

مجله علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)  
سال چهارم، شماره سوم، (پیاپی ۱۴)، پاییز ۱۳۹۳  
تاریخ وصول: ۱۳۹۲/۱۲/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۹/۹  
صص: ۱۱۵-۱۳۴

## بررسی ضرورت ایجاد و ارزیابی عملکرد شهر جدید عالیشهر

جهانگیر حیدری<sup>\*۱</sup>

۱- استادیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه خلیج فارس

### چکیده

اهداف اصلی مقاله حاضر بررسی ضرورت ایجاد شهر جدید عالیشهر و ارزیابی میزان عملکرد آن، به طور خاص، در جذب سرریز جمعیتی شهر بوشهر و بررسی میزان رضایتمندی خانوارهای ساکن این شهر جدید می‌باشد. این پژوهش، از نوع توصیفی<sup>۰</sup> تحلیلی است و شیوه گردآوری اطلاعات، مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای، اسنادی و بررسی‌های میدانی در قالب پرسشنامه بوده است. یافته‌های پژوهش، با استناد به اسناد و شواهد موجود، نشانگر این است که ضرورتی برای احداث شهر جدیدی به عنوان سرریز جمعیت شهر بوشهر وجود نداشته است و به طور عمده تحت تأثیر سیاست‌های شهری دهه ۶۰ و بر پایه تصمیمات غیر کارشناسانه تصویب و اجرا شده است. در همین راستا طبق اطلاعات اخذ شده از پرسشنامه‌ها، درصد پایینی از خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر هستند که دلیل اصلی مهاجرت اجاره بهاء پایین و ارزان بودن زمین و مسکن بوده است. همچنین، رضایت خانوارهای ساکن در این شهر جدید حدود ۴۰/۱ درصد از کل بوده و به اقامت دائم در آن تمایلی ندارند.

واژه‌های کلیدی: شهر جدید عالیشهر، شهر بوشهر، سرریز جمعیتی، عملکرد شهر جدید، رضایتمندی خانوارها

### مقدمه و طرح مسئله

از مهم‌ترین تصمیمات گرفته شده در بُعد کالبدی- فضایی و در عرصه برنامه‌ریزی توسعه شهری کشور در دهه ۶۰، مکان‌یابی، تصویب و احداث شهرهای جدید در پیرامون برخی شهرهای بزرگ یا شهرهای مراکز استان‌ها بوده

است که از آن می‌توان به عنوان تصمیم‌گیری جسورانه یاد نمود. زیرا این تصمیم هم باعث اشغال و به زیرساخت بردن مساحت قابل توجهی از اراضی کشور گردیده و هم سرمایه‌گذاری‌های کلانی را به خود اختصاص داده است. هرچند سابقه این گونه اقدامات به قبل از دهه ۶۰ (قبل از وقوع انقلاب اسلامی) برمی‌گردد و در کشور تعداد محدودی شهر نوین‌یاد احداث شد، اما مسلماً فلسفه وجودی و علت غایی آن‌ها با شهرهای جدیدالاحداث زمان بعد از انقلاب اسلامی تفاوت اساسی دارد. به عبارتی روشن‌تر، شهرهای جدید احداث شده در قبل از انقلاب عمدتاً از کارکردهای صنعتی و مرکزیت اداری - سیاسی استانی برخوردار بوده‌اند، در صورتی که از دلایل و اهداف اصلی ایجاد شهرهای جدید پس از انقلاب می‌توان جذب سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ و شهرهای اشباع شده از جمعیت، به ویژه مادرشهرهای استانی نام برد که بیشتر تحت تأثیر برآوردهای بعضاً اغراق‌آمیز حجم جمعیت کشور مبتنی بر نرخ رشد بالای جمعیتی اوایل دهه ۶۰ بوده است.

در این خصوص، برآورد شده بود که در سال ۱۴۰۰ کل جمعیت کشور به ۱۳۰ میلیون نفر خواهد رسید که از این تعداد ۹۶ میلیون نفر در مناطق شهری و ۳۴ میلیون نفر در مناطق روستایی اسکان می‌یابند. بر پایه این فرض، به سطحی معادل سه برابر سطح موجود شهرها نیاز خواهد بود و در نتیجه برای پیشگیری از تخریب باغات و اراضی کشاورزی پیرامون شهرها ضرورت احداث شهرهای جدید مطرح شد (عدالت خواه، ۱۳۷۲: ۴). بنابراین بر اساس این پیش‌گویی‌ها، در دهه ۶۰ به بعد، ادبیات جدیدی در نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری، مدیریت جدیدی در ساختار تشکیلات دولتی، شهروند جدیدی در ساختار اجتماعی و فضاهای زیستی نوپایی در قالب شهرهای جدید در کشور پا به عرصه حیات گذاشتند.

در راستای اتخاذ این تصمیمات کلان، عرصه جغرافیایی استان بوشهر نیز از این‌گونه تصمیم‌گیری جسورانه بی‌نصیب نماند و در سال ۱۳۶۴ ضرورت احداث شهر جدیدی به نام عالیشهر در فاصله تقریبی ۲۵ کیلومتری جنوب شرق بندر بوشهر در قالب اولین طرح جامع شهری به تصویب رسید و پس از عملیات آماده‌سازی و تدارک خدمات زیربنایی اولیه حدود سال ۱۳۷۲ سکونت‌گزینی در آن آغاز گردید. به طور قطع و یقین، از مهم‌ترین مستندات بالادست توجیه‌گر ایجاد این شهر جدید تجزیه و تحلیل‌های آماری، جمعیتی و کالبدی صورت گرفته در اولین طرح جامع شهر بوشهر (مصوب ۱۳۶۴) بوده است. بدین معنا که بر اساس مطالعات شهری و منطقه‌ای انجام شده در مقوله‌های مختلف طبیعی، اجتماعی - اقتصادی و کالبدی طرح جامع و با در نظر گرفتن نرخ رشد جمعیتی بالا (۵ درصد) برای برآورد میزان جمعیت شهر بوشهر در سال افق طرح و با شاخص کردن محدودیت‌های توسعه کالبدی شهر (به ویژه توسعه عمودی)، مسئله اشباع جمعیتی و کالبدی و در نتیجه موضوع سرریز جمعیتی و در نهایت لزوم هدایت و اسکان این سرریز در یک شهر جدید به میان کشیده شد. به هر حال، این شهر جدید که با مساحتی حدود ۱۰۰۰ هکتار و با ظرفیت جمعیت‌پذیری ۱۰۰۰۰۰ نفر تصویب و احداث گردیده است با گذشت بیش از ۲۰ سال از زمان بهره‌برداری و سکونت‌پذیری در دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده چندان موفق نبوده است. بنابراین، دو مسئله اساسی در اینجا وجود دارد: نخست، بررسی ضرورت ایجاد این‌گونه مراکز زیستی در کشور و دوم میزان عملکرد و کار آیی آن دسته از شهرهایی جدیدی که تاکنون در پیرامون شهرهای موجود ساخته

گردیده‌اند. بدین سبب، این دو مقوله مهم باید در اتخاذ سیاست‌های ایجاد شهرهای جدید در کشور مدنظر قرار گیرد.

### اهمیت و ضرورت پژوهش

از آنجا که ایجاد شهرهای جدید از یک سوی به قیمت اشغال و مصرف منابع مختلف طبیعی کشور، اعم از زمین، آب و حتی در برخی موارد از بین رفتن چشم‌اندازهای طبیعی و اراضی حاصلخیز تمام می‌شود و از دیگر سوی سرمایه‌های هنگفتی از منابع مالی عمومی و دولتی را به خود اختصاص می‌دهد، از این‌رو ضرورت دارد قبل از احداث این شهرها تمامی جوانب لازم به طور دقیق سنجیده و مورد ارزیابی قرار گیرد. زیرا شکست یا عدم موفقیت قابل قبول و مورد انتظار آن‌ها هزینه سنگینی بر منابع طبیعی و مالی کشور تحمیل می‌کند و به جای حل معضلات شهرنشینی، خود مشکلاتی دیگر بر نظام شهری و شهرسازی کشور می‌افزاید. وجود این‌گونه مسائل، ضرورت انجام پژوهش حاضر را به خوبی روشن می‌نماید.

### اهداف پژوهش

با توجه به مسائل پیش گفته، پژوهش پیش‌رو اهدافی به شرح زیر دنبال می‌کند:

الف) بررسی ضرورت ایجاد شهر جدید عالیشهر با توجه به مستندات موجود، به ویژه طرح‌های جامع شهر بوشهر.

ب) بررسی عملکرد شهر جدید عالیشهر در جذب سرریز جمعیتی شهر بوشهر.

ج) بررسی میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر.

