مطالعات طرح های بالادست باهدف جذب جمعیت فراوان منظور شده است در زمینه های اجتماعی و جمعیتی برای پذیرش جمعیت و استقرار مراکز سکونت و کارگاهی در محدوده ی حوزه ی نفوذ شهری، محدودیتی وجود ندارد. به علت شناسایی و معرفی اراضی مناسب برای سکونت، به ویژه در محدوده ی اراضی شهر جدید هشتگرد، امکانات مناسبی فراهم شده تا آنجا که در نخستین مطالعات مربوط به امکان سنجی ایجاد و احداث شهر جدید هشتگرد که در سال های ۱۳۷۲-۱۳۶۹ با دوره ی زمانی بیست ساله انجام شد. ظرفیت جمعیت پذیری شهر جدید طی گزینه های مختلف ۳۱۵ و ۴۰۰ هزار نفر برآورد شده بود. بر مبنای پروانه های ساختمانی در جهت احداث ساختمان، حجم جمعیت ساکن در شهر جدید هشتگرد در محدوده های فاز یکتا سه ارقام نادرستی ارائه می دهد؛ زیرا در بعضی از محله ها پروانه های ساختمانی و پایان کار داده شده است، اما جمعیت در آنجا ساکن نمی باشد و بالعکس در بعضی از محله ها پروانه های ساختمانی داده نشده اما جمعیت در آنجا مستقر هستند. با نظر به این مسئله، آخرین آمار موجود در جمعیتی تا پایان اردیبهشت ۱۳۸۷، نزدیک به ۱۶۰۰۰ نفر می باشد که به تفکیک مناطق در جدول آورده شده است. برای دست یافتن به تحقق پذیری یا تحقق نیافتن جمعیت بر اساس دوره های مختلف و متفاوت می توان به اثبات رساند؛ از آنجایی که در دوره های قبل در شهر جدید هشتگرد جمعیتی وجود نداشته است؛ بنابراین فقط بین وضع موجود همراه با جمعیت پیش نهادی طرح جامع با استفاده از فرمول زیر تطبیق داده می شود.

$$\text{جمعیت در ابتدای طرح} - \text{جمعیت موجود} = \text{میزان تحقق پذیری}$$

جمعیت در ابتدای طرح

به استناد مطالعات انجام شده در طرح جامع توزیع جمعیت در مناطق مختلف، شهر جدید هشتگرد، در جدول فوق نشان داده شده آن در وضع با نمودار قابل تشخیص است

جدول ۱۵ توزیع جمعیت در فازهای مختلف آماری سازی

نواحی	منطقه ۱	منطقه ۲	منطقه ۳	منطقه ۴	منطقه ۵	جمع
جمعیت پیش‌بینی شده	۴۸۲۰۰	۴۹۸۰۰	۵۷۵۰	۷۸۵۰۰	۴۰۰۰	۲۳۸۰۰
جمعیت وضع موجود	۷۰۰۰	۵۲۵۰	۳۲۵۰	-	-	۱۶۰۰۰
میزان تحقق‌پذیری	۱۴/۵۲	۱۰/۵۴	۵/۶۲	-	-	۶/۷

تفاضل بین جمعیت موجود در جمعیت پیشنهادی در مناطق چهارگانه تا افق طرح جامع می‌بایست ۱۸۹۲۸۲ نفر را در این سال جذب می‌نمود؛ اما به دلیل مشکلات مالی دولت عدم سرمایه‌گذاری تا سال‌های ۱۳۷۶ در این شهر عملیات آماده‌سازی صورت نگرفت، بنابراین با توجه به این که در برنامه‌ی سوم شهر جدید هشتگرد می‌باشیم، اما جمعیت پیش‌بینی شده در طرح جامع برای سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ تحقق نیافته است.

