

## Research Paper

# Evaluate the Performance of New Cities in Attracting Population and Its Influencing Factors (Case Study: New Town Sadra)

Hamid Eskandari<sup>1\*</sup>

1- Assistant Professor of Architecture, Department of technical and engineering, yasouj university, Yasouj, Iran.

Received: 2021/11/20

Revised: 2021/12/26

Accepted: 2022/01/07

Use your device to scan and read the article online



DOI:

10.30495/jzpm.2022.29420.4019

### Keywords:

New Cities' High Population, Population Overflow, Realizability of Goals, Sustainable Employment, Urban Development, New Town Sadra

### Abstract

The growth and development of metropolises along with the increase in their population has brought many problems to these biological centers, including the development of informal settlements of newcomers in the suburbs, the increase in the price of land and housing. In the limits of the cities, he pointed out the reduction of people's ability to provide their desired housing. This led to the fact that about two decades ago, the policy of building new cities in the vicinity of megacities in order to attract their overflow population was given attention. However, the conducted surveys show that these cities are less welcomed by the residents of the metropolises and therefore, they have never reached the approved limit of their population. IN this research, the relationship between sustainable employment in new cities and their population density is investigated by examining various dimensions of space policy for land. IN this connection, the new city of Sadra in the vicinity of Shiraz metropolis has been selected as a case study and while investigating the causes and factors affecting the population of this city, the reasons for the non-realization of its approved population are also discussed. The research is of a quantitative type and the data collection is in the form of documents (examination of the comprehensive plan and revision of the comprehensive plan, the law on the creation of new cities, documents and approvals in the field of new cities, etc.), library studies, surveys based on questionnaires and field observations has taken. The obtained results indicate that the most important reasons for choosing the new city of Sadra for living are cheap housing and the possibility of owning land. Meanwhile, the lack of job opportunities and required facilities and services has been one of the reasons for people's lack of interest in Sadra city. The sale of land before their preparation and directing the demand for land and housing from Shiraz to the new city of Sadra, also, the lack of sustainable sources of income for the city have also been introduced as factors influencing the slow process of the new city of Sadra. Also, the construction of satellite settlements near the new city of Sadra is one of the other factors affecting the lack of attraction of the desired population to Sadra.

**Citation:** Eskandari, H., Eevaluate the Performance of New Cities in Attracting Population and Its Influencing Factors (Case Study: New Town Sadra): Journal of Regional Planning. 2022: 12 (45): 193-210.

**\*Corresponding Author:** Hamid Eskandari

**Address:** Assistant Professor of Architecture, Department of technical and engineering, yasouj university, Yasouj, Iran.

**Tell:** 09363905045

**Email:** Eskandari@yu.ac.ir

## Extended Abstract

### Introduction

The new city of Sadra, 15 km northwest of Shiraz, started its executive activity in 1990 and its comprehensive plan was approved in 1995. The main objectives of the construction of this city were to organize the residential and activity system in the urban area of Shiraz, to accommodate the overflow population of Shiraz. According to the above plan; the capacity of this city was predicted to be 125 thousand people in the first threshold and 200 thousand people in the second threshold. Also, in the review of the comprehensive plan in July 2010 and based on the horizon of this city, its population for the year 1400 was predicted equal to 523 thousand people. However, this is while the population living in this city in 1380 was equal to 2330 people and in 1390, this amount reached 39979 people. Therefore, considering the proximity of the project horizon and the huge distance between the current population and the approved population, it seems that the realization of the desired population in the project horizon year in the new city of Sadra is a little impossible. This issue shows above all that the new city of Sadra does not have the necessary capabilities to absorb the slag population of the metropolis of Shiraz, and this indicates the inability of this city in relation to the set goal for its construction. Therefore, the present study, with the aim of analyzing the indicators related to the population of a city, tries to discover the factors related to this issue in relation to the new city of Sadra. Accordingly, the main purpose of this study is to investigate the causes and factors affecting the inability of Sadra city to attract its approved population and to provide solutions to eliminate this shortcoming.

### Research Method

In the first step, all the factors that are effective in this regard should be extracted. For this purpose, an open questionnaire was compiled and randomly published among

200 residents of the new city of Sadra.

In the next step to analyze the correlation between each of the obtained indicators and the population problem of Sadra city, a questionnaire was prepared and in the form of a number of closed questions. The sample size in this part of the study included 350 people who were randomly selected from the population living in the city. According to the population of the new city of Sadra at this stage, the number of citizens and mainly heads of households distribution, the results of the questionnaires were provided by SPSS software. Cronbach's alpha method was used to assess the reliability. Here, the Cronbach's alpha value is 0.711, which indicates that the reliability is acceptable. Also, in order to measure the construct validity, the factor analysis technique and Kaiser statistic were used, the value of which in this analysis was 0.9. According to the value of  $p < 0.01$  in this test, its significance was confirmed, which indicates the analysis of the factor structure of the questionnaire. Data analysis of distributional questionnaires was performed in SPSS software using logistic regression test to prioritize the variables affecting the population of Sadra. Finally, using qualitative analysis and citing interviews with residents, the necessary suggestions and solutions were extracted.

### Results

Land supply problems in Shiraz are related to very complex physical factors. The city is bounded on the north by the heights of the Zagros Mountains, which in turn makes physical development on this side costly. In the eastern and southeastern regions of the city, the high groundwater level, the existence of agricultural lands, the rural fabric of the region and the unwillingness of the private sector to invest in it, the existence of inappropriate uses such as prisons, cemeteries, etc. cause failure. Development has been in these areas of the city. These factors have increased the price of land within the city

limits and reduced the access of low-income groups to the land market. Therefore, housing applicants in the form of housing cooperatives turned to lands outside the area to provide cheap land. In the meantime, most housing cooperatives bought land in the northwest axis, which had better comparative advantages compared to other places. In parallel with the above events in Shiraz and with the implementation of the new cities policy by the Ministry of Housing and Urban Development, the new city of Sadra was located and constructed 15 km northwest of Shiraz. The pressure of land scarcity in the city of Shiraz caused housing applicants who could not afford to buy limited and expensive land in the city to turn to it. However, the slowness of the construction of the new city of Sadra discouraged the real applicants for housing. The Ministry of Housing and Urban Development not only responded to the administrative problems of the new city of Sadra by opposing the demand for the construction of housing estates by housing cooperatives, but also demanded the replacement of cooperative lands in the city of Sadra.

### Conclusion

Although projects are currently under construction to create jobs in the new city of Sadra and other similar cities, some of these projects are very slow due to reasons such as financial problems. Financial problems have also had a significant impact on the non-realization of many of the proposed uses. Therefore, of course, the more busy people are in the city, the more they will be present in the city and the more opportunities and time they will have to connect with urban spaces and be

acquainted with the environment. This creates a greater sense of belonging and dependence on the city and they feel more responsible for it, and ultimately leads to increased participation in urban affairs.

On the other hand, one of the strategies for the success of new cities in the world is the multi functionality of the city and relying on non-residential uses as the engine of economic stimulation of the city. When new cities have a range of job opportunities, quality of life, leisure, sports, tourism and new experiences, the population is attracted to them and they also have a profitable and rational performance; However, if these cities are designed and built only with the approach of settling the population slag of a metropolis, due to the existence of competing centers for population settlement at closer distances to the mother cities, it will not be able to attract its approved population and the population living in it. In addition, due to the lack of job opportunities and the attractiveness of living in these cities, they are always trying to migrate from it to the mother city or nearby towns. This leads to their failure in the urban structure and attracting the approved population.

## مقاله پژوهشی

تحلیل عوامل موثر بر جذب جمعیت در شهرهای جدید  
(نمونه موردی: شهر جدید صدرا)حمید اسکندری<sup>\*۱</sup>

۱- استادیار معماری، عضو هیئت علمی دانشکده فنی و مهندسی دانشگاه یاسوج.

## چکیده

رشد و توسعه کلان‌شهرها به همراه افزایش جمعیت آنها، مشکلات عدیده‌ای را برای این مراکز زیستی به همراه آورده است که از جمله آنها می‌توان به توسعه اسکان غیر رسمی اقشار تازه وارد در حومه‌های شهری، افزایش قیمت زمین و مسکن در محدوده شهرها و کاهش توان مردم در تامین مسکن مطلوب‌شان اشاره کرد. این امر منجر به آن شده که در حدود دو دهه پیش، سیاست ساخت شهرهای جدید در مجاورت کلان‌شهرها به منظور جذب سرریز جمعیت آنها مود توجه قرار گیرد. با این حال، بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهند که این شهرها کمتر مورد استقبال ساکنان کلان‌شهرها قرار گرفته و لذا، هرگز به حد مصوب جمعیت خود دست نیافته‌اند. در این پژوهش با بررسی ابعاد گوناگون سیاست فضا برای زمین، به بررسی ارتباط بین اشتغال پایدار در شهرهای جدید و میزان جمعیت پذیری آنها پرداخته می‌شود. در همین ارتباط، شهر جدید صدرا در مجاورت کلان‌شهر شیراز به عنوان نمونه موردی پژوهش انتخاب شده و ضمن بررسی علل و عوامل موثر بر جمعیت پذیری این شهر، به دلایل عدم تحقق جمعیت مصوب آن نیز پرداخته می‌شود. پژوهش از نوع کمی بوده و گردآوری داده‌ها به صورت اسنادی (بررسی طرح جامع و بازنگری طرح جامع، قانون ایجاد شهرهای جدید اسناد و مصوبات در زمینه شهرهای جدید و ...)، مطالعات کتابخانه‌ای، پیمایش مبتنی بر پرسش‌نامه و مشاهدات میدانی صورت گرفته است. نتایج بدست آمده حاکی از آن است که مهم‌ترین دلایل انتخاب شهر جدید صدرا برای سکونت، ارزان بودن مسکن و نیز امکان تملک زمین مطرح شده است. این در حالی است که کمبود فرصت‌های شغلی و امکانات و خدمات مورد نیاز، از دلایل عدم اقبال مردم به شهر صدرا بوده است. فروش زمین پیش از آماده سازی آنها و هدایت تقاضای زمین و مسکن شیراز به شهر جدید صدرا، هم‌چنین، عدم وجود منابع درآمدی پایدار برای شهر نیز از جمله عوامل موثر بر روند کند شکل‌گیری شهر جدید صدرا معرفی شده است. هم‌چنین، احداث شهرک‌های اقماری در نزدیکی شهر جدید صدرا، از دیگر عوامل موثر بر عدم جذب جمعیت مورد نظر به صدرا می‌باشد.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۲۹

تاریخ داوری: ۱۴۰۰/۱۰/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۱۷

از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید



DOI:

10.30495/jzpm.2022.29420.4019

## واژه‌های کلیدی:

جمعیت پذیری، شهرهای جدید، سرریز جمعیت، اشتغال، تحقق پذیری اهداف، اشتغال پایدار، توسعه شهری، شهر جدید صدرا.

\* نویسنده مسئول: حمید اسکندری

نشانی: استادیار معماری، عضو هیئت علمی دانشکده فنی و مهندسی دانشگاه یاسوج.