### فرضیه‌های پژوهش

بر اساس طرح مسئله و اهداف مطرح شده، فرضیات پژوهش به شرح زیر می‌باشد:

- ۱- ایجاد شهر جدید عالیشهر به عنوان نقطه سرریز جمعیتی شهر بوشهر فاقد ضرورت بوده است.
- ۲- تعداد زیادی از خانوارهای ساکن شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر نیستند.
- ۳- از دلایل اصلی سکونت خانوارها در شهر جدید عالیشهر پایین بودن اجاره و ارزان بودن زمین و مسکن می‌باشد.
- ۴- میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر در حد پایین می‌باشد و تمایلی به اقامت دائم در این شهر جدید ندارند.

## روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع توصیفی<sup>۰</sup> تحلیلی است که در سال ۱۳۹۲ در شهر جدید عالیشهر واقع در شهرستان بوشهر صورت گرفته است. شیوه گردآوری اطلاعات در این پژوهش، مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی بوده است. در مطالعات کتابخانه‌ای از بررسی‌ها و تحلیل‌های جمعیتی و کالبدی اولین و دومین طرح جامع شهر بوشهر و گزارشات شرکت عمران شهر جدید عالیشهر و سایر منابع مکتوب استفاده شده و در مطالعات میدانی، ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه بوده که از طریق مصاحبه تکمیل شده‌اند.

شهر جدید عالیشهر به عنوان یک جامعه آماری در نظر گرفته شده و خانوارهای ساکن در آن به عنوان افراد جامعه آماری مدنظر قرار گرفته‌اند. در این پژوهش، ابتدا از روش نمونه‌گیری چند مرحله‌ای برای تعیین نمونه جهت پرسشگری استفاده شده است. بر اساس نقشه حوزه بندی سرشماری مرکز آمار در سال ۱۳۹۰، هر حوزه به عنوان یک خوشه اصلی در نظر گرفته شده و در درون آن هر بلوک یک خوشه فرعی محسوب شده است. سپس با توجه به تعداد خانوار ساکن در هر بلوک و بر اساس فرمول کوکران، حدود ۳۰۰ خانوار (واحد مسکونی) به عنوان نمونه برای پرسشگری انتخاب گردیده‌اند که با توجه به تعداد خانوار ساکن در هر حوزه، از مجموع ۳۰۰ پرسشنامه، ۴۳ پرسشنامه در حوزه ۱، ۵۸ پرسشنامه در حوزه ۲، ۶۴ پرسشنامه در حوزه ۳، ۷۵ پرسشنامه در حوزه ۴ و ۶۰ پرسشنامه در حوزه ۵ با استفاده از روش نمونه‌گیری سیستماتیک توزیع و اطلاعات لازم بدست آمده است.

سوالات پرسشنامه در راستای دستیابی به اهداف و فرضیات پژوهش طراحی شده‌اند که اکثر متغیرهای آن کیفی هستند. نخست برای هر متغیر یک روش ارزیابی مطرح شده و دوم اینکه برای تعریف ارزش‌های کیفی، بازه‌های کمی جهت مقایسه‌ها در نظر گرفته شده است (جدول شماره ۱). در ارتباط با فرضیه اول، که بر اساس اسناد مکتوب طرح گردیده، مسلماً شرایط متفاوتی نسبت به فرضیات بعدی وجود دارد و ارزیابی آن با استناد به برآوردهای جمعیتی طرح‌های جامع شهر بوشهر و سرشماری‌های نفوس و مسکن مختلف صورت پذیرفته است.

جدول ۱: متغیرها و روش‌های ارزیابی آن‌ها بر اساس فرضیات پژوهش

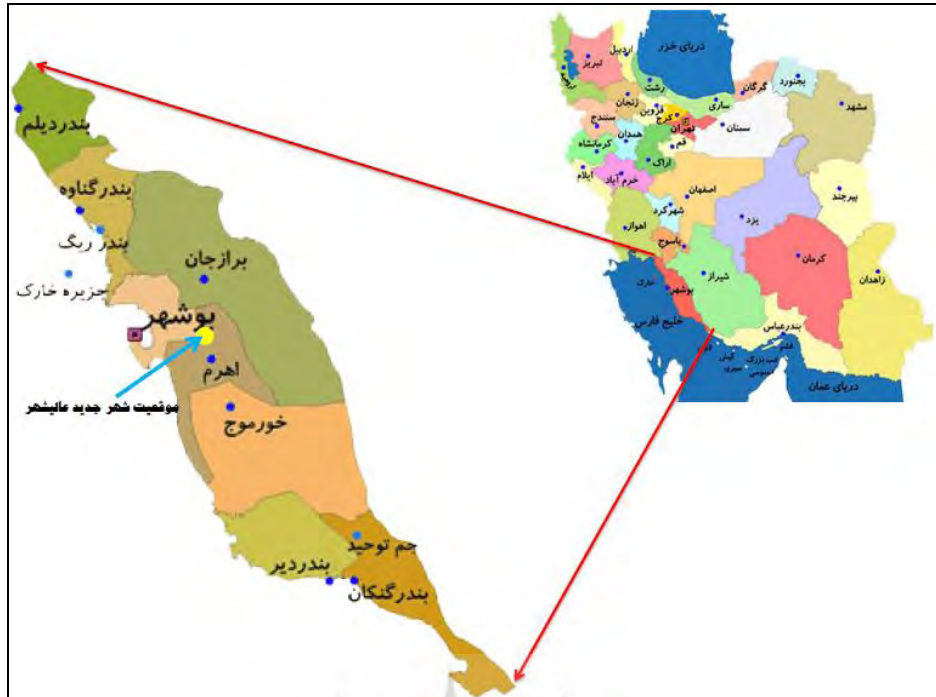
شماره	فرضیه‌های پژوهش	متغیرهای مرتبط	ارزیابی	بازه‌ها برای مقایسه‌ها
۱	ایجاد شهر جدید عالیشهر به عنوان نقطه سرریز جمعیت شهر بوشهر فاقد ضرورت بوده است	عدم تحقق جمعیت پذیری شهر عالیشهر با توجه به افق طرح	برآوردهای جمعیتی طرح‌های جامع شهر بوشهر و سرشماری‌های نفوس و مسکن	-
۲	تعداد زیادی از خانوارهای ساکن شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر نیستند.	سکونتگاه قبلی خانوار	درصد فراوانی از خانوارهایی که سکونتگاه قبلی آن‌ها بوشهر بوده است	۰ تا ۲۰ درصد = بسیار پایین ۲۰ تا ۴۰ درصد = پایین ۴۰ تا ۶۰ درصد = متوسط ۰ تا ۲۰ درصد = زیاد ۰ تا ۲۰ درصد = خیلی زیاد

<p>۰ تا ۲۰ درصد = دلیل کم تأثیر                  ۲۰ تا ۴۰ درصد = یکی از دلایل                  ۴۰ تا ۶۰ درصد = از جمله دلایل اصلی                  ۶۰ تا ۸۰ درصد = مهم ترین دلیل                  ۸۰ تا ۱۰۰ درصد = تنها دلیل</p>	<p>درصد فراوانی پاسخ به اجاره پایین و ارزانی زمین و مسکن در شهر جدید عالیشهر</p>	<p>دلایل انتخاب شهر جدید عالیشهر برای سکونت</p>	<p>از جمله دلایل اصلی سکونت خانوارها در شهر جدید عالیشهر پایین بودن اجاره بهاء و ارزان بودن زمین و مسکن می باشد</p>	<p>۳</p>
<p>امتیازات طبیعی یا درجه بندی: از خیلی کم تا خیلی زیاد</p>	<p>میانگین درصد متغیرهای «رضایت از سکونت در شهر جدید عالیشهر، میزان کاهش مشکلات به مرور زمان، وجود تسهیلات و خدمات» و ...</p>	<p>رضایت از سکونت در شهر جدید عالیشهر، میزان کاهش مشکلات به مرور زمان، وجود تسهیلات و خدمات لازم، و ...</p>	<p>میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر در حد پایین می باشد و تمایلی به اقامت دایم در شهر جدید ندارند</p>	<p>۴</p>

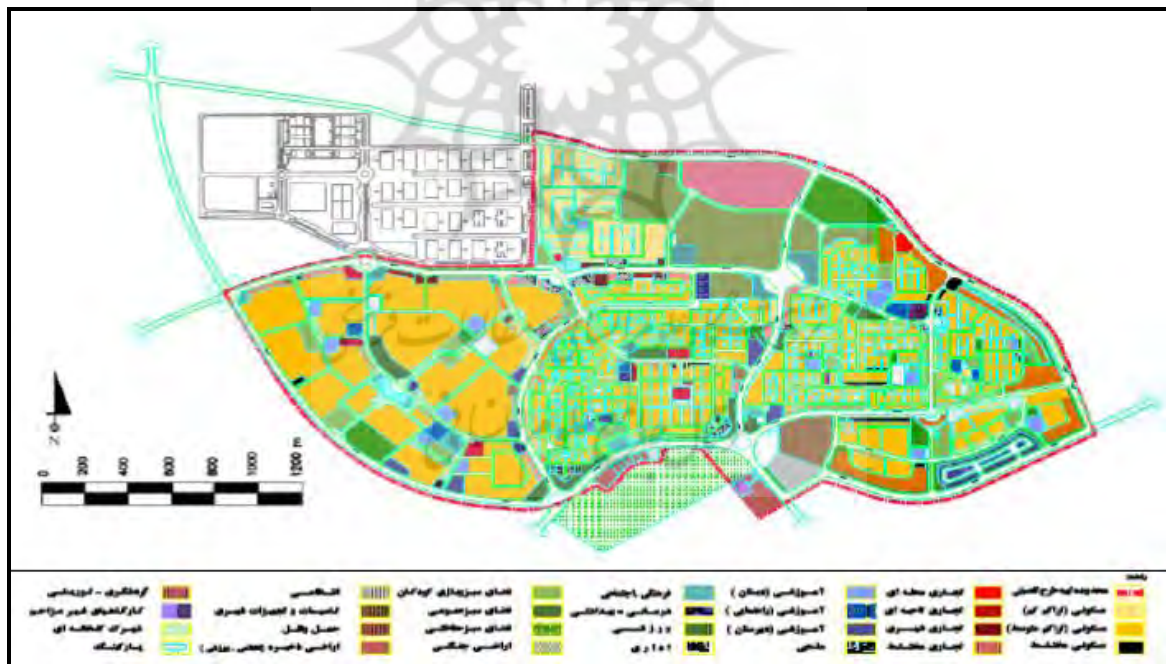
### محدوده و قلمرو پژوهش

محدوده مورد مطالعه در این پژوهش شهر جدید عالیشهر واقع در استان بوشهر می باشد (شکل شماره ۱). این شهر جدید در مساحتی حدود ۱۰۰۰ هکتار و با ظرفیت جمعیتی ۱۰۰۰۰۰ نفر در فاصله ۲۵ کیلومتری جنوب شرقی بندر بوشهر در دامنه ارتفاعات معروف به کوه های کلاتک با شیب ملایم حدود ۱/۵ درصد و در مجاورت جنگل های گز احداث شده است. با توجه به وضعیت توپوگرافی زمین، فرم کلی این شهر به صورت خطی درآمده است.

از اهداف اصلی ایجاد شهر جدید عالیشهر همانند سایر شهرهای جدید کشور، اسکان سرریز جمعیتی مادر شهر منطقه ای (شهر بوشهر) بوده است و ضرورت ایجاد و مطالعات مکان یابی اولیه آن در قالب تحلیل های صورت گرفته در اولین طرح جامع بوشهر (مصوب ۱۳۶۴)، به ویژه با در نظر گرفتن اصول دسترسی سریع و آسان، محدودیت شعاع ۱۶ کیلومتری نیروگاه اتمی، وجود زمین های پست و آبگیر در شهر بوشهر انجام گرفته است. از مهم ترین دلایل انتخاب مکان فعلی برای ایجاد این شهر جدید می توان به فراهم بودن شرایط طبیعی مناسب همچون شیب ملایم، ارتفاع بالاتر و درجه حرارت پایین تر نسبت به شهر بوشهر، وجود بادهای مطلوب در منطقه، وجود جنگل های گز در پیرامون، و همچنین دولتی بودن اراضی محدوده، دسترسی مناسب به شهر بوشهر و دسترسی آسان به تجهیزات زیربنایی اشاره نمود. در نهایت، پس از انتخاب مکان، طراحی اولیه این شهر جدید در سال ۱۳۶۵ آغاز و آماده سازی فاز اول آن در سال ۱۳۶۸ اجرا گردید (شکل شماره ۲).



شکل ۱: نقشه موقعیت شهر جدید عالشهر در تقسیمات سیاسی - اداری استان بوشهر تهیه و ترسیم: نگارنده



شکل ۲: نقشه طرح جامع شهر جدید عالشهر  
 مأخذ: آسمان نقشینه، ۱۳۸۱؛ ویرایش از: نگارنده

## ادبیات و مبانی نظری پژوهش

یکی از راهبردهای اساسی برای جای دادن رشد جمعیت اضافی کشورها به شکل فشرده ایجاد شهرهای جدید بوده است (Beatley, 2000: 47). در کل، گونه شناسی یا طبقه‌بندی ساده‌ای از عملیات شهرهای جدید در سراسر جهان در طول قرن بیستم می‌توان ارائه داد. نخستین مقوله مربوط به شهرهای جدیدی است که به عنوان پایتخت‌های جدید طراحی شده‌اند مانند ورسای (فرانسه)، واشنگتن (آمریکا)، کانبرا (استرالیا)، دهلی نو (هند) و برخی دیگر از علل احداث پایتخت‌های جدید را می‌توان توازن سیاسی بین مناطق، تمرکززدایی، جدا کردن قدرت از شهرهای بسیار شلوغ و نظایر این‌ها نام برد. دسته دوم، شهرهای جدیدی که به منظور شکل‌گیری فعالیت غالباً صنعتی ایجاد شده‌اند و سومین دسته شهرهای جدیدی هستند که جذب بخشی از سرریز جمعیت مناطق بزرگ شهری را به عهده دارند (مرلن، ۱۳۸۵: ۲۷۴-۲۷۳).

به طور کلی، نظریه شهرهای جدید که بر اساس نظریه باغ شهر به وجود آمد از کشور انگلستان شروع شد (زیاری، ۱۳۷۸: ۵۰) و در واقع این کشور آغازکننده و پیشرو برنامه‌ریزی و اجرای شهرهای جدید در قرن حاضر بوده است (ارجمندنیبا، ۱۳۷۸: ۴۳). بر این مبنا، بوجود آمدن شهرهای جدید انگلیسی بی‌خاستگاه نبوده بلکه دارای یک جریان طولانی فکری‌اند و پس از چند اجرای آزمایشی شکل گرفته‌اند. به تعبیری دیگر، شهرهای جدید انگلیسی میراث اصولی‌اند که ابنزر هاوارد در سال ۱۸۹۸ در کتابش با نام «فردا، راهی به سوی اصلاح واقعی» راجع به ویژگی آرمان‌شهر مطرح ساخت. همین عنوان (که در تجدید چاپ و ترجمه‌ها به باغ شهرهای فردا برگردانده شد) بیانگر بُعد جامعه‌آرمانی در پیشنهاد اولیه باغ شهرهاست (مرلن، ۱۳۸۵: ۲۶۴-۲۶۳). در جایی دیگر به نقل از مرلن، بنای شهرهای جدید در بریتانیا را موفقیتی انکارناپذیر به شمار می‌آورد که از علل اصلی این موفقیت، می‌توان به خودکفایی مالی و حمایت دولت، اشتغال توأم با سکونت، برآورده ساختن احتیاجات مهاجران با هدف هویت بخشی به شهرهای جدید نام برد (ابراهیم زاده، ۱۳۸۵: ۱۷). در مجموع، موارد عبرت‌آموز راجع به ساخت شهرهای جدید در بریتانیا به شرح زیر می‌توان خلاصه نمود:

- ساخت شهرهای جدید بخشی از سیاست برنامه‌ریزی فضایی این کشور بوده و همواره با سیاست تقویت شهرهای میانی همراه شده است.
- شهرهای جدید، اهداف توزیع موزون و عادلانه جمعیت، حمایت از عدم تمرکز صنعتی و جمعیتی، ایجاد مسکن برای افراد کم‌درآمد، حل مشکل سرریز جمعیت و اشتغال دنبال کرده‌اند.
- سیاست شهرهای جدید در بریتانیا نوعی برنامه‌ریزی اضطراری قلمداد می‌شود که سیاست واکنشی در برابر اضطرارهای حاصل از جنگ جهانی دوم، شلوغی، آلودگی و فرسودگی شهرهای بزرگ این کشور بوده است.
- سیاست شهرهای جدید متکی بر لوایح قانونی و طی مراحل قانون‌گذاری بوده و به مدت سه دهه حمایت همه‌جانبه دولت به همراه داشته است.
- ساخت شهرهای جدید در این کشور مرهون حاکمیت فلسفه رفاه اجتماعی در دوایر قانون‌گذاری است (تبریزی، ۱۳۸۵: ۶۲).

- مفهوم محله یا دهکده شهری خودکفا ابزاری سودمند برای ساخت منطقه شهری پایدار می‌باشد که شهرهای جدید ساخته شده بعد از جنگ دوم جهانی در این کشور تا اندازه‌ای به این هدف دست یافته است (Moughtin, 1999:94).

در کشور فرانسه، طراحی شهرهای جدید عمدتاً به اواخر دهه ۱۹۶۰ برمی‌گردد که یکی از مهم‌ترین منبع الهام آن‌ها، و چه بسا انگیزه اصلی برای طراحی‌شان، شهرهای جدید انگلیس بوده است (مرلن، ۱۳۸۵: ۲۶۳). بنابراین، در سال‌های ۱۹۶۳-۱۹۶۴ سازماندهی منطقه پاریس به طور جدی‌تر مطرح گردید و سیاست ایجاد شهرهای جدید با احداث پنج شهر جدید در منطقه پاریس و چهار شهر در مناطق دیگر فرانسه طرح‌ریزی و اجرا گردید (ارجمندینا، ۱۳۷۸: ۳۹). به طور خلاصه، شیوه‌های ساخت شهرهای جدید فرانسوی در پایان دهه ۱۹۹۰ عبارتست از: الف) سیاست خرید املاک با توسل جستن به خرید توافقی و در صورت لزوم سلب مالکیت یا پیش‌خرید با اعتبارات بودجه‌ای و وام‌های مناسب ب) تشکیل هیئت‌های مطالعاتی و توسعه که در یک مرحله گذار باید مطالعات را به انجام برسانند، فعالیت‌های اولیه را هماهنگ سازند و ایده شهر جدید را در حیطه محلی به قبولانند ج) تدابیر مختلف مالی دولت برای تسهیل ایجاد شهرهای جدید در زمینه‌های حمل‌ونقل، افتتاح مراکز شهری، و بهره‌مندی از طرح دانشگاه (مرلن، ۱۳۸۵: ۲۸۰).

مسئله درخور توجه اینجاست که این سکونتگاه‌های خوابگاهی (شهرهای جدید) با همان سرعت که ساخته شدند - یعنی طی چند سال بعد از جنگ جهانی دوم (۱۹۴۵) - با همان سرعت هم مشکلات خود را از نظر دستیابی به خدمات شهری و ناهنجاری‌های اجتماعی نشان دادند (دهه ۱۹۵۰) و زمینه‌ساز پدیده‌ای می‌شوند که در دهه ۱۹۷۰ از آن به عنوان محله‌های دچار مشکل نام برده می‌شود. اما برای رفع این مشکلات، دولت برنامه جدیدی به نام حوزه‌های مقدم شهرنشینی عرضه می‌کند که در این حوزه‌ها سعی شده خدمات شهری لازم، مراکز خرید، امکانات بهداشتی، حمل‌ونقل عمومی و سایر موارد در دسترس همه مردم قرار گیرد و در عملکرد خوابگاهی این مجتمع‌ها بهبود حاصل شود (اطهاری، ۱۳۸۵: ۲۴).

در آلمان، در اوایل قرن بیستم دو راهبرد برای شهرهای بزرگ مطرح شد: اولین راهبرد، تمرکززدایی و جذب مازاد طبقات کارگر و جمعیت از نواحی داخلی شهرهای شلوغ به حومه‌های پیرامونی، و دومین راهبرد، تاکید بر توسعه شهرهای مهاجرنشین که مبتنی بر عدم تشویق مردم در مهاجرت از روستا به شهرهای بزرگ بود (زیاری، ۱۳۷۹: ۴۳). با این حال، کشور آلمان با بنا نهادن نخستین نوسهرها در اوایل سده نوزدهم از پیشگامان اروپایی نوسهرها به شمار می‌آید، هرچند که رشد و موفقیت نوسهرها در آلمان از دید کمی و با مفهوم ویژه شهر جدید هرگز به پای موقعیت آن در انگلستان نرسیده است. یکی از عوامل عدم توفیق نسبی نوسهرها در آلمان آسیب‌های پیاپی و جدی متأثر از جنگ‌هایی است که این کشور و شهرهای آن به تناوب متحمل شده است. با وجود این، یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های شهرهای جدید آلمان، استقلال اقتصادی آن‌هاست و اشتغال عمده ساکنین وابسته به صنایع یا خدمات داخل آن شهر می‌باشد (معمار، ۱۳۸۵: ۳۲۱-۳۲۰). اما عدم ساخت شهرهای جدید در بیش از سی سال اخیر و همچنین رشد منفی جمعیت آلمان که عملاً نیاز به احداث شهرهای جدید را منتفی می‌سازد، به همراه دیگر



شواهد موجود - مثلاً استفاده از فناوری‌های فرا صنعتی و سیستم‌های هوشمند- گواه بر این مدعاست که شهرهای جدید در این کشور به پایان راه خود رسیده‌اند و این اتفاق تقریباً در سراسر اروپای مرکزی رخ داده است (همان: ۳۲۳).

کره جنوبی در سال ۱۹۸۹ سیاست احداث شهرهای جدید را به علت تورم قیمت مسکن در پیش گرفت و در این سال دولت طراحی پنج شهر جدید در اطراف سئول اعلام کرد (زیاری، ۱۳۷۸: ۶۸). احداث شهرهای جدید در این کشور دارای موفقیت نسبی بوده که از علل آن می‌توان به دو مورد اساسی اشاره نمود: الف) احداث شهرهای جدید در قالب الگوهای توسعه شهری و با حمایت دولت انجام شده است. ب) سرمایه‌گذاری لازم در زمینه فرصت‌های شغلی، حمل‌ونقل، تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و سایر احتیاجات معقول مهاجران پیش از اسکان در شهرهای جدید انجام شده و بعد از آن پیش فروش اراضی و فروش واحدهای مسکونی صورت گرفته است (حنای، ۱۳۷۸: ۹۴).

در شوروی سابق از دوره صنعتی شدن آن یعنی از انقلاب ۱۹۱۷ به بعد بیش از ۸۰۰ شهر جدید ساخته شده است که به مثابه ابزاری برای پیشبرد سیاست انتقال جمعیت به سرزمین‌های دورافتاده و کمتر توسعه‌یافته محسوب می‌شدند (زیاری، ۱۳۷۸: ۶۰). در مجموع، اجرای سیاست اسکان ملی از راه ایجاد شهرهای جدید در شوروی سابق با موفقیت نسبی همراه بوده که علل این موفقیت نسبی ناشی از سیاست‌های صحیح اسکان ملی این کشور بوده است. بدین مفهوم که این سکونتگاه‌ها دارای موقعیت‌های ارتباطی مناسب (به ویژه ریلی) نسبت به سایر شهرها بودند، جدایی‌گزینی اکولوژیکی نداشتند و کاربری‌های مختلفی در آن‌ها شکل گرفته بود. همچنین، به سیاست‌هایی همچون افزایش حقوق و ایجاد فرصت‌های شغلی در آن‌ها توجه کافی شده بود، و از همه مهم‌تر اینکه حمایت دولت را نیز با خود داشتند (ابراهیم زاده، ۱۳۸۵: ۱۹-۱۸).

در کشور مصر، یکی از مشکلات عمده همانا عدم توازن واقعی بین این دو فضاست: یکی، فضای انسان ساخت یا به اشغال درآمده‌ی دلتای حاصلخیز، که بخش عمده فعالیت و جمعیت را در خود جای داده و ۶ درصد از کل مساحت کشور را در برمی‌گیرد؛ و دیگری، فضای خالی یا صحرا که بقیه کشور را پوشش داده است. در قرون متمادی، این تعارض هرگز به صورت نوعی عدم تعادل مورد توجه قرار نگرفته است. از یک سو حاصلخیزی خاک متضمن غنا و سعادت شده است و از جانب دیگر، صحرا نقش زره بی‌آستین محافظ کشور و کوهستان‌های آن را ایفا کرده است. در طی قرن‌های گذشته، دل نگرانی‌های جمعیتی موجب سوق دادن مصری‌ها به سوی قطع و گسست این حلقه صحرا نشده است. اما از نیم قرن گذشته رشد سریع جمعیت بر روی زمین‌های کشاورزی نسبتاً نادر و کمیاب موجب شده است که سیاست‌گذاران خط مشی توزیع مجدد جمعیت و فعالیت را در دستور کار خود قرار دهند (الکادی، ۱۳۸۵: ۳۱) و در نتیجه این کشور در سال ۱۹۷۲ برنامه توسعه شهری بلندپروازانه‌ای ارائه کرد. هدف اصلی این برنامه عبارت بوده است از باز توزیع جمعیت در سطح ملی، از طریق ایجاد شهرهای جدید در مناطق بیابانی (سید احمد، ۱۳۸۵: ۳۶۱) که با احداث سه شهر جدید آغاز گردید. هدف اصلی احداث این‌گونه شهرها در این کشور، ایجاد شرایط زیست محیطی بهتر و الگویی برای آینده شهرهای مصر و کاهش فشارها و

تمرکزهای فضایی از شهرهای قاهره و اسکندریه بود (بارادا، ۱۳۸۵: ۲۸). اما آن‌ها نتوانستند سطح جمعیت قابل قبول و سرمایه بخش خصوصی مورد نیاز برای رسیدن به توسعه خودکفا جذب نمایند. به طور کلی، دلایل اصلی عدم موفقیت شهرهای جدید کشور مصر را می‌توان به شرح زیر خلاصه نمود:

- نبود تسهیلات حمل و نقل عمومی مناسب

- نبود پایه اقتصادی شهری قوی

- ساختار پراکنده محیط شهری

- جداسازی عملکردی کاربری‌های زمین و تک کارکردی بودن محلات

- قیمت بالای زمین و مسکن و انگیزه ناکافی برای زندگی در این شهرها (Jenks et al., 2000: 130-131).

خلاصه اینکه شهرهای جدید احداث شده در این کشور دربردارنده هزینه فراوانی بوده (زیاری، ۱۳۷۸: ۷۷) و اجرای بسیاری از آن‌ها با حمایت مالی و پولی لازم، نیروی انسانی متخصص و ظرفیت و کفایت اداری لازم همراه نبوده‌اند و از این رو با شکست مواجه شده‌اند (عبدی دانشپور، ۱۳۷۳: ۱۰۱).

هنگ‌کنگ برنامه عملیاتی شهرهای جدید خود را در اوایل دهه ۶۰ آغاز کرد. از آن زمان تاکنون، در این کشور ۹ شهر جدید طرح‌ریزی شده و به مرحله بهره‌برداری و جمعیت‌پذیری رسیده‌اند. تا امروزه، در حدود سه میلیون نفر، معادل ۴۴ درصد از کل جمعیت کشور، در شهرهای جدید زندگی می‌کنند و برآورد شده است که تا سال ۲۰۱۱، در حدود ۴/۱ میلیون نفر، معادل ۵۱ درصد جمعیت کشور در آن زمان، در این شهرها زندگی خواهند کرد. شهرهای جدید هنگ‌کنگ تا حد زیادی در فراهم کردن محیط زندگی پیشرفته، که مثل آن نمی‌توان در مناطق شهری اصلی بدست آورد، موفق بوده‌اند. زیرا، تراکم‌های ساخت و ساز در این شهرها نسبت به مناطق شهری اصلی، به طور متوسط به میزان قابل توجهی پایین‌تر هستند. همچنین، زیرساخت‌های جدید و کارآمد از جمله شبکه‌های حمل و نقل درونی و بیرونی و تسهیلات عمومی جدید و کافی مانند مدارس، بیمارستان‌ها و مراکز اجتماعی، برای برآوردن نیازهای ساکنین، فراهم شده‌اند. بیشتر از همه، فضاهای تفریحی در قالب بوستان‌ها و زمین‌های بازی و یکسری مناطق دل‌پذیر به میزان بسیار زیاد نسبت به مناطق شهری اصلی ساخته شده‌اند. با وجود این، یک عنصر کمتر موفق در شهرهای جدید این کشور نبود شغل در سطح مطلوب می‌باشد که در نتیجه مقدار قابل توجهی از رفت و آمد به سوی مناطق شهری اصلی به خاطر کار صورت می‌گیرد (Chan, 2001: 180-181). به طور خلاصه اصول برنامه‌ریزی کلیدی برخی از شهرهای جدید هنگ‌کنگ عبارتست از: توسعه مبتنی بر شبکه راه‌آهن، توسعه متوازن و ترکیبی کاربری‌ها، طراحی شهری با هویت، حمل و نقل دوستدار محیط زیست، محلات سرسبز و پیاده‌روی‌های سرزنده و جذاب، کمینه کردن اثرات زیست‌محیطی جاده‌ها، حفاظت از میراث طبیعی، بهسازی میراث فرهنگی موجود در منطقه (Ibid: 186-188).

در ایران، شهرهای جدید مفهومی کاملاً جدید در سیستم برنامه‌ریزی شهری است و رسماً در سال ۱۳۵۱ با تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عنوان بخشی از برنامه‌های جامع دیده شدند (Ferdowsian, 2002: 168). بدون در نظر گرفتن مطلب فوق، احداث شهرهای جدید در کشور را می‌توان به چهار دوره مشخص

تقسیم کرد: ۱) در فاصله بین دو جنگ جهانی یا مرحله انتقالی، شهرهای جدید بدون راهبردی مشخص و مبتنی بر کارکردهای عمده و بر پایه یک هسته روستایی تکوین می‌یابند (مانند زاهدان و نوشهر) ۲) در دوره جنگ جهانی دوم تا اواسط دهه ۱۳۴۰، شهرهای جدید بدون راهبرد مشخص و بر پایه یک هسته شهری و مبتنی بر عملکرد تک پایه‌ای و خوابگاهی و برای توسعه صنعت نفت شکل می‌گیرد ۳) از اواسط دهه ۱۳۴۰ تا سال ۱۳۵۷ شهرهای جدید با راهبرد بهره‌برداری از منابع طبیعی و بدون وجود یک هسته اولیه شکل می‌گیرند که نقش عمده آن‌ها توسعه ناحیه‌ای، ارائه مسکن و سوداگری زمین بوده است ۴) پس از پیروزی انقلاب اسلامی بر پایه راهبرد پالایش و ساماندهی فضایی مادر شهرهای ناحیه‌ای و ابرشهر تهران و توزیع رشد متعادل اقتصادی-اجتماعی، تعدادی شهر جدید اقماری بدون هسته اولیه و با نقش اسکان بهینه و جذب سرریز جمعیتی مناطق طراحی می‌شوند (زیاری، ۱۳۷۸: ۹۹). یکی از دلایلی که در دوران بعد از انقلاب اسلامی به گسترش شهرهای جدید منجر شد، افزایش مهاجرت به سوی شهرهای بزرگ بود. به همین دلیل شهرهای جدیدی به عنوان محلی برای سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ با تصویب هیئت دولت در سال ۱۳۶۴ ایجاد شدند (شیعه، ۱۳۸۵؛ ۱۵۶).

مطالعات و تحقیقات مختلفی که در باره شهرهای جدید در ایران انجام شده‌اند، نشان می‌دهد که این شهرها نتوانسته‌اند در جذب جمعیت مادر شهر خود تأثیر عمده‌ای داشته باشند و جمعیت بسیار کمی در آن‌ها ساکن شده‌اند (زبردست و جهانشاهلو، ۱۳۸۶: ۸). گفته می‌شود آمارها حاکی از عدم تحقق نسبی اهداف شهرهای جدید است، نسبت جمعیت ساکن با آنچه مورد انتظار بوده تفاوت بسیار دارد و نشانه‌های حیات و سرزندگی شهری در شهرهای جدید کم فروغ است (امین زاده گوهرریزی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۲). از دلایل اصلی عدم موفقیت شهرهای جدید در ایران می‌توان در سیاست‌های کلان توسعه شهری ایران و عدم هماهنگی برنامه‌ریزی‌های سطوح مختلف، ضعف مدیریتی در ساختار اداری، اجرایی این شهرها به ویژه از نظر سیستم مالی و بالآخره محدودیت‌های ناشی از خلأ هویت در شهرهای جدید جست و جو کرد (ابراهیم زاده، ۱۳۸۵: ۲۰).

## آزمون فرضیه‌ها و یافته‌های پژوهش

### فرضیه اول

در راستای هدف بررسی ضرورت ایجاد شهر جدید عالیشهر با توجه به مستندات موجود این فرضیه ارائه شد که ایجاد شهر جدید عالیشهر به عنوان نقطه سرریز جمعیتی شهر بوشهر فاقد ضرورت بوده است. جهت بررسی و آزمون این فرضیه، مستندات پژوهش شامل طرح‌های جامع شهر بوشهر و نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن می‌باشد.

در اولین طرح جامع شهر بوشهر (مصوب ۱۳۶۴)، با توجه به محدودیت‌ها و استعدادها و با در نظر گرفتن روند رشد جمعیت در سرشماری‌های سال‌های ۱۳۳۵، ۱۳۴۵ و ۱۳۵۵ و آمارگیری نمونه‌ای انجام شده توسط مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح در سال ۱۳۶۲ (آغاز مطالعات)، جمعیت این شهر در دوره‌های بعدی تا نهایتاً سال ۱۳۷۵ (سال افق طرح) پیش‌بینی شده است (جدول شماره ۲).