جدول ۱۶ جمعیت موجود نسبت به پیش‌بینی جامع شهر جدید هشتگرد در سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۹۵

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۱	۱۳۸۵	۱۳۸۷	۱۳۹۵
جمعیت پیش‌بینی شده	۳۰۰۰۰	-	۱۰۲۰۰۰	-	۲۳۸۰۰۰
جمعیت وضع موجود	-	۹۸۰۰	۱۵۶۱۹	۱۶۰۰۰	-
میزان تحقق‌پذیری	-	۹/۶	۱۵/۳	۱۵/۶۸	-

به نظر می‌رسد شهر جدید هشتگرد نتوانسته است در تحقق اهداف پیش‌بینی شده در طرح آن، دست یابد. از مجموع اهداف پیش‌بینی شده در طرح جامع شهر جدید هشتگرد شاخص‌های جمعیتی، مسکونی، آموزشی، فضای سبز و ... به صورت مجزا هر منطقه تحلیل شده و با اهداف پیش‌بینی شده در طرح جامع تطبیق داده شد. تحلیل‌ها نشانگر از عدم تحقق روند پیشرفت شاخص‌ها با اهداف پیش‌بینی شده در مدت‌زمان مورد نظر (برنامه‌های ۱۰ و ۲۰ ساله) است. با استفاده از فرمول انحراف معیار و ضریب تفاوت، می‌توانیم تشخیص دهیم که ضریب اختلاف به چه عددی اگر نزدیک‌تر باشد می‌تواند در تحقق‌پذیری اهداف موفق‌تر باشد. فرمول به شرح ذیل می‌باشد:

$$C.V \equiv \frac{S}{\bar{X}} \cdot 100$$

$$S \equiv \sqrt{\frac{(X - \bar{X})^2}{N}}$$

جدول ۱۷ درصد اهداف تحقق‌یافته

شاخص‌های سرانه‌ها	X	X _e	(X-X _e)	(X-X _e) ²
جمعیت	۱۵/۵۶	۱۰۰	-۸۴/۳۲	۷۱۱/۵۴
مسکونی	۲۶/۴	۱۰۰	-۷۳/۶	۵۴۱۶/۹۸
آموزشی	۲۶/۲	۱۰۰	-۷۳/۸	۵۴۴۶/۴۴
تجاری	۱۳/۴۴	۱۰۰	-۸۶/۵۴	۷۴۹۲/۶۳
بهداشتی- درمانی	۰	۱۰۰	۰	۰
مذهبی- فرهنگی	۳/۸۰	۱۰۰	-۹۶/۲	۹۲۵۴/۴۴
شبکه معابر	۱۶/۹	۱۰۰	-۸۳/۱	۶۹۰۵/۶۱
فضای سبز	۴/۸۸	۱۰۰	-۹۵/۱۲	۹۰۴۷/۸۱
ورزشی	۵۹/۳۶	۱۰۰	-۴۰/۶۴	۱۶۵۱/۶۰
اداری- انتظامی	۱۰/۰۳	۱۰۰	-۸۹/۹۷	۸۰۹۴/۶۰
کارگاه‌های غیر مزاحم	۶۳/۱۱	۱۰۰	-۳۶/۸۹	۱۳۶۰/۸۷
تأسیسات و تجهیزات	۱/۱۹	۱۰۰	-۹۸/۸۱	۹۷۶۳/۴۱
	۱۸۱	-	-	-
\bar{X}	۱۵/۱۳	-	-	-
S	-	-	-	۵۲/۸۷

مأخذ: نگارنده

$$C.V \frac{52/87}{15/13} \div 100 \cong 349/43$$

با توجه به این که ضریب تفاوت بین واقعیات مشاهده شده و پیش بینی ها را نشان می دهد و تمام واقعیات مشاهده شده یکسان سازی شده و ارزش آن ها به درصد بیان شده است در نتیجه ضریب تفاوت، بین عدد صفر و ده هزار می باشد (ضمیمه الف): بهترین میزان تحقق اهداف زمانی است که ضریب تفاوت به ده هزار برسد؛ و بدین معنی است که برنامه اصلاً اجرا نشده است. می توان گفت: اهداف پیش بینی شده در افق های پنج و ده ساله شهر جدید هشتگرد با اهداف طرح جامع بسیار فاصله دارد و با واقعیت مطابقت ندارد. در نتیجه نتوانسته به تحقق اهداف پیش بینی شده در آن دست یابد.

