

## بررسی کارکرد شهرهای جدید ایران در جذب سرریز جمعیت مادر شهرها (مطالعه موردی: شهر جدید سهند)

کریم حسین‌زاده دلیر<sup>۱</sup>  
رسول قربانی<sup>۲</sup>  
ابوالقاسم تقی‌زادفانید<sup>۳</sup>

### چکیده

روند رو به افزایش شهرنشینی و بروز آثار ناشی از آن، ضرورت برنامه‌ریزی در خصوص توسعه شهری را بیش از گذشته با اهمیت نموده است. از جمله گزینه‌های مقابله با مشکلات شهرنشینی شتابان و مسائل کلانشهرها، راهبرد احداث شهرهای جدید - بویژه از اواسط قرن بیستم - بوده است. بدین ترتیب، این الگو در بسیاری از کشورهای دنیا مورد توجه بوده و در کشور ایران، قبل از سال ۱۳۵۷ با هدف تأمین مسکن شاغلان بخش صنعت و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، عمدتاً به منظور جذب سرریز جمعیت مادرشهرها جامه عمل پوشیده است.

اکنون، پس از گذشت بیش از ربع قرن و آغاز مرحله جذب جمعیت برای تعدادی از شهرهای جدید، پاسخ به این سؤال، که «سیاست اخیر تا چه میزان به اهداف خود نزدیک‌تر شده است؟» به عنوان هدف اصلی مقاله انتخاب شده است. گفتنی است بررسی کارکرد شهر جدید سهند در جذب سرریز جمعیت مادر شهر تبریز در مقایسه با هدف اولیه پیش‌بینی شده برای آن، به روش اسنادی و

Email:kdalir@tabrizu.ac.ir.

۱- استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز.

۲- دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز.

۳- استادیار مرکز پژوهش‌های جغرافیایی، دانشگاه تبریز.

پیمایشی و با انجام نمونه‌گیری از خانوارهای ساکن و شاغلان واحدهای تولیدی و خدماتی مستقر در شهر جدید انجام پذیرفته است.

یافته‌ها نشان می‌دهد، بنابه دلایلی اشباع جمعیت مادرشهر تبریز و آغاز سرریز آن حداقل تا دهه آینده منتفی است. بنابر این شهر جدید سهند از برنامه پیش‌بینی شده برای جذب جمعیت عقب افتاده و این روند ادامه خواهد داشت. اما به لحاظ کارکرد منظور شده در زمینه جذب جمعیت با ویژگی‌های جمعیت سرریز ما در شهر تبریز تا حدودی امکان تحقق اهداف جهت‌گیری شده میسر می‌نماید.

**واژگان کلیدی:** کارکرد، شهرهای جدید، سرریز جمعیت، مادرشهر، تبریز.

#### مقدمه

موضوع ایجاد شهرهای جدید سابقه‌ای به درازای تاریخ شهرنشینی دارد. لیکن از اواسط قرن گذشته، بویژه در دهه‌های اخیر، به عنوان پایه و اساسی برای ساماندهی و پالایش شهرهای بزرگ انتخاب شده است. این شهرها در مدل‌های مختلف: اقماری، مستقل، بازسازی شده، پایدار و اداری - سیاسی، در اروپا، امریکا، استرالیا، آسیا و آفریقا برنامه‌ریزی و ساخته شده‌اند (Ziari, 2006: 1). ایجاد شهرهای جدید، راهبردی در قبال تمرکز بیش از حد جمعیت و فعالیت درون شهرهای بزرگ بوده‌اند (Eddie and Hui, 2005: 424). در ایران الگوی شهرک‌های اقماری و شهرهای جدید همانند بسیاری از کشورهای جهان برای تمرکززدایی فضایی از مادرشهرها مطرح شد. تجربه ایران در مقطع زمانی بعد از پیروزی انقلاب اسلامی در چهارچوب برنامه ارایه مسکن به اقشار مختلف جامعه، از نیمه دوم دهه شصت شمسی آغاز شده است (جدول شماره ۱).

جدول شماره (۱) فهرست مشخصات شهرهای اقماری و میزان زمین‌های مورد نیاز، ۱۳۶۴

ردیف	نام شهر / مادر	موقعیت جغرافیایی محل مورد نظر	نام منطقه	توان جمعیتی / نفر	میزان زمین / هکتار	تعداد اشتغال مورد نیاز *
۱	تهران	محور کرج - قزوین	هشتگرد کرج	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۲		قم - ساوه	رباط کریم	۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۳		محور فیروزکوه	آب انجیرک گلندوک	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰	۲۰۰۰۰
۴	اراک	محور اراک - بروجرد	پتروشیمی و پالایشگاه هفتم	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰۰
۵	اصفهان	محور تهران - اصفهان	شاهین شهر - ولیعصر	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
۶		محور اصفهان - شهرکرد	مبارکه			
۷	اهواز	محور اهواز - مسجد سلیمان - شهرکرد	ملائانی	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰۰
۸	تبریز	محور تبریز - مراغه	خسروشهر - آذرشهر	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰۰
۹	شیراز	محور مرودشت - شیراز	دودج	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰۰
۱۰	مشهد	محور جاده مشهد - قوچان	کاهور - کاهو	۲۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	۶۰۰۰۰
		جمع		۲۹۰۰۰۰۰	۲۹۰۰۰	۸۷۰۰۰۰

مأخذ: پیوست شماره ۱ مصوبه شماره ۱۰۸۳۲۸ مورخه ۱۳۶۴/۱۲/۲۰ هیأت وزیران.

\* جهت برآورد میزان اشتغال سالم ۳۰٪ از نیروی انسانی محاسبه گردیده است.

بر این اساس، ابتدا ساخت شش شهر جدید شروع شد و امروز بیش از ۳۰ شهر جدید در مراحل مختلف از جمله: مطالعات مکانیابی و طرح‌های جامع و تفصیلی، ساخت و ساز و جمعیت‌پذیری قرار دارند. علاوه بر این، تشکیل شرکت عمران شهرهای جدید (۱۳۶۷/۱۰/۱۴)، تصویب و اعمال سیاست‌های تمرکززدایی و تعادل بخشی مصوب شورای عالی سیاست‌گذاری بازسازی (بی‌نام، ۱۳۶۸: ۳) و برنامه پنج‌ساله اول توسعه و تصویب ضرورت، مکانیابی و برنامه ایجاد شهرهای جدید از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری از اقدامات تأثیرگذار در تسریع روند احداث شهرهای جدید بوده‌اند.

شایان ذکر است براساس جدیدترین برآوردها تعداد ۴۲۹۰۴۶ نفر در ۱۵ شهر جدید ساکن شده‌اند. در این میان شهرهای جدید اندیشه و رامشیر به ترتیب با جذب ۸۸۵۴۰ و ۱۰۰

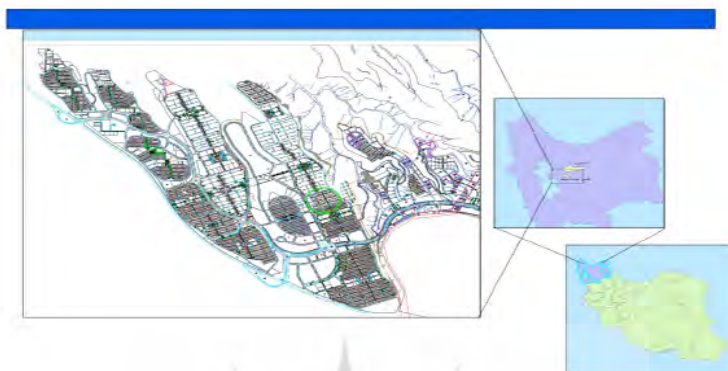
نفر بیشترین و کمترین جمعیت را در خود اسکان داده‌اند. در عین حال، بررسی میزان جمعیت موجود شهرهای جدید با ظرفیت جمعیت‌پذیری (افق برنامه) و پیش‌بینی جمعیت تا پایان برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۸)، گویای این است که شهرهای جدید اندیشه و رامشار به ترتیب با ۶۷ و ۰/۱۵ درصد نسبت به افق برنامه و با ۸۸/۵ و ۵ درصد نسبت به سال ۱۳۸۸ از بیشترین و کمترین نسبت برخوردار بوده‌اند (جدول شماره ۲).

بدین ترتیب، شهر جدید سهند از جمله شهرهایی است که با اتکا بر اهداف مذکور در منطقه شهری مادرشهر تبریز احداث شده است و بیش از دو دهه از آغاز ساخت و ساز و ۱۵ سال از جمعیت‌پذیری آن سپری شده است. این شهر در فاصله ۲۰ کیلومتری جنوب غربی تبریز، در شرق محور ارتباطی تبریز- آذرشهر، و در دامنه‌های جنوبی رشته کوه سهند، احداث شده است (جدول شماره ۲). مکان استقرار آن بر روی صفه‌ای واقع شده است که موقع ریاضی آن به ترتیب: ۳، ۴۶° و ۱۶°، ۴۶° عرض جغرافیایی و ۱۵°، ۳۷° و ۳۸° طول جغرافیایی می‌باشد. بخشی از گستره صفه در محدوده دهستان سرد صحرا (از توابع شهرستان تبریز) و مابقی آن در محدوده دهستان‌های سهند و باویل از بخش مرکزی شهرستان اسکو قرار گرفته است (نقشه شماره ۱).

جدول شماره (۲) مشخصات عمومی شهر جدید سهند

نام شهر جدید	نام شهر مادر	فاصله از شهر مادر	تاریخ تأسیس شرکت	جمعیت پیش‌بینی شده	مساحت شهر	تاریخ تصویب مطالعات راهبردی و الگوی نهایی	تاریخ تصویب طرح جامع
سهند	تبریز	۲۰ کیلومتر	۷۰/۰۹/۰۹	۹۰۰۰۰ نفر	۳۱۴۸ هکتار	۱۳۷۲/۰۹/۱۴	۱۳۷۷/۴/۱

مأخذ: شرکت عمران شهرهای جدید



نقشه شماره (۱) موقعیت شهر جدید سهند در تقسیمات سیاسی کشور و استان

نظر به ضرورت ارزیابی الگوی برنامه‌ریزی توسعه ناپیوسته مادرشهر تبریز، هدف این مقاله، بررسی میزان مطابقت کارکرد شهر جدید سهند در جذب سرریز جمعیت مادرشهر تبریز با اهداف پیش‌بینی شده برای آن در طرح جامع مصوب بوده است. در این راستا نخست، روند نرخ رشد و میزان افزایش جمعیت مادرشهر تبریز و نقاط شهری و روستایی پیرامون، در مقایسه با جمعیت پیش‌بینی شده در طرح‌های مصوب فرادستی و محلی، بر اساس یافته‌های سرشماری‌های عمومی بررسی و میزان سرریز جمعیت تبریز مورد بحث قرار گرفته است. سپس، با مرور اهداف اجتماعی و جمعیتی برنامه ایجاد شهر جدید سهند، روند جمعیت‌پذیری شهر که از شاخص‌های میزان پیشرفت فیزیکی احداث و احدهای مسکونی، وضعیت اشتغال و محل سکونت شاغلان فعالیت‌های موجود شهر جدید سهند تأثیر می‌پذیرد، مورد مطالعه قرار گرفته است. در نهایت برای تعیین نسبت جمعیت سرریز ما در شهر در ترکیب جمعیت موجود، محل تولد و مدت سکونت سرپرستان خانوارها در تبریز بررسی شده است.

### پیشینه تحقیق

نظریه رسمی ایجاد شهرهای جدید اقماری را اولین بار «لئوناردو داوینچی» برای جلوگیری

از ازدیاد جمعیت و رفع مشکلات شهری «میلان» پیشنهاد کرده بود (مزینی، ۱۳۷۳: ۲۶۰). ایجاد چنین شهرهایی در دوران معاصر با نظریه باغ شهر «ابنزرهاوارد» در سال ۱۸۹۸ مطرح شد. «ریموندانویین» و «باری پارکر» با توسعه نظریه «هاوارد»، ایده او را که تا اوایل قرن بیستم در قالب ایدئولوژی باغ شهر «لچ ورث» دور می‌زد، به شکل نظریه شهرک‌های اقماری، به عنوان شهرهای اجتماعی که برای تمرکززدایی از شهرهای بزرگ احداث می‌شوند، ارایه دادند (زیاری، ۱۳۷۸: ۲۴). این شهرها در نیمه اول قرن بیستم با هدف ارایه الگویی از سکونت در مقابل ازدحام جمعیتی شهرهای بزرگ و تأمین مسکن در آنها و بعد از پایان جنگ دوم جهانی، علاوه بر ساماندهی مناطق کلانشهری متراکم، برای ایجاد مراکز زیستی، شهرهای جدید صنعتی، مکانیابی و استقرار پایتخت‌های جدید و بهره‌برداری از امکانات نواحی مستعد و توسعه‌نیافته استفاده گردید (P. Hall, 1992).

«گولانی» شهرهای جدید سرریزپذیر را سکونتگاه‌های جدیدی دانسته است که در راستای بهبود وضعیت و ساماندهی مناطق کلانشهری از طریق تمرکززدایی و پخشایش جمعیت در پیرامون آنها احداث می‌شوند (Golany, 1967: 80). بر این اساس، احداث سکونتگاه‌های جدید شهری در کشور انگلستان یکی از سیاست‌های تمرکززدایی جمعیت و اشتغال بود. یافته‌ها نشان داده است، مهاجرت به این شهرها با ایجاد فرصت‌های شغلی رابطه مثبت دارد (اجزا شکوهی، ۱۳۸۱: ۱۳۷-۱۲۲). لذا، شهرهای جدید سرریزپذیر اغلب برای رفع مشکل مسکن و کاهش تراکم کلانشهرها احداث می‌شوند، تا عرضه مسکن مطابق استطاعت گروه‌های درآمدی و طبقات پایین جمعیت کلانشهر (با کیفیت بالاتر نسبت به آن) و نیز کاهش فواصل محل کار و سکونت و کیفیت بهتر زندگی برای جمعیت هدف فراهم شود (شکوئی، ۱۳۶۵: ۴۵). نیز، مطالعات «شین» نشان داده است که شهرهای جدید اطراف «سئول» با جذب سرریز جمعیت مادرشهر توانسته‌اند در ایجاد تعادل جمعیتی در منطقه کلانشهری «سئول» مؤثر باشند (Shin, 1992: 24). این در حالی است که نتایج پاره‌ای از مطالعات و تحقیقات درباره شهرهای جدید در ایران، نشان می‌دهند که این شهرها نتوانسته‌اند در جذب مازاد جمعیت مادرشهر خود تأثیر عمده‌ای داشته باشند و جمعیت بسیار کمی در آنها ساکن شده‌اند (آتش، ۱۳۸۲: ۲۳؛ شاه‌آبادی، ۱۳۷۵: ۵۶).

«زیاری» در ارزیابی نقش شهرهای جدید در روند شهرنشینی کشور با تأکید بر شهرهای جدید منطقه شهری اصفهان، تأکید نموده است، که هر چند شهرهای جدید مورد مطالعه، در موارد: جذب سرریز جمعیت و...، نقش بارزی نداشته؛ لیکن، در ارتباط با ارایه مسکن و اسکان شاغلان بخش صنعت کارکرد مثبتی داشته است (۱۳۷۴: ۹).

نتایج بررسی عملکرد شهر جدید هشتگرد در جذب سرریز جمعیت کلانشهرهای تهران و کرج نشان داده است که این شهر از نظر زمانی از برنامه‌های پیش‌بینی شده برای آن عقب بوده، اما کارکرد آن در جذب سرریز جمعیت هدف و تأمین مسکن - هر چند با روندی کند - به طور نسبی محقق شده است (زبردست و جهانشاهلو، ۱۳۸۶: ۲۰).

یافته‌های ارزیابی میزان موفقیت شهر جدید پردیس در جذب سرریز جمعیت، تهران حاکی از این است که علی‌رغم جذب حدود ۵۲۰۰۰ نفر (۱۳۸۵) از نظر کارکرد جمعیت‌پذیری بخشی از مازاد جمعیت و تمرکززدایی از مادرشهر تهران به دلیل نبود زمینه‌های اشتغال و فعالیت چندان موفق نبوده است (ابراهیم‌زاده و همکاران، ۱۳۸۸: ۴۲).

یافته‌های مطالعه کارکرد شهر جدید گلپه‌ار در جذب سرریز جمعیت مادرشهر مشهد گویای این است که برآوردهای غیرواقعی از نرخ رشد و میزان افزایش جمعیت مادرشهر مشهد و عدم توجه به ساختار اقتصادی و تأمین اشتغال ساکنان از عوامل منفی در جذب جمعیت بوده است (امیری، ۱۳۸۲: ۱۶۴). همچنین، بررسی نقش تمرکززدایی شهر جدید گلپه‌ار از مادرشهر مشهد نشان‌دهنده عدم موفقیت در تحقق هدف مذکور (از نظر جمعیت، اشتغال و مسکن) بوده است (مروی، ۱۳۸۱: ۱۸۶-۱۸۵).

کارکرد شهرهای جدید (پردیس، پرنده، اندیشه و هشتگرد) در جذب سرریز جمعیت تهران، با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از مدل «امتیاز استاندارد شده»، و در پی جویی سؤال: آیا شهرهای جدید اطراف تهران در جذب جمعیت، به موفقیت یکسانی دست یافته‌اند؟ مورد ارزیابی قرار گرفته است. یافته‌ها حاکی است که شهر جدید اندیشه در

مقایسه با سه شهر جدید دیگر از نظر جذب جمعیت در افق زمانی پیش‌بینی شده به دلیل قرارگیری در ناحیه اشتغال و دارا بودن امکانات آموزشی، رفاهی، فرهنگی رتبه اول را کسب نموده است. همچنین، نتایج بر همبستگی مثبت بین جمعیت‌پذیری و میزان اشتغال تأکید نموده است (قرخلو و پناهنده‌خواه، ۱۳۸۸: ۲۵-۱۷).

داداش‌پور، میزان موفقیت شهر جدید سهند را در دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده در طرح جامع مورد بررسی قرار داده و بر ضعف‌های جدی در تحقق اهداف اشاره نموده است (۱۸۱: ۱۷۵-۱۷۱). نیز، عوامل مؤثر بر فرایند توسعه و کند شدن روند جمعیت‌پذیری شهر جدید سهند بررسی و برای بهبود نرخ سکونت در مناطق شهری، سامان دادن به سکونتگاه‌های موجود در چهارچوب طرح‌های منطقه‌ای و شناخت عملکرد شهرهای جدید در رابطه با سایر شهرهای موجود را ضروری دانسته است (قربانی، ۱۳۷۶: ۱۹۹-۱۹۳).

علی‌رغم موارد ذکر شده، اتخاذ سیاست ایجاد شهرهای جدید نگرشی نوین در سیاست‌گذاری توسعه کالبدی و شهرنشینی در ایران تلقی شده است که بازتابی اصولی و مترقی بر روند توسعه کلانشهرهای کشور خواهد داشت. با این حال با توجه به مشکلات عدیده‌ای که شهرهای با جمعیت میلیونی با آن دست به‌گریبان بوده و هستند طرح گسترده این پدیده و تأثیری که در شکل‌گیری آتی مادرشهرها و شرایط زندگی انبوهی از شهروندان خواهد گذاشت، حائز اهمیت دانسته شده است (ذکاوت، ۱۳۷۳: ۲۱). همانگونه که در مقدمه ذکر شد، امروز بیش از ۳۰ شهر جدید مصوب در حال مطالعه و ساخت و نیز جمعیت‌پذیری در کشور وجود دارد که حدود ۴۳۰ هزار نفر را درخود جای داده‌اند. پیش‌بینی شده است در افق برنامه‌های مصوب حدود ۲۸۸۰ هزار نفر در این شهرها اسکان یابند (شرکت عمران شهرهای جدید، ۱۳۸۸).

بنابراین، سرریز جمعیت مادرشهرها به شهرهای جدید واسکان در آن‌ها از اساسی‌ترین و ابتدایی‌ترین وجه حیات این شهرها به‌شمار می‌رود. هدفی که در سرلوحه اهداف راهبردی ایجاد شهرهای جدید در راستای توسعه فضایی جمعیت و فعالیت در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی قرار داشته و برای تعیین هدف این مطالعه نیز سرمشق بوده است.



## مواد و روش‌ها

تحقیق حاضر، با توجه به ماهیت موضوع از نوع تحقیقات کاربردی- توسعه‌ای محسوب می‌شود. روش‌های تحقیق به کار رفته در آن اسنادی و پیمایشی بوده است. تکنیک گردآوری داده‌های اسنادی، بهره‌گیری از گزارش‌های علمی و فنی و ابزار تکنیک پرسشگری برای داده‌های پیمایشی «پرسشنامه» بوده است. جامعه آماری پژوهش حاضر عبارتند از:

سرپرستان خانوارهای شهر جدید سهند که بر پایه نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ تعداد ۳۹۲۲ خانوار برآورد شده است. برای محاسبه نمونه آماری این جامعه از فرمول «کوکران» با خطای استاندارد ۵ درصد و سطح اطمینان ۹۵ درصد استفاده شده است. حجم نمونه برابر ۳۵۰ خانوار برآورد شده است. با توجه به شرایط جامعه آماری از روش نمونه‌گیری چند مرحله‌ای استفاده شده است؛

حجم نمونه واحدهای تولیدی و خدماتی دولتی، عمومی و خصوصی (تعداد ۱۶۵ واحد) که زمینه اشتغال حدود ۱۲۰۰ نفر از جمعیت فعال را فراهم نموده‌اند. شایان ذکر است، با توجه هدف تحقیق و شرایط جامعه آماری تمامی واحدهای دولتی (تعداد ۲۵ واحد آموزشی و اداری) و حدود سی درصد اصناف و کسبه و سایر واحدهای خدماتی عمومی و خصوصی، حجم نمونه این بخش را تشکیل می‌دادند.

## یافته‌های تحقیق

جمعیت مادرشهر تبریز بر پایه مفروضات هر کدام از طرح‌های بالادستی (ملی و منطقه‌ای) و محلی، در مقاطع مختلف زمانی با آمارهای مختلفی برآورد شده است (جدول شماره ۳). در عین حال، نتایج مطالعات طرح جامع شهر جدید سهند و مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی ارقام متفاوتی پیش‌بینی کرده بودند (جدول شماره ۴). لیکن، برپایه نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، جمعیت تبریز از ۲۱۳۵۴۳ نفر در سال ۱۳۱۹ به ۱۳۹۸۰۶۰ نفر در سال ۱۳۸۵ بالغ شده است (جدول شماره ۵). بررسی داده‌های جداول فوق حاکی از این است، عموماً ارقام پیش‌بینی شده در سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۵۰ بیشتر و بین

سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۰ کمتر از میزان جمعیت نتایج سرشماری‌ها، برآورد شده‌اند. به عبارت دیگر، نرخ رشد جمعیت در دوره اول کمتر و در دوره دوم بیشتر از میزان واقعی تخمین زده شده‌اند.

براساس طرح جامع دوم تبریز، سقف جمعیت‌پذیری بستر طبیعی شهر تبریز بالغ بر ۱/۷ میلیون نفر پیش‌بینی شده بود (مهندسين مشاور عرصه، ۱۳۷۴). برپایه جمع‌بندی مطالعات طرح تفصیلی مناطق شهرداری تبریز و با توجه به واقعیت‌های موجود، از جمله: پروژه‌های آماده‌سازی متعدد در حال اجرا و طراحی برای سال‌های آتی، احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده، قابلیت تراکم‌پذیری تبریز و به طور کلی توجه بیش از پیش به الگوی فشرده‌سازی و توسعه درون‌شهری در برنامه‌ریزی‌های شهری کشور، ظرفیت جمعیت‌پذیری تبریز حدود ۱۸۹۰ هزار نفر برآورد شده است (مهندسين مشاور زیستا، ۱۳۸۸)<sup>۱</sup>. علاوه بر این، نقاط شهری و روستایی پیرامون مادرشهر تبریز بویژه در محور تبریز- آذرشهر، اغلب نرخ رشد بالاتر از رشد طبیعی را تجربه کرده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۷)، که حاکی از توانایی بالفعل و بالقوه آنها برای جذب بخشی از سرریز جمعیت تبریز و مهاجران روستا-شهری وارد شده به منطقه شهری می‌باشد. از سویی، کاهش تدریجی نرخ رشد جمعیت، تشدید روند مهاجر فرستی و کاهش روند تغییرات نرخ شهرنشینی استان، کاهش نرخ رشد طبیعی جمعیت، کاهش سهم شهرستان تبریز از تحرکات داخلی جمعیت استان در دهه ۸۵-۷۵ و عوامل دیگر (استان‌داری آذربایجان شرقی، ۱۳۸۶: ۴۳-۹)، پیش‌بینی‌های جمعیتی اسناد فرادستی و طرح جامع دوم تبریز، در عمل تحقق نیافته<sup>۲</sup> و باید تا رسیدن به آستانه اشباع و آغاز مرحله سرریز جمعیت منتظر ماند. از طرفی، امروز ایجاد شهر جدید ملک‌کیان با ظرفیت اسمی ۱۷۰۰۰۰ نفر، برای افق زمانی ۱۴۱۵ با برخی مزیت‌های نسبی از جمله، داشتن فاصله کمتر با مادرشهر در دست اقدام است (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۸۸).

۱- باتوجه به واقعیت‌های گذشته و جاری، ظرفیت جمعیت‌پذیری تبریز تا ۲ میلیون نفر قابل افزایش است.  
۲- در گزارش تجدیدنظر مطالعات جمعیتی طرح جامع شهر جدید سهند به احتمال وقوع این فرایند اشاره شده است (شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۷۷: ۷۷-۶۹).

بدین ترتیب، باید موضوع سرریز جمعیت مادرشهر تبریز و اسکان آن در شهر جدید سهند را (حداقل تا افق ۱۴۰۵) منتفی دانست. لذا محتمل است، خانوارهای اسکان یافته فعلی دلایل دیگری از جمله: عرضه زمین و مسکن با قیمت مناسب‌تر در مقایسه با شهر مادر، نزدیکی محل سکونت و اشتغال، دستیابی به سطح نسبتاً بالاتری از کیفیت زندگی و سایر موارد را برای سکونت در شهر جدید مدنظر داشته‌اند. نیز شاید ضروری باشد با بازنگری در هدف اولیه جذب سرریز جمعیت (آنچه که در طرح جامع آمده است) سازوکار دیگری برای جذب و اسکان جمعیت شهر جدید سهند طراحی شود.

براساس طرح راهبردی، جمعیت شهر در حد نهایی و در ماوراء افق تا ۷۰۰ هزار نفر (تعداد کل سرریز جمعیتی پیش‌بینی شده برای مادرشهر تبریز) برآورد شده بود. بر این اساس، قرار بود در مرحله اول توسعه ۲۰۰ هزار نفر اسکان یابند. در مطالعات طرح جامع - با توجه به شرایط اقتصادی موجود- جمعیت شهر برای افق ۱۰ ساله، ۱۵۰ هزار نفر و برای توسعه نهایی ۳۰۰ هزار نفر تعیین شد. لیکن در زمان تصویب، به دلیل تحولات جامعه و تعدیل دیدگاه‌ها، جمعیت شهر برای مرحله اول (افق، ۱۳۸۵) برابر ۹۰۰۰۰ نفر، تصویب شد. در عین حال، در مطالعات طرح تفصیلی براساس جمعیت سال ۱۳۸۴ (حدود ۱۴ هزار نفر)، برای سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ به ترتیب تعداد، ۳۰، ۷۰ و ۱۱۰ هزار نفر پیش‌بینی شده است (جدول شماره ۶). یافته‌های فوق نشان می‌دهد، برآورد تعداد جمعیت شهر جدید با روند نزولی کاهش یافته است.

جدول شماره (۳) تعداد جمعیت مادرشهر تبریز، پیش‌بینی شده در طرح‌های توسعه، ۱۳۸۸ -

۱۳۵۶

سطح	نام طرح	سال تصویب	سال افق طرح	جمعیت سال افق (نفر)	تعیین نقش غالب
ملی	ستیران	۱۳۵۶	۱۳۹۱	۲۰۰۰۰۰	بازرگانی، خدماتی و فعالیت‌های متنوع صنعتی
	پایه آمایش سرزمین جمهوری اسلامی ایران	۱۳۶۴	۱۳۸۱	۱۰۰۰۰۰	صنعتی در مقیاس ملی، خدماتی در سطح شهرها
	کالبدی ملی ایران	۱۳۷۵	۱۴۰۰	۲۷۲۷۵۵۵	خدماتی - صنعتی

تغییر نقش و عملکرد فراملی، خدمات برتر و عملکرد خاص	۱۷۱۹۰۰۰	۱۴۰۰	۱۳۸۳	آمایش سرزمین	منطقه‌ای	
-	۲۲۰۷۵۰۸	۱۳۸۵	۱۳۶۵	جامع آب کشور		
صنعتی - خدماتی - بازرگانی	۲۰۰۰۰۰۰	۱۳۸۱	۱۳۶۵	نظریه پایه توسعه استان		
خدماتی	۲۱۳۳۶۰۰	۱۴۰۰	۱۳۸۳	کالبدی منطقه آذربایجان		
بازرگانی	۱۹۲۵۰۰۰	۱۴۰۰	۱۳۸۳	توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای تبریز		
بازرگانی	۱۹۲۵۰۰۰	۱۴۰۰	۱۳۸۳	مجموعه شهری تبریز		
تغییر نقش مادرشهر تبریز و ارتقاء سطح خدمات برتر	۱۷۱۹۰۰۰	۱۴۰۰	۱۳۸۴	آمایش استان		
-	۲۴۳۵۲۹۴	۱۴۱۵	۱۳۸۴	مطالعات راهبردی شهر جدید ملک‌کیان *		
تجاری - صنعتی اداری و فرهنگی	۱۰۱۰۰۰۰	۱۳۷۴	۱۳۴۹	طرح جامع اول تبریز		محلی
خدماتی - بازرگانی صنعتی	۲۰۸۰۰۰۰	۱۳۸۵	۱۳۷۴	طرح جامع دوم تبریز		
-	۱۶۵۰۱۰۰	۱۳۹۰	۸۶-۸۸	طرح‌های تفصیلی مناطق شهرداری تبریز		

مأخذ: جوادى، ۱۳۸۵: ۲۷۲. \* طرح جامع شهر جدید ملک‌کیان، ۱۳۸۷. \* در طرح جامع شهر جدید ملک‌کیان جمعیت تبریز در افق ۱۴۰۰، تعداد ۱۹۲۰۲۶۹ نفر پیش‌بینی شده است.

جدول شماره (۴) پیش‌بینی جمعیت مادرشهر تبریز در طرح جامع شهر جدید سهند و مرکز

مطالعات و تحقیقات شهرسازی

پیش‌بینی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی (گزینه محتمل)	طرح جامع شهر جدید سهند		سال
	گزینه حداقل	گزینه حداکثر	
۹۷۱۴۸۲	۹۷۱۴۸۲	۹۷۱۴۸۲	۱۳۶۵
۱۲۱۰۷۳۲	۱۱۹۲۷۹۳	۱۲۱۳۵۴۲	۱۳۷۰
۱۴۸۵۷۲۳	۱۴۴۰۷۷۹	۱۵۰۷۲۳۶	۱۳۷۵
۱۷۹۷۲۰۵	۱۷۱۴۵۰۳	۱۸۶۱۲۷۷	۱۳۸۰
۲۱۴۵۸۸۳	۲۰۱۱۸۲۷	۲۲۸۲۰۰۱	۱۳۸۵
۲۵۳۰۲۲۱	۲۳۲۹۹۸۴	۲۷۸۷۰۹۸ ۸۷	۱۳۹۰

مأخذ: نعمت‌اللهی بناب، ۱۳۷۳: ۱۸۴.

جدول شماره (۵) روند افزایش جمعیت مادر شهر تبریز طی دوره زمانی ۱۳۸۵-۱۳۱۹

دوره زمانی	جمعیت اول دوره (نفر)	جمعیت پایان دوره (نفر)	میزان افزایش جمعیت (نفر)	نرخ رشد سالانه (درصد)
۱۳۱۹	۲۱۳۵۴۳	۲۸۹۹۹۶	۷۶۴۵۴	۱/۹۳
۱۳۳۵-۱۳۴۵	۲۸۹۹۹۶	۴۰۳۴۱۳	۱۱۳۴۱۷	۳/۳۵
۱۳۴۵-۱۳۵۵	۴۰۳۴۱۳	۵۹۷۹۷۶	۱۹۴۵۶۳	۴/۰۱
۱۳۵۵-۱۳۶۵	۵۹۷۹۷۶	۹۷۱۴۸۲	۳۷۳۵۰۶	۴/۹۷
۱۳۶۵-۱۳۷۵	۹۷۱۴۸۲	۱۱۹۱۰۴۳	۲۱۹۵۶۱	۲/۰۵
۱۳۷۵-۱۳۸۵	۱۱۹۱۰۴۳	۱۳۹۸۰۶۰	۲۰۷۰۱۷	۱/۶۲
۱۳۳۵-۱۳۸۵	۲۸۹۹۹۶	۱۳۹۸۰۶۰	۱۱۰۸۰۶۴	۳/۲

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن.

شایان ذکر است، مطالعات بازنگری طرح جامع شهر جدید سهند با ظرفیت‌پذیری ۵۰۰ هزار نفر، تغییر تراکم قسمتی از اراضی فازهای دوم و سوم و الحاق حدود ۳۵۰ هکتار از اراضی متصل به شهر (خارج از محدوده مصوب) برای تأمین زمین مورد نیاز حدود ۳۵۰۰۰ واحد طرح مسکن مهر تبریز<sup>۱</sup> در دست اجرا است (شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۸۹).

### بررسی و جذب و اسکان

سکونت در شهر جدید سهند از سال ۱۳۷۴ آغاز شده است.<sup>۲</sup> بر پایه داده‌های سرشماری عمومی نفوس و مسکن، جمعیت شهر جدید سهند در آبان ماه سال ۱۳۷۵ تعداد ۱۱ نفر و ۳ خانوار و در آبان ماه سال ۱۳۸۵ تعداد ۱۴۲۵۸ نفر و ۳۹۲۲ خانوار برآورد شده است. در طی ده سال ۷۵-۸۵، افزایش طبیعی ۷۰۱ نفر (۵ درصد) و افزایش ناشی از جذب و اسکان خانوارهای جدید به ترتیب تعداد ۳۶۹۸ و ۵۱ خانوار از نقاط شهری و روستایی، برآورد شده

۱- این تعداد واحد، اسکان حدود ۱۱۲۰۰۰ نفر را فراهم خواهد کرد. در صورت تحقق کامل برنامه تغییرات محسوسی در جمعیت‌پذیری، سرانه‌ها (بویژه خدمات و تسهیلات) و ترکیب اقشار اجتماعی و گروه‌های درآمدی شهر ایجاد خواهد نمود.

۲- براساس سنگ نوشته موجود در پارک محله سه، فاز یک، مراسم رسمی آغاز اسکان خانوارها در سال ۱۳۷۶ برگزار شده است.

است. همچنین، براساس داده‌های مرکز بهداشتی و درمانی شهر و محاسبات بعمل آمده، در پایان سال ۱۳۷۵، تعداد جمعیت به ۱۵۸ نفر و ۴۵ خانوار بالغ شده است. که طی سال‌های ۸۰-۷۶ با نرخ رشد ۱۰۴ درصد به ۵۶۱۵ نفر و ۱۵۵۶ خانوار می‌رسد. در واقع در مدت مذکور، جمعیت شهر ۵۴۵۷ نفر (۱۶۸ نفر افزایش طبیعی و ۵۲۶۹ نفر در قالب ۱۵۵۲ خانوار جذب و اسکان جدید) افزایش یافته است. در پایان سال ۱۳۸۵، جمعیت شهر با اندکی کاهش نسبت به نتایج سرشماری (مهاجرت‌دهی و مهاجرت‌پذیری مستمر<sup>۱</sup>)، به تعداد ۱۴۱۲۱ نفر و ۳۸۱۶ خانوار رسیده است. نرخ رشد دوره پنج ساله اخیر ۲۰/۲ درصد برآورد می‌شود. در سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ جمعیت شهر به ترتیب به ۱۵۹۲۲ و ۱۷۶۹۴ نفر و تعداد خانوار نیز به ۴۴۶۲ و ۵۰۱۰ خانوار بالغ شده است. در این دو سال ۱۸۰۱ و ۱۷۷۲ نفر (به ترتیب ۱۱/۸ و ۱۵/۶ درصد افزایش طبیعی و ۸۸/۲ و ۸۴/۴ درصد افزایش ناشی از جذب و اسکان) به جمعیت شهر اضافه شده است. به طور کلی جمعیت‌پذیری شهر، ناشی از رشد درونی (۷/۲ درصد) و اسکان جدید (۹۲/۸ درصد) بوده است که به ترتیب ۱۲۵۵ و ۱۶۴۱۹ نفر را شامل می‌شود (جدول شماره ۷)<sup>۲</sup>.

جدول شماره (۶) پیش‌بینی جمعیت شهر جدید سهند در طرح‌های توسعه شهری (هزار نفر)

۱۳۹۰	۱۳۸۰	۱۳۷۵	طرح‌های توسعه
۷۰۰ (حد نهایی و ماوراء افق)	۲۰۰	-	مطالعات راهبردی
۳۰۰ (توسعه نهایی)	۱۵۰ (میان مدت)	-	طرح جامع (مرحله مطالعه)
۱۵۰	۶۰ و ۹۰ سال (۱۳۸۵)	۳۰	طرح جامع (مرحله تصویب)
۱۱۰ (سال ۱۴۰۰)	۷۰ (سال ۱۳۹۵)	۳۰ سال (۱۳۹۰)	طرح تفصیلی سال ۱۳۸۴، با جمعیت ۱۴

مأخذ: نعمت‌اللهی بناب، ۱۳۷۳، شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۸۴، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۷.

۱- در سال ۱۳۸۷ مهاجرت‌پذیری حدود ۸۰۰ خانوار و مهاجرت‌دهی بیش از ۳۰۰ خانوار بوده است.  
 ۲- جمعیت شهر در سال ۱۳۸۸ به ۱۸۵۱۸ نفر و ۵۸۴۰ خانوار افزایش یافته است (مرکز بهداشتی و درمانی سهند، ۱۳۸۹).

جدول شماره (۷) جمعیت و خانوار اسکان یافته در شهر جدید سهند، ۱۳۸۸-۱۳۷۵

جمع	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۸۱-۸۵	*۱۳۸۵	۷۶-۸۰	۱۳۷۵	*۱۳۷۵	۱۳۷۴	عنوان		سال
									جمع	خانوار	
۱۷۶۹۴	۱۷۶۹۴	۱۵۹۲۲	۱۴۱۲۱	۱۴۲۵۸	۵۶۱۵	۱۵۸	۱۱	۸	جمع	جمعیت	
۸۹۹۰	۸۹۹۰	۸۱۰۷	۷۲۰۴	۷۶۱۰	۲۹۳۹	۸۲	۵	۳	مرد		
۸۷۰۴	۸۷۰۴	۷۸۱۵	۶۹۱۷	۶۶۴۸	۲۶۷۶	۷۶	۶	۵	زن		
۵۰۱۰	۵۰۱۰	۴۴۶۲	۳۸۱۶	۳۹۲۲	۱۵۵۶	۴۵	۳	۲	خانوار		
۳/۵۳	۳/۵	۳/۷	۳/۷	۳/۶	۳/۶	۳/۵	۳/۷	۴	بعدخانوار		
۱۷۶۹۴	۱۷۷۲	۱۸۰۱	۸۵۰۶	۱۴۲۴۷	۵۴۵۷	۱۵۰	۳	۸	مطلق افزایش		
۱۲۵۵	۲۷۷	۲۱۲	۵۹۵	۷۰۱	۱۶۸	۳	۰	۰	تعداد	افزایش طبیعی	
۷	۱۵/۶	۱۱/۸	۷	۵	۳/۱	۲	۰	۰	درصد		
۶۱۴	۱۴۸	۱۰۰	۲۷۷	۶۳	۸۸	۱	۰	۰	مرد		
۶۴۱	۱۲۹	۱۱۲	۳۱۸	۶۷	۸۰	۲	۰	۰	زن		
۱۶۴۱۹	۱۴۹۵	۱۵۸۹	۸۱۱۸	۱۳۵۴۶	۵۲۶۹	۱۴۷	۳	۸	تعداد	جذب و اسکان جدید	
۹۳	۸۴/۴	۸۸/۲	۹۳	۹۵	۹۶/۹	۹۸	۱۰۰	۱۰۰	درصد		
	۴۸۱۴	۴۶۹	۴۶۷	۲۲۸۱	۳۷۴۹	۱۵۵۲	۴۳	۱	۲	خانوار	

مأخذ: شرکت عمران و مرکز بهداشتی و درمانی شهر جدید سهند و محاسبات نگارندگان.  
\* این ستون‌ها مربوط به مقایسه نتایج سرشماری‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ می‌باشد.

### روند ساخت و ساز

در شهر جدید سهند، واگذاری زمین و ساخت واحدهای مسکونی، تجاری و کاربری‌های عمومی، پس از اجرای بخشی از پروژه آماده‌سازی اول، از اوایل دهه ۱۳۸۰ آغاز شده است. در وضع موجود، فاز ۱ با سطحی معادل ۱۳۰ هکتار بیشترین ساخت و ساز را به خود اختصاص داده است. فاز دوم با سطحی حدود ۴۷۰ هکتار، علی‌رغم اجرای پروژه آماده‌سازی آن نسبت کمتری از ساخت و ساز را دارد. نتایج بررسی‌های پیمایشی و اسنادی حاکی است، تا سال ۱۳۷۵ به ترتیب تعداد ۹۰ و ۲۴ واحد مسکونی ویلایی و آپارتمانی، طی دوره ۷۶-۸۰ به ترتیب، ۴۶۴ و ۱۲۹۶، بین سال‌های ۸۱-۸۵ به ترتیب، ۲۹۴ و ۲۱۵۸ و در

۱- فاز ۱ با حدود ۹۰-۸۵ درصد پیشرفت فیزیکی تعداد ۳۳۵۲ خانوار و ۱۱۸۰۰ نفر و فاز ۲ با حدود ۱۳۷۰ خانوار و ۴۷۲۵ نفر جمعیت برآورد شده است. ضمناً در فاز ۳ ساخت و ساز مراحل آغازین را سپری می‌کند.

سال‌های ۸۶ و ۸۷ به ترتیب ۱۸۳ و ۲۹۷ واحد آماده سکونت بوده است. به عبارت دیگر میانگین سالانه ساخت و ساز به ترتیب ۸۶ واحد ویلایی و ۴۰۰ واحد آپارتمانی بوده است (جدول شماره ۸). آمار جدول مذکور روند تقریباً مشابهی را در ساخت و ساز واحدهای تجاری آشکار می‌نماید. مقایسه تعداد خانوار و تعداد واحدهای مسکونی گویای این است که در ۱۵ سال گذشته به طور متوسط ۱۰ تا ۱۸ درصد واحدها خالی بوده‌اند.

جدول شماره (۸) روند پیشرفت ساخت و ساز واحدهای مسکونی و تجاری در شهر جدید سهند، ۱۳۸۷-۱۳۷۵

عنوان	سال	تا سال ۱۳۷۵					
		۷۶-۸۰	۸۱-۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	جمع	میانگین سالانه
مسکونی	واحد ویلایی	۴۶۴	۲۹۴	۷۷	۱۰۶	۱۰۳۱	۸۶
	واحد آپارتمانی	۱۲۹۶	۲۱۵۸	۸۷	۲۱۰	۴۸۰۶	۴۰۰
	جمع	۱۷۶۰	۲۴۵۲	۱۶۴	۳۱۶	۵۸۳۷	۴۸۶
واحد تجاری		۲۰۲	۱۰۳	۵۵	۲۸	۳۸۸	۳۲

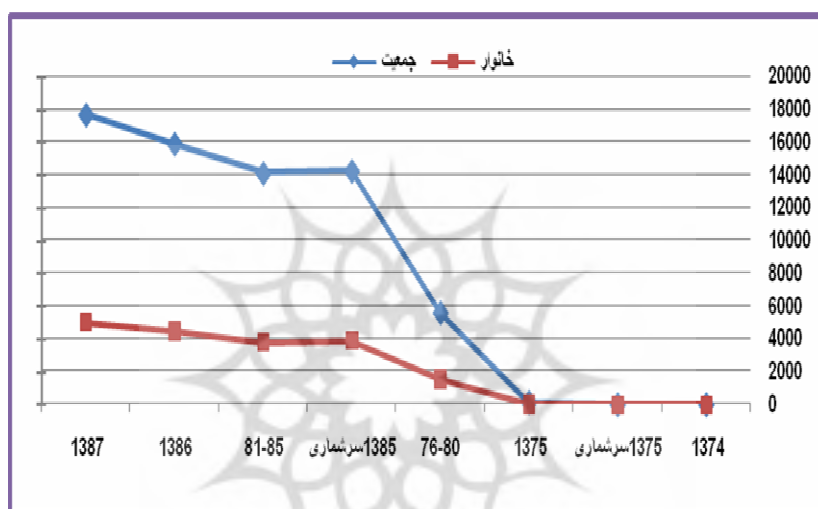
مأخذ: یافته‌های میدانی و محاسبات نگارندگان، ۱۳۸۸.

### پیش‌بینی وضعیت اشتغال

فراهم بودن زمینه‌های فعالیت و اشتغال نیروی انسانی عامل مهمی در شکل‌گیری شهر جدید و کارکردهای آن بویژه جذب و اسکان جمعیت محسوب می‌شود. پیش‌بینی بر این بود که در مراحل اولیه توسعه شهر جدید سهند، بخش عمده جمعیت (۷۰ الی ۸۰ درصد)، در خارج از شهر اشتغال داشته باشند و از شهر به صورت خوابگاهی استفاده کنند. برآورد شده بود ۵۵ درصد سرپرست خانوارها متولد تبریز و سابقه سکونت ۸۸ درصد آنها در تبریز ۱۰ سال و بیشتر باشد (شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۷۵: ۲۱۰). نیز، پیش‌بینی شده بود که شهر با ارایه ۳۷۰۰ شغل در اشتغال پایه (به تبع آن اشتغال غیرپایه‌ای) و عملکردهای دیگر، نقش مکمل و همبسته با مادر شهر تبریز ایفا نماید (مهندسین مشاور شارسنان، ۱۳۷۶). بر این اساس، پیش‌بینی شده بود که محل اشتغال ۴۵، ۳۴/۳، ۱۷/۱ و ۳/۶ درصد شاغلان ساکن به ترتیب: شهر جدید، تبریز، شهیدسلیمی و نقاط شهری و روستایی پیرامون باشد. همچنین، نسبت شاغلان بخش‌های صنعت و خدمات، در کل به ترتیب ۳۸/۶ و ۶۱/۴،



در شهر جدید ۲۷ و ۷۳، در تبریز ۳۳/۳ و ۶۶/۷ در شهید سلیمی ۸۷/۵ و ۱۳/۵ و در نقاط پیرامون صفر و ۱۰۰ درصد پیش‌بینی شده بود (جدول شماره ۹ و نمودار شماره ۱). در ضمن پیش‌بینی بر این بود که، محل اسکان ۵۰/۸، ۲۵ و ۴۲/۲ درصد شاغلان به ترتیب، شهر جدید سهند، مادرشهر تبریز و نقاط پیرامونی باشد (جدول شماره ۱۰ و نمودار شماره ۲).



نمودار شماره (۱) روند افزایش جمعیت و خانوار در شهر جدید سهند ۱۳۸۷-۱۳۷۴

جدول شماره (۹) پیش‌بینی نسبت شاغلان ساکن در شهر جدید سهند (گزینه ممکن) برحسب محل اشتغال، سال ۱۳۹۰

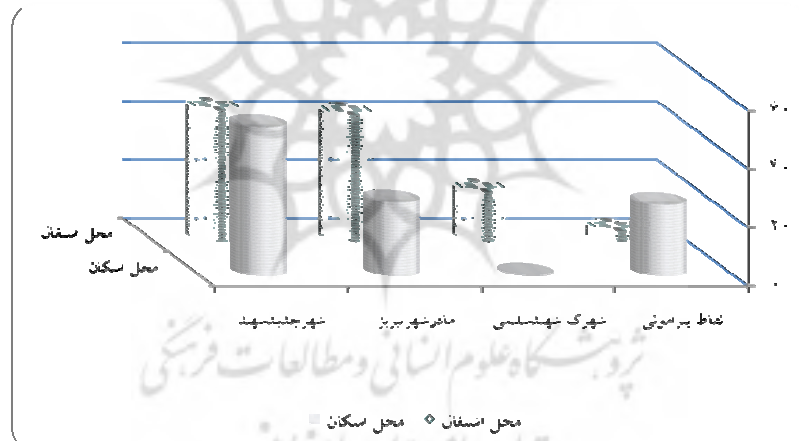
فعالیت	مکان	شهر جدید سهند	مادرشهر تبریز	شهرک شهید سلیمی	نقاط پیرامونی	جمع
کشاورزی	صنعت	۲۲/۲	۳۳/۳	۸۳/۳	۰	۳۵/۷
	ساختمان	۴/۸	۰	۴/۲	۰	۲/۹
	جمع	۲۷	۳۳/۳	۸۷/۵	۰	۳۸/۶
خدمات		۷۳	۶۶/۷	۱۳/۵	۱۰۰	۶۱/۴
درصد برحسب محل اشتغال		۴۵	۳۴/۳	۱۷/۱	۳/۶	۱۰۰

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۷۷: ۱۲۷-۱۲۴

جدول شماره (۱۰) پیش‌بینی نسبت شاغلان شهر جدید سهند (گزینه ممکن) برحسب محل اسکان، سال ۱۳۹۰

جمع	نقاط پیرامونی	مادرشهر تبریز	شهر جدید سهند	فعالیت	
				کشاورزی	مکان
۰	۰	۰	۰		
۲۴/۲	۲۰	۳۲/۳	۲۲/۲	صنعت	مکان
۱۹/۴	۶۶/۷	۳/۲	۴/۸	ساختمان	
۴۳/۶	۸۶/۷	۳۵/۵	۲۷	جمع	
۵۶/۴	۱۳/۳	۶۴/۵	۷۳	خدمات	
۱۰۰	۲۴/۲	۲۵	۵۰/۸	درصد برحسب محل اسکان	

مأخذ: شرکت عمران شهر جدید سهند، ۱۳۷۷: ۱۲۷-۱۲۴



نمودار شماره (۲) پیش‌بینی نسبت شاغلان شهر جدید سهند (گزینه ممکن) برحسب محل اسکان، و اشتغال سال ۱۳۹۰

### وضع موجود اشتغال

برپایه نتایج سرشماری عمومی ۱۳۸۵، از ۱۴۲۵۸ نفر جمعیت شهر جدید سهند، جمعیت در سنین فعالیت (ده ساله و بیشتر) تعداد ۱۲۰۶۰ نفر (۸۴/۶ درصد) برآورد شده است. از این

تعداد ۴۳۱۰ نفر (۳۵/۷ درصد) جمعیت فعال (۳۹۱۰ نفر شاغل و ۴۰۰ نفر بیکار و بیکار در جستجوی کار) و ۷۷۵۰ نفر (۶۴/۳ درصد) غیرفعال از نظر اقتصادی (۲۵۳۷ نفر محصل، ۳۹۳۷ نفر خانه دار و ۱۲۷۶ نفر دارای درآمد بدون کار و سایر) بوده‌اند (جدول شماره ۱۱). بدین ترتیب، میزان اشتغال کل که ۲۸/۵ الی ۳۰ درصد جمعیت پیش‌بینی شده بود، با برآورد ۲۷/۴ درصد، از میزان تحقق‌پذیری مناسبی برخوردار شده است. همچنین، تعداد شاغلان و محصلانی که در شهر جدید اشتغال داشته‌اند ۲۹۳۵ نفر برآورد شده است. نتایج بررسی‌های میدانی نیز نشان داد، محل اشتغال ۶۵/۱ و ۱۲/۳ و ۲۲/۶ درصد شاغلان به ترتیب در شهر جدید، مادرشهر تبریز و نقاط شهری و روستایی پیرامون بوده است. نیز محل سکونت ۴۵/۳، ۳۱/۸ و ۲۲/۹ درصد شاغلان شهر جدید به ترتیب شهر جدید، مادرشهر تبریز و نقاط پیرامون بوده است. به عبارت دیگر ۵۴/۷ درصد شاغلان از مادر شهر تبریز و نقاط شهری و روستایی پیرامون جذب شده‌اند و شاغلان شهرک صنعتی شهیدسلیمی تمایلی به سکونت در شهر جدید نداشته‌اند. ۸۷/۳ درصد شاغلان در بخش خدمات و ۱۲/۷ درصد در بخش صنعت اشتغال داشته‌اند (جدول شماره ۱۳ و ۱۲). یافته‌های پیمایشی از سرپرستان خانوارها و شاغلان فعالیت‌های مختلف اقتصادی گویای این است که میزان تغییرات و تحقق‌پذیری در گروه‌های عمده فعالیت و محل اشتغال و سکونت جمعیت شاغل با تفاوت‌های چشمگیری مواجه بوده است. همچنین، بررسی داده‌ها نشان می‌دهد که نسبت شاغلان شهر جدید سهند و مادرشهر تبریز در بخش صنعت کمتر و در بخش خدمات بیشتر از پیش‌بینی بوده است. در نمونه آماری هیچ نسبتی از شاغلان شهرک صنعتی شهیدسلیمی برآورد نشده است. بررسی یافته‌ها حاکی است، هم نسبت ساکنان شهر جدید که در بخش‌های صنعت و خدمات شاغل بوده‌اند و هم نسبت شاغلان بخش‌های صنعت و خدمات شهر جدید که در مادرشهر تبریز و نقاط شهری و روستایی پیرامون ساکن بوده‌اند؛ در مقایسه با پیش‌بینی‌ها به ترتیب کمتر و بیشتر برآورد شده‌اند. بنابراین یافته‌ها نشان می‌دهند که نسبت تحقق‌پذیری بخش صنعت بسیار پایین بوده است.

جدول شماره (۱۱) وضع فعالیت جمعیت شهر جدید سهند به تفکیک جنس، ۱۳۸۵

درصد	زن	درصد	مرد	درصد	فراوانی	نوع فعالیت	
۴۶/۵	۵۶۱۱	۵۳/۵	۶۴۴۹	۱۰۰	۱۲۰۶۰	جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر	
۹/۸	۳۸۴	۹۰/۲	۳۵۲۶	۳۲/۴	۳۹۱۰	شاغل	جمعیت فعال
۲۴/۵	۱۳۸	۶۵/۵	۲۶۲	۳/۳	۴۰۰	بیکار و بیکار در جستجوی کار	
۱۲/۱	۵۲۲	۸۷/۹	۳۷۸۸	۳۵/۷	۴۳۱۰	جمع	
۴۰/۸	۱۰۳۵	۵۹/۲	۱۵۰۲	۲۱	۲۵۳۷	محصل	جمعیت غیرفعال
۱۰۰	۳۹۳۷	۰	۰	۳۲/۶	۳۹۳۷	خانه دار	
۹/۲	۱۱۷	۹۰/۸	۱۱۵۹	۱۰/۶	۱۲۷۶	دارای درآمد بدون کار و سایر	
۶۵/۷	۵۰۸۹	۳۴/۳	۲۶۶۱	۶۴/۳	۷۷۵۰	جمع	

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۸.

جدول شماره (۱۲) نسبت شاغلان نمونه ساکن شهر جدید سهند برحسب گروه‌های عمده شغلی و محل اشتغال سال ۱۳۸۸

جمع	نقاط پیرامونی	شهرک شهید سلیمی	مادرشهر تبریز	شهر جدید سهند	فعالیت	مکان
۰	۰	۰	۰	۰	کشاورزی	
۱۰	۲۹/۸	۰	۲۲	۲/۸	صنعت	جمع
۲/۷	۲/۶	۰	۱/۲	۳	ساختمان	
۱۲/۷	۳۲/۴	۰	۲۳/۲	۵/۸	جمع	
۸۷/۳	۶۷/۶	۰	۷۶/۸	۹۴/۲	خدمات	
۱۰۰	۲۲/۶	۰	۱۲/۳	۶۵/۱	درصد برحسب محل اشتغال	

مأخذ: یافته‌های میدانی، ۱۳۸۸.

جدول شماره (۱۳) نسبت شاغلان نمونه شهر جدید سهند برحسب گروه‌های عمده شغلی و محل اسکان

۱۳۸۸

فعالیت	شهر جدید سهند	مادرشهر تبریز	نقاط پیرامونی	مکان	
				کشاورزی	صنعت
-	-	-	-	-	-
۱۱/۷	۱۳/۵	۱۲/۸	۱۳/۷	۱۳/۷	۱۳/۷
۲/۷	*	*	*	۲/۷	۲/۷
۱۴/۴	۱۳/۵	۱۲/۸	۱۳/۷	۱۴/۴	۱۳/۷
۸۵/۶	۸۶/۵	۸۷/۲	۸۶/۳	۸۵/۶	۸۶/۳
۴۵/۳	۳۱/۸	۲۲/۹	۱۰۰	۴۵/۳	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های میدانی، ۱۳۸۸. \* امکان برآورد مقدور نشده است.

### محل تولد و محل سکونت قبلی سرپرستان خانوارها

بر پایه نتایج سرشماری عمومی ۱۳۸۵ محل سکونت قبلی تعداد ۳۶۹۸ و ۵۱ خانوار ساکن در شهر جدید که طی ده سال ۷۵-۸۵ به این شهر مهاجرت نموده‌اند، به ترتیب شهر و آبادی بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۸). از سویی یافته‌های میدانی از جامعه آماری، نشان می‌دهد محل تولد ۶۱ و ۱۱/۷ درصد سرپرستان خانوارها به ترتیب مادرشهر تبریز و شهرها و روستاهای پیرامون آن بوده است. نیز، محل سکونت قبلی ۸۰/۶ و ۳/۷ درصد خانوارها به ترتیب مادرشهر تبریز و شهرها و روستاهای پیرامونی برآورد شده است. بنابراین در مجموع محل تولد ۷۲/۶ درصد سرپرستان خانوارها و محل سکونت قبلی ۸۴/۳ درصد خانوارها مادرشهر تبریز و شهرها و روستاهای پیرامون آن بوده است (جدول شماره ۱۴ و ۱۵).

جدول شماره (۱۴) محل تولد سرپرستان خانوارهای نمونه شهر جدید سهند، ۱۳۸۸

مکان	فراوانی	نسبت	نسبت تجمعی
تبریز	۲۱۳	۶۰/۹	۶۰/۹
شهرهای حوزه نفوذ سهند - تبریز	۳۶	۱۰/۳	۷۱/۱
روستاهای حوزه نفوذ سهند - تبریز	۵	۱/۴	۷۲/۶
سایر شهرستان‌های استان - شهر	۲۸	۸	۸۰/۶
سایر شهرستان‌های استان - روستا	۳۶	۱۰/۳	۹۰/۹
شهرستان‌های سایر استان‌ها	۳۲	۹/۱	۱۰۰
جمع	۳۵۰	۱۰۰	-

مأخذ: یافته‌های میدانی، ۱۳۸۸.

جدول شماره (۱۵) محل سکونت قبلی خانوارهای نمونه شهر جدید سهند، ۱۳۸۸

مکان	فراوانی	نسبت	نسبت جمععی
تبریز	۲۸۲	۸۰/۶	۸۰/۶
شهرهای حوزه نفوذ سهند - تبریز	۴	۱/۱	۸۱/۷
روستاهای حوزه نفوذ سهند - تبریز	۹	۲/۶	۸۴/۳
سایر شهرستان‌های استان - شهر	۴	۱/۱	۸۵/۴
سایر شهرستان‌های استان - روستا	۳۶	۱۰/۳	۹۵/۷
شهرستان‌های سایر استان‌ها	۱۵	۴/۳	۱۰۰
جمع	۳۵۰	۱۰۰	

مأخذ: یافته‌های میدانی، ۱۳۸۸

داده‌های جداول فوق گویای این است که خانوارهای ساکن تا حدودی ویژگی‌های جمعیت سرریز مادرشهر تبریز را دارا می‌باشند.

### بحث و نتیجه‌گیری

از مجموع بحث‌های مقاله چنین برمی‌آید که کارکرد شهرهای جدید - از جمله شهر جدید سهند - از منظر جذب جمعیت سرریز مادرشهرها با موفقیت قرین نبوده است. لذا در این قسمت تلاش براین است که بتوان با تبیین برخی نکات مهم تحلیلی اجمالی از آنچه که اتفاق افتاده است به دست داد.

نکته اول: در دهه‌های اخیر تحولات جمعیتی کشور، منطقه و مادرشهر تبریز تمامی پیش‌بینی‌های اجتماعی و اقتصادی طرح‌های توسعه را با چالش مواجه کرده است. برآوردهای جمعیتی اسناد فرادستی و مطالعات راهبردی شهر جدید سهند همگی بر ضرورت ایجاد شهر جدید تأکید داشتند. لیکن، آنچه امروز به عنوان واقعیت انکارناپذیر بروز یافته است، عدم تحقق پیش‌بینی‌ها در زمینه نرخ رشد و میزان افزایش جمعیت و در نتیجه عدم اشباع جمعیتی مادرشهر تبریز است که مانع آغاز روند سرریز جمعیت به شهر جدید شده است. بنابراین، باید دلایل دیگری برای استمرار سیاست توسعه شهر جدید در منطقه شهری تبریز جستجو کرد.

نکته دوم: علی‌رغم مطلب مزبور، آماده‌سازی اراضی و ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهر جدید سهند از سال ۱۳۷۲ و جمعیت‌پذیری آن از سال ۱۳۷۴ شروع شده و پیشرفت فیزیکی و جذب جمعیت با پشت سر نهادن نشیب و فرازهای گوناگون و با تأخیر زمانی زیاد نسبت به پیش‌بینی‌های اولیه ادامه دارد. جمعیت اسکان یافته حدود ۱۱/۸ درصد جمعیت نهایی افق طرح را شامل می‌شود. این خانوارها اغلب ویژگی‌های جمعیت سرریز تبریز (گروه هدف طرح) دارا می‌باشند.

گفتنی است که با استناد به یافته‌های اسنادی و میدانی ارایه شده، شهر جدید سهند از ابعاد کمی تعریف شده در زمینه ساخت و ساز و بویژه جمعیت‌پذیری، به نحو بارزی عقب افتاده است؛ اما از نظر کارکرد پیش‌بینی شده در جذب سرریز جمعیت مادرشهر تبریز، جهت‌گیری تحقق هدف را در پیش دارد. لذا باید دلایل این پدیده که چگونه بدون آغاز سرریز جمعیت مادرشهر تبریز، بخشی از خانوارهای هدف محل سکونت خود را از شهرمادر و یا نقاط شهری و روستایی پیرامون به شهر جدید انتقال داده‌اند، مورد کنکاش قرار گیرد.

نکته سوم: بررسی برخی شاخص‌های اجتماعی از قبیل فعالیت و اشتغال جمعیت شهر جدید سهند گویای این است که نسبت‌های پیش‌بینی شده با یافته‌های جامعه آماری تفاوت‌های بارزی دارند. به عنوان مثال از شاغلان شهرک صنعتی شهید سلیمی و دانشگاه سهند بیشتر از تعداد انگشتان دست به شهر جدید جذب نشده‌اند، در حالی که می‌بایست در تأمین اشتغال پایه شهر و جمعیت فعال نسبت بالایی به خود اختصاص می‌دادند. کشف چرایی عدم سکونت بخشی از شاغلان شهرک صنعتی شهید سلیمی و بویژه دانشگاه سهند در شهر جدید دغدغه‌ای است که باید در پژوهش‌های بعدی به آن پرداخته شود.

نکته چهارم: استمرار مصوبات و سیاست‌گذاری‌های مراجع ذیربط قابلیت‌های جمعیت‌پذیری تبریز را حتی تا سال‌هایی دورتر از افق طرح‌های فرادستی و محلی (احتمالاً حتی فراتر از سال ۱۴۰۵) افزایش داده است. از سویی، احداث واحدهای طرح «مسکن مهر» در فازهای دوم و سوم و اراضی بلافصل شهر جدید (با برآورد ۳۵۰۰۰ واحد و اسکان ۱۱۲۰۰۰ نفر، یعنی بیش از جمعیت افق شهر جدید)، آغاز شده است. همچنین احداث و

جمعیت‌پذیری شهر جدید ملک‌کیان (با جمعیت‌پذیری ۱۷۰۰۰۰ نفر)، در سال‌های آینده شروع می‌شود. با این اوصاف اینکه تحقق اهداف عمده شهر جدید سه‌سند به کجا می‌انجامد؟ امری بسیار غامض می‌نماید. نکته‌ای که ضرورت دارد با توجه به دگرگونی‌های بعمل آمده مورد بررسی علمی قرار گیرد.

نکته پنجم: شاید بتوان اذعان نمود؛ آنچه که از واقعیات جهت‌گیری‌ها، سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اعمال شده در حوزه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در چشم‌انداز انظار تیز بین مردم قرار گرفته است، عدم تطابق کارکرد و خروجی پروژه‌های اجرایی با راهبردهای اسناد برنامه‌ای فرادستی - آمایش سرزمین، طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای و... می‌باشد. به عبارت دیگر نقش راهبردها و سیاست‌های کلان در عرصه عمل تا حدود زیادی گم شده است. استنباط این است، اکنون و شاید از مدت‌ها قبل، قابلیت‌های دانش و تخصص‌های مرتبط با موضوع، در افکار عمومی و احتمالاً قضاوت تاریخی، به چالش کشیده شده است. چرا که در شرایط امروزی، عدم پیش‌بینی‌های قابل قبول از روندهای جامعه و بالاجبار تن دادن به بازنگری‌های متعدد (شاید مفرط) در آینده‌نگری‌ها و اهداف طرح‌ها و فقدان توانایی‌های لازم در هدایت صحیح عرصه عمل (برای ارتقا کیفیت زندگی و رضایتمندی شهروندان) پذیرفتنی نمی‌باشد. لذا ضرورت دارد ابعاد موضوع از منظر فوق نیز آسیب‌شناسی شده و عاجلاً چاره‌جویی شود.



## منابع

- ۱- آتش، فرهاد (۱۳۸۲)، «شهرهای جدید و آینده شهرنشینی در ایران»، مترجمان: حاتمی‌نژاد، حسین و هاشمی، ریحانه، *مجله شهرداری‌ها*، سال پنجم، شماره ۵۷، سازمان همیاری شهرداری‌ها، تهران.
- ۲- ابراهیم‌زاده، عیسی و محمد، نگهبان مروی (۱۳۸۳)، «تحلیلی بر شهرنشینی و جایگاه شهرهای جدید در ایران»، *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، سال نوزدهم، زمستان شماره پیاپی ۷۵، مشهد.
- ۳- ابراهیم‌زاده، عیسی و همکاران (۱۳۸۸)، «تحلیلی بر نقش شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران»، *دوفصلنامه جغرافیا و توسعه*، شماره ۱۳، بهار، صص ۴۶-۲۷، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
- ۴- اجزاشکوهی، محمد (۱۳۸۱)، «نقش اشتغال در توسعه شهرهای جدید انگلستان»، *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، شماره ۴ سال ۱۷، زمستان، شماره پیاپی ۶۷، صص ۱۳۷-۱۲۲، مشهد.
- ۵- استانداری آذربایجان شرقی (۱۳۸۶)، «*مطالعات طرح آمایش استان*»، تحلیل اجتماعی و فرهنگی، صص ۴۳-۹، تبریز.
- ۶- بی‌نام (۱۳۶۸)<sup>۱</sup>، «سیاست‌ها و محورهای عمده بازسازی کشور»، *روزنامه اطلاعات*، شماره ۱۸۷۵۲، ص ۳، ۲۰ اردیبهشت، مؤسسه اطلاعات، تهران.
- ۷- داداش‌پور، بهنام (۱۳۸۱)، «*رزیابی میزان موفقیت شهرهای جدید در ایران، مطالعه موردی: شهر جدید سهند*»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد (منتشر نشده)، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز، تبریز.
- ۸- زبردست، اسفندیار و همکار (۱۳۸۶)، «بررسی عملکرد شهر جدید هشتگرد در جذب سرریز جمعیت»، *دوفصلنامه جغرافیا و توسعه*، شماره ۱۰، پاییز و زمستان، صص ۲۲-۵، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.

۱- دسترسی به مفاد این مأخذ که مستند اصلی تصویب برنامه ایجاد شهرهای جدید و برنامه پنجساله اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور بوده، فقط از روزنامه ذکر شده مقدور گردیده است.

- ۹- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۴)، «نقش شهرهای جدید در روند شهرنشینی، مطالعه موردی: منطقه اصفهان»، رساله دکترای تخصصی جغرافیای انسانی (گرایش شهری)، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- ۱۰- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۸)، «برنامه‌ریزی شهرهای جدید»، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، تهران.
- ۱۱- سردار امیری، زهرا (۱۳۸۲)، «بررسی فرآیند طرح و برنامه‌ریزی شهرهای جدید، مطالعه موردی: شهر جدید گلپه‌هار»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد (منتشر نشده)، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز، تبریز.
- ۱۲- شرکت عمران شهر جدید سهند (۱۳۷۷)، جلد اول و دوم، مطالعات جمعیتی و اقتصادی، گزارش طرح جامع، مهندسین مشاور «اورارتو»، تبریز.
- ۱۳- شرکت عمران شهرهای جدید (۱۳۷۸)، گزارش معرفی و عملکرد شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- ۱۴- شرکت عمران شهر جدید سهند (۱۳۸۴)، طرح تفصیلی شهر جدید سهند، مهندسین مشاور شارستان، تبریز.
- ۱۵- شرکت عمران شهر جدید سهند (۱۳۸۷)، «طرح بازنگری طرح جامع شهر جدید سهند»، مهندسین مشاور سبزاندیش پایش، تبریز.
- ۱۶- شاه‌آبادی، اکبر (۱۳۷۵)، «جامعه‌شناسی شهرهای جدید (نقدی بر پدیده شهرهای جدید در ایران)»، فصلنامه جمعیت، شماره ۱۷، سازمان ثبت احوال کشور، تهران.
- ۱۷- قربانی، رسول (۱۳۷۶)، «ارزیابی عوامل مؤثر بر جمعیت‌پذیری شهر جدید سهند»، مجموعه مقالات سمینار شهرهای جدید، اصفهان، صص ۱۹۹-۱۹۳، شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- ۱۸- قرخلو، مهدی و همکار (۱۳۸۸)، «ارزیابی عملکرد شهرهای جدید در جذب جمعیت کلانشهرها»، مطالعه موردی: شهرهای جدید اطراف تهران، صص ۲۵-۱۷، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۷، تهران.

- ۱۹- مرکز آمار ایران (۱۳۷۶)، «شهریه شناسنامه آبادی‌های کشور»، شهرستان تبریز شماره ۴-۶، تهران.
- ۲۰- مرکز آمار ایران (۱۳۸۸)، «نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن» ۱۳۸۵، آبادی‌های استان آذربایجان شرقی، تهران.
- ۲۱- مرکز آمار ایران (۱۳۸۸)، «نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن» ۱۳۸۵، آبادی شهرک سهند، تهران.
- ۲۲- پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۰)، «شهرهای جدید: سنجش دلایل ناکامی‌ها و پیشنهاد راهکارهایی برای آینده»، مجلس شورای اسلامی، تهران.
- ۲۳- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۷)، «لوح حق حافظه قوانین» (لوح فشرده مجموعه قوانین و مقررات کشور)، مجلس شورای اسلامی، تهران.
- ۲۴- مزینی، منوچهر (۱۳۷۳)، «مقالاتی در باب شهر و شهرسازی»، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- ۲۵- مهندسین مشاور زیستا (۱۳۸۸)، «جمع‌بندی مطالعات مناطق شهرداری تبریز»، تبریز.
- ۲۶- مهندسین مشاور شارستان (۱۳۷۶)، «طرح جامع شهر جدید سهند»، جلد دوم، گزارش مطالعات اجتماعی شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- ۲۷- مهندسین مشاور عرصه (۱۳۷۴)، «طرح جامع دوم شهر تبریز»، تبریز.
- ۲۸- نگهبان مروی، محمد (۱۳۸۱)، «شهرهای جدید و نقش آنها در تمرکززدایی از مادرشهرها، مورد: شهر جدید گلپه‌هار»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
- ۲۹- نگهداری، منصور (۱۳۸۱)، «تحلیلی بر عملکرد شهر جدید صدرا در ناحیه شهری شیراز»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد (منتشر نشده)، گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
- ۳۰- وب سایت <http://www.ntoir.com> شهرهای جدید ایران، ۱۳۸۸.

- ۳۱- وب سایت <http://www.shahrsazi.mhud.ir> معاونت شهرسازی وزارت مسکن، ۱۳۸۷.
- 32- Eddie C.M. Hui, Manfred C.M. lam, (2005), "A Study of Commuting Patterns of New Town Resident in Hong Kong", *Habitat International*, Vol. 29, pp 421- 437.
- 33- Golany, Gideon, (1967), "*New Town Planning*", John Wiley & Sons.
- 34- Hall, Peter, (1992), "*Urban and Regional Planning*", Chapman and Hall, London.
- 35- Shin, Dong-Jin, (1992), "*New Town Development Policy and Case Studies in Seoul Metropolitan Area*", Research Fellow: Urban and Regional Planning Research, [www.krihs.re.kr/inter/downfile/koica1/Lecture04.pdf](http://www.krihs.re.kr/inter/downfile/koica1/Lecture04.pdf).
- 36- Ziari, K, (2006), "The Planning and Functioning of New Towns in Iran", *Cities*, Vol.23, No. 6.