

## تحلیل و ارزیابی عملکرد شهر جدید عالی شهر بر اساس مدل راهبردی

### SWOT<sup>۱</sup>

اسداله نقدی<sup>۲</sup>، اسماعیل بلالی<sup>۳</sup>، نسیمه خسروی<sup>۴</sup>

#### چکیده

ایده و سیاست احداث شهرهای جدید با هدف کاهش مشکلات کلان‌شهرها، توزیع متعادل جمعیت و آمایش سرزمین و تمرکززدایی در دنیا مطرح شد. پس از گذشت حدود سه دهه از تصویب و اجرای این ایده در ایران؛ مطالعات و ارزیابی‌های انجام شده درباره‌ی عملکرد شهرهای جدید بیانگر عدم موفقیت یا موفقیت کم این شهرهاست. در این مقاله، شهر جدید عالیشهر با استفاده از تکنیک SWOT مورد ارزیابی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت. بر اساس این روش، مهم‌ترین نقاط ضعف و قوت (محیط داخلی) و همچنین فرصت‌ها و تهدیدات (محیط خارجی) عالیشهر با استفاده از نظرات ۵۰ نفر از شهروندان و ۱۰ نفر از کارشناسان به دست آمد. بر اساس نتایج به دست آمده، عالیشهر نقاط قوتی چون تعدد راه‌های ورودی به شهر، ارتفاع از سطح دریا و فرصت‌هایی چون فرودگاه جدید بوشهر، پروژه‌ی پارس شمالی، اراضی شرقی برای احداث پارک جنگلی، دارد و نقاط ضعفی چون تعلق و مشارکت پایین شهروندان، تفاوت‌های فرهنگی، عدم تحقق چشم انداز جمعیتی و تهدیداتی چون تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب بوشهر، حضور نیروهای نظامی

---

۱. این مقاله با استفاده از حمایت‌های مالی شرکت عمران مادر تخصصی شهرهای جدید به انجام رسیده است و بدین وسیله مراتب سپاس را از ارگان مذکور اعلام می‌دارد.

naghdi@basu.ac.ir

۲. دانشیار جامعه‌شناسی دانشگاه بوعلی سینا، همدان

balali-e@yahoo.com

۳. دانشیار جامعه‌شناسی دانشگاه بوعلی سینا، همدان

Nasim-khosravi91@yahoo.com

۴. کارشناس ارشد پژوهش اجتماعی دانشگاه بوعلی سینا، همدان

در حریم شهر و فقدان همکاری میان سازمان‌ها و گروه‌های دولتی، را در محیط داخلی و خارجی دارد. بنابراین با تقویت نقاط قوت و بهره‌گیری از فرصت‌ها و نیز کاهش نقاط ضعف و جلوگیری از تهدیدات می‌توان به توسعه‌ی پایدار شهری در این شهر کمک کرد.

**واژگان کلیدی:** شهر جدید، فرصت‌ها، تهدیدات، نقاط ضعف، نقاط قوت، توسعه‌ی پایدار شهری

## طرح مسأله

ایده‌ی شهرهای تأسیسی (شهرهای جدید) بسیار قدیمی است. حداقل در تاریخ ایران شهرهای بسیاری به اراده‌ی حاکمان ایجاد شده‌اند؛ اما در دوران معاصر بود که پس از رشد سریع شهرهای بزرگ احداث شهرهای جدید برای توزیع متعادل‌تر جمعیت در دنیا مطرح شد (زیاری و قرقلو، ۲۰۰۹: ۱۴۳). به منظور مدیریت رشد شهرنشینی و مشکلات مرتبط با آن، کشورهای در حال توسعه سیاست‌های مختلفی چون تنظیم خانواده، توسعه روستایی، کنترل مهاجرت روستائیان به شهر، محدود کردن رشد شهرهای بزرگ، توسعه متوازن شهرها و توسعه‌ی شهر جدید را در پیش گرفتند (آتش و شیرازی، ۱۹۹۷: ۱). در معنای جدید از نوشهرها می‌توان گفت «شهر جدید یک پدیده‌ی جدید اجتماعی-انسانی است که توسط دولت و از طریق مدیریت منطقه‌ای احداث می‌گردد؛ از این روست که نسبت به شهرهای بزرگ متروپل شهری کنترل و برنامه‌ریزی شده است» (ربانی، ۱۳۸۵: ۱۷۹). اکثر شهرهای جدید ایران با هدف خدمات‌رسانی سیاسی-اداری و سرریزپذیری مراکز شهری بزرگ بخصوص در پایتخت تأسیس شده‌اند که نه تنها مشکلی را حل نکرده‌اند، بلکه خود نیز باری بر دوش متروپل ناحیه بوده است یا به عنوان مرکز جذب ارزش افزوده‌ی حوزه‌ی نفوذ خود به گونه‌ای یکسویه عمل نموده و شهرهای جدید در سطحی پایین‌تر با مشکلات فراوانی مواجه می‌باشند (قرخلو، سورجه، ۱۳۸۵: ۱۵۴).

نقدی معتقد است که کشورهایی که نظام و برنامه‌ریزی متمرکز دارند، به دلیل تجمع همه‌ی امکانات در شهرهای بزرگ و مرکزی، کشش زیادی در این شهرهای جدید وجود ندارد مگر در مراکز صنعتی شده مانند تهران و اصفهان که به دلیل اضافه‌ی جمعیت از یک سو و وجود قطب‌های کارخانجات از سوی دیگر نسبت به دیگر استان‌ها موفق‌تر بوده‌اند (نقدی، ۱۳۹۰:

(۱۹۲). پس از گذشت بیش از دو دهه مصوبه‌ی شماره‌ی ۱۰۸۳۲۸ مورخ ۱۳۶۴/۱۲/۲۰ هیأت وزیران درباره‌ی شهرهای جدید، ۱۴ شهر در حال احداث شده و به مرحله‌ی جذب جمعیت رسیده‌اند و ۱۱ شهر جدید دیگر در مراحل مطالعات و یا اجرای مقدماتی طرح قرار دارند (عناستانی، عناستانی؛ ۱۳۹۱: ۲۴). عملکرد شهرهای جدید در ایران و جهان حاکی از این است که این شهرها برای شهروندان چندان جذاب نبوده است. در ایجاد شهر جدید توجه صرف به یک جنبه کافی نیست و باید تمامی جنبه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و جغرافیایی را در نظر گرفت؛ امری که عمدتاً در شهرهای جدید ایران رعایت نشده است. در نگاهی اجمالی بر اساس مطالعات انجام شده، شهرهای جدید در ایران به طور بالقوه و بالفعل دارای نقاط ضعف و تهدیداتی است. میزان احساس تعلق مکانی شهروندان این شهرها پایین است؛ احساس تعلق مکانی شهروندان از جمله عوامل بازدارنده‌ی اقامت دائم در شهر است؛ به طوری که در شهرهایی که شهروندان آن تعلق خاطر بیشتری به محل سکونت خود دارند، زندگی در شهر و محل خود را ترجیح می‌دهند و در صورت دوری از شهر نیز خود را متعلق و حلقه‌ی دور افتاده‌ای از شهر می‌دانند؛ اما در شهرهای جدید افراد ساکن در این شهرها حتی پس از مدت‌ها سکونت، تعلق خاطری به این شهرها پیدا نمی‌کنند.

عامل اقتصاد، یکی از عوامل بسیار مهم در جذب یا دفع جمعیت در ناحیه‌ی مسکونی شهرهای جدید است. قیمت زمین و اشتغال از مهم‌ترین عوامل اقتصادی است. این شهرها با وجود موفقیت نسبی در تأمین مسکن؛ در زمینه‌ی اشتغال برای شهروندان ناموفق بوده‌اند و این عامل نه تنها در جذب جمعیت مؤثر نبوده است، بلکه در دفع جمعیت، تأثیرگذار بوده است؛ در حالی که اندیشه‌ی ایجاد نو شهرها در انگلستان که به عنوان الگوی عملی شهرهای جدید در ایران بوده است؛ مبتنی بر ایجاد ارتباط بین اشتغال و مسکن بود. عدم تأمین شغلی ساکنان شهرهای جدید به وابسته شدن این شهرها به مادر شهرها منجر شده و جذب و ماندگاری جمعیت در این شهرها را با مشکلاتی مواجه ساخته است؛ این ضعف عملکردی مسافرت‌های آونگی را به وجود آورده که شهرهای جدید را به شهرهایی خوابگاهی و فاقد سرزندگی شهری تبدیل کرده است.

همچنین در این شهرها تنوع فرهنگی بسیار زیادی وجود دارد که این تنوع فرهنگی، انسجام و پیوستگی فرهنگی را به خطر انداخته است. این شهرها عمدتاً محل تجمع افراد طبقات پایین جامعه است که در تأمین مسکن خود در مادرشهر دچار مشکل بوده و برای فرار از این مشکل، سکونت موقت را در شهر جدید برگزیده‌اند. این نوع از تجمع افراد با سطوح و طبقات درآمدی مشابه، از موانع تحقق سرزندگی شهری و ایجاد شهری پایدار است. به دنبال این امر در شهرهای جدید «مای» مشترک و هویت شهری متمایزی شکل نمی‌گیرد. فضاهای شهری خاطره‌انگیزی که برای شهروندان ایجاد هویت کند موجود نیست و در این شرایط اتصال بین شهروند و محیط صورت نمی‌گیرد؛ شهروندی که در ارتباط با محیط ناموفق است، در ارتباط با شهروندان دیگر نیز دچار مشکل می‌شود.

عالیشهر به عنوان یکی از شهرهای جدید ایران نیز از مشکلات مذکور مستثنی نیست. با توجه به مطالعات صورت گرفته در عالیشهر پیوندهای ضعیفی بین شهروندان وجود دارد، شبکه‌ی ارتباطات همسایگی، اعتماد اجتماعی، عضویت در انجمن‌ها و نهادها در این شهر آسیب‌پذیر است. علاوه بر چالش‌های ذکر شده مشکلاتی چون حمل و نقل نامناسب، فاصله‌ی زیاد با مادر شهر، احساس امنیت اجتماعی پایین، سیستم نامناسب دفع فاضلاب، مدیریت دولتی، عدم تحقق برآوردهای جمعیتی، تأمین هزینه‌های مالی، ناهماهنگی بین نهادهای مربوطه، عدم دسترسی مناسب به مراکز تفریحی، آموزشی و خدماتی، عدم دسترسی به بازار، کمبود فضاهای سبز و پارک و انزوا در شبکه‌ی شهری نیز در این شهر قابل ذکر است. علاوه بر نقاط ضعف، برخی فرصت‌های مناسب موجود چون قیمت مناسب مسکن، هوای پاک و مطبوع، فقدان بار ترافیکی، کاهش و جلوگیری از بورس‌بازی زمین، جلوگیری از حاشیه‌نشینی در مادرشهر، کاهش فاصله‌ی زمانی محل کار و سکونت، قابلیت توسعه‌ی محدوده شهری، از فرصت‌ها و نقاط قوت این شهر است. بررسی ضعف‌ها و تهدیدات، قوت‌ها و فرصت‌های عالیشهر از آن جهت که می‌تواند در روند تمرکززدایی از بوشهر و کاهش آسیب‌های وارده بر این شهر نقشی عمده ایفا کند دارای اهمیت می‌باشد.

با توجه به مباحث مطرح شده؛ در این مقاله، به بررسی و ارزیابی شهر جدید عالیشهر از نگاه کارشناسان، به عنوان یکی از ۱۸ شهر برنامه‌ریزی شده‌ی بعد از انقلاب اسلامی،

پرداخته شد. با درک مناسب نقاط ضعف و قوت به عنوان عوامل درونی و فرصت‌ها و تهدیدات به عنوان عوامل بیرونی، زمینه برای حل تهدیدات و نقاط ضعف و استفاده‌ی هرچه بیشتر از نقاط قوت و فرصت‌ها فراهم شده و سازمان‌های مربوط با آشنایی بیشتر از نقاط قوت و ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیداتی که برای شهر جدید عالی شهر وجود دارد، خواهند توانست برنامه‌های اجرایی و مدیریتی در این شهرها را در صورت امکان اصلاح کرده و در سطحی کلان، نسبت به طراحی موارد مشابه شهرهای جدید نوظهور، نهایت دقت و توجه را مبذول دارند و راه‌حلی باشد بر مشکلات و به تبع آن اقامت دائم و تحقق برآوردهای جمعیتی بر اساس اهداف طرح جامع.

#### پیشینه‌ی تحقیق

مولوی (۱۳۹۰) در تحقیقی با عنوان "سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید ایران (مطالعه‌ی موردی شهر جدید هشتگرد)" نشان داد که، میزان نارضایتی ساکنان از محیط شهری، شهر جدید هشتگرد در سطح بالایی قرار دارد، ولی رضایت از کیفیت محیط مسکونی در شهر جدید هشتگرد مناسب است. در پژوهش آتش و شیرازی (۱۹۹۷) با عنوان "شهرهای جدید و چالش‌های آنها (تجربه‌ی فولادشهر در ایران)" چالش‌های شهرهای جدید در ایران به سه دوره تقسیم شده؛ در دوره‌ی اول چالش، عدم مطابقت خصوصیات فیزیکی شهر با نیازها و خواسته‌های ساکنان و زمینه‌ی فرهنگی ساکنان، در دوره‌ی دوم جنگ ایران و عراق و کاهش توان اقتصادی برای توسعه‌ی شهرهای جدید، برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های فرهنگی، و تفریحی - خدماتی و در دوره‌ی سوم تداوم مشکلات اقتصادی برای توسعه‌ی شهر، ذکر شده است. زیاری و همکاران (۱۳۹۲) نیز در پژوهشی با عنوان "سنجش هویت شهری در شهرهای جدید ایران بر اساس اصول هویت‌بخش مکتب اصفهان" به بررسی و سنجش محرک‌های هویتی، در ۱۰ شهر جدید ایران پرداختند. نتایج تحقیق آنها نشان داد، برخی از اصول هویت‌بخش مکتب اصفهان نظیر اصول تباین و تجمع، دارای وضعیت نسبتاً مناسبی است و معیارهایی نظیر وحدت، اتصال، تناسب، تداوم، قلمرو و استقرار دارای وضعیت نامناسبی دارد. در پژوهش زمانی و عارفی (۲۰۱۳) با عنوان "شهرهای

جدید ایران و مسائل مربوط به مدیریت شهری آنها (بررسی انتقادی از عواملان و عوامل مؤثر)<sup>۱</sup> به بررسی ماهیت متمرکز و بخشی برنامه‌ریزی در ایران پرداختند و بر مشکلات اصلی سیستم برنامه‌ریزی چندسازمانی که بازده کلی و اثربخشی مورد انتظار را کاهش می‌دهند تأکید کردند.

در پژوهش چو یام لو<sup>۱</sup> (۲۰۱۱) با عنوان "عدم تناسب فضایی و قیمت حمل و نقل عمومی برای فقرا در شهرهای جدید سنگاپور"، متغیر قیمت و زمان سفر در گرایش کارگران فقیر به حمل و نقل عمومی بررسی شد؛ نتایج نشان داد که با وجود مراکز قدرتمند و اینکه بسیاری از شهرهای جدید در اطراف حومه گسترش یافته‌اند، مراکز فرعی توسعه نیافته‌اند. بنا بر مطالعات حجازی<sup>۲</sup> و صدیق مصطفی<sup>۳</sup> (۲۰۱۳) در پژوهشی با عنوان "به سوی تجدید حیات شهرهای جدید در مصر" سیاست‌های شهر جدید در مصر، چالش‌ها و دستاوردها مورد بررسی قرار گرفت. نتایج به دست آمده نشان داد، شهرهای جدید مشکلاتی از جمله: عدم توانایی برآورده شدن جمعیت برنامه‌ریزی شده را دارند. لویی<sup>۴</sup> و لام<sup>۵</sup> (۲۰۰۵) در پژوهشی با عنوان "مطالعه‌ی الگوهای رفت و آمد ساکنان شهر جدید در هنگ کنگ" به بررسی تأثیر عوامل سازمانی مانند برنامه‌ریزی و فضای آموزشی بر تحرک جمعیت پرداختند. نتایج تحقیق آنها نشان داد که سیاست شهر جدید در تمرکز جمعیت در مناطق شهری استقرار یافته موفق بوده‌اند؛ اما کمبود فرصت‌های شغلی، جابجایی‌های گسترده‌ای بین شهر جدید و مادر شهر ایجاد کرده است.

### شهر جدید عالیشهر

قیاس پیشنهادی طرح جامع شهرستان بوشهر در زمینه‌ی تعیین قطب‌های اصلی تشکیل ساختار شهر و تقویت پتانسیل‌ها و امکانات بالقوه‌ی عالیشهر با واقعیت‌های این شهر، عمدتاً نمایانگر عدم شکل‌گیری پیش‌بینی‌های مذکور است و یکی از دلایل عمده‌ی آن میزان جمعیت پایین این شهر است؛ بنابراین اهداف مدون طرح جامع شهرستان بوشهر با مواجهه

---

<sup>1</sup>. Cho-yam Lau

<sup>2</sup>. Rizk Hegazy

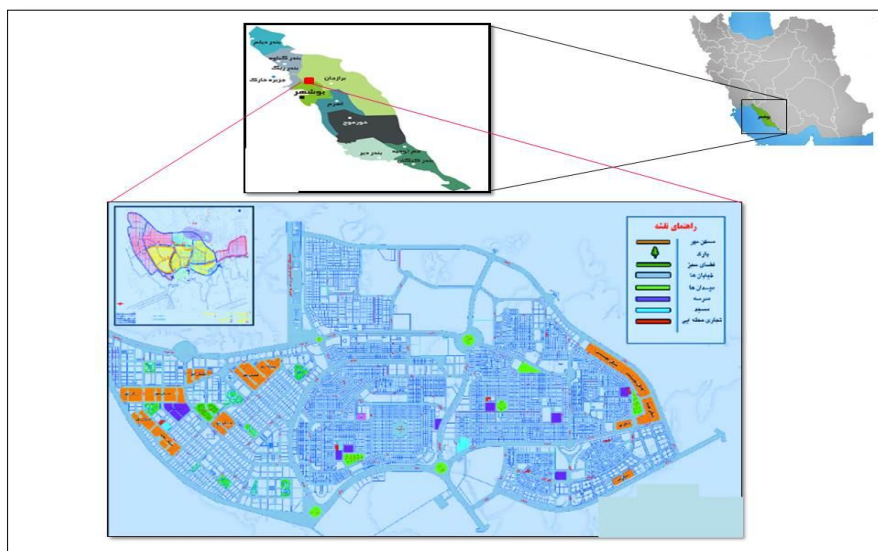
<sup>3</sup>. Seddik Moustafa

<sup>4</sup>. C.M. Hui

<sup>5</sup>. C.M. Lam

با واقعیت‌های موجود، نیازمند تعدیل و تعریف دوباره هستند و بازنگری در روند ساختار شهر، در جهت تلفیق با پیش‌بینی‌ها و اهداف مطرح شده ضروری است. میزان جمعیت موجود عالیشهر رقمی تقریبی حدود ۳۰۰۰ نفر را نشان می‌دهد، در حالی که بنا بر دیدگاه‌های طرح جامع شهرستان بوشهر، ظرفیت جمعیت‌پذیری ۱۰۰ هزار نفر برای شهر جدید عالیشهر تعیین شده است. طرح جامع شهر عالیشهر نیز نشانگر جمعیت‌پذیری ۲۵ هزار نفر طی مرحله‌ی اول توسعه تا سال ۱۳۷۲ و سقف جمعیتی ۹۰ هزار نفر در حد توسعه‌ی نهایی است که مقیاس جمعیت وضع موجود با همان مقطع برنامه‌ریزی اول، نمایانگر وضعیتی بحرانی است. بافت جمعیتی فعلی عالیشهر عمدتاً تک بعدی و متشکل از یک لایه‌ی متوسط اجتماعی است و بدین لحاظ تنوعی در قشربندی بافت جمعیتی مشاهده نمی‌شود (طرح تفصیلی شهر جدید عالیشهر، ۱۳۸۲: ۲۹).

نقشه ۱: موقعیت شهر جدید عالیشهر



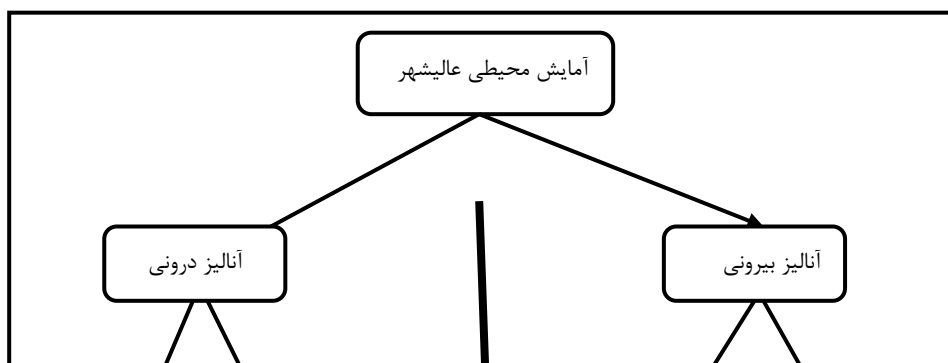
تهیه‌کننده: نگارندگان

## روش تحقیق

روش این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. اطلاعات مورد نیاز پژوهش از طریق

مطالعات دقیق کتابخانه‌ای، استفاده از اسناد و مدارک، مراجعه به شهروندان، کارشناسان شرکت عمران عالیشهر و همچنین مشاهده و برداشت‌های محقق به دست آمد و نقاط قوت و ضعف (محیط داخلی) و فرصت‌ها و تهدیدات (محیط خارجی) عالیشهر در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست‌محیطی استخراج گردید و برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها از تکنیک SWOT بهره گرفته شد. شرکت‌کنندگان در این پژوهش ۱۰ نفر از مدیران و کارشناسان شرکت عمران عالیشهر و نیز ۵۰ نفر از شهروندان هستند. روش swot را در سال ۱۹۸۲ میلادی، هاینر وی ریچ در مقاله‌ای کلاسیک با عنوان «ماتریس سوات: ابزاری برای سنجش وضعیت» به تفصیل معرفی کرد؛ با وجود این، سابقه‌ی شکل‌گیری آن به پیش از تاریخ انتشار این مقاله می‌رسد و افراد و جریان‌های متعددی در تکمیل و تکامل آن نقش داشته‌اند (گلکار، ۱۳۸۵: ۳). SWOT حروف اول چهار کلمه‌ی انگلیسی Strength با معادل فارسی قوت، Weakness با معادل فارسی ضعف، Opportunity به معنای فرصت و Threats به معنای تهدید است (وان - رانگ و همکاران، ۲۰۱۳؛ محمدی ده چشمه، زنگی آبادی، ۱۳۸۶: ۴۷). این روش ابزار مهمی برای تصمیم‌گیری است و به طور معمول محیط داخلی و خارجی را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. پس از شناسایی، نقاط قوت توسعه یافته، نقاط ضعف از بین می‌رود، از فرصت‌ها استفاده می‌شود و با تهدیدات مقابله می‌شود (سالار و سالار، ۲۰۱۴: ۵۱۶). روش کلیدی که در حال حاضر در برنامه‌ریزی‌ها برای رسیدن به توسعه‌ی پایدار ملی استفاده می‌شود؛ نقاط قوت و فرصت و نقاط قوت و ضعف است (مارکاوسکا و همکاران، ۲۰۰۹: ۷۵۲). ماتریس swot در عالیشهر به شکل زیر است.

نمودار ۱: ماتریس SWOT





منبع: محمدی ده چشمه، ۱۳۸۶

### یافته‌ها

بر اساس جدول شماره (۱)، جمعیت شهرستان بوشهر برای افق سال ۱۴۰۰ بر مبنای گزینه‌های سه‌گانه‌ی جمعیت و با در نظر گرفتن عوامل مختلف مؤثر بر آن برآورد شده است. بررسی تحولات جمعیتی همانطور که در جدول زیر مشاهده می‌شود، نشان می‌دهد که حجم جمعیت ناحیه تا سال ۱۴۰۰ حداقل برابر ۲۶۱/۱ و حداکثر معادل ۳۱۲/۶ هزار نفر خواهد بود که ۵۲ تا ۵۹ هزار نفر آنان در مراکز روستایی و بقیه در شهرهای موجود و مراکز شهری جدید سکونت خواهند داشت؛ از این میزان ۲۰۹ تا ۲۵۳/۵ هزار نفر سهم جمعیت شهری است. با توجه به اینکه شهر بندر بوشهر حداکثر پذیرای ظرفیت جمعیتی معادل ۱۴۵ هزار نفر می‌باشد، سرریز جمعیتی این شهر با برنامه‌ریزی و تجهیز شهر جدید عالی‌شهر، در این شهر اسکان خواهند یافت (طرح تفصیلی شهر جدید عالی‌شهر، ۱۳۸۲: ۲۷).

جدول ۱: برآورد تحولات جمعیت ناحیه‌ی بوشهر تا افق سال ۱۴۰۰

گزینه‌ها	سال	کل شهرستان‌ها		جوامع شهری		جوامع روستایی	
		تعداد	رشد سالانه	تعداد	رشد سالانه	تعداد	رشد سالانه
گزینه‌ی اول <sup>۱</sup>	۱۳۸۵	۲۰۴۸۳	۰/۸۶	۱۶۳۹۰	۰/۷۴	۴۰۸۴۰	۱/۳۸
	۱۳۹۵	۲۴۲۳۰	۱/۶۲	۱۹۴۰۰	۱/۶۲	۴۸۳۶۰	۱/۶۳
	۱۴۰۰	۲۶۱۱۵	۱/۶۲	۲۰۹۰۵	۱/۶۲	۵۲۱۲۰	۱/۶۳
گزینه‌ی دوم <sup>۲</sup>	۱۳۸۵	۲۲۲۲۰	۱/۶۸	۱۸۰۲۵	۱/۶۸	۴۲۰۶۵	۱/۶۸
	۱۳۹۵	۲۵۶۷۸	۱/۴۴	۲۰۸۱۸	۱/۴۴	۴۸۵۸۰	۱/۴۴
	۱۴۰۰	۲۷۵۸۳	۱/۴۴	۲۲۳۶۷	۱/۴۴	۴۸۵۸۰	۱/۴۴
گزینه‌ی سوم <sup>۳</sup>	۱۳۸۵	۲۳۳۶۷	۲/۱۸	۱۸۹۴۵	۲/۱۸	۴۴۲۲۲	۲/۱۸
	۱۳۹۵	۲۸۳۷۸	۱/۹۴	۲۳۰۰۹	۱/۹۴	۵۳۶۸۹	۱/۹۴
	۱۴۰۰	۳۱۲۶۸	۱/۹۴	۲۵۳۴۰	۱/۹۴	۵۹۱۵۸	۱/۹۴

ماخذ: طرح تفصیلی شهر جدید عالیشهر

### نقش شهر جدید عالیشهر

جهت شکل‌گیری و توسعه‌ی شهر جدید عالیشهر، سه نقش سکونتی، منطقه‌ای و گردشگری- توریستی پیشنهاد شده است. ارتقای فعالیت‌های کشاورزی در حوزه‌ی پیرامونی شهر جدید عالیشهر نمی‌تواند به عنوان یک محور تعیین‌کننده و تأثیرگذار بر نحوه‌ی شکل‌گیری و رشد به لحاظ عدم وجود پتانسیل لازم و شرایط مطلوب مطرح

<sup>۱</sup>. گزینه‌ی اول بر اساس استمرار وضع موجود و مبتنی بر روند تغییرات سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ محاسبه شده است.

<sup>۲</sup>. گزینه‌ی دوم بر اساس روش ترکیبی جمعیت‌شناسی می‌باشد که با استفاده از جداول باروری و موالید، جداول عمر منطقه ای برای مرگ و میر و نیز با فرض توقف مهاجرت خالص رشد طبیعی جمعیت ناحیه در سال‌های آینده برآورد شده است.

<sup>۳</sup>. گزینه‌ی سوم با فرض مهاجرپذیری ناحیه با توجه به سرمایه‌گذاری‌های جدید دولت در نواحی مذکور و در نظر گرفتن توان مهاجرپذیری تا میزان ۰/۵ درصد سالیانه احتساب شده است.

گردد و تنها در برنامه‌ریزی‌های سطوح جزء شهری قابلیت ارائه دارد. نقش سکونتی شهر جدید عالیشهر، اصلی‌ترین عامل تشکیل‌دهنده این شهر محسوب می‌شود که برای سرریز جمعیتی شهر بوشهر و اسکان نقاط پیرامونی پیش‌بینی شده است.

جدول ۲: تعیین و توزیع خدمات مورد نیاز عالیشهر با توجه به تعریف نقش شهر در حوزه‌ی سکونتی

حوزه سکونتی	کاربری‌های خدماتی و عناصر هویتی شهری در هر حوزه‌ی تعریف شده
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عالیشهر به عنوان شهر اقماری بوشهر به عنوان ظرف در برگیرنده‌ی سرریز جمعیتی این شهر، دارای نقش سکونتی است.</li> <li>• نیاز به استقرار کاربری‌های آموزشی در چهار طیف تعیین شده:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- مهدکودک (در سطح محله‌ای).</li> <li>- دبستان، راهنمایی (در سطح ناحیه‌ای).</li> <li>- دبیرستان (در سطح شهری).</li> </ul> </li> <li>• عناصر توزیعی:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- مسجد.</li> <li>- تجاری.</li> </ul> </li> <li>۱- روزانه/در سطح محله‌ای، ضروری.</li> <li>۲- هفتگی/ در سطح ناحیه‌ای، ضروری (همچون ابزارآلات و رنگ فروشی).</li> <li>۳- ماهانه/در سطح شهر ضروری (همچون کارگاه‌های تجاری و لوازم یدکی).</li> <li>- فضای سبز و پارک:               <ul style="list-style-type: none"> <li>۱- پارک محله‌ای بدون استقرار کاربری‌های جانبی (باغ کودک)، کیوسک تغذیات و .../</li> <li>۲- در مقیاس ناحیه‌ای: زمین ورزشی روباز.</li> <li>۳- در مقیاس شهری: سالن سرپوشیده چندمنظوره.</li> </ul> </li> </ul>	
<p>نحوه‌ی جذب جمعیت به گونه‌ی مستقیم صورت می‌پذیرد.</p>	<p>نحوه‌ی جذب</p>

مآخذ: طرح تفصیلی شهر جدید عالیشهر

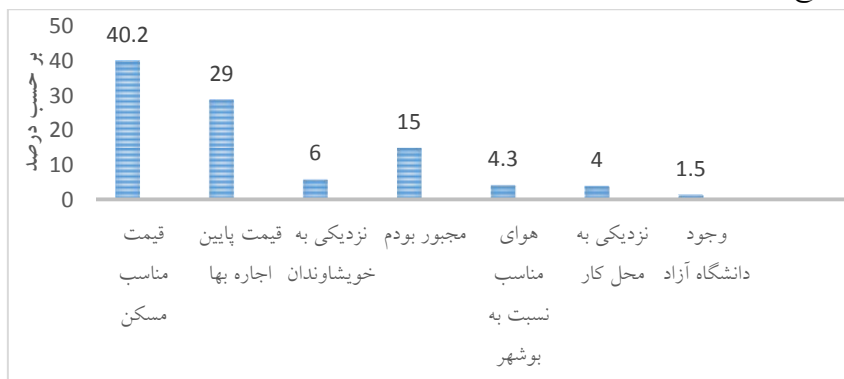
در بخش کاربری‌های گردشگری- توریستی بر جاذبه‌های بصری- طبیعی و ویژگی‌های اکولوژیک برخی نواحی همچون نخلستان‌های شمال شرقی و جنوبی بوشهر، تپه ماهورهای جنوب عالیشهر و یا اراضی شرقی آن برای ایجاد پارک جنگلی و مراکز تفریحی تأکید شده است. دریاچه‌ی فصلی نیز قابلیت بالقوه‌ای برای پذیرش توریست دارد و در واقع به عنوان یک تفرجگاه و قطب جاذب جمعیت در سطح منطقه است.

جدول ۳: تعیین و توزیع خدمات مورد نیاز برای عالیشهر با توجه به تعریف نقش شهر در حوزه

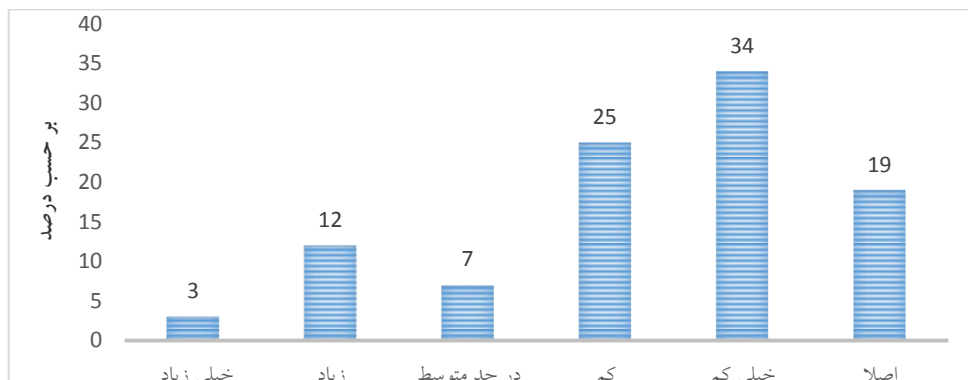
تفریحی - گردشگری، منطقه‌ای

حوزه	حوزه‌ی تفریحی - گردشگری	حوزه‌ی منطقه‌ای (کاربری‌های با سطح حوزه‌ی نفوذ منطقه‌ای)
کاربری‌های خدماتی و عناصر هویتی شهری در هر حوزه‌ی تعریف شده	<p>کاربری‌های عمومی - خدماتی.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- رستوران.</li> <li>- قهوه‌خانه.</li> <li>- کیوسک تنقلات.</li> </ul> <p>• کاربری‌های وابسته:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ایستگاه‌های قایقرانی و اسکله تفریحی.</li> <li>- شهر بازی (به لحاظ کیفی وابسته به ابعاد حوزه‌ی تفریحی-گردشگری و میزان جمعیت‌پذیری آن است).</li> </ul> <p>• کاربری‌های جانبی: فروش صنایع دستی.</p> <p>• اقامتگاه‌های سکونتی - موقتی:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مهمانسرا.</li> <li>- هتل.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• دانشگاه آزاد اسلامی (کاربری آموزش عالی).</li> <li>• ورزشگاه و تأسیس‌ها وابسته.</li> <li>• سایر کاربری‌های منطقه‌ای (شناور).</li> <li>• کاربری‌های با حوزه‌ی نفوذ منطقه بر ایجاد عناصر عمومی خدماتی ذیل تأثیرگذار خواهد بود:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- اقامتگاه‌های خوابگاهی.</li> <li>- پایانه‌های حمل و نقل عمومی.</li> <li>- افزایش خدمات توزیعی عمومی و خاص کاربری مربوطه (که سبب افزایش فرصت‌های شغلی می‌گردد).</li> </ul>
نحوه جذب	<p>دو حوزه‌ی بالا به گونه‌ی غیر مستقیمی از طریق ایجاد فرصت‌های شغلی و معرفی شهر جدید به عنوان مکان سکونت مناسب ارتقا دهنده‌ی کیفیت‌های زندگی در جذب جمعیت نقش خواهند داشت.</p>	

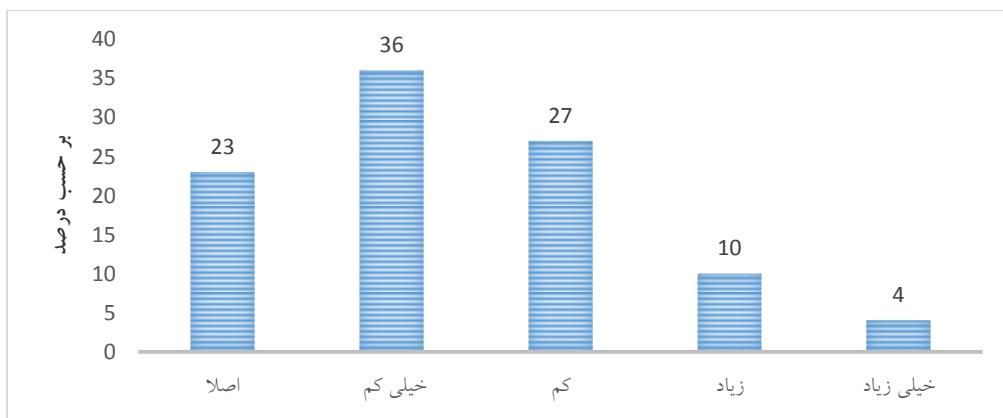
مآخذ: طرح تفصیلی شهر جدید عالیشهر



شکل ۲: نمودار مهم ترین دلایل مهاجرت خانوارها به شهر جدید عالیشهر.



شکل ۳: نمودار میزان رضایت خانوارها از سکونت در شهر جدید عالیشهر



شکل ۴: نمودار میزان تمایل شهروندان به سکونت دائم در شهر جدید عالیشهر

جدول ۴: تحلیل و ارزیابی شهر جدید عالیشهر بر اساس مدل SWOT

ساختار و نظام شهری		ساختار و نظام شهری	
--------------------	--	--------------------	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- اراضی شرقی عالی شهر برای احداث پارک جنگلی.</li> <li>- نخلستان‌های شمال شرقی و جنوبی بوشهر برای جذب گردشگر.</li> <li>- برخی از نواحی حفاظت شده‌ی حله و تپه‌ماهورهای جنوب عالی شهر برای جذب گردشگر.</li> <li>- وجود منطقه‌ی پارس شمالی.</li> <li>- قطار شهری عالی شهر - بوشهر.</li> <li>- فرودگاه جدید بوشهر.</li> </ul>	<b>جمعیت و (۵)</b>	<b>فرهنگ و (۶)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتقاء فعالیت‌های کشاورزی.</li> <li>- وجود برخی گونه‌های معماری شهری سازگار با هویت اقلیمی.</li> <li>- فاصله‌ی مکانی مناسب به شهر بوشهر.</li> <li>- آب و هوای رطوبتی کمتر نسبت به بوشهر.</li> <li>- ارتفاع ۹۰-۲۵ متر از سطح دریا.</li> <li>- تعدد راه‌های ورود و خروج به شهر.</li> <li>- پارک جنگلی.</li> <li>- باغ زیتون (نماد صلح).</li> <li>- سرانه‌ی فضای سبز بالا.</li> <li>- اراضی بکر برای توسعه‌ی کاربری‌های مختلف.</li> </ul>	<b>نقاط قوت (۵)</b>	<b>عوامل داخلی</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم تجانس فرهنگی جمعیت ساکن در برخی از نواحی و محله‌ها.</li> <li>- عدم بازنگری در طرح جامع.</li> <li>- عدم همکاری بین دستگاه‌های مربوطه.</li> <li>- آزادسازی زمین مسکونی توسط نیروی دریایی.</li> <li>- کاهش حریم نیروگاه اتمی بوشهر.</li> <li>- تصفیه خانه فاضلاب بوشهر.</li> <li>- عدم رعایت طرح‌های هادی روستایی.</li> <li>- حضور دستگاه‌های نظامی در محدوده‌ی شهری.</li> <li>- فقدان مدیریت کلان در شهرهای جدید.</li> </ul>	<b>نقاط ضعف (۳)</b>	<b>تفاوت‌های فرهنگی</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم تحقق چشم‌انداز جمعیتی شهر جدید عالی شهر.</li> <li>- ضعف سیستم دفع زباله و فاضلاب.</li> <li>- ضعف انگیزه‌ی جمعیت ساکن در مشارکت اجتماعی - اقتصادی در شهر.</li> <li>- کمبود و یا فقدان اهرم‌ها و ابزارهای اجرایی در مدیریت شهرهای جدید به منظور توسعه‌ی اجتماعی و اقتصادی.</li> <li>- تعلق پایین شهروندان به شهر.</li> <li>- تفکیک محله‌ای.</li> <li>- تفاوت‌های فرهنگی.</li> </ul>	<b>نقاط ضعف (۳)</b>	

تهیه کننده: نگارندگان

### نتیجه گیری

طرح جامع شهر جدید عالی شهر در سال ۱۳۶۴ در شرایط جنگی‌ای که بر بوشهر حاکم بود مصوب شد. پایگاه هوایی و دریایی در شرایطی جنگی به سر می‌بردند؛

محدودیت ارتفاع (حداکثر دو یا سه طبقه) در شهر بوشهر وجود داشت و توسعه‌ی شهر بوشهر به علت شبه جزیره‌ای بودن و محدود بودن اراضی امکان پذیر نبود بنابراین بر اساس شرایط مذکور مطالعاتی مبنی بر ایجاد شهر جدید سرریز جمعیتی برای بوشهر در دست اقدام قرار گرفت. پس از مطالعات اولیه بر روی ۵ نقطه‌ی احتمالی برای احداث شهر جدید، موقعیت مکانی عالی شهر به عنوان نقطه‌ی سرریز جمعیتی بوشهر انتخاب شد. پس از گذشت چندین دهه از روند توسعه‌ی عالی شهر، بررسی محیط درونی و بیرونی آن با توجه به نظر ۵۰ نفر از شهروندان و ۱۰ نفر از کارشناسان شرکت عمران، این شهر مجموعه‌ای از نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید روبرو است. یکی از این تهدیدات، عدم بازنگری در طرح جامع است؛ طرح جامع برنامه‌ی شهر است که بر اساس آن می‌توان برنامه‌ریزی کرد. طرح جامع دوره‌ای بیست ساله دارد که در سال ۱۳۶۵ مصوب شده اما در سال ۱۳۸۵ به اتمام رسیده است؛ اما بازنگری‌ای در آن صورت نگرفته است. با وجود محدودیت ارتفاع در شهر بوشهر در زمان مصوب شدن عالی شهر به عنوان نقطه-ی سرریز جمعیتی بوشهر، هم اکنون شهرداری بوشهر، در مورد محدودیت ارتفاع در بوشهر حساسیتی نشان نمی‌دهد و به همین دلیل جذب جمعیت سرریزی بوشهر به عالی شهر کمتر شده است و یکی از تهدیدات برای این شهر محسوب می‌شود. از دیگر عوامل تهدیدکننده برای عالی شهر حضور دستگاه‌های نظامی در محدوده‌ی شهری است. یگان موشکی در جنوب عالی شهر چسبیده به زمین‌های عالی شهر مستقر شده است؛ در حالی که بر اساس قانون حضور یگان‌های عملیاتی در محدوده‌ی شهرها غیرقانونی است. این عامل از چندین جهت قابل بررسی است؛ از طرفی هم برای جذب جمعیت و هم برای تصرف زمین‌های محدوده‌ی شهری عالی شهر تهدید محسوب می‌شود؛ از جهت دفاع از محدوده‌ی شهری نقطه‌ی قوت و از نظر اینکه یک نقطه‌ی نظامی است که می‌تواند هدفی مناسب برای دشمن باشد ضعف است؛ ولی از نظر کارشناسان حضور دستگاه‌های نظامی بیش از هر چیز یک تهدید است. از سایر تهدیدات تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب شهر بوشهر می‌باشد؛ که در ۸ کیلومتری عالی شهر، در سه راهی دلوار قرار گرفته است و به

عبارتی در مسیر ورودی شهر است. عمل تصفیه‌ی فاضلاب به دلایلی به صورت ناقص انجام می‌شود که باعث گردیده حوضچه‌های فاضلاب سرریز کرده و بوی بسیار نامطبوعی را متساعد کند و ضمناً برای ایجاد فرودگاه جدید بوشهر مسأله‌ساز است. همچنین تهدید ساخت و سازهای صورت گرفته در اطراف عالیشهر را می‌توان نام برد؛ بدین صورت که زمین‌های کشاورزی این مناطق به قطعات متعددی تقسیم شده و از کاربری کشاورزی به باغ ویلا تغییر یافته است. در صورتی که زمین‌های مذکور در طرح هادی روستایی کاربری کشاورزی داشته است نه مسکونی، و این عامل موجب کاهش بیش از پیش جذب جمعیت در عالیشهر می‌شود. فرصت‌های مناسبی نیز برای این شهر وجود دارد؛ با توجه به آخرین تغییراتی که در محل احداث فرودگاه جدید بوشهر اتفاق افتاده است، محل فرودگاه به شرق حاشیه‌ی جاده‌ی عالیشهر- بوشهر انتقال یافته است. نخلستان‌های شمال شرقی و جنوبی شهر بوشهر، برخی از نواحی منطقه‌ی حفاظت شده حله و تپه‌ماهورهای جنوب عالیشهر توانایی ایجاد مراکز توریستی و تفریحی را دارند که علاوه بر امکان فعالیت توریستی و فراهم نمودن زمینه‌ی اشتغال، موجب تقویت مراکز سکونتی همجوار می‌گردند. اراضی شرقی شهر جدید عالیشهر دارای زیبایی‌های بصری طبیعی است که در طرح توسعه‌ی شهر با عنوان اراضی مناسب برای ایجاد پارک جنگلی مورد نظر قرار گرفته است. وجود درختان کهور و کنار به صورت پراکنده، استقرار دریاچه‌ی فصلی در وضع موجود و تبدیل این اراضی به پارک جنگلی، محلی برای گذران اوقات فراغت ساکنان منطقه و روستاهای اطراف را با کمترین سرمایه گذاری میسر می‌سازد. از مهم‌ترین نقاط ضعف می‌توان به تفاوت‌های قومیتی و فرهنگی موجود در شهر اشاره کرد. این تفاوت‌ها یکی از مهم‌ترین موانع برای شکل‌گیری هویت شهری است؛ زمینه‌ی مشترکی چون لهجه، آداب و رسوم و اعتقادات خاص در شهروندان برای تمایز و یگانه بودن شهروندان وجود ندارد. در محلات مختلف شهر تفاوت فرهنگی به طور کامل مشخص است؛ به طور مثال محله استادان دانشگاه محله‌ای آرام و خنثی می‌باشد اما محله‌ی صدرا شلوغ و پر سرو صداست. عالیشهر برای جذب سرریز جمعیت بوشهر در نظر گرفته شده، اما سرریز جمعیت به عالیشهر مهاجرت نکرد بلکه افراد با



فرهنگ‌های متفاوت از روستاها و سایر شهرها که به دلایل مختلف از جمله مسکن، چون شرایط مهاجرت به بوشهر را نداشتند، سکونت در عالی‌شهر را انتخاب کردند، اما چون شهر جدید نتوانست جذابیت شهر مادر را داشته باشد پس از بهبود شرایط مهاجرت می‌کنند و این جابجایی و تحرک و عدم سکونت دائمی در شهر به مسأله‌ی عدم شکل‌گیری «مای مشترک» دامن می‌زند. با وجود تهدیدات و ضعف‌های ذکر شده؛ نقاط قوت بسیار مناسبی نیز در این شهر وجود دارد. ارتفاع شهر عالی‌شهر از سطح دریا بین ۹۰-۲۵ متر است. مخازن آب که بالاترین نقطه‌ی شهر است ۹۰ متر از سطح دریا بالاتر است و به طور میانگین ۵۰ متر اختلاف ارتفاع از سطح دریا نسبت به شهر بوشهر و رطوبت کمتری نسبت به بوشهر دارد که آب و هوایی معتدل‌تر و مناسب‌تر را فراهم کرده است. عدم وجود تهدیدات پدافند غیر عامل که در شهر بوشهر وجود دارد؛ از دیگر نقاط قوت عالی‌شهر است. دسترسی به شبکه‌ی شهری برای این شهر با توجه به وجود چهارراه ورودی به شهر؛ در حالی که شهر بوشهر تنها یک راه ورود و خروج شهری دارد نیز از نقاط قوت آن است. همچنین فاصله‌ی عالی‌شهر با حریم نیروگاه اتمی به خوبی رعایت شده است و امنیت نسبی بیشتری در حوادث ممکن در نیروگاه نسبت به شهر بوشهر دارد. توسعه‌ی شهر عالی‌شهر، در افزایش ارزش اقتصادی زمین‌های این نواحی تأثیرگذار بوده و موجب افزایش فعالیت‌های کشاورزی در اراضی کشاورزی شده است. در نهایت با توجه به مطالعات صورت گرفته در شهر جدید عالی‌شهر می‌توان به این نتیجه رسید که تهدیداتی که این شهر را با چالش روبرو کرده یا خواهد کرد دارای وزنی به نسبت بیشتر از فرصت‌ها و نقاط ضعف نسبت کمتری در برابر نقاط قوت شهر دارد. با بهره‌گیری از فرصت‌ها و تقویت نقاط قوت و کاستن از بار تهدیدات و نقاط ضعف شهر عالی‌شهر، می‌توان به توسعه‌ی پایدار شهری رسید؛ توسعه‌ای که پاسخگوی نیازهای حال حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده برای رفع نیازهایشان باشد (واوول و همکاران، ۲۰۱۱؛ لی و همکاران، ۲۰۰۹؛ ابوبکر و شین، ۲۰۱۳). پایداری موضوعی کلیدی در تحول شهری و توسعه است؛ توسعه‌ی پایدار به معنای حفاظت

بیشتر از محیط زیست است و نیازمند چشم‌اندازی بلندمدت برای ایجاد تغییرات مثبتی است که به پایداری اجتماعی و فرهنگی مرتبط با محیط زیست منجر می‌شود (چویی و ان، ۲۰۱۳: ۵۱). توسعه‌ی شهری بر رشد متوازن اقتصادی، ساخت و ساز محیط زیست، حفاظت از محیط زیست و پیشرفت‌های اجتماعی متمرکز است (ژینگ‌کوال و شان، ۲۰۱۱: ۱۱۷۰).

## منابع

- ارجمندیا، اصغر. (۱۳۶۹). هدف‌های اجتماعی در شهرهای جدید. شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی، سازمان شرکت عمران.
- ربانی، رسول. (۱۳۸۵). جامعه‌شناسی شهری، اصفهان: دانشگاه اصفهان.
- زیاری، کرامت اله. (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی شهرهای جدید. تهران: انتشارات سمت.
- زیاری، کرامت اله، پژوهان، موسی و خلیلی، احمد. (۱۳۹۲). سنجش هویت شهری در شهرهای جدید ایران بر اساس اصول هویت‌بخش مکتب اصفهان. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره‌ی هجدهم، صص ۱۵۴-۱۳۹.
- عنابستانی، علی اکبر؛ عنابستانی، زهرا. (۱۳۹۱). تأثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه‌ی موردی: شهر جدید گل‌بهار). مجله‌ی مطالعات توسعه‌ی اجتماعی ایران، سال چهارم، شماره‌ی چهارم، صص ۳۴-۲۳.
- شرکت عمران شهر جدید عالی‌شهر. (۱۳۸۲). بازنگری طرح تفصیلی شهر جدید عالی‌شهر، جلد اول.
- شرکت عمران عالی‌شهر. (۱۳۸۲). بازنگری طرح تفصیلی شهر جدید عالی‌شهر، جلد دوم.
- قرخلو، مهدی؛ شورچه، محمود. (۱۳۸۴). نگرشی منطقه‌ای در ارزیابی عملکرد شهر جدید در ایران با تأکید بر تقویت روستا‌شهرها. نشریه‌ی علوم جغرافیایی، جلد ۵، شماره‌ی ۶ و ۷، صص ۱۷۷-۱۵۳.
- گلکار، کورش. (۱۳۸۵). مناسب سازی تکنیک تحلیلی (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری، مجله‌ی صفا، شماره‌ی ۴۱.
- محمدی ده چشمه، مصطفی؛ زنگی آبادی، علی. (۱۳۸۶). امکان‌سنجی توانمندی‌های اکوتوریسم استان چهارمحال و بختیاری به روش SWOT، مجله‌ی محیط‌شناسی، سال سی و چهارم، شماره‌ی ۴۷، صص ۱-۱۰.
- محمدی ده چشمه، مصطفی. (۱۳۸۶). برنامه‌ریزی فضایی شهرستان شهرکرد، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان، چاپ نشده.
- مولوی، جمشید. (۱۳۸۸). سنجش کیفیت زندگی در شهرهای جدید (مطالعه موردی شهر جدید هشتگرد)، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، چاپ نشده.
- نقدی، اسداله. (۱۳۹۰). انسان و شهر: جامعه‌شناسی و برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول، همدان: دانشگاه بوعلی سینا.

- Abu Bakar,A.H and Cheen,K.S(2013). A Framework for Assessing the Sustainable Urban Development. *Social and Behavioral Sciences*, 85. 484 – 492.
- Atash,F and Shirazi Beheshtiha,Y.S.(1997).New Town and their Practical Challenges: The Experience of Poulad Shahr in Iran.Habitat ITNL,vol,22,pp.1-13.
- Choi,S.H.and Ahn,K.H(2013). Assessing the sustenance and evolution of social and cultural contexts within sustainable urban development, using as a case the MAC in South Korea. *Sustainable Cities and Society* 6. 51–56.
- Cho-yam lau,J(2011). Spatial mismatch and the affordability of public transport for the poor in Singapore’s new towns. *Cities*, 28 (2011) 230–237.
- Hegazy,I.R and Seddik Moustafa,W.(2013). Toward revitalization of new towns in Egypt case study: Sixth of October. *International Journal of Sustainable Built Environment*, (2013) 2, 10–18.
- Heilongjiang Province. *Journal of Northeast Agricultural University*, Vol. 20No. 1 , 76-84.
- Hui,E.C.M and Lam, M.C.M.(2005). A study of commuting patterns of new town residents in Hong Kong . *Habitat International*, 29 (2005) 421 – 437.
- Li,F. at al(2009). Measurement indicators and an evaluation approach for assessing urban sustainable development: A case study for China’s Jining City. *Landscape and Urban Planning* 90 .134–142.
- Markovska .N. and Taseska.V. and Pop-Jordanov.J.(2009). SWOT analyses of the national energy sector for sustainable energy development. *Energy* ,34 ,752–756.
- Salar, M and Salar, Orkide (2014). Determining pros and cons of franchising by using swot analysis. *Social and Behavioral Sciences* 122, 515 – 519.
- Varol,C. and Ercoskun,O.Y and Gurer,N.(2011). Local participatory mechanisms and collective actions for sustainable urban development in Turkey. *Habitat International* 35 .9 -16.
- Wan-rong ,Gu. At al (2013). SWOT Analysis and Development Strategies of Maize Industry in
- Xingkuan, w. and Shan,H.(2011). Exploratory post-evaluation of the current situation of sustainable urban development. *Conference on Green Buildings and Sustainable Cities*. 21 , 1169 – 1172.
- Zamani,B and Arefi,M(2013). Iranian New Towns and their Urban Management Issues: A critical review of influential actors and factors. *Cities* 30 (2013) 105-112.
- Ziari,k. and Gharakhlou,M.(2009). A Study of Iranian New Towns During Pre- and Post Revolution. *Int. J. Environ. Res.*, 3(1):143-154.