تلفن: ۰۹۳۶۳۹۰۵۰۴۵

پست الکترونیکی: Eskandari@yu.ac.ir

## مقدمه

با بررسی و مطالعه وضعیت شهرهای جدید در کشور مشاهده می‌شود که تحقق بسیاری از اهدافی که برای این شهرها در نظر گرفته شده بود، با مشکلات و چالش‌های زیادی مواجه شده است. از جمله این موارد می‌توان به عدم توانایی این مراکز زیستی در جذب جمعیت مصوب برای آنها بود؛ این در حالی است که مهم‌ترین هدفی که منجر به ساخت این شهرها شد، جذب سرریز جمعیت کلان‌شهرها بود. با این حال، بررسی‌های انجام شده حاکی از آن است که این مراکز نه تنها مورد استقبال ساکنان کلان‌شهرها قرار نگرفته بلکه افرادی که بنا به دلایل گوناگون، این شهرها را به عنوان محل زندگی خویش برگزیده‌اند نیز در نخستین فرصت که از نظر مالی توانایی تهیه مسکن در کلان‌شهر مربوطه را پیدا کنند، شهر جدید را ترک کرده و به کلان‌شهر باز می‌گردند. این افراد تا زمانی که در شهر جدید ساکن هستند، احساس تعلق چندانی به آن ندارند و لذا، به شهر جدید به دیده یک شهر خوابگاه‌نگریسته و در صورت فراهم آمدن شرایط مناسب، همواره در صدد مهاجرت از شهر جدید به مادر شهر هستند (Saedi Rezvani et al, 2006: 27).

شهر جدید صدرا در ۱۵ کیلومتری شمال غرب شیراز فعالیت اجرایی خود را از سال ۱۳۶۹ آغاز کرد و طرح جامع آن در سال ۱۳۷۴ به تصویب رسید. اهداف عمده احداث این شهر ساماندهی به نظام سکونتی و فعالیتی در محدوده منطقه شهری شیراز، اسکان جمعیت سرریز شهر شیراز، مرودشت و زرکان، جلوگیری از تخریب باغات و اراضی کشاورزی و ایجاد فرصت برای ساماندهی شهر شیراز عنوان شد. بر اساس طرح یاد شده، ظرفیت این شهر در آستانه نخست ۱۲۵ هزار نفر و در آستانه دوم (افق طرح سال ۱۳۹۵) ۲۰۰ هزار نفر پیش‌بینی شد. هم‌چنین، در بازنگری طرح جامع در تیرماه ۱۳۸۹ و بر اساس افق این شهر، جمعیت آن برای سال ۱۴۰۰ معادل ۵۲۳ هزار نفر پیش‌بینی شد، اما این درحالی است که جمعیت ساکن در این شهر در سال ۱۳۸۰ برابر ۲۳۳۰ نفر و در سال ۱۳۹۰ این مقدار به ۳۹۹۷۹ نفر رسید. لذا با توجه به نزدیک بودن افق طرح و نیز فاصله فاحش جمعیت کنونی با جمعیت مصوب، چنین به نظر می‌رسد که تحقق جمعیت مورد نظر در سال افق طرح در شهر جدید صدرا کمی غیرممکن‌باشد. این موضوع بیش از هرچیز نشان از آن دارد که شهر جدید صدرا، توانایی‌های لازم جهت جذب جمعیت سرباره کلان‌شهر شیراز را نداشته و این امر دلالت بر عدم توانایی این شهر در ارتباط با هدف تعیین شده برای ساخت آن دارد. لذا پژوهش حاضر با هدف تحلیل شاخص‌های مرتبط با جمعیت‌پذیری یک شهر، سعی در کشف عوامل مرتبط با این موضوع در ارتباط با شهر جدید صدرا دارد. بر همین اساس، هدف اصلی در این پژوهش، بررسی علل و عوامل مؤثر بر عدم توانایی

افزایش ناگهانی جمعیت در دنیا از یک سو و پدیده انقلاب صنعتی و گرایش فزاینده به شهرنشینی از سوی دیگر، سبب مهاجرت شدید روستائیان به شهرها و افزایش سریع جمعیت شهرنشین در سراسر دنیا و از جمله در ایران شد. تجمع مراکز صنعتی و فرصت‌های شغلی در شهرها به ویژه کلان‌شهرها منجر به افزایش تمایل مهاجرت به این اماکن و در نتیجه رشد بسیار سریع جمعیت آنها شد. این در حالی بود که در بسیاری موارد، حوزه نفوذ شهر توان پاسخ‌گویی به نیازهای سکونتی این افراد تازه وارد را نداشت. از سویی دیگر این چنین رشد جمعیتی در یک بازه زمانی اندک، شهرها و ساکنان آنها را با مشکلات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی بسیاری مواجه کردند. این موضوع در ایران افزون بر تأثیرات فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی که بر سطح جامعه ایجاد کردند، ساختار کالبدی شهرهای کشور را نیز تحت تأثیر قرار داده و با رشد حاشیه‌نشینی به ویژه در مبادی ورودی شهرها، چهره آنها را بسیار نازیبا و زشت کرده است. هم‌چنین، این موضوع بر افزایش قیمت زمین و مسکن در این شهرها نیز تأثیر داشته و عملاً تهیه مسکن مناسب را برای اقشار پایین‌تر جامعه با مشکل مواجه نموده است. چنین رشدی سریع از جمعیت در این مراکز زیستی و نیز مشکلاتی عدید که به این واسطه بر چهره این شهرها و برای ساکنان آنها به وجود آمد، وزارت راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی سابق) را بر آن داشت تا در رفع این موضوع چاره‌اندیشی نمایند. این امر منجر به شکل‌گیری سه راهبرد شد که شامل «توانمندسازی بافت درون شهرها با هدف جذب مناسب جمعیت و جلوگیری از تخلیه بافت‌های قدیمی»، «آماده‌سازی پیرامون شهرها ضمن حفاظت از اراضی کشاورزی و منابع زیست محیطی» و «سیاست ایجاد شهرهای جدید» بود (Hoseinzadh Dalir et al, 2009). نظریه احداث شهرهای جدید با اهدافی چون ایجاد قطب‌های رشد، سازمان‌دهی فضایی، جذب سرریزهای جمعیتی، کنترل رشد مادرشهرها، انتقال مراکز سیاسی-اداری، عدم تخریب زمین‌های کشاورزی، توسعه نواحی عقب‌مانده، تمرکززدایی و توزیع فضایی صنعت و جمعیت نیز به کار گرفته شد. بر همین اساس وزارت راه و شهرسازی با استناد به شناخت توانمندی‌ها و تنگناها و تعیین نیازها و تمهید قوانین مبتنی بر ارزش‌های بومی و ملی در زمینه ایجاد شهرهای جدید، مصوبه‌ای تهیه و براساس آن شرکت عمران شهرهای جدید در سال ۱۳۶۸ تأسیس شد (همان ص ۳) طرح احداث شهرهای جدید با برنامه ریزی از قبل سنجیده با دو هدف اصلی کاهش بار جمعیتی و فعالیت اقتصادی پایتخت و دیگر کلان‌شهرهای کشور به عنوان راه حلی بهینه برای رفع معضلات کلان‌شهرها پیشنهاد و به تصویب هیأت دولت رسید.

شهر صدرا در جذب جمعیت مصوب آن و نیز ارائه راهکارهای جهت رفع این نقیصه است. بر همین اساس پرسش‌های پژوهش به این صورت قابل ارائه است:

عملکرد شهر جدید صدرا در پذیرش سرریز جمعیتی کلان‌شهر شیراز چگونه است و عوامل اصلی مؤثر بر عدم اسکان جمعیت پیشینی شده در این شهر چه بوده است؟

پژوهشی با عنوان "تحلیلی بر ضرورت شکل‌گیری و نقش شهر جدید گلپه‌ار در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد" به نقد تمرکز زایی در شهرهای جدید پرداختند و چنین نتیجه گرفتند که "ارتقای جایگاه شهر جدید گلپه‌ار در تمرکززدایی از مادر شهر مشهد به تعبیر الگوهای توسعه شهر مشهد، کنترل ضوابط حفظ حریم شهر مشهد و تقویت و تحول در سیستم مدیریت شهر جدید گلپه‌ار بستگی دارد". پژوهش دیگری که توسط سعیدی رضوانی و دیگران با عنوان نیازهای فرهنگی و اجتماعی ساکنان شهرهای جدید صورت پذیرفت، به شناسایی نیازهای فرهنگی - اجتماعی و سایر نیازهای ساکناندر شهرهای جدید پرداخته است. پژوهش در نهایت به این نتیجه دست یافت که در شهرهای جدید، به نیازهای زیرساختی و کالبدی به طور نسبی پاسخ داده شده است، اما نیازهای کیفی فرهنگی - اجتماعی در این شهرها کماکان مغفول مانده است (Saeedi Rezvani et al, 2006). زبردست و جهانشاهلو نیز در مقاله ای تحت عنوان "بررسی عملکرد شهر جدید هشتگرد در جذب سرریز جمعیت" عنوان می کنند که هرچند که شهر جدید هشتگرد از نظر زمانی از برنامه های پیش بینی شده عقب است؛ اما نقش و عملکرد آن در جذب سرریز جمعیت کلان‌شهر تهران و کرج و تامین مسکن، هر چند با روندی کند، اما به طور نسبی در حال تحقق است. عدم وجود اشتغال کافی از دلایل مهم کند بودن روند جمعیت پذیری عنوان شده است. هم‌چنین، از جمله دلایل مهم مهاجرت خانوارهای ساکن به شهر جدید هشتگرد ارزان بودن مسکن در این شهر است (Zebardast and Jahanshahloo, 2007: 20). شکوهی و همکاران نیز در مقاله‌ای دیگر با عنوان "عوامل مؤثر در جمعیت پذیری شهرهای جدید" عدم استقلال در خودکفایی شغلی و خدماتی و نیاز ساکنان شهرهای جدید اطراف تهران به بازار کار و تامین خدمات ساکنان را از عوامل عدم جمعیت پذیری این شهرها دانسته‌اند (Shokoohi et al, 2012: 75).

بر اساس آنچه عنوان شد مشاهده می‌شود که در اکثر پژوهش‌های انجام شده، عوامل مؤثر در جمعیت پذیری شهرهای جدید در نقاط گوناگون کشور مورد بررسی قرار گرفته شده است؛ اما این در حالی است که علل و عامل مؤثر بر عدم موفقیت شهرهای جدید در جذب جمعیت کلان‌شهرها کم‌تر مورد تحلیل قرار گرفته شده است. هم‌چنین، این موضوع در ارتباط با شهر جدید صدرا به عنوان یک تحلیل موردی که دارای ویژگی‌های جغرافیایی و اجتماعی خاص خود است نیز اصلاً صورت نگرفته است. بر همین اساس در این پژوهش با بررسی این موضوع در شهر جدید صدرا و با کمک مطالعات زمینه‌ای که در این ارتباط وجود دارد، به تحلیل عوامل مؤثر بر عدم موفقیت آن در نیل به

شهر صدرا در جذب جمعیت مصوب آن و نیز ارائه راهکارهای جهت رفع این نقیصه است. بر همین اساس پرسش‌های پژوهش به این صورت قابل ارائه است:

عملکرد شهر جدید صدرا در پذیرش سرریز جمعیتی کلان‌شهر شیراز چگونه است و عوامل اصلی مؤثر بر عدم اسکان جمعیت پیشینی شده در این شهر چه بوده است؟

### ادبیات و مبانی نظری پژوهش

در ارتباط با علل و عوامل تأثیرگذار بر موفقیت و یا عدم موفقیت شهرهای جدید، پژوهش‌ها و مطالعات بسیاری صورت گرفته است که هر کدام از دید خود به موضوعات مرتبط با آن پرداخته اند. در ادامه به برخی از این پژوهش‌ها اشاره شده است: Gratton (۱۹۷۹) در مقاله‌ای با عنوان تنوع صنعتی در شهرهای جدید، درجه تنوع اشتغال صنعتی را در ۲۸ شهر جدید با استفاده از تجزیه و تحلیل رگرسیون و ضریب‌جینی اندازه‌گیری کرد؛ نتایج پژوهش یادشده نشان می‌دهند که تنوع صنعتی متناسب با جمعیت شاغل در شهرها توزیع شده و از ویژگی‌های مهم این شهرها، تنوع صنعتی آنهاست. در همین ارتباط زیاری نیز در مقاله‌ای با عنوان "برنامه ریزی و کارکرد شهرهای جدید در ایران" به فرایندها و شکل‌گیری ساخت شهرهای جدید در ایران پرداخته است. وی در آن پژوهش به این نتیجه دست یافت که "شهرهای جدید عمدتاً با برنامه پیشرفت کار خود از لحاظ ساخت و ساز و اسکان جمعیت، بسیار عقب بوده و از نظر کارکردهای اقتصادی و اجتماعی و تنوع شغلی دارای اشکالات اساسی هستند. این شهرها توانایی ایجاد فعالیت‌های پایه‌ای و مازاد اقتصادی را نداشته و نه تنها فشار را از مادرشهر برداشته بلکه بر آن نیز افزوده‌اند. آنها هم‌چنین، در زمینه جذب سرریزهای جمعیتی و تعادل فضایی، نقش مطلوبی را ایفا نموده و به علت نبود خدمات شهری با مشکل اسکان مواجه هستند". به باور وی سیاست شهرهای جدید در ایران به مثابه سیاستی ناتمام ارزیابی می‌شود (Ziari, 2002: 23). لو نیز در مقاله‌ای، تأثیر شهرنشینی بر اشتغال کارگران در شهر جدید تین‌شوی‌وای را بررسی کرد و در نهایت، به این نتیجه رسید که نرخ بالای بیکاری است که سبب جدایی بستگاه و دوستان و ناامیدی در یافتن کار می‌باشد (Lau, 2010). اردشیری در مقاله‌ای با عنوان "شیراز قربانی شهر جدید صدرا" به بررسی نقش شهر جدید صدرا در تغییر قیمت زمین و مسکن در شیراز پرداخته و عنوان داشته است که "استفاده از ساز و کار فشار برای هدایت کلیه تقاضاهای مؤثر به سمت شهر جدید صدرا و حمایت از بازار انحصاری صدرا، نه تنها تأثیرات منفی بر عملیات اجرایی این شهر دارد، بلکه قبل از آن، تأثیرات تخریبی خود را بر شهر شیراز خواهد گذاشت"

این هدف پرداخته می‌شود و در نهایت نیز برای جذب هر چه بیش‌تر جمعیت به شهرهای جدید پیشنهادهایی ارائه می‌شود.

### شهرهای جدید، اهداف و کارکردها

در ادبیات موجود، تعاریف متعددی در ارتباط با شهرهای جدید و کارکردهای آنها ارائه شده است. بنا به این تعاریف، شهرهای جدید، اجتماع‌های برنامه‌ریزی شده‌ای هستند که در پاسخ به اهداف از پیش تعیین شده ایجاد می‌شوند (Ziari, 2011: 7). هدف از ساخت این شهرها، تمرکززدایی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی از کلان‌شهرهای موجود است (Ziari, 2002: 5). در تعریفی دیگر شهر جدید به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰ هزار نفر، واحدهای مسکونی، تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی پیش بینی شده باشد (Hashemi, 1999: 29). به بیانی دیگر شهرهای جدید، اجتماعات برنامه‌ریزی شده‌ای هستند که تمام جنبه‌های توسعه، پیش از ساخت و ساز آنها آغاز می‌شود (Raquel Insa, 2012: 219). این شهر از نظر اشتغال به مادر شهر متکی نیستند و از لحاظ خدمات نیز تا حد امکان خودکفا هستند (Etemad, 1990: 7). این شهرها که از پیش برنامه‌ریزی شده هستند، با هدف تمرکز زدایی جمعیتی و اقتصادی از کلان‌شهرها ساخته می‌شوند. بنابراین، به منظور پاسخ‌گویی به نیازهایی چون جذب سرریز جمعیت، تأمین مسکن، شغل، امنیت و بسیاری از عوامل دیگر در این شهرها الزامی است (Larsen & Manderson, 2009: 606).

نظریه شهرهای جدید در واقع ملهم از نظریه باغ شهر ابنزهر هاوراد است (شوای، ۱۳۹۲: ۱۲۶) که به تدریج با نظریاتی چون نظریه شهرک‌های اقماری، حومه شهری و واحدهای همسایگی نیز در هم‌راستا گشت. ضرورت ایجاد شهرهای جدید تعادل بخشی به فضای منطقه است. در سطح منطقه ایجاد تعادل منطقی بین مردم، اشتغال و محیط زیست، یکی از آرمان‌های پسندیده است. این موضوع زمانی محقق می‌شود که ساکنان آن به یک شغل مناسب در فاصله مکانی و زمانی معقول از محل سکونت خود دسترسی داشته باشند (جوهری و مرادی مسیحی، ۱۳۹۰). به اعتقاد زبردست و جهان‌شاهلو، شهرهای جدید به منظور مهار جمعیت سرریز کلان‌شهرها و نیز مسئله تأمین مسکن افراد در این شهرها بوجود آمدند. این در حالی است که نبود اشتغال کافی در این شهرها، یکی از مهم‌ترین دلایل در روند کند جمعیت‌پذیری این اماکن زیستی بشمار می‌رود (Zebardast and Jahanshahloo, 2007: 20).

شهرهای جدید را می‌توان بر اساس جمعیت، وسعت، فاصله از شهر مادر و سطح فعالیت اقتصادی به سه دسته: ۱. شهر جدید

مستقل ۲. شهر جدید اقماری و ۳. شهر جدید پیوسته یا خوابگاهی دسته بندی کرد.

### شهر جدید مستقل: شهرهایی که در قالب طرح‌های

ملی در خارج از حوزه کلان‌شهرها به منظور بهره‌برداری از منابع طبیعی، انتقال امکانات به مناطق عقب مانده، مسکونی کردن مناطق دور افتاده و تقویت مناطق صنعتی مکان‌یابی می‌شوند (Hashemi, 1999: 45). شهرهای جدید مستقل دارای معیایی چون هزینه‌های بالای احداث، کم جاذبه بودن و نیز ضعف در ایجاد اشتغال می‌باشد.

### شهر جدید اقماری: در قالب طرح‌های منطقه‌ای، این

شهرها نوعی از اجتماع‌های برنامه‌ریزی شده در حوزه نفوذ کلان‌شهرها هستند که از نظر اقتصادی، جغرافیایی و عملکردی از یک استقلال و تنوع نسبی برخوردار هستند، با این حال، ارتباطاتی مستحکم نیز با مادرشهرها دارند (Hashemi, 1999: 46).

### شهر جدید پیوسته یا خوابگاهی: این شهرها در واقع

توسعه‌های مسکونی منفصل یک مادر شهر هستند که از نظر اقتصادی، عملکردی و اجتماعی پیوستگی‌های زیادی با مادرشهر خود دارند. بنابراین، هدف از ایجاد آنها، ساماندهی فضایی و تراکم‌زدایی از مادرشهر است.

شهرهای جدید با جمعیتی حداکثر بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر باید در فاصله مناسب از شهرهای اصلی (حداقل ۶۰ کیلومتر) و در راستای ایجاد توازن منطقه‌ای ایجاد شوند. احداث این شهرها بایستی بعد از - و یا حداقل همزمان با ایجاد قطب‌های صنعتی و مراکز خدماتی صورت گیرد تا استقلال لازم را بدست آورند (Ardeshiri, 2004: 16).

نظریه رسمی ایجاد شهرهای جدید اقماری را نخستین بار لئوناردو داوینچی برای جلوگیری از ازدیاد جمعیت و رفع مشکلات شهری میلان پیشنهاد کرد (Mozayeni, 1994: 260). در دوران معاصر انگلستان پیشرو برنامه‌ریزی و اجرای شهرهای جدید بود که از نظریات و اندیشه‌های پاتریک گدس و ابنزهر هاوراد بهره‌جسته است (Arjmandnia, 1999: 43). شهرهای جدید در نیمه اول قرن بیستم به عنوان ابزار ساماندهی مناطق کلان‌شهری متراکم و به منظور رفع مشکلات آنها، بویژه پایتخت‌ها و توزیع جمعیت در محدوده پیرامون آنها استفاده شد. در ادامه این روند در نیمه دوم قرن بیستم مفهوم نوشهرگرایی گسترش زیادی یافته و دارای اهداف متنوعی شد که یکی از آنها اهداف اجتماعی یا ساماندهی توزیع جمعیت در مناطق کلان‌شهری است (Salehi, 1998: 18). در ایران تمرکز زدایی از کلان‌شهرها اصلی‌ترین عامل اتخاذ سیاست احداث شهرهای جدید بشمار آمده است (Zariri, 2006: 6). بنابراین، روی هم رفته، هدف

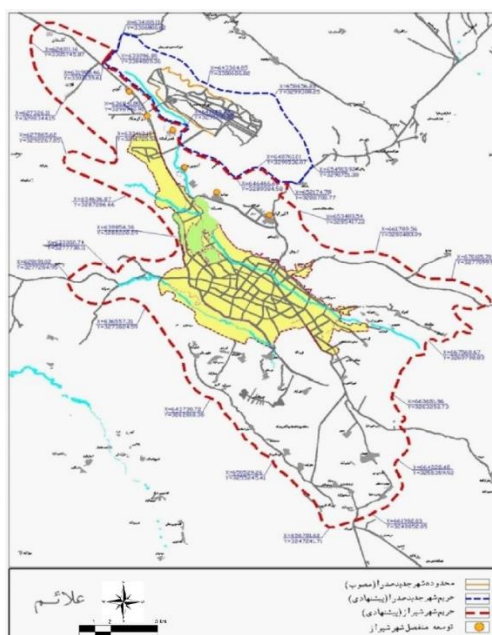
پرسش‌نامه‌ای تنظیم و در آن در قالب تعدادی سوال بسته، تاثیر هر کدام از شاخص‌ها بر جمعیت‌پذیری شهر مورد پرسش قرار گرفت. حجم نمونه در این بخش از پژوهش شامل ۳۵۰ نفر بود که به صورت تصادفی از میان جمعیت ساکن در شهر انتخاب شدند. روش نمونه‌گیری سیستماتیک و به صورت تصادفی است. با توجه به جمعیت شهر جدید صدرا در این مرحله تعداد شهروندان و عمدتاً سرپرستان خانوار توزیع، که نتایج بدست آمده از استخراج پرسش‌نامه‌ها به وسیله نرم افزار SPSS ارائه شده است. پیش از آن، پرسش‌نامه مورد نظر در اختیار اساتید و خبرگان حوزه شهری قرار گرفت و با استفاده از روش‌های رایج به روایی مورد نظر رسید. برای سنجش پایایی از روش آلفای کرونباخ استفاده شد. در اینجا مقدار آلفای کرونباخ برابر با 0/711 بدست آمد که نشان دهنده قابل قبول بودن پایایی می باشد. همچنین، به منظور سنجش روایی سازه‌ای از تکنیک تحلیل عاملی آماره کیسربهره گرفته شد که مقدار آن در این تحلیل ۰/۹ بدست آمد. با توجه به مقدار  $p < 0/01$  در این آزمون، معناداری آن مورد تایید قرار گرفت که این امر نشان از تحلیل ساختار عاملی پرسش‌نامه دارد. تجزیه و تحلیل داده‌های بدست آمده از پرسش‌نامه‌های توزیعی، در محیط نرم افزار SPSS و با استفاده از آزمون رگرسیون لجستیک به منظور اولویت بندی متغیرهای موثر بر جمعیت‌پذیری شهر صدرا انجام گرفت. در نهایت، با استفاده از تحلیل‌های کیفی و نیز با استناد به مصاحبه‌های صورت گرفته از ساکنان، پیشنهادها و راهکارهای لازم استخراج شد.

از ایجاد این شهرها، رهایی از مشکلات و معضلات شهر صنعتی، شلوغی و ازدحام بیش از حد شهرهای موجود، کمبود زمین و مسکن در این شهرها، لذت بردن از فضاهای سبز، فرار از آلودگی‌ها و نزدیکی به طبیعت و نیز تعدیل سرباره جمعیتی کلان‌شهرها معرفی شده است.

## روش پژوهش

با توجه به اینکه هدف اصلی در پژوهش حاضر، تحلیل عوامل موثر بر عدم جمعیت‌پذیری شهر جدید صدرا می‌باشد، لذا در گام نخست می‌بایست تمامی عواملی که در این ارتباط تاثیرگذار هستند، استخراج شود. به همین منظور پرسش‌نامه باز تدوین و بین ۲۰۰ نفر از ساکنان شهر جدید صدرا به صورت تصادفی منتشر شد. در آن پرسش‌نامه از افراد خواسته شد که عواملی که در انتخاب شهر جدید صدرا به عنوان محل سکونتشان تاثیر داشت را عنوان نمایند. پس از گردآوری داده‌ها و کدگذاری و دسته بندی آنها، تعداد ۹ عامل مشخص شد. در مرحله بعد به منظور اولویت بندی این شاخص‌ها و استخراج مهم‌ترین این عوامل از روش رگرسیون لجستیک استفاده شد. در همین ارتباط به منظور تحلیل وضعیت جمعیت‌پذیری شده در سال‌های پس از ساخت آن از روش مطالعات استنادی شامل بررسی طرح جامع و بازنگری طرح جامع، قانون ایجاد شهرهای جدید، اسناد و مصوبات در زمینه شهرهای جدید و ... نیز استفاده شد.

در مرحله بعد به منظور تحلیل میزان همبستگی هر کدام از شاخص‌های به دست آمده با مسئله جمعیت‌پذیری شهر صدرا،



تصویر ۱ - موقعیت شهر جدید صدرا نسبت به شیراز UTM X= 526541 Y=954173

شهر جدید صدرا با وسعتی معادل ۲۰۴۸ هکتار در ۱۵

محدوده مورد مطالعه



شهر جدید صدرا می باید نقش اساسی در توسعه بخش کشاورزی، صنایع عالی و پاک، خدمات حمل و نقل بین‌المللی آموزش عالی و خدمات دیگر منطقه شهری شیراز داشته باشد و بخشی از آنها را به عهده بگیرد.

اجرای سیاست عدم تمرکز از شیراز نه تنها صدرا را مکان سرریز جمعیت می کند بلکه آن را به عنوان مهم‌ترین مکان استقرار خدمات، صنایع و طرح‌های عمرانی مجموعه شهری شیراز می کند.

جمعیت‌پذیری صدرا از اواسط دهه ۱۳۷۰ آغاز می شود و ادامه دارد. شهر جدید صدرا از سال ۱۳۷۵ روند جمعیت‌پذیری خود را آغاز می کند به گونه ای که در این سال ۲۲۶ نفر در آن ساکن بوده اند. سال ۱۳۸۵ جمعیت این شهر به ۹۹۹۳ نفر رسید. مشاور بازنگاری طرح جامع جمعیت این شهر در سال ۱۳۸۷ را حدود ۱۸۴۰۰ نفر برآورد کرد. بنا بر آخرین سرشماری نفوس و مسکن جمعیت شهر صدرا به ۹۱۸۶۳ نفر در سال ۱۳۹۵ رسید. در جدول ۱ زیر روند جمعیت‌پذیری شهر در سال‌های اخیر مشاهده می شود.

کیلومتری شمال غرب شیراز و در مکانی مابین کلانشهر شیراز و شهرهای مرودشت و زرگان با ظرفیت ۱۵۰ هزار نفر در آستانه نخست و ۲۰۰ تا ۲۵۰ هزار نفر در آستانه دوم با عملکرد غالب سبز - فرهنگی، علمی، تحقیقاتی مکان‌یابی گردید و در نهایت، در سال ۱۳۷۲ مورد تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قرار گرفت (تصویر ۱). اهداف شهر جدید صدرا در محورهای اصلی، مبین ایجاد شهری حومه ای برای همه اقشار بویژه برای طبقه متوسط و متوسط رو به بالا تا طبقات مرفه شیراز است که به نقش مهمی را در توسعه کشاورزی، صنایع عالی و مدرن پاک، خدمات آموزشی عالی داشته و حفظ محیط زیست و ظرفیت‌های طبیعی و توسعه پایدار و مناظر زیبای طبیعی را سرلوحه برنامه قرار می دهد. شهر جدید صدرا در طرح‌های فرادست مورد توجه قرار گرفته است که در این خصوص به طور خلاصه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

شهرهای اقماری و جدید پیرامون کلان‌شهرها باید دارای عملکرد مناسبی باشند. در غیر اینصورت باید از ایجاد آن جلوگیری کرد. لذا، توسعه فضایی صدرا باید با توسعه فعالیت‌های اقتصادی همگام باشد.

جدول ۱- جمعیت استان فارس و شهر صدرا در سال ۱۳۹۵

خانوار	جمعیت	مرد	زن
فارس	۴۸۵۱۲۷۴	۲۴۶۱۲۵۱	۲۳۹۰۰۲۳
شهر صدرا	۹۱۸۶۳	۴۶۱۷۰	۴۵۶۹۳

به همین منظور، به تحلیل نرخ رشد و جمعیت شهری طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰ پرداخته می شود. با توجه به پیش‌بینی‌ها و نرخ رشد جمعیت باستانی در سال ۱۳۹۲ جمعیت ۹۷۰۶۲ می‌رسید که این جمعیت در سال ۹۵ نیز محقق نشده است.

### تجزیه و تحلیل داده‌ها

نخستین گام در این پژوهش، اثبات عدم موفقیت شهر صدرا در جمعیت‌پذیری بر مبنای مقدار جمعیت مصوب برای آن است.

جدول ۲- جمعیت شهر جدید صدرا طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰ و درصد نرخ رشد جمعیت

(مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰: ۱۱)

سال	جمعیت	درصد نرخ رشد جمعیت
۱۳۷۵	۲۲۶	
۱۳۸۵	۹۹۹۳	۴۶/۰۷
۱۳۹۰	۳۹۹۷۹	۳۹/۵۲

همان گونه که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، وضعیت جمعیتی صدرا طی سال‌های اخیر روندی صعودی داشته و نرخ رشد جمعیت این شهر بسیار بیش‌تر از میانگین رشد جمعیت شهرنشین در کشور می‌باشد. این در حالی است که جمعیت این شهر با میزان تعیین شده در اهداف اولیه شهر فاصله بسیار دارد؛ چرا که در آستانه نخست (۱۳۹۰) این شهر باید جمعیتی بالغ بر ۱۲۵،۰۰۰ نفر را در خود داشته باشد، در حالی که این رقم در این سال، حدود ۴۰ هزار نفر یعنی کم‌تر از یک سوم جمعیت مصوب

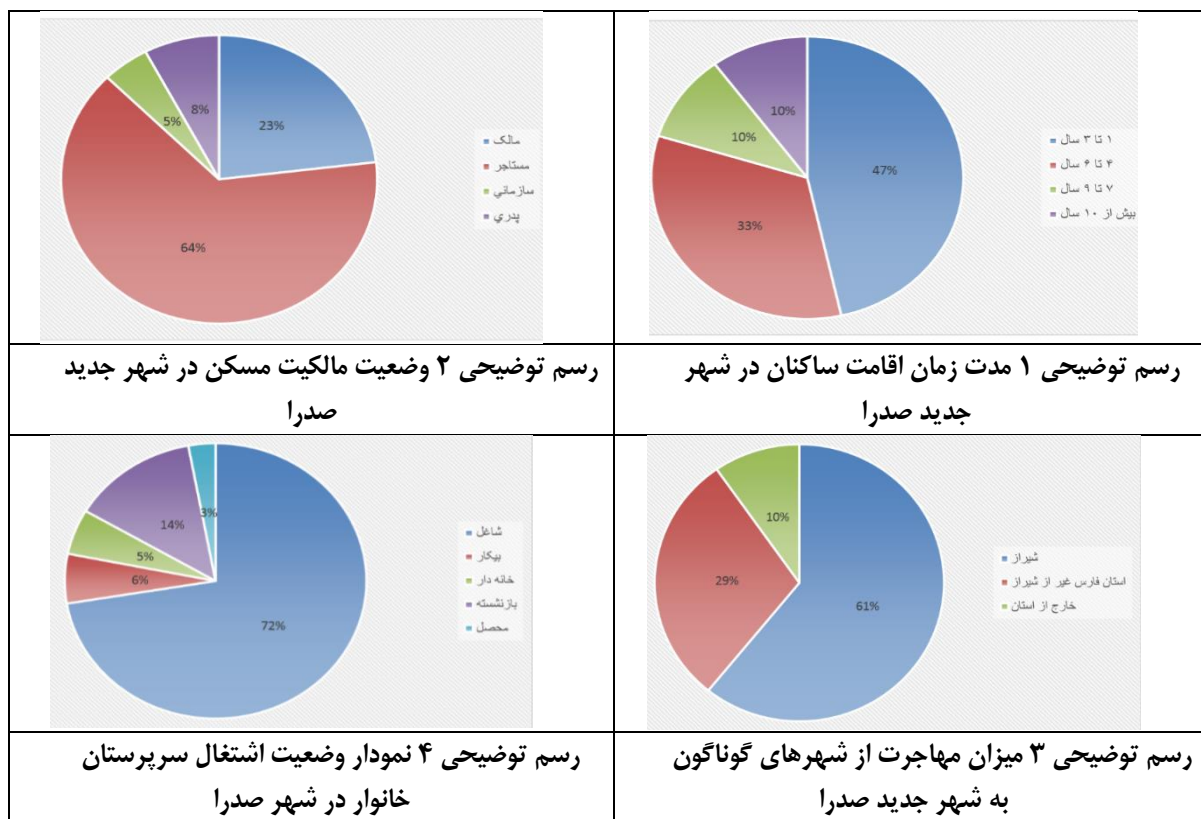
همان گونه که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، وضعیت جمعیتی صدرا طی سال‌های اخیر روندی صعودی داشته و نرخ رشد جمعیت این شهر بسیار بیش‌تر از میانگین رشد جمعیت شهرنشین در کشور می‌باشد. این در حالی است که جمعیت این

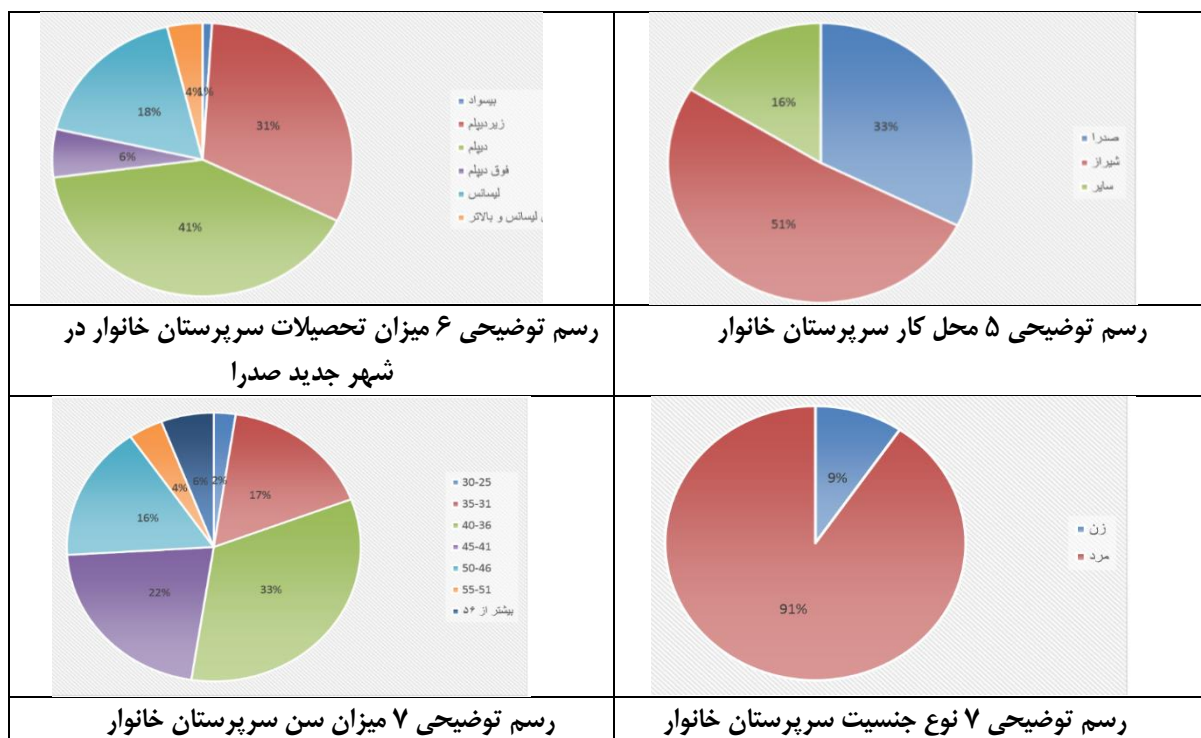
در دامنه سنی ۳۶ تا ۴۰ سال قرار دارند پس از آن دامنه سنی ۴۱ تا ۴۵ سال با بیش از ۲۰ درصد بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده است. همچنین در ادامه محل سکونت قبلی سرپرستان خانوار (مبدا مهاجرت) - محل اشتغال سرپرستان خانوار - وضعیت فعالیت سرپرستان خانوار - محل تولد، تحصیلات، سن و جنسیت سرپرستان خانوار، - نحوه مالکیت واحد مسکونیو مدت زمان اقامت آنها در شهر جدید صدرا بررسی شده است.

محقق شده است. رشد جمعیت بالاتر نسبت به کشور نیز به علت شروع توسعه و گسترش اولیه شهر می باشد، و بعد از مدتی با توجه به رسیدن جمعیت به حد اشباع خود، این نرخ رشد بالا با کاهش محسوس روبه‌رو شده است. همچنین، بر اساس نتایج آمار سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران، تعداد سرپرست خانوار در این شهر، ۱۴۰۷ بوده است که از این تعداد، ۹/۳ درصد از سرپرستان خانوار زن و ۹۰/۷ درصد مرد بوده‌اند. همچنین، بر اساس نتایج بدست آمده از پرسش‌نامه در حدود یک سوم از سرپرستان خانوار

جدول ۳- جمعیت مرد و زن، نسبت جنسی و بعد خانوار در کشور، استان فارس، شیراز و صدرا (۱۳۹۰)

	کشور	استان فارس	شیراز	صدرا
جمعیت کل	۷۵,۱۴۹,۶۶۹	۴,۵۹۶,۶۵۸	۱,۴۶۰,۶۶۵	۳۹,۹۷۹
مرد	۳۷,۹۰۵,۶۶۹	۲,۳۱۵,۹۱۴	۷۳۲,۳۸۰	۲۱,۰۶۲
زن	۳۷,۲۲۴,۰۰۰	۲,۲۸۰,۷۴۴	۷۲۸,۲۸۵	۱۸,۹۱۷
تعداد خانوار	۲۱,۱۸۵,۶۴۷	۱,۲۵۰,۱۳۵	۴۱۶,۱۴۱	۱۱,۴۱۹
نسبت جنسی	۱۰۱/۸۳	۱۰۱/۵۴	۱۰۰/۵۶	۱۱۱/۳۴
بعد خانوار	۳/۵۵	۳/۶۸	۳/۵۱	۳/۵۰





تعاونی؛ ۴- شهرسازی با برنامه در شهر جدید صدرا؛ ۵- ارزان بودن و امکان تملک زمین؛ ۶- برخورداری از آب و هوای مناسب؛ ۷- شرایط مناسب تر برای زندگی؛ ۸- کم تر بودن هزینه رهن و اجاره؛ ۹- میزان امنیت در شهر.

در ادامه پژوهش بمنظور سنجش و اولویت بندی عوامل موثر بر جمعیت پذیری شهر جدید صدرا از روش رگرسیون لجستیک استفاده می شود. تحلیل رگرسیون لجستیک دو وجهی زمانی مورد استفاده قرار می گیرد که متغیر وابسته در سطح اسمی دو وجهی باشد. در این تحلیل تمایل به مهاجرت از صدرا به عنوان متغیر وابسته و عوامل گوناگون تاثیرگذار بر این موضوع به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته شده است.

پس از بررسی وضعیت جمعیت شناختی ساکنان شهر جدید صدرا و اثبات عدم موفقیت این شهر در جذب ساکنان پیش بینی شده برای آن، به دنبال استخراج و رده بندی عوامل و شاخص های موثر بر این موضوع برآمدیم. بر همین اساس، پرسشنامه ای باز تدوین و در اختیار ساکنان این شهر قرار گرفت و از آنها خواسته شد عواملی که باعث انتخاب این شهر به عنوان محل سکونتشان شده است را تبیین کنند. پس از گردآوری داده ها، موارد نامرتب حذف و موارد مشابه با یکدیگر ادغام شد. بدست آمده این امر استخراج ۹ عامل بود که شامل موارد زیر است:

۱- نزدیکی به محل کار؛ ۲- میزان خدمات شهری بهتر صدرا نسبت به نقاط مجاور؛ ۳- واگذاری زمین یا واحد مسکونی از سوی

جدول ۴- نتایج بدست آمده از رگرسیون لجستیک برای سنجش عوامل موثر بر تمایل مهاجرت از شهر جدید صدرا

		Variables in the Equation <sup>g</sup>					
		B	S.E.	Wald	Df	Sig.	Exp(B)
Step 6 <sup>f</sup>	ارزان بودن مسکن و امکان تملک			۰,۰۰۰	۳	۱/۰۰۰	
	ارزان بودن مسکن و امکان تملک (1)	۶۹/۹۱۱	۲۹۴۵۲/۷۷۴	۰,۰۰۰	۱	۰/۹۹۸	۸/۴۶۳۲۹
	ارزان بودن مسکن و امکان تملک (2)	۷۰/۲۱۹	۲۰۱۷۵/۹۵۱	۰,۰۰۰	۱	۰/۹۹۷	۳/۱۳۲۳۰
	ارزان بودن مسکن و امکان تملک (3)	-۱/۷۲۵	۲۸۸۹۵/۴۳۶	۰,۰۰۰	۱	۱/۰۰۰	۰/۱۷۸
	کم تر بودن هزینه رهن و اجاره			۰,۰۰۰	۳	۱/۰۰۰	
	کم تر بودن هزینه رهن و اجاره	۷۱/۰۲۰	۲۵۳۱۸/۴۴۰	۰,۰۰۰	۱	۰/۹۹۸	۶/۹۷۳۳۰

(1)	کمتر بودن هزینه رهن و اجاره	۳۷/۰۹۶	۲۸۸۹۱/۵۵۸	۰,۰۰۰	۱	۰/۹۹۹	۱/۲۹۰۱۶
(2)	کمتر بودن هزینه رهن و اجاره	-۳۸/۲۷۵	۱۰۷۶۰/۲۲۷	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۷	۰/۰۰۰
(3)	برخورداری از آب و هوای مناسب			۰/۰۰۰	۳	۱/۰۰۰	
(1) مناسب	برخورداری از آب و هوای مناسب	-۱۱۴/۴۵۹	۳۷۴۶۴/۴۱۹	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۸	۰/۰۰۰
(2) مناسب	برخورداری از آب و هوای مناسب	-۳۴/۷۱۶	۵۸۸۹/۷۵۴	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۵	۰/۰۰۰
(3) مناسب	برخورداری از آب و هوای مناسب	-۳۲/۸۰۱	۲۵۹۸۰/۲۳۱	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۹	۰/۰۰۰
	شرایط مناسب‌تر برای زندگی			۰/۰۰۰	۲	۱/۰۰۰	
(1)	شرایط مناسب‌تر برای زندگی	-۷۲/۶۷۵	۱۶۴۶۸/۶۶۸	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۶	۰/۰۰۰
(2)	شرایط مناسب‌تر برای زندگی	-۲/۱۵۴	۲۰۵۱۷/۱۲۰	۰/۰۰۰	۱	۱/۰۰۰	۰/۱۱۶
	نزدیکی به محل کار			۰/۰۰۰	۲	۱/۰۰۰	
(1)	نزدیکی به محل کار	۱۱۳/۰۷۷	۴۳۲۵۸/۱۵۲	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۸	۱/۲۸۵۴۹
(2)	نزدیکی به محل کار	۰/۸۰۰	۱۲۸۰۳/۱۱۳	۰/۰۰۰	۱	۱/۰۰۰	۲/۲۲۶
	امنیت فضاهای شهری						
(۱)	امنیت فضاهای شهری	۵۸/۲۳۴	۵۸۹۹/۷۳۴	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۵	۰/۰۰۰
(۲)	امنیت فضاهای شهری	۴۵/۳۰۹	۲۵۵۸۰/۲۲۷	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۹	۰/۰۰۰
(۳)	امنیت فضاهای شهری	۲۸/۵۶	۳۷۱۱۴/۴۱۹	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۸	۰/۰۰۰
(۴)	امنیت فضاهای شهری	۴۴/۷۶	۵۸۷۹/۷۵۴	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۶	۰/۰۰۰
	عدد ثابت	-۱۶/۷۴۸	۱۷۶۲۹/۸۸۷	۰/۰۰۰	۱	۰/۹۹۹	۰/۰۰۰

ترتیب عوامل مذکور در قالب یک پرسش‌نامه جدید تدوین و در اختیار ۲۰۰ نفر از ساکنان شهر قرار گرفت و از آنها خواسته شد به میزان تاثیر هر کدام از عوامل به دست آمده در تمایل آنها به ماندن در این شهر نمره دهند. نتیجه این بخش در قالب جدولی ارائه شد که در آن شاخص‌های تاثیرگذار بر اسکان مردم در شهر جدید صدرا اولویت بندی شد که در ذیل ارائه شده است.

با توجه به اینکه در زمان استخراج این شاخص‌ها در طول مصاحبه، افراد نسبت به بعضی از این شاخص‌ها در مقایسه با موارد دیگر تاکیدات بیشتری از خود نشان می‌دادند، لذا به منظور بررسی دقیق‌تر موضوع، سعی در تبیین مهم‌ترین این عوامل شد. بر همین اساس طی یک فرایند وزن‌دهی، ۶ عامل اول که بیش‌ترین تاثیر را بر این موضوع داشتند، استخراج شد. به این

#### جدول ۵- اولویت بندی مهم‌ترین عوامل انتخاب شهر جدید صدرا برای سکونت از نگاه سرپرستان خانوار

امتیاز نهایی	مورد	ردیف
۳۳۲/۹	ارزان بودن مسکن و امکان تملک	۱
۳۳۰/۳	کمتر بودن هزینه رهن و اجاره	۲
۳۳۰	برخورداری از آب و هوای مناسب	۳
۲۸۸/۲	شرایط مناسب‌تر برای زندگی	۴
۲۴۹/۴	نزدیکی به محل کار	۵
۱۸۹/۸	امنیت فضاهای شهری	۶

یک فرضیه طرح و پس از تحلیل گویه‌های مربوط به هر شاخص در محیط نرم‌افزار، معناداری ارتباط آن شاخص با متغیر وابسته جمعیت پذیری مورد تحلیل قرار گرفت که نتیجه این موضوع در جدول زیر ارائه شده است.

پس از استخراج شاخص‌ها و اولویت بندی آنها، به منظور اثبات آماری این متغیرها بر جمعیت پذیری شهر، از آزمون همبستگی استفاده شد. به این ترتیب که تاثیرگذاری معنادار هر کدام از این شاخص‌ها بر مسئله جمعیت‌پذیری شهر صدرا در قالب

جدول ۶- اولویت بندی مهم ترین عوامل انتخاب شهر جدید صدرا برای سکونت از نگاه سرپرستان خانوار

نتیجه آزمون	جهت فرضیه	ضریب همبستگی وی کرامرز	سطح معناداری کای اسکوئر	متغیرها
قبول	مثبت	۰/۴۲۸	۰/۰۰۰	ارزان بودن مسکن و امکان تملک و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر
قبول	مثبت	۰/۳۹۰	۰/۰۱۸	کم‌تر بودن هزینه رهن و اجاره و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر
قبول	مثبت	۰/۴۸۹	۰/۰۰۲	برخورداری از آب و هوای مناسب و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر
قبول	مثبت	۰/۵۱۹	۰/۰۰۱	شرایط مناسب تر برای زندگی و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر
قبول	مثبت	۰/۴۴۵	۰/۰۱۵	نزدیکی به محل کار و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر
قبول	مثبت	۰/۴۹۱	۰/۰۰۰	امنیت فضاهای شهری و تاثیر آن بر مهاجرت از شهر

حالت نیمه تمام رها شد. بر همین اساس مکانیسم مالی منابع درآمدی شهرهای جدید، در قالب پیش فروش زمین به صورت پراکنده و پیش فروش اراضی شهر جدید قبل از آماده‌سازی درآمد که این امر منجر به غافل ماندن از هزینه‌های حجیم ساختارهای زیربنایی نظیر تأمین و انتقال آب و برق به این شهرها شد. موضوع دیگر مرتبط با تجهیز منابع مالی، نداشتن تقاضای مؤثر و بازار فروش در همه شهرهای جدید بود. عدم تأمین بودجه برای ساخت فضاهای آموزشی، درمانی و غیره و تأمین آنها از راه فروش زمین ها در شهرهای جدید، بر افزایش قیمت زمین تأثیر نهاده و منجر به افزایش هزینه مسکن در این شهرها و در نتیجه کاهش جذابیت این اماکن برای اقشار متوسط و پایین جامعه شد. البته این امر تا حدودی نیز ریشه در دیدگاه تک محوری وزارت مسکن و شهرسازی در ایجاد شهرهای جدید دارد.

زمین به عنوان نقطه شروع هرگونه توسعه شهری اعم از مسکن، صنعت، ارتباطات و تاسیسات زیربنایی و ... دارای اهمیت فراوانی است. تصمیم گیری در مورد نحوه استفاده از اراضی به دلیل اثرات درازمدت آن که به راحتی قابل تجدید نظر و یا تغییر نبوده و لذا بایستی به دقت انجام گیرد. مشکلات عرضه زمین در شیراز با عوامل فیزیکی و کالبدی بسیار پیچیده‌ای مرتبط است. این شهر از جانب شمال به ارتفاعات سلسله جبال زاگرس محدود می‌گردد و این امر عملاً توسعه فیزیکی از این جانب را بر هزینه می‌سازد. در منطقه شرق و جنوب شرقی شهر نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی، وجود اراضی کشاورزی، بافت روستایی منطقه و نیز عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه گذاری در آن، وجود کاربری‌های نامناسب مانند زندان، قبرستان و ... موجب عدم تحقق توسعه در این مناطق از شهر شده است. این عوامل موجب افزایش قیمت اراضی داخل محدوده شهر و کاهش دسترسی

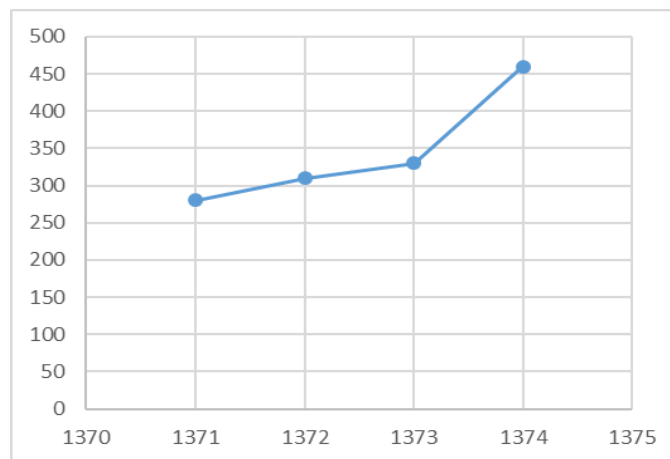
همان‌گونه که از داده‌های جدول فوق پیداست، ارتباط معنادار میان عوامل مذکور بر مسئله جمعیت پذیری شهر تأیید می‌شود (با توجه به کم‌تر بودن سطح معناداری در تمام فرضیات از مقدار ثابت ۰/۵). از سویی مقادیر ضریب همبستگی برای هر فرضیه نیز موید وجود ارتباط نسبتاً متوسط میان این متغیرها و نیز تمایل مهاجرت به شهر شیراز وجود دارد. این بدان معنی است که عوامل مذکور، از جمله مهم‌ترین انگیزه‌های ماندگاری افراد در شهر جدید صدرا (با شدت در حد متوسط) است. حال چنانچه این موارد تأمین نگردد، افراد تمایل به ترک این شهر پیدا می‌کنند.

## بحث

در برنامه ۵ ساله اول توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور (۷۳-۱۳۶۹)، ایجاد شهرهای جدید به عنوان راهکاری جدید جهت دستیابی به توزیع بهینه جمعیت و فعالیت در حوزه مسکن و تأمین کننده نیازهای سکونتی پیرامون شهرهای بزرگ-الته در ارتباط با واحدهای تولیدی، کشاورزی، صنعتی و خدماتی- در نظر گرفته شد. در برنامه ۵ ساله دوم توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور (۷۸-۱۳۷۴)، سیاست شهرهای جدید به طور عمده در ارتباط با حل مشکل مسکن شهرهای بزرگ مطرح شد و تأکید بر حمایت ویژه از شهرهای جدید وجود نداشت. در دوره اصلاحات نگرش نوین دولت جدید مبنی بر کاهش مداخلات دولت و اولویت یافتن سایر مسائل در سیاست‌های شهرسازی مانند برنامه تهیه طرح بهسازی، تملک و اجرای بافت‌های فرسوده مورد تأکید قرار گرفت. در این دوره بسیاری از هدف‌های پیش بینی شده در اقتصاد کلان در اثر کاهش سرمایه گذاری‌ها محقق نشد و در نتیجه آن بسیاری از طرح‌های اشتغال‌زا در شهرهای جدید به

بودند شد. وزارت مسکن و شهرسازی حل مشکلات اجرایی شهر جدید صدرا را نه تنها با مخالف با تقاضای احداث شهرک‌های مسکونی به وسیله شرکت های تعاونی مسکن پاسخ داد، بلکه خواهان جایگزینی اراضی تعاونی‌ها در شهر صدرا شد (بخشنامه ۱/۷۷۶۲ مورخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۴). اعمال سیاست حمایتی از شهر صدرا و محدود کردن بازار زمین در شیراز به دلیل پاسخگو نبودن این سیاست با تنوع تقاضای موثر برای زمین و مسکن در شیراز باعث افزایش شدید قیمت مسکن در این شهر شد. به گونه‌ای که یک مترمربع واحد مسکونی از ۲۸۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۱ به ۳۱۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۲ و ۳۳۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۳ و به ۴۶۰ هزار ریال در سال ۱۳۷۴ رسید (تصویر ۲).

اقتضای کم درآمد به بازار زمین شده است. لذا متقاضیان مسکن در قالب شرکت های تعاونی مسکن برای تهیه زمین ارزان قیمت به اراضی خارج از محدوده روی آوردند. در این میان اغلب تعاونی های مسکن مبادرت به خرید زمین در محور شمال غرب کردند که در مقایسه با سایر نقاط دارای مزیت های نسبی بهتری بود. به موازات وقایع فوق در شیراز و با اجرای سیاست شهرهای جدید توسط وزارت مسکن و شهرسازی، شهر جدید صدرا در ۱۵ کیلومتری شمال غربی شیراز مکان یابی و احداث شد. فشار کمبود زمین در شهر شیراز موجب شد که متقاضیان مسکن که توانایی خرید اراضی محدود و گران شهر را نداشتند به آن گرایش پیدا کنند. با این حال کنده عملیات احداث شهر جدید صدرا موجب دلسردی متقاضیان واقعی مسکن که مبادرت به تهیه زمین کرده



تصویر ۲- روند تغییر قیمت هر مترمربع زمین واحد مسکونی در شیراز (هزار ریال)

امر موجب تاخیر در تکمیل شهر شد. با توجه به موارد یاد شده فرضیه تأثیر منفی سیاست اعمال فشار برای هدایت تقاضای مسکن بر اهداف شهر جدید صدرا اثبات می شود. از منظری دیگر شهر جدید صدرا فاقد بنیان های اقتصادی است و صرف نظر از فعالیت های مرتبط با تولید ساختمان و مسکن، عمده ساکنان در شهر شیراز شاغل هستند. این امر منجر به تبدیل شهر جدید صدرا به یک شهر اقماری شده است که بحث خود اشتغال زایی در آن به عرضه و تقاضا سپرده شده است. بر اساس نتایج پرسش نامه ها بیش از نیمی از سرپرستان شاغل در صدرا در شهر شیراز اشتغال دارند و تنها ۳۲ درصد در صدرا شاغل هستند. در جدول ۷ محل اشتغال سرپرستان خانوار آورده شده است.

افزایش قیمت مسکن در شیراز و محدود شدن بازار زمین در این شهر به اراضی نامناسب در جنوب و جنوب شرق شیراز موجب افزایش قیمت زمین در صدرا نیز شد. این امر به بورس بازی زمین در صدرا دامن زد و مانع اصلی در عملیات احداث شهر جدید صدرا از طریق مشارکت خریداران زمین شد. بسیاری از متقاضیان خرید اراضی شهرهای جدید تملک این اراضی را نوعی سرمایه گذاری برای آینده تلقی کرده و آن را به مثابه کالایی تجاری، بدون هزینه های نگهداری به حساب آوردند. این موضوع به یکی از مهم ترین عوامل در عدم شکل گیری کامل شهر جدید صدرا تبدیل شد؛ زیرا از یک سو شرکت عمران شهرهای جدید با واگذاری اراضی به اشخاص، بخش عمده ای از مسئولیت خود را خاتمه یافته تلقی کرده و از سوی دیگر مالکین این اراضی با خیال افزایش بهای زمین، از اقدامات عمرانی خودداری کردند که این

جدول ۷- محل اشتغال سرپرستان خانوار

		فراوانی	درصد	درصد معتبر
شغل	صدرا	۴۸	۳۲/۲	۳۲/۴
	شیراز	۷۶	۵۱/۰	۵۱/۴
	سایر	۲۴	۱۶/۱	۱۶/۲
	جمع	۱۴۸	۹۹/۳	۱۰۰
بی پاسخ		۱	۰/۷	
جمع کل		۱۴۹	۱۰۰	

اسکور به منظور بررسی وجود یا عدم وجود رابطه میان دو متغیر مورد نظر استفاده شد و از آزمون وی کرامر نیز به منظور بررسی شدت رابطه بهره گرفته شد.

در ادامه بمنظور سنجش فرضیه وجود فرصت‌های شغلی در شهر جدید صدرا و تمایل افراد جهت مهاجرت از آن از دو آزمون کای اسکوئر<sup>۱</sup> و آزمون وی کرامر<sup>۲</sup> استفاده شد. از آزمون کای

جدول ۸- نتیجه آزمون کای اسکوئر در ارتباط با وجود رابطه میان فرصت‌های شغلی و تمایل به مهاجرت افراد از شهر جدید صدرا

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	۱۹/۹۵۳	۳	۰/۰۰۰
Likelihood Ratio	۲۳/۶۶۸	۳	۰/۰۰۰
Linear-by-Linear Association	۹/۶۲۵	۱	۰/۰۰۲
N of Valid Cases	۱۰۹		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6/08.

جدول ۹- نتیجه آزمون وی کرامر به منظور سنجش شدت رابطه میان فرصت‌های شغلی و تمایل به مهاجرت افراد از شهر جدید صدرا

		Value	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Phi	۰/۴۲۸	۰/۰۰۰
	Cramer's V	۰/۴۲۸	۰/۰۰۰
N of Valid Cases		۱۰۹	

### نتیجه‌گیری

شهرهای جدید در اواخر دهه ۱۳۶۰ برای پاسخگویی به نیاز جمعیتی کشور و به منظور ارائه محیطی مطلوب برای سکونت برنامه‌ریزی شدند. در آن سال‌ها رشد بسیار سریع جمعیت کشور به خصوص جمعیت شهری به گونه‌ای بود که جمعیت شناسان، جمعیت کل کشور در سال ۱۴۰۰ را بیش از ۱۳۰ میلیون نفر پیش بینی کرده بودند، اما این در حالی بود که پس از گذشت چند دهه و با کاهش چشمگیر نرخ رشد جمعیت، تنها ۷۵٪ از جمعیت پیش بینی شده تحقق یافت. این امر منجر به آن شد که شهرهای جدید که تا پیش از آن بر اساس پیش‌بینی‌های آن زمان شکل گرفته بودند، با مشکل جمعیت‌پذیری مواجه شدند. از سوی دیگر،

با توجه به نتایج بدست آمده از آزمون فوق می‌توان چنین ادعان داشت که بین دو متغیر بالا رابطه معناداری وجود دارد. شدت رابطه در آزمون وی کرامر برابر ۰,۴۲۸ می‌باشد که نشان دهنده شدت رابطه متوسط بین دو متغیر است. بر این اساس می‌توان عنوان کرد که هرچه نزدیکی به محل کار در انتخاب شهر جدید صدرا برای سکونت بیشتر باشد، میزان تمایل به مهاجرت از شهر کم‌تر است. به عبارت دیگر کسانی که برای کار به این شهر مهاجرت کرده‌اند، تمایل کم‌تری به مهاجرت از شهر دارند. با توجه به نتیجه این آزمون، فرضیه ارتباط وجود اشتغال و فعالیت‌های اشتغال‌زا بر میزان جمعیت‌پذیری شهر جدید صدرا نیز تأیید می‌شود.

2- Cramers's V

1- Chi- Square

جمعیت به آنها جذب شده و از لحاظ اقتصادی نیز دارای عملکردی سودآور و منطقی می‌شوند؛ اما چنانچه این شهرها تنها با رویکرد اسکان‌پذیری سرپاره جمعیت یک کلان‌شهر طراحی و ساخته شوند، به دلیل وجود کانون‌های رقیب برای اسکان جمعیت در فواصل نزدیک‌تر به شهرهای مادر، توان جذب جمعیت مصوب خود را پیدا نکرده و جمعیت ساکن در آن نیز به دلیل کمبود فرصت‌های شغلی و جذابیت‌های زندگی در این شهرها، همواره در تکاپو برای مهاجرت از آن به سمت مادرشهر و یا شهرک‌های نزدیک‌تر هستند. این امر منجر به عدم موفقیت آنها در ساختار شهری و جذب جمعیت مصوب می‌شود.

### راهکارها

- در قوانین شهرهای جدید در ماده ۶ به منظور تامین اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز، به موضوع "سایر منابع مالی" علاوه بر فروش زمین اشاره شده است، اما این در حالی است که در ارتباط با این موضوع تعریف مشخص و دقیقی ارائه نشده است. این امر به عنوان یکی از ضعف‌های مطروحه در حوزه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مالی می‌باشد و خود منجر به آن شده است که بر اساس آیین‌نامه اجرایی قانون شهرهای جدید در ماده ۲۳، تمامی شرکت‌های وابسته اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز برای احداث و اجرای طرح‌های مربوط را از طریق منابع پیش‌بینی شده در بودجه مصوب هر سال تامین کنند. بر این اساس پیش‌بینی منابع مالی دیگر که مشارکت بخش‌های خصوصی را فعال کند (به رغم اشاره به حضور بخش خصوصی)، مشاهده نمی‌شود. بنابراین، یکی از راهکارهایی که به واسطه آن می‌توان به توسعه رونق اقتصادی در شهرهای جدید دست یافت، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی و مشارکت دادن آنها در بخش‌های گوناگون اقتصادی و خدماتی و توسعه شهری است.

- در زمینه مدیریت شهری نیز مشکلات و ناهماهنگی‌هایی در این شهرها وجود دارد که از جمله آنها می‌توان به مدیریت دوگانه و تداخل وظایف و به نوعی تشکیلات موازی اشاره نمود. شهرداری نوپای شهر جدید صدرا به منظور جستجوی منابع درآمدی، ناچار به فروش تراکم و تغییر کاربری و فروش کاربری هستند که این امر سبب بروز مشکلاتی در اجرای کامل و صحیح طرح‌های تفصیلی می‌شود. بنابراین، به منظور هرچه موفقیت‌آمیز نمودن طرح‌های توسعه شهری در شهرهای جدید به ویژه شهر جدید صدرا می‌بایست مدیریتی یکپارچه و قوی در این شهرها ایجاد شود تا با ایجاد هماهنگی میان سازمان‌های گوناگون دولتی

کیفیت خدمات شهری، عمومی و رفاهی مورد نیاز ساکنان این شهرها اعم از امور آموزشی و فرهنگی، فضای سبز، آب بهداشتی، برق، مخابرات، شبکه فاضلاب، سیستم‌های مناسب گردآوری و دفع پسماندهای جامد، خدمات تجاری و مواردی از این قبیل بنا به دلایل گوناگون چندان مورد توجه قرار نگفت که این امر در نهایت، منجر به تنزل کیفیت زندگی در این شهرها در مقایسه با مادرشهر مربوطه شد. از سوی دیگر عدم وجود فرصت‌های شغلی مناسب و کافی در این شهرها، ساکنان آن را مجبور به مهاجرت به کلان‌شهر جهت کسب و کار و بازگشت به آن جهت خواب و استراحت نمود و همین امر منجر به تبدیل شهرهای جدید به یک شهر خوابگاهی در جوار کلان‌شهر مربوطه گشت. مجموعه این عوامل منجر به آن شد که شهرهای جدید جذابیت‌های لازم جهت جذب افراد را نداشته باشند و حتی در بسیاری موارد افراد ترجیح دهند در سکونتگاه‌های غیر رسمی یا نقاطی از شهر با امکانات و شرایط نامناسب سکنی گزینند تا اینکه به شهرهای جدید مهاجرت کنند.

محیط پویای شهری وابسته به سه عنصر سکونت، جمعیت و فعالیت هستند. عدم وجود هر یک از این سه عنصر از شکل‌گیری محیطی پویا و قابل سکونت در شهر جلوگیری می‌کند. لذا مشکل اساسی در مقابل ایجاد شهرهای جدید عدم پیش‌بینی و توجه به فعالیت و اشتغال در درون شهر است. توجه ناکافی به مسئله اشتغال در بدو برنامه‌ریزی شهرهای جدید و نادیده گرفتن این نکته که جمعیت‌پذیری شهرها بدون ایجاد اشتغال موفقیت‌چندانی نخواهد داشت، از عوامل تاثیر گذار بر تحقق اهداف شهرهای جدید می‌باشد. هر چند در حال حاضر پروژه‌هایی برای ایجاد اشتغال در شهر جدید صدرا و سایر شهرهای مشابه در دست احداث است، ولی برخی از این پروژه‌ها با دلایلی از جمله مشکلات مالی، روندی بسیار کندی دارند. مشکلات مالی هم‌چنین، در عدم تحقق بسیاری از کاربری‌های پیشنهادی تاثیر بسزایی داشته است. لذا مسلماً هر چه اشتغال افراد در شهر بیش‌تر باشند، حضور بیش‌تری در شهر خواهند داشت و فرصت و وقت بیش‌تری برای ارتباط با فضاهای شهری و انس گرفتن با محیط پیدا خواهند کرد. این موضوع حس تعلق و وابستگی بیش‌تری نسبت به شهر در آنها ایجاد کرده و نسبت به آن احساس مسئولیت بیش‌تری پیدا می‌کنند و در نهایت، منجر به افزایش مشارکت آنها در امور شهری می‌شود.

از نگاهی دیگر یکی از راهبردهای موفقیت شهرهای جدید در دنیا چندعملکردی بودن شهر و تکیه بر کاربری‌های غیرمسکونی به عنوان موتور محرک اقتصادی شهر است. زمانی که شهرهای جدید حاوی مجموعه‌ای از فرصت‌های شغلی، کیفیت زندگی، تفریح، ورزش، گردشگری و تجربه‌های نو باشند،



صدرا نزدیک شد. با توسعه بخش درمانی این شهر جدید و گسترده کردن خدمات درمانی می توان بر جنبه اشتغال زایی و ایجاد نقش شهری جدید کمک شایانی کرد. در راهکار افزایش اشتغال در شهر جدید صدرا کمک های بخش خصوصی را نیز نباید فراموش کرد که با ایجاد مجتمع های تفریحی و فرهنگی به بعد گردش پذیر کردن و افزایش کارایی شهری نیز پرداخته شود. همچنین، تعریف پروژه های توسعه شهری برای مدیریت کسب درآمد و بطور خاص درآمدهای پایدار، دستیابی به چگونگی ارتقای میزان و روش های مشارکت مدیریت شهری در پروژه های شهری و جذب هرچه بیش تر سرمایه گذاران و در نهایت، رشد و توسعه شهر و جذب جمعیت به شهر جدید صدرا بایستی در اولویت قرار گیرد.

استفاده از اراضی پایکوهی ارتفاعات جنوبی صدرا به عنوان انبارها، پایانه ها و مراکز ورشی از طرح های اولیه طرح توسعه و عمران شهر جدید صدرا بوده است که به جد می تواند به عنوان راهکاری برای ادامه حیات بهینه شهر سود جست. در ادامه پیشنهادات طرح توسعه عمران از انسجام شهری نام برده شده است که در این راستا بایستی، ایجاد مسیرهای پیاده و دوچرخه به عنوان راه حلی در انسجام شهری و افزایش پویایی شهری در مراکز خدماتی که باعث افزایش حضور در نتیجه افزایش انگیزه در ایجاد فعالیت های اقتصادی در مسیر های طراحی شده هستند نیز توجه کرد.

سه زون اصلی شهر جدید صدرا، آموزشی (دانشگاهی)، درمانی و خدماتی که خود شامل تجاری و صنعتی خرد و کلان می شود می توان میزان تقاضا را در زون های گوناگون شهری مورد بررسی قرار داد و با توجه به فاکتورهای تنوع فضایی و نوع قرارگیری در محور های مجهز شهری بهترین امکان سنجی و دسترسی را ارائه کرد. از نقاط ورود به شهر در تنگ جلاب و تقاطع از محور اصلی شهر و سایت صنعتی ملوس جان، مهم ترین محور مجهز شهری در سطوح گوناگون بشمار می رود.

- بررسی ابعاد دقیق تر کالبدی و فیزیکی شهر جدید صدرا و نیز دیگر شهرهای جدید موجود در ایران افزون بر ابعاد جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، برنامه ریزی فضایی را موثرتر و کاراتر خواهد کرد. در انجام این کار، برنامه ریزان باید به سوالات زیر پاسخ دهند: چه کسانی ساکن شهر جدید خواهند شد و خصوصیات جمعیت شناختی و اجتماعی آنها چیست؟ از کجا می آیند و چرا به این شهر می روند؟ آنها کجا کار خواهند کرد؟ آیا آنها به گونه دائم در شهر جدید زندگی خواهند کرد؟ آیا شهر جدید برای افراد گوناگون با درآمد متفاوت جذاب خواهد بود؟ چگونه افراد با زمینه های گوناگون زندگی می کنند؟ پاسخ به این سوالات در زمان برنامه ریزی و طراحی این شهرها می تواند تاثیر زیادی بر

و شرکت های توسعه شهری، ضمن اجرای طرح های بالادست در این شهرها، انعطاف پذیری آنها در مقابل تغییرات نامنتظره اقتصادی و جمعیتی را ارتقا بخشد.

- از آنجا که احداث شهرهای جدید، پروژه های بسیار بزرگ و پرهزینه می باشد که توسط دولت های ملی در کشورهای در حال توسعه انجام می گیرد و بسیاری از هزینه ها در این ارتباط ناشناخته هستند، لذا، منابع مالی ناشناخته و شرایط غیرقابل پیش بینی اقتصادی باعث عدم تمایل دولت به سرمایه گذاری در این پروژه ها می شود. بر همین اساس، برنامه ریزی برای شهرهای جدید باید مبتنی بر ارزیابی واقع بینانه از محدودیت منابع مالی ایران باشد.

- برای تعریف نقش اقتصادی در شهرهای جدید، ضرورت دارد عملکرد نواحی شهرهای مذکور با نوآوری ها و استفاده وسیع از تکنولوژی و ارتباطات از راه دور، حمل و نقل و ارتباطات ارتقا یافته و آمادگی لازم برای پذیرش و استقرار فعالیت های برتر نظیر بازارهای مالی، بورس، دفاتر شرکت های بزرگ تجاری و خدماتی، سالن اجتماعات ملی و... در آنها ایجاد شود. به عبارت دیگر باید ظرفیت های بالقوه اقتصادی و سرمایه پذیری شهرهای جدید را ارتقا داد و آنها را در حوزه تاثیر ظرفیت های یاد شده قرار داد تا با ایفای این نقش به جایگاه اصیل و واقعی خود دست پیدا کنند.

- در شهرهای جدید می بایست فرصت های شغلی متنوعی را برای حداقل ۵۰٪ نیروی کار ساکن در آن فراهم آورد. برای این منظور علاوه بر کاربری های مرتبط با مسکن، باید کاربری هایی در زمینه خورده فروشی، خدماتی، فرهنگی، تفریحی و ... نیز در این شهرها ایجاد کرد.

- پس با توجه با راهکارهای کلی ارائه شده می توان این مطلب را با ارایه راهکارهای خاص این شهر جدید به پایان برد. در یک برنامه ریزی حساب شده و مناسب می توان شهر صدرا را شهری درخور زیست، پویا، ماندگار، اسکانی مناسب و شایسته انسان امروز کرد و فعالیت های خلاق بیشتری را در شهر گنجانند. این فعالیت های خلاق در حوزه ی فعالیت های دانشگاهی و دانشجویی در محدوده عملکرد دانشگاه های موجود باعث افزایش اشتغال زایی و افزایش حضور خواهد شد.

- تامین و توسعه فعالیت های خدماتی در حوزه مراکز پژوهشی و اتصالی دانشگاهی و علمی آن با حوزه خدمات رسانی بخش خدمات درمانی می تواند در افزایش شخصیت شهری و نقش شهر جدید صدرا کمک قابل توجهی بشمار می رود.

- با تامین و توزیع منطقی خدمات رفاهی و اجتماعی در سطح این شهر به هدف ایجاد نقشی اقتصادی برای شهر جدید صدرا و هدف افزایش اشتغال و خارج شدن از فاز تک بعدی خوابگاهی این شهر و ایجاد دسترسی های جدید برای شهر جدید

ارتقای کیفیت زندگی در این شهرها و نیز تمایل افراد به حضور  
بیشتر در آنها و در نتیجه هویت‌دار شدن آن شود.

### References

- 1- Ardeshiri, M. (2004). Shiraz is the victim of Sadra New City, Proceedings of the New Cities Seminar, Isfahan.
- 2- Arjmandnia, A. (1999). Social life in the new city, Abadi journal, 8(29).
- 3- Atashi, F., & Shiraz, Y.S. (1998). Beheshtiha: New towns and their practical challenges magazine Habitat, vol.22, Now.1.
- 4- Burby, R., & Weiss, S. (1976). New communities USA, Lexington. Lexington Books.
- 5- Etemad, G. (1990). Urbanization and its issues, new cities, new culture in urbanization (collection of articles presented in the seminar of new cities), Ministry of Housing and Urban Development of New Cities Development Company.
- 6- Gratton, C. (1979). Industrial Diversification in New Towns, Urban studies, 16, 157-164
- 7- Hashemi, F.A. (1999). The process of construction of new settlements during the last forty years in Iran, Abadi Journal, 8, 29-30.
- 8- Hoseinzadh Dalir, K., Pourmohammadi, M.R., & Seyed fatemi, S.M. (2009). Investigating the necessity of creating new cities in the urban system of Iran, Geography and Planning journal, 16, 38.
- 9- Larsen, E. L. & Manderson, L. (2009). A Good Spot: Health Promotion Discourse, Healthy Cities and Heterogeneity in Contemporary Denmark, Health and Place 9.
- 10- Lau, J. C. Y. (2010). The influence of suburbanization on the access to employment of workers in the new towns: A case study of Tin Shui Wai, Hong Kong. Habitat international, 34(1), 38-45
- 11- Mozayeni, M. (1994). Articles on the city and urban planning, Tehran: Institute of Publishing and Printing, University of Tehran.
- 12- Newman, P.W. & Kenworthy, J.R. (1992). Is there a role for physical planners? Journal of the American Planning Association, 58(3):353-361;13-35
- 13- Raquel Insa, C. (2012). Two Ways of New Towns Development: A Tale of Two Cities, Research Group of Governments and -IREA, University of Barcelona. The The New Towns. Department for Communities and Local Government: London.
- 14- Saeedi Rezvani, N., Moradi masihi, V., & Riahi, V. (2006). Integration, comparative summary and final compilation of the study of cultural and social needs of 9 new cities, New Cities Development Company - Center for Studies, Architecture and Urban Planning.
- 15- Salehi, E. (1998). Office of New Cities, Volume One. Tehran: Ministry of Interior
- 16- Shokoohi, M., Gharkhloo, M., & khazaeenejad, F. (2012). Factors Affecting the Population of New Satellite Cities (Case Study: Andisheh New City), Journal of Human Geography Research, 44(79): 75-86.
- 17- Zariri, K. (2006). The planning and functioning of new towns in Iran, cities, Vol.23, No.6, p. 412.
- 18- Zebardast, E., & Jahanshahloo, L. (2007). Investigating the performance of Hashtgerd new city in attracting population overflow, Journal of Geography and Development, 5(10): 5-22.
- 19- Ziari, K.A. (2002). Planning and operation of new cities in Iran, Ecology journal, 28(29).
- 20- Ziari, K.A. (2011). New Cities Planning, Tehran: Organization for the Study and Compilation of University Humanities Books (Samt) publication, Humanities Research and Development Center