اندیشه ای احداث شهر جدید هشتگرد به دلیل موقعیت مناسب بین شهر قزوین و کلان شهر تهران و منطقه ی صنعتی هشتگرد، شرایط ویژه ای را به وجود آورد که تصور می رفت بتواند ربايشگر جمعیت فراوانی گردد؛ به ویژه به دلیل نزدیکی منطقه ی صنعتی هشتگرد شرایط اشتغال مهیا می گردد از جنبه ی خوابگاهی بودن خارج خواهد شد

- شواهد فعلی نشان از وجود گرانی مسکن و زمین در شهرهای جدید در اطراف کلانش هر تهران، رشد و گسترش در بیش تر روستاها و شهرهای کوچک به صورت خودرو است، به همین دلیل جمعیت شهر جدید هشتگرد نتوانست در این زمینه موفق باشد. به عنوان نمونه شهر جدید هشتگرد مطابق پیش بینی های طرح جامع می بایست نزدیک به ۱۰۲ نفر را جذب می نمود، در صورتی که جمعیت این شهر در سال ۱۳۸۵ حدود ۱۵۸۰۰ نفر بوده و جمعیت شهر هشتگرد (قدیم) نزدیک به ۴۰ هزار نفر در همان سال تخمین زده شده است.

- عدم وجود مشاغل متعدد و متنوع در این شهر باعث گردیده این شهر حالت خوابگاهی بودن را داشته باشد. ادامه ی این روند، وجود خوابگاهی بودن را برای شهر کرج و کلان شهر تهران در پی خواهد داشت.

- از دلایل دیگر عدم جذب جمعیت از مادرشهر، فاصله ی نسبتاً زیاد تا مادرشهر تهران که حدود ۶۵ کیلومتر و عدم تردد به موقع و مناسب به صورت سریع و کم هزینه از عوامل دیگر است. البته با راه اندازی متروی تهران - هشتگرد شاید این مشکل حل شود. ارائه ی جدول روند جمعیت تهران را در دوره های متفاوت شهرهای اطراف، در زمینه ی کاهش جمعیت یا جذب جمعیت می تواند نشان دهد.

جدول ۱۸ روند جمعیت تهران در دوره های متفاوت سرشماری

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
جمعیت	۱۵۱۲۰۲۸۲	۲۷۱۹۷۳۰	۴۵۳۰۲۲۳	۶۰۴۲۵۸۴	۶۷۵۰۸۴۵	۷۷۱۱۲۳۰	۱۲,۱۸۳,۳۹۱
رشد	-	۵/۷۱	۵/۲۳	۲/۹۳	۱/۳۹	۱/۳۲	۱/۴۴

جدول تعداد شهرهای منطقه ی تهران مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن

۱۱- نتیجه گیری

لازم به یادآوری است که در سال ۱۳۵۹، تهران جزء استان مرکزی محسوب می شده است و از سال ۱۳۶۰ به صورت استان تهران از استان مرکزی تفکیک شد. هرچند با کوچک تر کرده استان، از رشد جمعیت کاسته شد، اما وجود دلایل دیگر نیز تأثیرگذار بوده است. باوجود افزایش تعداد شهرهای کوچک و متوسط، و ایجاد شهرهای جدید در اطراف منطقه ی شهری تهران، از مهاجرپذیری این شهر کاسته نشد، بلکه این شهرها به صورت شهرهای اقماری (خوابگاهی) در کنار مادرشهر تهران قرار گرفتند. شهر جدید هشتگرد نیز با اهداف مورد نظر نتوانست پیش رود؛ زیرا شرایط در شهرهای اطراف بیش تر مهیا می باشد (اسلام شهر، رباط کریم و ...) نتیجه آن که در چند سال اخیر جاذب جمعیت فراوانی شدند شهرهایی که وجودشان می تواند از دلایل عدم موفقیت جمعیت پذیری این شهر در جهت مادرشهر (تهران) باشد. با توجه به تحلیل به عمل آمده باوجود تعداد شهرهای موجود در منطقه ی تهران، تنها ۵ شهر جدید وجود دارد. این امر، نشان دهنده ی این است که شهر جدید هشتگرد در جهت جذب جمعیت مادرشهر تهران موفق نبوده است؛ زیرا رشد سریع شهرهای بدون برنامه ریزی در مقایسه با شهرهای جدید بیش تر می باشد.

۱۲- راهکارها و پیشنهادات

- ایجاد اشتغال در بخش خدمات ۲- ایجاد تأسیسات و امکانات و خدمات شهری از قبیل مراکز فرهنگی تفریحی آموزشی مرکز خرید و غیره به منظور میزان رضایتمندی ساکنین ۳- کاهش قیمت زمین و مسکن و اعطای وام در جهت جذب سربز جمعیت کلان شهرهای تهران و کرج ۴- اتمام هرچه سریع تر و گسترش شبکه ریلی (قطار شهری) به منظور صرفه جویی در زمان و دستیابی به حمل و نقل بهتر ۵- افزایش مراکز بهداشتی و درمانی با توجه به سرانه‌ای که برای هر شهروند میبایست وجود داشته باشد.

۱۳- منابع و ماخذ

- ≠ احمدی، حسن، ۱۳۸۴، بررسی تطبیقی اهداف شهرهای جدید در ایران و جهان، مجموعه خلاصه مقالات همایش بین المللی. شهرهای جدید، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، تهران
- ≠ افراسیابی، محمد صادق، ۱۳۸۸، سنجش و ارزیابی میزان موقعیت و کارایی شهرهای جدید مطالعه موردی شهر جدید صدرا، دانشگاه زابل، ص ۱۱۱-۱۳۴
- ≠ دهخدا، لغت نامه ۲۱۹، ۱۳۴۵
- ≠ رضوانی، علی اصغر، ۱۳۸۶، روابط متقابل شهر و روستا با تاکید بر ایران، چاپ هفتم، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
- ≠ رهنمایی، محمدرقی، شهرنشینی و شهرسازی در ایران، منشأ روند وضع کنونی، مجموعه مقالات جغرافیایی، انتشارات گیتاشناسی، ۴چاپ اول، ۱۳۷۱
- ≠ سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵-۱۳۹۰
- ≠ ضرابی، اصغر و قنبری محمد (۱۳۸۹) شهر سالم، مجموعه مقالات دومین همایش ملی شهر سالم، کد ۷۵، سبزوار
- ≠ طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن، بخش هفتم، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۸
- ≠ طیار، کرامت اله، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، چاپ اول، ۱۳۷۸
- ≠ مزایی، زهرا، ۱۳۹۰، بررسی و ارزیابی وضع موجود شهر جدید هشتگرد با توجه به عوامل مؤثر در جمعیت پذیری آن، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز
- ≠ مهندسین مشاور طرح معماری، ۷۲، ۱۳۶۸.

- ≠ 10- Hall, Peter, (1992), "*Urban and Regional Planning*", Chapman and Hall, London.
- ≠ 11- omran co Hall, London. of hastgered ministry of hosing 2007.
- ≠ 9- Golany, Gideon, (1967), "*New Town Planning*", John Wiley & Sons.

Investigating the feasibility of the current situation of the new city of Hashtgerd and its implementation with the prediction of the objectives of the master plan

The comprehensive urban plan is prepared in order to determine the development directions and formulate a plan for the city, as well as to meet its needs based on the forecasts and goals of urban development. These projects have had different results due to the fact that they are based on the models and experiences of other countries and have been prepared at a high cost, but for various reasons have not been able to achieve their goals. The purpose of this article is to analyze the current situation of the new city of Hashtgerd and to implement it by predicting a comprehensive plan to achieve or not achieve its goals. The research method in this research is based on the applied purpose and based on the descriptive-analytical nature. Its implementation is done by anticipating the objectives of the master plan. To identify the strengths, weaknesses, opportunities and threats of Hashtgerd new city, library resources and documents and opinions of experts and city officials have been used. Thus, each of the four SWOT factors is identified, analyzed, and in the next step, the SWOT matrix is formed. According to the analysis, despite the number of cities in the Tehran region, there are only 5 new cities. This indicates that the new city of Hashtgerd has not been successful in attracting the population of the mother city of Tehran; Because the rapid growth of unplanned cities is more than new cities.

Keywords: Current Situation, Hashtgerd New City, Master Plan, Feasibility, and Four Factors and SWOT Matrix

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی