

## ارزشیابی عملکرد شهر جدید اندیشه

فروغ خزاعی نژاد\*<sup>۱</sup>، فرانک سیف‌الدینی<sup>۲</sup>

۱. دانشجوی دوره دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی

۲. دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

(تاریخ دریافت: ۹۱/۴/۲۷؛ تاریخ تصویب: ۹۱/۹/۱۴)

### چکیده

انقلاب صنعتی و پیامدهای ناشی از آن، رشد شتابان شهرها و شهرنشینی را موجب شد. به دنبال تمرکز بیش از حد جمعیت و صنایع در شهرها (خصوصاً شهرهای بزرگ و مادرشهرها) و افت کیفیت زندگی در این شهرها از یک سو و محدودیت‌های گسترش افقی شهرها از سوی دیگر، راهبرد احداث شهرهای جدید با هدف جذب سرریز جمعیت و تمرکززدایی از مادرشهرها در دستور کار دولت‌ها قرار گرفت. در ایران نیز از دهه ۱۳۶۰ احداث شهرهای جدید به عنوان یک راه حل اساسی در نظام شهرنشینی کشور آغاز شده است. اکنون و پس از گذشت بیش از دو دهه از فعالیت این شهرها ارزیابی عملکرد آنها ضروری است. برای این منظور شهر جدید اندیشه با ۷۵۵۹۶ نفر جمعیت به عنوان پر جمعیت‌ترین شهر از مجموعه شهرهای جدید اطراف تهران - بزرگ‌ترین کلان‌شهر کشور - را مورد مطالعه قرار دادیم. در این تحقیق از داده‌های مرکز آمار ایران و مصاحبه با مسؤولین شرکت عمران شهرهای جدید، مشاهدات میدانی و تکمیل پرسش‌نامه استفاده شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از نرم افزار spss استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد شهر جدید اندیشه در جذب سرریز جمعیت، جلب رضایت ساکنان و تأمین شغل، یک شهر موفق می‌باشد.

### واژگان کلیدی

مادرشهر، شهرهای اقماری، شهر جدید، موفقیت.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی

## مقدمه

با وقوع انقلاب صنعتی و تحول در مبادلات و حمل و نقل، ازدیاد جمعیت، به دلیل پیشرفت در علم پزشکی و جلوگیری از مرگ و میر و بیماری‌های واگیردار، پیدایش تخصص و تقسیم کار در شهرها، افزایش مهاجرت‌ها به شهر، تمرکز صنعت و تجارت در شهر و بالا رفتن درآمد شهر در مقایسه با مناطق روستایی، تمایل به سکونت در شهرها چندین برابر شد (لقایی و علمی، ۱۳۷۳، ص ۱۹۷).

در ایران تا قبل از سال ۱۳۰۰، کشور از نظام شهری و شهرنشینی متناسبی برخوردار بود و تا سال ۱۳۳۵ نیز این نظام، نظام همگونی بود که در آن هیچ شهری بر شهر دیگر برتری نداشت (زیاری، ۱۳۷۸، ص ۷۸-۷۹). از اواخر دهه ۱۳۳۰ با هجوم روستاییان به شهرها و افزایش جمعیت شهرنشین، مشکلات کنونی کشور کم کم شکل گرفت. که یکی از بارزترین نمودهای آن شتاب شهرنشینی و رشد فیزیکی شهرهای بزرگ و خصوصا مادرشهرها است (اعتماد، ۱۳۸۷، ص ۱۰۱-۱۰۲). با ظهور ازدحام، شلوغی و تراکم بیش از حد جمعیت در کلان‌شهرها دولت از دهه ۱۳۶۰ اقدام به تأسیس شهرهای جدید با هدف جذب سرریز جمعیت، کاهش بار اقتصادی کلان‌شهرها، جلوگیری از رشد بی رویه شهرهای بزرگ، کاهش بهای تمام شده واحدهای مسکونی، توزیع بهینه جمعیت و... کرد. در این رابطه شهرهای جدید متعددی مکان‌یابی و احداث شدند که از آن میان ۴ شهر جدید اندیشه، پردیس، پرند و هشتگرد در اطراف تهران مکان‌یابی و احداث شدند (اعتماد، ۱۳۷۸، ص ۴). در ایران اکثر پروژه‌های شهر جدید هنوز به طور کامل تکمیل نشده و بیش‌تر آنها جمعیت کمی دارند. با این حال به نظر می‌رسد یکی از نمونه‌های موفق در ایران شهر جدید اندیشه است که در ۳۰ کیلومتری جنوب غرب تهران واقع و طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعیت آن به ۷۵۵۹۶ نفر رسیده است (جدول شماره ۱).

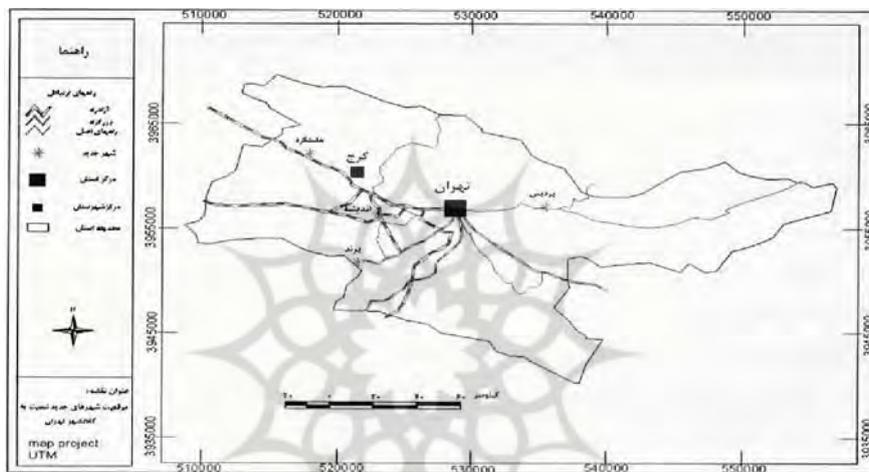
جدول ۱: جمعیت شهرهای جدید اطراف تهران

منبع (سالنامه آماری کشور سال و شرکت عمران شهرهای جدید، دفتر برنامه‌ریزی و تلفیق بودجه، (۱۳۸۷-۱۳۷۲))

شهرهای جدید	پردیس	اندیشه	پرند	هشتگرد
سال شروع عملیات اجرایی	۱۳۷۲	۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۱
جمعیت ساکن در سال ۱۳۷۷	۲۲۵۰	۱۲۵۰۰	-	۴۰۰۰
جمعیت ساکن در سال ۱۳۸۵	۲۵۳۶۰	۷۵۵۹۶	۵۷۹۱	۱۵۶۱۹
جمعیت ساکن در سال ۱۳۸۷	۳۰۰۰۰	۷۶۱۲۲	۸۰۰۰	۱۷۰۰۰

اهداف احداث شهر جدید اندیشه طبق طرح جامع آن عبارتند از:

- جذب جمعیت سرریز منطقه شهری تهران؛
- امکان فرصت دهی و ساماندهی به شهرهای تهران و کرج؛
- حفظ تعادل اکولوژیکی منطقه؛
- ایجاد محیط زیست مناسب؛
- جدایی لازم کاربری‌ها از یکسو و تلفیق مناسب آنها از سوی دیگر؛
- نزدیکی محل کار، مسکن و خدمات شهری نسبت به یکدیگر؛
- استفاده بهینه از زیر ساخت‌ها؛
- جلوگیری از حاشیه نشینی و توسعه خودروی شهرها (طرح جامع اندیشه، ۱۳۷۰، ص ۱۰).



تصویر ۱: موقعیت شهرهای جدید نسبت به کلان‌شهر تهران. منبع: (قرخلو، ۱۳۸۷، ص ۷)

در این پژوهش هدف ما ارزیابی عملکرد شهر جدید اندیشه بر اساس شاخص‌های انتخابی نویسندگان بود. این شاخص‌ها که با توجه به مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انتخاب شده‌اند عبارتند از: محل کار ساکنان، دلیل سکونت، قیمت زمین و مسکن در شهر جدید، نوع مالکیت، میزان رضایت از زندگی، محل سکونت قبلی، مدت زمان سکونت، تمایل به مهاجرت از شهر جدید، مقصد مهاجرت و مشکلات ساکنان.

## مبانی نظری تحقیق

اصطلاح شهر جدید شامل مجموعه‌ای از سکونت‌گاه‌هاست که می‌تواند طیفی گوناگون از اجتماع‌های کاملاً کوچک جدید در مناطق شهری موجود تا مناطق شهری با مقیاس بزرگ با مرزهای معین و اغلب با نظام‌های اقتصادی مستقل و مترقی را در برگیرد (آتش، ۱۳۸۷، ص ۱۶). احداث شهرهای جدید به عنوان برنامه‌ای مدون در جهت تحقق بخشی از سیاست حکومت‌ها از سابقه‌ای بس طولانی برخوردار است. احداث این شهرها در جهان به گذشته‌های دور و هم‌سنگ با تاریخ و شهرنشینی باز می‌گردد (پاکدامن، ۱۳۷۱، ص ۱۵۸). در طول تاریخ دو سده اخیر دنیا به ویژه از سال‌های ۱۸۸۰ میلادی کسانی مانند آرتور سوریاماتا، پاتریک گدس، کامیلوسیتته و از حدود دهه ۱۹۰۰، ابنزر هاوارد، تونی گارنیه و پدیدآورندگان جنبش شهر زیبا نسبت به شرایط عصر صنعت برای شهرها به چاره‌جویی پرداختند. در دهه‌های بعد نیز که لوکوبوزیه، کلرنس پری و فرانک لویدرایت طرح‌هایی برای ایجاد محلات و شهرهای جدید ارایه کردند، همگی به دنبال الگو و سبکی مشخص برای ایجاد یک فضای زیستی سالم بودند که البته تنها خوابگاه نباشد (شیعه، ۱۳۸۰، ص ۱۸). صرف نظر از این تجربه‌های پراکنده که از تاریخی کهن برخوردار است، اجرای گسترده سیاست احداث این شهرها را باید از ابتدای قرن بیستم و بویژه بعد از جنگ جهانی دوم دنبال کرد (اردشیری، ۱۳۷۸، ص ۱۱۲). در این قرن کشور انگلستان از جمله اولین کشورهایی بود که ایجاد شهرهای جدید را تحت مطالعه و اجرا قرار داد (شیعه، ۱۳۸۲، ص ۹۹). در ایران نیز در سال ۱۳۶۸ مکان یابی برای اسکان سرریز جمعیت به سمت شهرهای جدید در دستور کار قرار گرفت، زیرا رشد روزافزون جمعیت شهری کشور، جذابیت شهر با وجود تمامی مشکلات آن و درآمد شهری غیر قابل مقایسه با درآمد روستایی، شهر را با سرریز جمعیت مواجه کرد (حبیبی، ۱۳۸۷، ص ۲۲۴). شهرهای جدید فعلی بیش‌تر برای جلوگیری از گسترش سریع شهرهای موجود و اسکان سرریز جمعیت کلان‌شهرها ایجاد می‌شود (عزیزی، ۱۳۷۲، ص ۷۶). بر این اساس، شهرهای جدید در تدوین سیاست‌های ملی شهرنشینی نقشی موثر و انکارناپذیر دارد.

با توجه به مشکلات و تنگناهایی که عمدتاً در توسعه کلان‌شهرها به لحاظ حجم بالا و

رو به ازدیاد تقاضای مسکن وجود داشته عملاً تأمین زمین شهری مورد نیاز توسعه در داخل شهرها مشکل و با هزینه‌های سرسام آور مواجه بوده است. شهرهای جدید به عنوان توسعه‌های منفصل تا حدود زیادی از عهده این معضل برآمده و توانسته‌اند بستر مناسب و مورد نیاز مسکن انبوه را فراهم آورند و با تولید انبوه و کلان زمین توأم با خدمات شهری قیمت زمین را به طور نسبی کنترل کنند و هم‌چنین انتقال جمعیت به نقاط جدید تا حدودی تمرکززدایی را نیز به دنبال داشته است (داستان، ۱۳۷۶، ص ۵۰-۴۹).

رایج‌ترین نوع شهرک در ایران شهرک‌های اقماری است که در ایجاد آن معمولاً دو هدف به موازات یکدیگر مد نظر قرار می‌گیرند: ۱. بار شهر اصلی سبک‌تر و از وسعت آن جلوگیری شود؛ ۲. با استفاده از زمین‌های ارزان قیمت و با هزینه کم‌تر نیازهای توسعه صنعتی، سکونتی و خدماتی گروهی از جمعیت تأمین شود (هاشمی، ۱۳۷۸، ص ۲۵). بر این اساس، شهرهای جدید اقماری چون اندیشه را می‌توان بدین صورت تعریف کرد: این شهرها که در درون حوزه نفوذ کلان‌شهر قرار می‌گیرند، ارتباطات محکمی با آن برقرار می‌سازند به طوری که خدمات تخصصی مورد نیاز خود را از آنجا طلب می‌کنند (قرخلو، ۱۳۸۸، ص ۱۸). زمان جابه‌جایی بین شهر مرکزی و اقماری نباید از ۳۰ الی ۴۵ دقیقه تجاوز کند. این شهرها در ابعاد خوداتکایی و خوداشتغالی ضعیف هستند. این‌الگو در اطراف شهرهای بزرگی چون تهران، مشهد، تبریز و اصفهان به اجرا درآمده و سیاستی مرکزگرا محسوب می‌شود (زیاری، ۱۳۷۷، ص ۵۲-۵۳).

بر این اساس، عوامل متعددی در موفقیت شهرهای جدید تأثیرگذار هستند که از جمله آنها می‌توان به این موارد اشاره کرد:

۱. مکان‌یابی؛ یکی از موثرترین عوامل در موفقیت شهرهای جدید مکان‌یابی است. مکان‌یابی به طور مستقل و جدا از مطالعه سیستمی اقتصاد ملی و منطقه‌ای و دیدگاه‌های جامعه شناختی و فرهنگ سکونت ممکن نیست و به طور طبیعی از طرح‌های فزاینده‌تر الهام می‌گیرد. هر شهر بنا بر طبیعت عملکردی خود مکان خاصی می‌طلبد. بسیاری از شهرهای پیشنهادی طبیعتاً دارای خصلت اقماری هستند. این شهرها باید در ارتباط با مادرشهر برنامه‌ریزی شوند. اندازه، عملکرد، امکانات زیربنا، تسهیلات شهری و مکان آنها می‌بایست

با توجه به همین نقش آنها تعیین گردد (رئیس دانا، ۱۳۷۶، ص ۸۱). بنابراین در بررسی عوامل موثر در مکان‌یابی شهر جدید اندیشه می‌توان به این عوامل اشاره کرد:

- وجود امکانات بالقوه در جهت تأمین اشتغال برای ساکنان آینده، دسترسی مناسب به شبکه‌های ارتباطی منطقه از جمله آزادراه تهران، کرج، قزوین و شبکه راه آهن،  
- وجود شالوده‌های زیربنایی توسعه از قبیل امکانات بالقوه تأمین آب از منابع زیر زمینی منطقه،

- وجود امکانات لازم تأمین نیازهای اولیه ساکنان با توجه به استقرار آن در مجاورت شبکه‌های اجتماعی و فرهنگی تکامل یافته نظیر شه‌ریار و کرج،

- وجود اراضی غیر قابل کشت،

- وجود فضای موثر برای زمین و مسکن،

- بهره مندی از موقعیت آب و هوایی،

- کیفیت فیزیکی و شیمیایی خاک (طرح جامع اندیشه، ۱۳۷۰، ص ۱۲).

۲. قیمت مسکن؛ برای جذب جمعیت به شهرهای جدید ۲ عامل می‌تواند تأثیرگذار باشد:

اول: ارایه مسکن ارزان قیمت و دوم: ارایه شغل مناسب و متنوع (اعتماد، ۱۳۸۵، ص ۳۳۵). بر این اساس، عمده‌ترین دلیلی که می‌تواند افراد را به سوی شهرهای جدید جذب کند، تفاوت قیمت زمین و مسکن در کلان‌شهر و شهر جدید است. هرچه این تفاوت بیش‌تر باشد، شهر جدید بیش‌تر مورد توجه قرار می‌گیرد. مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که متوسط قیمت در تهران تقریباً دو برابر شهر جدید اندیشه می‌باشد. بنابراین، این عامل را می‌توان یکی از مهم‌ترین فاکتورهایی دانست که در جذب جمعیت به این شهر موثر بوده است (خزاعی نژاد، ۱۳۸۷، ص ۱۷۸).

۳. دسترسی مناسب؛ نزدیکی مکانی شهر جدید اندیشه به کلان‌شهرهای تهران (۳۰ کیلومتر) و کرج (۱۵ کیلومتر) و وجود هسته سکونتی در نزدیکی شهر جدید اندیشه به نام شهرک اندیشه که به منظور اسکان فرهنگیان و کارکنان آموزش و پرورش شه‌ریار احداث شده است و از سوی دیگر نزدیکی به شه‌ریار به عنوان یک سکونت‌گاه با هویت از جمله

مهم ترین عوامل موثر در موفقیت شهر جدید اندیشه است. ویژگی ممتاز دیگر دسترسی مناسب به شبکه های ارتباطی منطقه ای از جمله بزرگراه مخصوص کرج و جاده تهران - قزوین و مسیر راه آهن شهری تهران - هشتگرد و جاده های شهریار به اشتهارد و تهران به رباط کریم است.

۴. دسترسی به مراکز کار و اشتغال؛ از آنجا که در احداث شهرهای جدید کشورمان (خصوصاً شهرهای اقماری) سرمایه گذاری برای اشتغال در اولویت های برنامه ریزان این شهرها نیست، دسترسی این شهرها به فرصت های اشتغال و استفاده از بازارکار شهرهای اطراف یک عامل مهم در موفقیت این شهرها به شمار می آید. یکی از فرصت های بیرونی شهر جدید اندیشه وجود امکانات بالقوه در جهت تأمین اشتغال ساکنان با توجه به موقعیت مناسب آن در دسترسی به نواحی صنعتی و خدماتی غرب تهران و هم چنین محورهای کشاورزی جنوب و غرب دشت کرج و از همه مهم تر امکان استفاده از بازار کاری کلان شهر تهران (به علت فاصله نزدیک) است.

۵. امنیت؛ امنیت مفهومی ذهنی و نسبی است که بر پایه اصول متعدد در یک جامعه پدیدار و استمرار می یابد. برخی هرگونه ناهنجاری در فضای شهری را مقدمه ناامنی بشمار آورده و انبوهی جمعیت جوان در شهرهای بزرگ را خطری برای امنیت پایدار شهری می دانند و نتیجه می گیرند که تحقق رشد و توسعه جز در سایه امنیت میسر نمی گردد. در زمینه رابطه مستقیم جرائم شهری با عوامل اقتصادی - اجتماعی چون فقر، مسکن نامناسب، بیکاری، تراکم جمعیت در محلات مسکونی و نظایر آن نیز تحقیقات و منابع متعددی وجود دارد و لذا این رابطه را می توان پیش فرض ثابت شده انگاشت (رهنمایی، پورموسوی، ۱۳۸۴، ص ۱۸۰-۱۸۱). بنابراین وجود امنیت در شهر می تواند عامل جذب و نگهداشت جمعیت در آن شهر شود و بر عکس.

### روش تحقیق

هدف ما در این مقاله ارزیابی عملکرد شهر جدید اندیشه بر اساس شاخص های انتخابی نویسندگان بود. بر این اساس، در این تحقیق به دنبال آن بودیم که بدانیم آیا شهر جدید اندیشه بر اساس شاخص های مورد مطالعه یک شهر موفق است یا خیر. فرض ما این بود

که شهر جدید اندیشه موفق است. روش کار مبتنی بر کار کتابخانه‌ای و میدانی و در مواردی مصاحبه با دست اندرکاران و متخصصان بود. ابتدا با مطالعه منابع و متون مربوطه به بررسی اهداف احداث شهرهای جدید و شهر جدید اندیشه پرداختیم. برای برآورد حجم نمونه از فرمول کوچران با توجه به جامعه آماری (جمعیت شهر جدید اندیشه ۷۵۵۹۶) با احتمال ۹۵/۵ درصد صحت استفاده کردیم (مؤمنی، ۱۳۸۷، ص ۱۶):

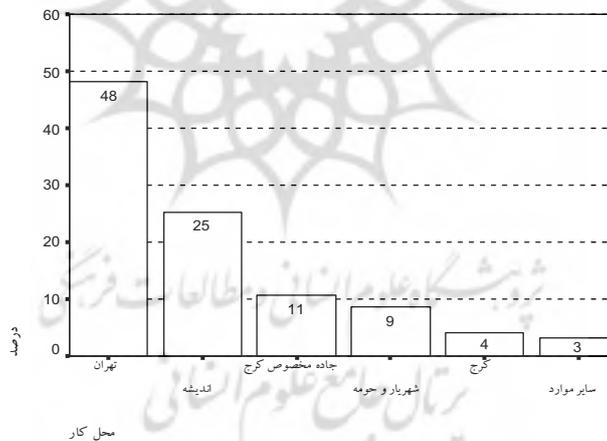
$$N = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

در این فرمول  $N$  حجم جامعه مورد مطالعه،  $t$  اندازه متغیر در توزیع طبیعی (که از جدول مربوط در سطح احتمال مورد نظر استخراج می‌شود)  $p$  درصد توزیع صفت در جامعه،  $q$  درصد افرادی که فاقد آن صفت هستند و  $d$  تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه با میزان تخمین محقق برای وجود آن صفت در جامعه است که حداکثر آن ۰.۰۵ است و دقت نمونه‌گیری نیز به آن بستگی دارد (حافظ نیا، ۱۳۷۷، ص ۱۴۲). طبق فرمول تعداد نمونه (پرسش‌نامه) در این تحقیق ۳۲۱ مورد است. با توجه به اینکه شهر در ۶ فاز احداث شده (فاز ۶ فاقد جمعیت) و هر فاز جمعیت متفاوتی را در خود جای داده است، با استفاده از فرمول  $X_i = \frac{m_i}{M} \times N$  تعداد نمونه در هر فاز را با توجه به برآورد تخمینی شرکت عمران شهر جدید اندیشه از جمعیت هر فاز محاسبه کردیم که به ترتیب از فاز ۱ تا ۵ عبارت است از: ۱۵۱، ۲۸، ۸۸، ۳۳ و ۲۱. بعد از این مرحله پرسش‌نامه‌ها بر اساس فرضیات و هدف تنظیم و به طور تصادفی بین ساکنان توزیع شد. برای تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات به دست آمده از نرم افزارهای رایانه‌ای (Excel, Spss) استفاده شده است. در مرحله بعد با استفاده از داده‌های مستخرج از پرسش‌نامه‌ها از یک سو و بهره‌گیری از آمار و اطلاعات مرکز آمار ایران و دفتر برنامه‌ریزی و تلفیق بودجه شرکت عمران از سوی دیگر عملکرد شهر جدید اندیشه مورد مطالعه قرار گرفت که در نهایت به نتایج پایانی اشاره می‌شود. محدوده مکانی مورد مطالعه در این تحقیق شهر جدید اندیشه واقع در ۳۰ کیلومتری محور غرب و جنوب غرب تهران است که جهت اسکان جمعیت سرریز تهران مکان‌یابی و احداث شده است (طرح جامع اندیشه، ۱۳۷۰، ص ۹).

## یافته‌های تحقیق

## محل کار

یکی از عوامل موثر در جذب جمعیت در یک شهر وجود فرصت‌های شغلی متعدد و متنوع در آن است. برای بررسی این عامل محل کار ساکنان شهر جدید اندیشه در ۶ گروه تهران، شهر جدید اندیشه، جاده مخصوص کرج، شهریار و حومه، کرج و سایر نقاط تقسیم بندی شد. به گفته مسئولان شرکت عمران شهرهای جدید در خصوص شهرهای جدید اطراف تهران در وهله اول تنها جذب جمعیت مهم بوده و این شهرها بیش تر جنبه خوابگاهی دارند. وجود فرصت‌های شغلی متعدد و متنوع در پایتخت موجب افزایش سیل مهاجرت‌ها به سوی این شهر می‌شود. با افزایش جمعیت در کلان‌شهر (در نتیجه ایجاد فرصت‌های شغلی و جذب جمعیت مهاجر) تقاضا بالا رفته و منجر به بالا رفتن هزینه‌ها می‌شود، در نتیجه افراد رو به سوی شهرهای جدید اطراف می‌آورند. با توجه به اینکه در زمینه تأمین شغل و سرمایه گذاری‌های شغلی در این نوع شهرها کم‌تر سرمایه گذاری شده، شهر جدیدی که در فاصله نزدیک‌تری به تهران (مرکز کار و اشتغال) قرار داشته باشد و امکان استفاده از بازار کار کلان‌شهر را فراهم کند، بیش از سایرین مورد توجه قرار می‌گیرد. بنابراین فاصله نزدیک شهر جدید اندیشه به تهران را می‌توان عاملی اساسی در جذب جمعیت به این شهر دانست. جاده مخصوص کرج نیز نه تنها امکان اشتغال گسترده‌ای را از طریق کارخانجات موجود در این محور برای افراد فراهم می‌کند، راه دسترسی مناسبی نیز در رفت و آمد به تهران برای ساکنان شهر جدید می‌باشد.



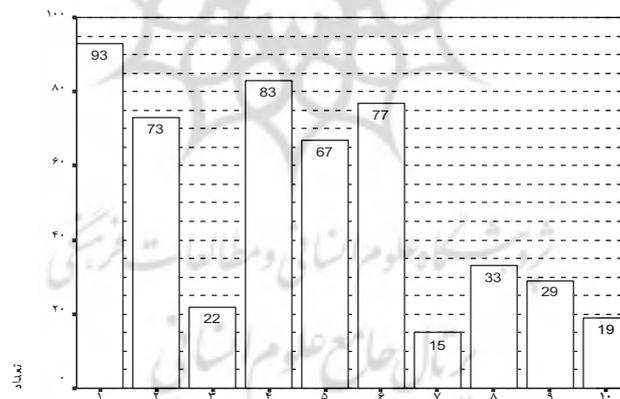
نمودار ۱: محل کار ساکنان شهر جدید. منبع: (خزاعی نژاد، ۱۳۹۱، ص ۸۰)

## دلیل سکونت

جذب جمعیت به یک شهر جدید می‌تواند دلایل متعددی داشته باشد. برای این منظور سؤالی با این مضمون که علت سکونت شما در شهر جدید اندیشه چیست؟ به پرسش شوندگان ارایه شد. عمده پاسخ‌های ارایه شده را می‌توان بدین صورت دسته بندی کرد:

۱. ارزان بودن زمین و مسکن؛ ۲. پایین بودن اجاره‌بها؛ ۳. نزدیکی به تهران؛ ۴. عدم توانایی سکونت در تهران؛ ۵. نزدیکی به محل کار؛ ۶. برخورداری از آب و هوای مناسب؛ ۷. امکان مهاجرت در آینده به تهران؛ ۸. سکونت آشنایان و خویشان؛ ۹. مسکن تعاونی؛ ۱۰. برای کار

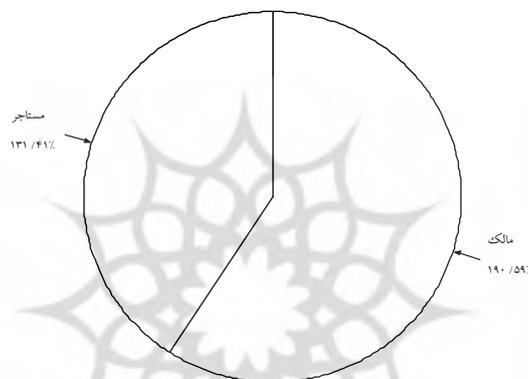
عمده‌ترین دلیل مطرح شده مربوط به ارزان بودن زمین و مسکن نسبت به تهران می‌باشد. ۳۰ درصد نمونه‌ها به این مورد به عنوان اولین عامل انتخاب اندیشه به عنوان محل سکونت اشاره کرده‌اند. دومین عامل که ۲۶ درصد اشاره شده است، عدم توانایی سکونت در تهران است. برخورداری از آب و هوای مناسب و آرامش در رده سوم از لحاظ فراوانی در شهر قرار دارد. در مورد سکونت در شهر جدید برای کار، گروهی از ساکنان خصوصا کسانی که از شهرستان‌های سایر استان‌ها به اندیشه آمده‌اند، اظهار داشتند که در جستجوی کار به تهران آمده‌اند و به دلیل عدم توانایی سکونت در تهران این شهر را برای سکونت برگزیده‌اند. بنابراین، اولین عامل در جذب جمعیت به شهر جدید اندیشه عامل ارزانی نسبی زمین و مسکن نسبت به تهران و عدم توانایی سکونت در تهران بوده است.



نمودار ۲: دلیل سکونت در شهر جدید. منبع: (مطالعات نگارنده)

## نوع مالکیت

با توجه به اینکه یکی از عمده‌ترین دلایلی که از سوی ساکنان شهر جدید در انتخاب شهر جدید به عنوان محل سکونت عنوان شده ارزانی قیمت‌ها نسبت به تهران می‌باشد، به مطالعه نوع مالکیت ساکنان پرداختیم. در مجموع، تعداد مالکان با ۵۹٪ بر تعداد مستاجرین با ۴۱٪ غلبه دارند. در حقیقت افراد برای رهایی از اجاره‌های بالای تهران و عدم توانایی خرید مسکن، به شهر جدید اندیشه روی آورنده‌اند. هزینه‌های رهن و اجاره طی سال‌های اخیر در کلان‌شهر تهران به اندازه‌ای بالا رفته که بسیاری از افراد مصاحبه شونده اظهار داشتند که تقریباً با پرداخت همان میزان هزینه در شهر جدید دارای مسکن شده‌اند. هم‌چنین با توجه به اینکه ۷۳٪ ساخت و سازهای مسکونی این شهر در گروه تعاونی است و تعاونی‌ها مالکیت ملک را به اعضا واگذار می‌کنند، عمده ساکنان مالک هستند (خزاعی نژاد، ۱۳۸۷، ص ۱۹۶).

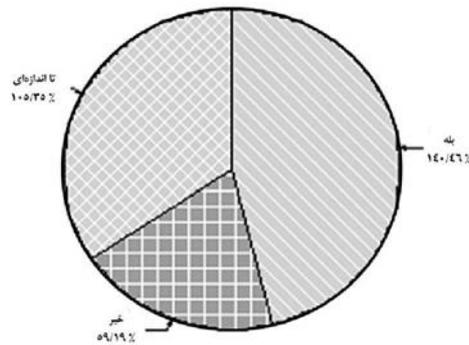


نمودار ۳: نوع مالکیت. منبع: (مطالعات نگارنده)

## میزان رضایت از زندگی در شهر جدید

در مطالعه موفقیت شهر جدید باید میزان رضایت شهروندان از زندگی در شهر را نیز مورد مطالعه قرار داد. میزان رضایت شهروندان به عوامل مختلفی چون امکانات آموزشی، بهداشتی، رفاهی، مراکز خرید، امنیت و... بستگی دارد. هرچه این موارد تکمیل‌تر باشد میزان رضایت شهروندان بیشتر و هرچه این امکانات محدودتر باشد نارضایتی‌ها و به

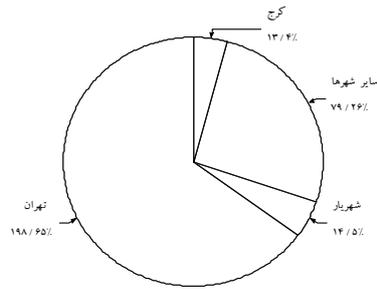
دنبال آن تمایل به مهاجرت از شهر بیش تر می شود. مطالعه نشان می دهد در سطح کل فازه‌های مورد بررسی ۴۶٪ مردم از شرایط و زندگی در یک شهر جدید ابراز رضایت کرده‌اند. ۳۵٪ رضایت نسبی داشته و تنها ۱۹٪ کاملاً ناراضی بودند.



نمودار ۴: میزان رضایت از زندگی در شهر جدید. منبع: (مطالعات نگارنده)

### محل قبلی سکونت

مطالعه محل قبلی سکونت ساکنان نشان می دهد که شهر جدید تا چه میزان در جذب سرریز جمعیت از کلان شهر تهران موفق بوده است. برای بررسی این مسأله ۴ گروه عمده: تهران، کرج، شهریار و سایر شهرها را در نظر گرفتیم. آمارها نشان می دهد ۶۵ درصد ساکنان مستقیماً از کلان شهر تهران به اندیشه آمده‌اند. ۲۶ درصد نیز از شهرهای سایر استان‌ها مهاجرت کرده‌اند که عمدتاً مربوط به استان‌های آذربایجان غربی و شرقی، کرمانشاه و همدان می باشند. با توجه به واقع شدن مکان شهر جدید اندیشه در نزدیکی ۳ شهر تهران، کرج و شهریار درصد مهاجران از این دو شهر اخیر نیز مورد بررسی قرار گرفت. ۴ درصد نمونه‌ها، از کرج به اندیشه آمده‌اند و این در حالی است که این رقم در مورد شهرستان شهریار به حدود ۵ درصد می رسد. به نظر می رسد که این تفاوت جزئی نیز تنها ناشی از میزان فاصله باشد. بنابراین، شهر جدید اندیشه در رسیدن به یکی از مهم ترین و عمده ترین اهداف خود، یعنی جذب سرریز جمعیت از کلان شهر تهران تا حدود زیادی موفق بوده است.



نمودار ۵: محل سکونت قبلی. منبع: (مطالعات نگارنده)

### محل قبلی سکونت و میزان رضایت از سکونت

در ادامه مطالعه میزان رضایت ساکنان از زندگی در شهر جدید اندیشه به بررسی میزان رضایت و محل قبلی سکونت افراد می‌پردازیم.

جدول ۲: میزان رضایت (درصد میزان رضایت نسبت به تعداد نمونه). منبع: (مطالعات نگارنده)

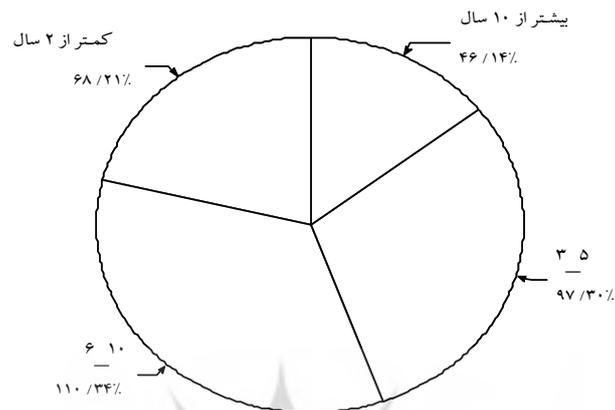
میزان رضایت (درصد میزان رضایت نسبت به تعداد نمونه)	تهران	سایر مناطق	جمع
فاز ۱	۵۶.۳	۶۱.۸	۵۸.۳
فاز ۲	۵۶.۳	۷۵.۰	۶۴.۳
فاز ۳	۶۸.۰	۶۸.۸	۶۸.۲
فاز ۴	۷۲.۸	۷۵.۰	۷۱.۲
فاز ۵	۴۳.۸	۷۶.۹	۶۴.۳
جمع	۶۱.۲	۶۷.۷	۶۳.۶

چنانچه مشاهده می‌شود افرادی که از سایر مناطق آمده‌اند نسبت به کسانی که از تهران آمده‌اند رضایت بیشتری از زندگی و سکونت در شهر جدید اندیشه دارند.

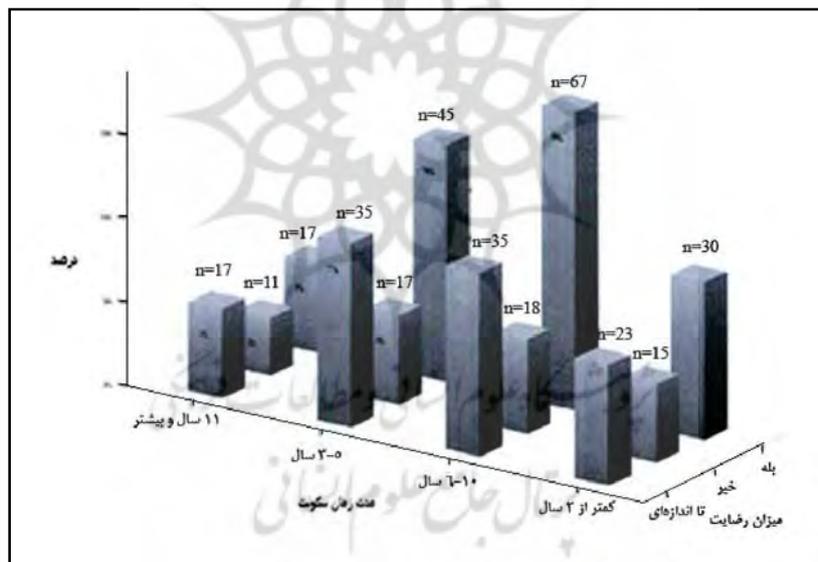
### مدت زمان سکونت در شهر جدید

برای مطالعه مدت زمان سکونت در شهر جدید با توجه به اطلاعات جمع آوری شده، ۴ دوره زمانی را در نظر گرفتیم: کم‌تر از ۲ سال (تازه واردان)، ۳ تا ۵ سال، ۶ تا ۱۰ سال و ۱۱ سال و بیش‌تر. آمارها نشان می‌دهد که بیش‌ترین فراوانی (۳۴٪) مربوط به خانوارهایی است که ۶ تا ۱۰ سال در این شهر سکونت داشته‌اند. بعد از این طبقه خانوارهایی که ۳ تا ۵ سال از سکونت‌شان در شهر اندیشه می‌گذرد، قرار دارند که ۳۰ درصد کل نمونه‌ها را به خود اختصاص می‌دهند. ۲۱٪ کم‌تر از ۲ سال از سکونت‌شان در شهر می‌گذرد و تنها ۱۴٪ بیش از ۱۰ سال در شهر ساکن بوده‌اند. ۵۰٪ افرادی که ۳-۵ سال سکونت دارند در فاز ۲ و

۴۷٪ افراد ۱۰-۶ سال ساکن، در فاز ۳ ساکن‌اند. برای بررسی بهتر، به مطالعه رابطه میزان رضایت از زندگی در شهر جدید و مدت زمان سکونت پرداختیم. از مجموع ۱۴۹ خانواده‌ای که از سکونت در شهر جدید احساس رضایت داشتند، ۳۹٪ بین ۶ تا ۱۰ سال از سکونت‌شان می‌گذرد. بیش‌ترین فراوانی مربوط به پاسخ تا اندازه‌ای نیز در دو طبقه ۳ تا ۵ سال و ۶ تا ۱۰ سال قرار دارند. در رابطه با پاسخ عدم رضایت از زندگی در شهر جدید نیز بیش‌ترین فراوانی در ساکنان ۶ تا ۱۰ سال است. بنابراین، رابطه معناداری میان سال‌های سکونت در شهر و میزان رضایت از زندگی در آن وجود دارد.



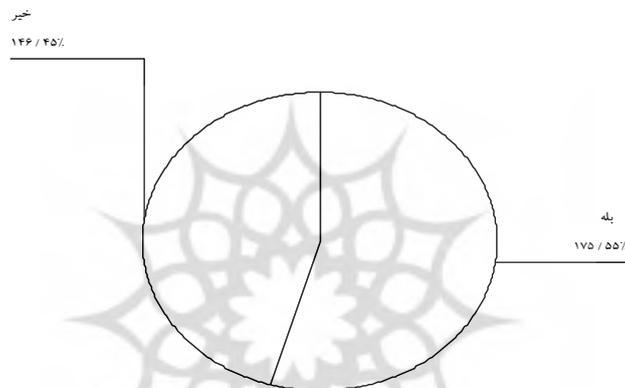
نمودار ۶: مدت زمان سکونت در شهر جدید. منبع: (مطالعات نگارنده)



نمودار ۷: رابطه مدت زمان سکونت در شهر جدید و میزان رضایت. منبع: (مطالعات نگارنده)

## تمایل به مهاجرت

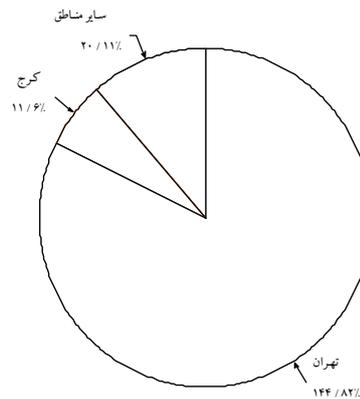
یکی دیگر از موضوعات مهم در مبحث موفقیت شهرهای جدید میزان تمایل به ماندن در شهر است. بررسی میزان تمایل ساکنان به مهاجرت از شهر جدید و یا ماندن در آن نشان می‌دهد، ۵۵ درصد ساکنان تمایل به مهاجرت و ۴۵ درصد دیگر تمایل به ماندن دارند. بخش عمده‌ای از افراد متمایل به ماندن دلیل عدم تمایل خود را به مهاجرت مشکلات مالی و عدم توانایی در پرداخت هزینه مسکن در تهران بیان می‌کنند. گروهی دیگر که در جستجوی کار از شهرها و استان‌های دیگر آمده‌اند نیز برای فرار از بیکاری تمایل به ماندن دارند. به نظر می‌رسد رفت و آمد به کلان‌شهر برای انجام امور مختلف و از همه مهم‌تر رفت و آمد روزانه برای کار و صرف مدت زمان طولانی در راه اکثر ساکنان این شهر را به فکر مهاجرت از اندیشه وامی دارد. اما در مجموع تمایل ۴۵٪ افراد به ماندن در شهر خود نشانه موفقیت شهر جدید در جذب و حفظ جمعیت است.



نمودار ۸: تمایل به مهاجرت از شهر جدید. منبع: (مطالعات نگارنده)

## مقصد مورد نظر برای مهاجرت

از ساکنانی که تمایل به مهاجرت داشتند خواسته شد تا مقصد مورد نظر خود را بگویند. از میان ۳۲۱ خانوار ۱۷۵ خانواده (۵۵ درصد) تمایل به مهاجرت از اندیشه را دارند که از این میزان ۱۴۴ خانوار (معادل ۸۲ درصد) خواهان مهاجرت به تهران، ۶٪ کرج و ۱۱٪ نیز خواهان بازگشت به شهرستان محل تولد خود بودند. ۴۵ درصد ساکنان تمایلی به مهاجرت نداشتند.



نمودار ۹: مقصد مهاجرت. منبع: (مطالعات نگارنده)

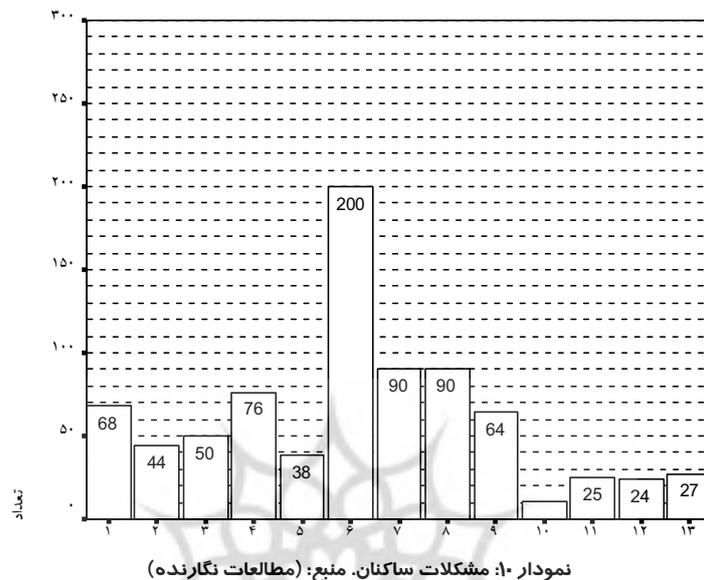
### مشکلات ساکنان شهر

یکی از مهم‌ترین موضوعات مورد توجه در حفظ و افزایش جمعیت یک شهر بررسی مشکلات آنها و تلاش در جهت رفع آنهاست. با توجه به نتایج مشاهدات میدانی و مصاحبه مشکلات مردم شهر را در ۱۳ گروه به شرح زیر تقسیم کردیم:

۱. کمبود امکانات آموزشی همچون مدارس و شلوغی آنها؛
۲. مشکلات رفت و آمد به تهران؛
۳. دوری از خانواده و اقوام؛
۴. عدم امنیت؛
۵. کمبود وسایل حمل و نقل عمومی داخل شهری؛
۶. کمبود امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت؛
۷. کمبود امکانات بهداشتی و درمانی همچون بیمارستان؛
۸. بالا بودن هزینه‌ها؛
۹. کمبود امکانات مثل بانک، مراکز خرید؛
۱۰. بیکاری؛
۱۱. کمبود آب و قطع برق؛
۱۲. شلوغی؛
۱۳. پایین بودن سطح فرهنگ.

بیش‌ترین فراوانی مربوط به کمبود امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت بیان شده است. به عنوان مثال، در این شهر تنها یک سینما و یا یک پارک بزرگ اصلی (به جز بوستان‌های محلی) وجود دارد که هر دو در فاز ۳ قرار دارند. بوستان‌های محلی از نگاه مردم شهر مکان‌هایی ناامن تلقی می‌شود که نظارتی بر آنها نیست. کم‌ترین فراوانی مربوط به معضل بیکاری است. با وجود اینکه در این شهر هیچ‌گونه سرمایه‌گذاری در زمینه کار و اشتغال انجام نشده است، به دلیل فاصله نزدیک این شهر با کلان‌شهر تهران و امکان رفت‌وآمد روزانه ساکنان به کلان‌شهر و استفاده از بازار کار آن این معضل تا حدود زیادی

بر طرف شده است. مشاهدات نشان می‌دهد، امکانات خرید به صورت بسیار محدود در فازهای ۴ و ۵ وجود دارد. کم بودن مراکز خرید، بانک و در کل خدمات در سایر فازها از یک طرف و قدمت فاز یک از سوی دیگر باعث شده است این فاز رونق بیشتری داشته باشد و بیش‌تر از سایر فازها شبیه به یک شهر معمولی و پویا باشد. تصویری که شاید به ندرت بتوان در سایر فازهای اندیشه مشاهده کرد. ساکنان فازهای ۲، ۴ و ۵ عمدتاً برای تأمین مایحتاج روزانه خود به فازهای ۱ و ۳ مراجعه می‌کنند.



## نتیجه

بخش عمده شهرهای جدید ایران در زمره شهرهای جدید اقماری هستند. شهر جدید اندیشه واقع در ۳۰ کیلومتری جنوب غرب تهران یکی از این شهرهاست که با جذب ۷۵۵۹۶ نفر جمعیت طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ پرجمعیت‌ترین شهر جدید در رابطه با تهران است. در ارزشیابی عملکرد این شهر شاخص‌های چندی از دیدگاه نویسندگان آرایه و مورد مطالعه قرار گرفت. شاخص‌های مورد بررسی در این پژوهش عبارتند: محل کار ساکنان، دلیل سکونت، نوع مالکیت، میزان رضایت از زندگی، محل سکونت قبلی، مدت زمان سکونت، تمایل به مهاجرت از شهر جدید، مقصد مهاجرت و مشکلات ساکنان.

نتایج مطالعه میدانی حاصل از توزیع ۳۲۱ پرسش‌نامه (به صورت نمونه‌گیری تصادفی) در بین ساکنان نشان داد، شهر جدید اندیشه در زمینه تأمین اشتغال ساکنان تا ۴۸٪ به تهران وابسته است و عمده‌ترین دلیل سکونت در شهر ارزان بودن قیمت زمین و مسکن و امکان مالکیت خانه است. هم‌چنین ۴۶٪ ساکنان از زندگی در این شهر ابراز رضایت کامل داشتند و عمده‌ترین مشکل کمبود امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت مطرح شد. ۶۵٪ افراد مورد مطالعه از تهران به این شهر مهاجرت و ۵۵٪ متمایل به مهاجرت از شهر و ۸۲٪ مقصد مهاجرتشان را تهران اعلام کرده‌اند.

بنابراین، می‌توان گفت وضعیت شهر جدید اندیشه با توجه به شاخص‌های مورد مطالعه و تأکید بر اقماری بودن آن و جمعیت ساکن در آن، در مجموع مثبت ارزیابی می‌شود. البته با توجه به مشکلات مطرح شده از سوی شهروندان و مشاهدات میدانی به نظر می‌رسد باید اقدامات بیش‌تری در اموری چون مکان‌های گذران اوقات فراغت، اشتغال، مراکز خرید و تأمین خدمات، وسایل حمل و نقل عمومی و تأمین امنیت انجام شود.



## منابع

۱. آتش، فرهاد (۱۳۸۷)، شهرهای جدید و آینده شهرنشینی در ایران، ترجمه و تلخیص حسین حاتمی نژاد و ریحانه هاشمی، مجله شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۷، صفحات ۱۶-۲۶.
۲. اردشیری، مهیار (۱۳۷۸)، ضرورت بازنگری در سیاست احداث شهرهای جدید، مجله آبادی، شماره‌های ۲۹، ۳۰ و ۳۱، صفحات ۱۱۶-۱۱۲.
۳. اعتماد، گیتی (۱۳۷۸)، شهرهای جدید راه حل یا مساله، مجله آبادی، شماره‌های ۲۹، صفحات ۳۰ و ۳۱.
۴. \_\_\_\_\_ (۱۳۸۵)، ارزیابی روند برنامه ریزی، اجرا و مدیریت شهر جدید هشتگرد (میزان دستیابی به اهداف ایجاد شهرهای جدید)، مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد، مدیریت، حمل و نقل و ترافیک در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.
۵. پاپلی یزدی، محمدحسین؛ رجبی سناجردی، حسین (۱۳۸۲)، نظریه‌های شهر و پیرامون، تهران، انتشارات سمت.
۶. پاکدامن، بهروز (۱۳۷۱)، نکاتی درباره طراحی شهرهای جدید، شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی (مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید).
۷. حافظ نیا، محمدرضا (۱۳۸۷)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، تهران، انتشارات سمت.
۸. حبیبی، محسن (۱۳۸۷)، از شار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثر، چاپ نهم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۹. حسامیان، فرخ؛ اعتماد، گیتی؛ حائری، محمدرضا (۱۳۸۷)، شهرنشینی در ایران، چاپ ششم، تهران، انتشارات آگاه.
۱۰. خزاعی نژاد، فروغ (۱۳۸۷)، بررسی تحولات اقتصادی - اجتماعی شهرهای جدید اطراف تهران (نمونه موردی شهر جدید اندیشه) پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر

- محمد اجزاء شکوهی، مشهد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی.
۱۱. خزاعی نژاد، فروغ (۱۳۹۱)، عوامل موثر در جمعیت‌پذیری شهرهای جدید اقماری، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی دانشگاه تهران، شماره ۷۹، صفحات ۷۵-۸۶.
۱۲. داستان، خلیل (۱۳۷۶)، ارزیابی نقش شهرهای جدید در سیاست‌های ملی اسکان جمعیت، تمرکززدایی و نظام دهمی به سلسله مراتب شهری، شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید - اصفهان، صفحات ۵۱-۴۹.
۱۳. رئیس دانا، فریبرز (۱۳۷۶)، مکان‌یابی شهرهای جدید و دست‌یابی آنها به هدف‌های تعیین شده (سنجش تجربه شهرهای جدید ایران) شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید - اصفهان، صفحات ۷۳-۸۴.
۱۴. رهنمایی، محمدتقی؛ پورموسوی، سید موسی (۱۳۸۴)، بررسی ناپایداری‌های امنیتی کلان‌شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه پایدار شهری، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۷، صفحات ۱۹۳-۱۷۷.
۱۵. زیادلو، فروزان (۱۳۷۶)، تحلیلی بر عوامل شکل‌گیری شهرهای جدید نارسایی‌های موجود و پیشنهاد راه حل‌ها، شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، مجموعه مقالات ارائه شده در سمینار شهرهای جدید اصفهان، شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
۱۶. زیاری، کرامت اله (۱۳۷۷)، ارزیابی نظریه و کارکرد شهرهای جدید در ایران، فصلنامه علمی - پژوهشی دانشور، دانشگاه شاهد، شماره ۲۱، صفحات ۶۰-۵۱.
۱۷. سالنامه آماری کشور سال ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵.
۱۸. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۰)، تأملی در بنای شهرهای جدید، مجله پیام مهندسی، شماره ۱۸، صفحات ۱۸-۲۱.
۱۹. \_\_\_\_\_ (۱۳۸۲)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
۲۰. عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۲)، گسترش سریع شهری: یک بحران، شهرهای جدید، مجموعه مقالات کنفرانس بین‌المللی توسعه شهری و شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، شرکت عمران شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد دوم مقالات برگزیده، صفحات ۷۳-۸۲.

۲۱. قرخلو، مهدی؛ پناهنده‌خواه، موسی (۱۳۸۸)، ارزشیابی عملکرد شهرهای جدید اطراف تهران، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۶۷، صفحات ۱۷-۲۵.
۲۲. لقایی، حسنعلی؛ علمی، مهدی (۱۳۷۳)، پروژه‌های شهر سالم و شهرنشینی، مجله امیر کبیر، سال هفتم، شماره ۲۷، تهران، صفحات ۲۰۶ - ۱۹۵.
۲۳. مؤمنی، مصطفی؛ صرافی، مظفر؛ خوزانی، محمد قاسمی (۱۳۸۷)، ساختار و کارکرد گردشگری مذهبی - فرهنگی و ضرورت مدیریت یکپارچه در کلان شهر مشهد، جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، صفحات ۱۳-۲۸.
۲۴. محمدی، جمال (۱۳۶۸)، ابعاد تئوریک ایجاد شهرهای جدید، مجموعه مقالات ارایه شده به کنفرانس بین‌المللی شهرهای جدید، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲۵. مهندسین مشاور پژوهش و عمران (۱۳۷۰)، طرح جامع شهر جدید اندیشه، تهران.
۲۶. هاشمی، فضل‌الله (۱۳۷۸)، روند احداث شهرک‌های جدید در طی چهار سال اخیر در ایران، فصل‌نامه مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، آبادی، شماره های ۲۹ و ۳۰ و ۳۱، صفحات ۲۵-۳۰.