جدول ۲: تعداد و نرخ رشد جمعیت شهر بوشهر در دوره‌های سرشماری و برآورد مشاور در دوره‌های برنامه‌ریزی طرح

سال	تعداد جمعیت	نرخ رشد جمعیت (درصد)
۱۳۳۵	۱۸۴۱۲	-
۱۳۴۵	۲۳۵۴۷	۲/۵
۱۳۵۵	۵۸۹۵۶	۹/۲
۱۳۶۲	۸۶۸۰۰	۵/۶۵
۱۳۶۵	۱۰۰۴۸۰	۵
۱۳۷۰	۱۲۸۲۴۰	۵
۱۳۷۲	۱۴۱۳۸۰	۵
۱۳۷۵	۱۶۳۶۷۵	۵

مأخذ: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و برآورد مهندسين مشاور شهر و برنامه

همان طور که ملاحظه می‌شود، رشد جمعیت برآورد شده توسط مشاور در دوره برنامه‌ریزی (از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵) معادل ۵ درصد در نظر گرفته شده است که شرط رسیدن به این میزان رشد، جریان یافتن طرح‌ها و شکل‌گیری پایه‌های منطقی اقتصادی شهر و تعدیل نسبی رشد جمعیت آن قید شده است. در ادامه به منظور میزان تحقق‌پذیری پیش‌بینی‌های جمعیتی انجام شده در طرح جامع، تعداد و نرخ رشد جمعیت برآورد شده با تعداد و نرخ رشد جمعیت بدست آمده از سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن مقایسه شده است (جدول شماره ۳) که به طور خلاصه نتایج زیر بدست آمده است:

جدول ۳: مقایسه تعداد و نرخ رشد جمعیت برآورد شده در طرح جامع با تعداد و نرخ رشد جمعیت بدست آمده از

سرشماری‌های رسمی

سال	تعداد جمعیت برآورد شده طرح جامع بوشهر	نرخ رشد جمعیت برآورد شده طرح جامع (درصد)	تعداد جمعیت در سرشماری‌های رسمی	نرخ رشد جمعیت سرشماری‌های رسمی	تفاضل جمعیت برآورد شده با جمعیت سرشماری شده	تفاضل نرخ رشد برآورد شده با جمعیت سرشماری شده
۱۳۵۵	-	-	۵۸۱۹۳	-	-	-
۱۳۶۲	۸۶۸۰۰	۵/۶۵	-	-	-	-
۱۳۶۵	۱۰۰۴۸۰	۵	۱۲۰۸۷۸	۷/۵	-۲۰۳۹۸	-۲/۵
۱۳۷۰	۱۲۸۲۴۰	۵	-	-	-	-
۱۳۷۲	۱۴۱۳۸۰	۵	-	-	-	-
۱۳۷۵	۱۶۳۶۷۵	۵	۱۴۳۷۷۵	۱/۴	+۱۹۹۰۰	+۳/۶
۱۳۸۵	-	-	۱۶۹۹۶۶	۱/۷	-	-

مأخذ: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، مهندسين مشاور شهر و برنامه و محاسبات نگارنده

- تعداد جمعیت برآورد شده در طرح جامع بوشهر بر اساس نرخ رشد جمعیت شهر در گذشته بوده است. بنابراین، در سال ۱۳۶۵ جمعیت شهر با نرخ رشد ۵ درصد حدود ۱۰۰۴۸۰ نفر پیش‌بینی شده است. در همین سال، بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن جمعیت شهر بوشهر با نرخ رشد ۷/۵ درصدی به ۱۲۰۸۷۸ نفر می‌رسد. به عبارتی دیگر، در این سال نرخ رشد جمعیت با تفاضل ۲/۵ درصد بالاتر از برآورد طرح جامع بوده و در این طرح حدود ۲۰۳۹۸ نفر کمتر برآورد شده است. از دلایل عمده بالا بودن رشد جمعیت در این دوره می‌توان مهاجرپذیری شهر (عمدتاً از استان خوزستان به دلیل وقوع جنگ تحمیلی) و همچنین افزایش نرخ رشد طبیعی جمعیت (ناشی از سیاست‌های جمعیتی بعد از انقلاب) نام برد.

- در سال ۱۳۷۵ (سال افق برآورد جمعیت در طرح جامع) جمعیت این شهر با تداوم نرخ رشد ثابت ۵ درصدی معادل ۱۶۳۶۷۵ نفر پیش‌بینی شده است. این در حالیست که طبق داده‌های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵ جمعیت کل شهر بوشهر با کاهش شدید نرخ رشد نسبت به دوره قبل (۱/۴ درصد) به ۱۴۳۷۷۵ نفر می‌رسد. به عبارت دیگر، در این سال نرخ رشد جمعیت رسمی شهر، با تفاضل ۳/۶ درصد، بسیار پایین‌تر از برآورد طرح جامع بوده و ۱۹۹۰۰ نفر بیشتر برآورد گردیده است. جالب اینکه، جمعیت مورد پیش‌بینی طرح جامع برای سال ۱۳۷۵ با اختلاف بسیار اندکی در ده سال بعد یعنی سال ۱۳۸۵ تحقق می‌پذیرد.

نکته مهم بر اساس گزارش طرح جامع این است که: به منظور برآورد سطح مورد نیاز جمعیت شهری در طی دوره‌های برنامه‌ریزی فرض بر این بوده که روند افزایش جمعیت طبق برآورد طرح جامع به واقعیت بپیوندد. در این صورت اراضی شهری موجود کفاف سطوح لازم مسکونی و کلیه خدمات شهری، بجز چند مورد خاص مانند صنایع، کشتارگاه و گورستان که با رعایت ضوابطی در محدوده استحقاقی پیش‌بینی گردیده‌اند، خواهد داد و در سال ۱۳۷۰ (یعنی با فرض جمعیت ۱۲۸۲۴۰ نفر) موضوع سرریز جمعیت و لزوم اسکان آن‌ها در شهر جدید مطرح می‌شود (شهر و برنامه، ۱۳۶۴: ۲۴). بنابراین، در نتیجه این برآوردها و تحلیل‌های جمعیتی و کالبدی صورت گرفته، ضرورت احداث شهری جدید در پیرامون شهر بوشهر مطرح و به تصویب می‌رسد که جمعیت نهایی آن حدود ۱۰۰۰۰۰ نفر پیش‌بینی شده است.

- در سال ۱۳۸۸ دومین طرح جامع بوشهر (طرح تجدیدنظر) با افق سال ۱۴۰۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد. در این طرح، نخست با توجه به روند روبه رشد اقتصاد بوشهر، پذیرش میزان ۰/۵ درصد مهاجر در محاسبات جمعیتی لحاظ شده و بدین ترتیب با توجه به رشد طبیعی جمعیت نرخ رشد جمعیت شهر تا افق ۱۴۰۰ معادل ۱/۴ درصد و تعداد جمعیت آن ۲۰۸۸۴۶ نفر پیش‌بینی شده است. سپس، توان و ظرفیت جمعیت‌پذیری این شهر را به طور بالفعل و بالقوه و به صورت جداگانه به شرح ذیل محاسبه نموده است:

برای تعیین میزان جمعیت‌پذیری بالفعل بوشهر نخست به نقش شهر و ویژگی‌های کاربری اراضی نواحی مختلف آن توجه شده و در گام بعدی به سهم کاربری‌های مسکونی در یک ناحیه و تعیین نسبت کاربری‌های مسکونی و غیرمسکونی و همچنین تعیین سهم راه‌ها و معابر در بلوک‌های شهری و نیز روند تحولات ساخت‌وساز طی دوره پنج ساله گذشته پرداخته شده است، که با در نظر گرفتن احداث هر واحد مسکونی به ازای ۸۰ مترمربع

عرصه زمین، میزان جمعیت‌پذیری بالفعل شهر بوشهر در هفت ناحیه آن ۳۲۹۰۵۶ نفر خواهد بود. بر این مبنا و با در نظر گرفتن جمعیت در محدوده حریم ۷ تا ۱۰ کیلومتری نیروگاه اتمی، که با توجه به سیاست‌های خاص جمعیتی حدود ۳۶۹۵۹ نفر جمعیت برای آن‌ها در نظر گرفته شده است، ظرفیت جمعیت‌پذیری بالفعل شهر بوشهر در محدوده طرح توسعه تا افق طرح حدود ۳۶۶۰۰۰ نفر خواهد بود.

در بحث ظرفیت‌پذیری بالقوه جمعیت، بیشتر موضوعات به میزان توانایی‌ها و قابلیت‌های اقتصادی و اجتماعی شهر مربوط می‌شود. تراکم جمعیتی بالا موجب تقلیل هزینه زیرساخت‌های شهری می‌شود و در عوض معضلات اجتماعی و اقتصادی فراوانی را به دنبال خواهد داشت. بر همین اساس توانایی ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر بوشهر دارای محدودیت‌هایی است که مسائلی همچون عوامل طبیعی (شیب کم، زه کشی نامناسب، محصوریت دریا و ...) و زیرساختاری را شامل می‌شود. میزان تراکم پیشنهادی نیز با توجه به این محدودیت‌ها ارائه می‌شود و میانگین تعداد طبقات در هر قطعه و تعداد واحدها در هر طبقه، بعد خانوارهای آینده شهر و نقش عملکردی محلات و نواحی در این امر موثر می‌باشند. مرکزیت استان نیز به عنوان یکی از فاکتورهای جذب جمعیت حائز اهمیت می‌باشد، زیرا توانایی‌های خدماتی و خدمات‌رسانی شهر را افزایش داده و در نتیجه ظرفیت‌پذیری جمعیت را نیز بالا خواهد برد. بنابراین، میانگین ۳/۵ طبقه و ۱ واحد در هر طبقه با توجه به مطالعات توزیع جمعیت در افق برنامه، استانداردهای سرانه و سطوح، مساحت مسکونی شهر و همچنین بعد خانوار ۴/۵ نفر در هر واحد تراکم متوسطی برای شهر بوشهر می‌باشد که در نهایت این تراکم ظرفیتی خواهد بود که این شهر بیشتر از آن توانایی پذیرش جمعیت نخواهد داشت؛ لذا با توجه به عوامل مذکور ظرفیت نهایی (بالقوه) جمعیت‌پذیری شهر بوشهر حدود ۵۰۳۱۱۰ نفر خواهد بود (شهر و برنامه، ۱۳۸۷: ۷۰-۶۹).

بنابراین، یافته‌های مطالعه، این فرضیه پژوهش را که ایجاد شهر جدید عالیشهر به عنوان نقطه سرریز جمعیت شهر بوشهر فاقد ضرورت بوده است، تایید می‌نماید. به تعبیری دیگر، ایجاد یک شهر جدید برای شهری کوچک اندازه‌ای مانند بوشهر غیرمنطقی به نظر می‌رسد و عمدتاً تحت تأثیر سیاست‌های توسعه شهری دهه ۶۰ و بر پایه یک تصمیم عجولانه و غیر کارشناسانه صورت پذیرفته است.

تایید این فرضیه با روند و وضعیت جمعیت‌پذیری شهر جدید عالیشهر نیز قوت می‌گیرد. به این معنی که شهری که با ظرفیت ۱۰۰۰۰۰ نفر برای افق زمانی ۱۳۹۵ احداث گردیده طبق آخرین سرشماری رسمی در سال ۱۳۹۰، تنها حدود ۱۲۸۲۰ نفر در خود جای داده است. اگر این تعداد جمعیت را به تعداد سال‌های فعالیت این شهر (از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰) تقسیم نماییم به طور میانگین هر سال حدود ۶۴۰ نفر به جمعیت این شهر اضافه شده است.

## فرضیه دوم

در راستای هدف بررسی میزان جذب سرریز جمعیت شهر بوشهر در شهر جدید عالیشهر این فرضیه مطرح گردید که تعداد زیادی از خانوارهای ساکن شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر نیستند. برای آزمون این فرضیه، بررسی اطلاعات مربوط به محل اسکان قبلی خانوارهای مورد بررسی نشان می‌دهد که ۳۸/۸ درصد این

خانوارها از شهر بوشهر به شهر جدید عالیشهر نقل مکان کرده‌اند. با مقایسه مجموع مقادیر این متغیر با بازه‌های بیان شده در جدول شماره ۱، این فرضیه تایید می‌شود و یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که: درصد پایینی از خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر هستند.

جدول ۴: توزیع خانوارها بر حسب سکونتگاه قبلی خانوار

درصد	فراوانی	سکونتگاه قبلی
۳۸/۸	۱۱۶	شهر بوشهر
۲۷/۸	۸۳	خارج از استان
۲۱/۱	۶۶	شهرهای استان بوشهر
۱۱/۷	۳۵	روستاهای استان بوشهر
۱۰۰	۳۰۰	جمع

مأخذ: یافته‌های پژوهش

### فرضیه سوم

برای بررسی هدف سوم، یعنی بررسی مهم‌ترین دلایل مهاجرت خانوارهای ساکن به شهر جدید عالیشهر، این فرضیه مطرح گردید که از جمله دلایل اصلی سکونت خانوارها در شهر جدید عالیشهر پایین بودن اجاره بهاء و ارزان بودن زمین و مسکن می‌باشد. داده‌های مستخرج از پرسشنامه‌ها در پاسخ به این سؤال که دلیل عمده‌ی مهاجرت خانوارهای مورد بررسی به شهر جدید عالیشهر چه بوده است، نشان می‌دهد که در بین دلایل ذکر شده بالاترین درصد فراوانی، متعلق به دلایل اجاره پایین با ۲۲ درصد و ارزان بودن زمین و مسکن با ۱۹ درصد (در مجموع ۴۱ درصد) در این شهر جدید است. با مقایسه مقدار این متغیر با بازه‌های بیان شده در جدول شماره ۱، یافته‌های این بررسی فرضیه‌ی فوق را تایید می‌نماید.

جدول ۵: دلایل مهاجرت خانوارها به شهر جدید عالیشهر

درصد	فراوانی	دلیل مهاجرت به شهر جدید عالیشهر
۲۲	۶۶	اجاره پایین
۱۹	۵۷	ارزان بودن زمین و مسکن
۱۶/۳	۴۹	واگذاری توسط تعاونی یا سازمان
۱۵	۴۵	نزدیکی به محل کار
۱۴	۴۲	شرایط بهتر زندگی
۸	۲۴	اشتغال
۳/۳	۱۰	نزدیکی به اقوام
۲/۳	۷	به اجبار
۱۰۰	۳۰۰	جمع

مأخذ: یافته‌های پژوهش

## فرضیه چهارم

به منظور بررسی هدف چهارم، یعنی میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر، این فرضیه مطرح گردید که میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر در حد پایین می‌باشد و تمایلی به اقامت دایم در این شهر جدید ندارند. برای آزمون این فرضیه، با استفاده از اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه‌ها که سؤال‌هایی در ارتباط با عملکردهای شهری شامل رضایت از سکونت در شهر جدید، میزان کاهش مشکلات به مرور زمان، وجود تسهیلات و خدمات لازم، و ... از ساکنان پرسیده شده است، به سنجش میزان رضایتمندی آن‌ها از شهر جدید عالیشهر پرداخته‌ایم. در جدول شماره ۶، جمع گزینه‌های خیلی کم و کم برابر با ۴۰/۱ درصد از میانگین درصد متغیرها بوده و همچنین بر اساس جدول شماره ۷، حدود ۶۰/۳ درصد از کل خانوارهای نمونه تمایلی به ماندن در شهر جدید ندارند و در اولین فرصت از این شهر می‌روند. بنابراین، یافته‌های این بررسی فرضیه چهارم را تایید می‌نماید.

جدول ۶: توزیع خانوارهای نمونه بر حسب میزان رضایتمندی از شهر جدید عالیشهر

متغیرها		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	جمع
رضایت از سکونت در شهر جدید عالیشهر	فراوانی	۲۴	۴۶	۱۶۰	۶۰	۱۰	۳۰۰
	درصد	۸	۱۵/۳	۵۳/۳	۲۰	۳/۳	۱۰۰
کاسته از مشکلات به مرور زمان در شهر جدید عالیشهر	فراوانی	۳۷	۱۱۱	۱۱۷	۳۳	۲	۳۰۰
	درصد	۱۲/۳	۳۷	۳۹	۱۱	۰/۷	۱۰۰
وجود تسهیلات و خدمات لازم در شهر جدید از نظر شهروندان	فراوانی	۱۰۱	۱۲۹	۶۵	۵	۰	۳۰۰
	درصد	۳۳/۷	۴۳	۲۱/۷	۱/۷	۰	۱۰۰
میزان رضایت ساکنان از شهروندان شهر جدید عالیشهر	فراوانی	۱۰	۲۵	۸۹	۱۳۹	۳۷	۳۰۰
	درصد	۳/۳	۸/۳	۲۹/۷	۴۶/۳	۱۲/۳	۱۰۰
میزان احساس تعلق مکانی ساکنان به شهر جدید عالیشهر	فراوانی	۵۵	۶۷	۱۲۶	۴۷	۵	۳۰۰
	درصد	۱۸/۳	۲۲/۳	۴۲	۱۵/۷	۱/۷	۱۰۰
برآوردن انتظارات ساکنان شهر جدید عالیشهر از این مکان	فراوانی	۳۶	۱۲۰	۱۳۶	۸	۰	۳۰۰
	درصد	۱۲	۴۰	۴۵/۳	۲/۷	۰	۱۰۰
میزان رضایت از آسایش و امنیت موجود در شهر جدید عالیشهر	فراوانی	۲۴	۵۶	۱۰۸	۱۰۷	۵	۳۰۰
	درصد	۸	۱۸/۷	۳۶	۳۵/۷	۱/۷	۱۰۰
میانگین درصد متغیرها	درصد	۱۳/۷	۲۶/۴	۳۸/۱	۱۹	۲/۸	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش



جدول ۷: توزیع خانوارهای نمونه بر حسب قصد و تمایل به ماندن در شهر جدید عالیشهر

درصد	فراوانی	قصد و تمایل به ماندن در شهر جدید
۶۰/۳	۱۸۱	در اولین فرصت که بتوانیم از این شهر می‌رویم
۳۴/۷	۱۰۴	قصد داریم که بمانیم
۵	۱۵	نمی‌دانیم
۱۰۰	۳۰۰	جمع

مأخذ: یافته‌های پژوهش

## نتیجه‌گیری

مقاله حاضر به بررسی ضرورت ایجاد شهر جدید عالیشهر، عملکرد این شهر جدید در جذب سرریز جمعیتی شهر بوشهر و میزان رضایت خانوارهای ساکن در آن شهر می‌پردازد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که بر اساس روند افزایش جمعیت شهر بوشهر، ایجاد شهر جدید عالیشهر به عنوان نقطه سرریز جمعیتی شهر بوشهر فاقد ضرورت بوده است. به تعبیری دیگر، ایجاد یک شهر جدید برای شهری کوچک مانند بوشهر غیرمنطقی به نظر می‌رسد و عمدتاً تحت تأثیر سیاست‌های توسعه شهری دهه ۶۰ و بر پایه تصمیمی عجولانه و غیر کارشناسانه صورت پذیرفته است. همچنین مشخص شد که درصد پائینی از خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر سرریز جمعیتی شهر بوشهر هستند. به عبارت دیگر، سکونتگاه قبلی درصد بالایی از خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر خارج از شهر بوشهر بوده که از دلایل مهم مهاجرت آن‌ها به این شهر جدید اجاره بهاء پائین و ارزان بودن زمین و مسکن می‌باشد. میزان رضایت خانوارهای ساکن در شهر جدید عالیشهر در حد پائینی قرار دارد و تمایلی به اقامت دائم در این شهر جدید ندارند. در مجموع، شهر جدید عالیشهر با گذشت حدود ۲۵ سال از زمان ساخت و سکونت پذیری آن در دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده چندان موفق نبوده و از برنامه مصوب خود، به ویژه در امر جمعیت‌پذیری، عقب بوده و به همین دلیل است که از لحاظ قانونی و در سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن (آخرین آن سال ۱۳۹۰) از آن به عنوان یک سکونتگاه روستایی، و نه شهری، نام برده شده است.

از یافته‌های این پژوهش سه نتیجه کلی نیز می‌توان حاصل نمود. نخست، باید به ظرفیت‌های بالقوه جمعیت‌پذیری شهرهای موجود کشور، به ویژه شهرهای متوسط و کوچک، توجه خاص نمود و به آن اولویت داد. این مهم، می‌تواند از طریق اعمال سیاست توسعه درون شهری و با تاکید خاص بر نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده و تبدیل اراضی با کاربری غیر شهری به کاربری‌های شهری انجام پذیرد که در این صورت جمعیت قابل توجهی در محدوده فعلی شهرها می‌تواند جای گیرد بدون اینکه نیازی به گسترش افقی شهرها و یا ساخت شهرهای جدید احساس شود. دوم، در شرایطی که ایجاد شهر جدید اجتناب ناپذیر باشد، لازم است این اقدام با مطالعات دقیق منطقه‌ای و منطبق با اصول آمایش سرزمین صورت پذیرد تا از هدر رفت سرمایه‌های انسانی و طبیعی کشور جلوگیری به عمل آید؛ و نکته سوم اینکه، شهرهای جدیدی که تاکنون در سطح کشور احداث گردیده‌اند و

به بهره‌برداری و جمعیت‌پذیری رسیده‌اند باید با اتخاذ راهبردهایی از جمله با فراهم نمودن تسهیلات و خدمات لازم و ایجاد اشتغال پایدار به مقوله‌های رضایت ساکنین و ماندگاری آن‌ها توجه ویژه نمود.

## منابع

- ۱- آسمان نقشینه، مهندسین مشاور، (۱۳۸۱)، **بازنگری ساختار فضایی و مطالعات طرح تفصیلی شهر جدید عالیشهر**، شرکت عمران شهر جدید عالیشهر.
- ۲- ابراهیم‌زاده، عیسی و محمد نگهبان مروی، (۱۳۸۵)، **ضرورت ایجاد شهرهای جدید و تحولات آن‌ها در دوره متأخر**، مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد، مدیریت، حمل‌ونقل و ترافیک در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.
- ۳- ارجمندنیا، اصغر، (۱۳۷۸)، **تجربه فرانسه در ساخت شهرهای جدید**، مجله معماری و شهرسازی، دوره پنجم، شماره ۲۷.
- ۴- اطهاری، جمال، (۱۳۸۵)، **بیان شهرهای جدید منطقه پاریس بزرگ**، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، شرکت عمران شهرهای جدید.
- ۵- الکادی، جلیله، (۱۳۸۵)، **شهرهای جدید در مصر؛ ابزاری کارآمد برای تسخیر صحرا؟**، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، شرکت عمران شهرهای جدید.
- ۶- امین زاده گوهرریزی، بهرام، مینا روشن و سیامک بدر، (۱۳۹۱)، **ارزیابی تطبیقی روش‌های مکان‌یابی شهرهای جدید در ایران (دهه ۶۰ تا ۸۰)**، باغ نظر، سال نهم، شماره ۲۳.
- ۷- بارادا، الف، (۱۳۸۵)، **برنامه شهرهای جدید در مصر بررسی نقادانه**، مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد، مدیریت، حمل‌ونقل و ترافیک در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.
- ۸- تبریزی، جلال، (۱۳۸۵)، **نگاهی به مبانی نظری ساخت شهرهای جدید در ایران**، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، شرکت عمران شهرهای جدید.
- ۹- حناچی، سیمین، (۱۳۷۸)، **تجربه شهرهای جدید در کره جنوبی**، مجله آبادی، سال هشتم، شماره‌های ۲۹، ۳۰ و ۳۱، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۰- زبردست، اسفندیار و لعلا جهانشاهلو، (۱۳۸۶)، **بررسی عملکرد شهر جدید هشتگرد در جذب سرریز جمعیت**، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۰.
- ۱۱- زیاری، کرامت‌الله، (۱۳۷۸)، **برنامه‌ریزی شهرهای جدید**، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).

۱۲- سیداحمد، سیدمحمد، (۱۳۸۵)، شهرهای جدید مصر از خط مشی تا اجرا در طول ۲۵ سال، مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد، مدیریت، حمل‌ونقل و ترافیک در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.

۱۳- شهر و برنامه، مهندسین مشاور، (۱۳۶۴)، طرح جامع بوشهر، اداره کل مسکن و شهرسازی استان بوشهر.

۱۴- شهر و برنامه، مهندسین مشاور، (۱۳۸۷)، طرح تجدیدنظر در طرح جامع بوشهر، سازمان مسکن و شهرسازی استان بوشهر.

۱۵- شیعه، اسماعیل، (۱۳۸۵)، موقعیت شهرهای جدید ایران به نسبت شهرهای اصلی و بررسی مسائل پایداری آن‌ها، مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد، مدیریت، حمل‌ونقل و ترافیک در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید.

۱۶- عبدی دانشپور، زهره، (۱۳۷۳)، بررسی و تحلیل قیاسی شهرهای جدید در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه، مجموعه مقالات شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، جلد اول، شرکت عمران شهرهای جدید.

۱۷- عدالت‌خواه، محمد، (۱۳۷۲)، نگاهی بر تجربه اهداف شهرهای جدید در ایران، سمینار توسعه شهری و شهرهای جدید، وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۸- مرلن، پی‌یر، (۱۳۸۵)، شهرهای جدید در سراسر جهان، جستاری در گونه‌شناسی شهرهای جدید، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، شرکت عمران شهرهای جدید.

۱۹- معمار، پریا، (۱۳۸۵)، شهرهای جدید آلمان و درس‌هایی برای شهرهای جدید ایران، مجموعه مقالات تجارب ایجاد شهرهای جدید در ایران و جهان، شرکت عمران شهرهای جدید.

20. Beatley, Timothy, (2000), **Green Urbanism: Learning from European Cities**, Island Press.

21. Chan, Pun Chung, (2001), **New Towns in Hong Kong: Planning for the Next Generation**, Spon Press.

22. Ferdowsian, Fereshteh, (2002), **Modern and Traditional Urban Design Concepts and Principles in Iran**, University of Stuttgart, Institute of Urban Planning.

23. Jenks, Mike, et al, (2000), **Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries**, Spon Press.

24. Moughtin, Cliff, et al, (1999), **Urban Design: Method and Techniques**, Architectural Press.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی