

## بررسی کارکردهای مناطق شهری (مورد مطالعه شهر کرج)

دکتر ژیلا مداحی\*

### چکیده

مهم‌ترین عامل در کاربری اراضی تقسیم (مکان و فضا) است، بنابراین کاربری اراضی شهری مجموعه‌ای هدف‌مند از فعالیت‌هایی است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد، تقسیم ناعادلانه کاربری مهم‌ترین مسأله که ذهن همه را به خود مشغول کرده است فلذا می‌توان کاربری مسکونی در شهر کرج، که بیشترین کاربری را به خود اختصاص داده است در حدود ۳۰/۱ درصد سهم سرانه می‌باشد و سرانه خدماتی ۲۸/۲ درصد می‌باشد که با کمبود فضای سبز و تجاری برخورد می‌کنیم، اختصاص نامناسب اراضی به کاربرهای مختلف و سرانه‌های نامناسب در طرح‌های مصوب نیز از مشکلات این طرح‌ها می‌باشد. چنانچه در طرح‌های مصوب کرج عدم تقسیم عادلانه کاربریها بر روی اراضی مالکین دیده می‌شود، و در نهایت مسأله تغییر زمینهای کشاورزی به کاربری مسکونی از مهمترین مقوله‌های شهری مطرح در کرج می‌باشد و کمبود فضای سبز در کرج به طور جدی مشاهده می‌گردد و اگر میزان فضای سبز موجود را بر تعداد واقعی کرج تقسیم کنیم رقمی به دست خواهد آمد که احساس کویر بودن کرج را به انسان تقدیم می‌کند.

و بطور کلی بیش از حد متعارف کاربری‌های مسکونی باعث عدم تعادل در انواع کاربری‌ها و بدین ترتیب مشکلات فراوانی را باعث گردیده است.

شهر مجموعه‌ای از عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط‌های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت ساکن متمرکز شده اند و شهرنشینی یکی از اقسام نحوه زندگی بشر بر سطح زمین و به عنوان استقرار ثابت بشر در محیط زیست است.

لذا از آنجا که شهر برای زمانی طولانی کانون تمدن به شمار می‌رفته عجیب نخواهد بود، اگر پدیده شهر و شهرنشینی به طور عمیق مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد فرآیند شهرنشینی در ایران سابقه‌ای طولانی دارد و فلات ایران جز اولین نقاط کره زمین است که شهرنشینی را تجربه نموده ولی شهرنشینی در قرون معاصر در ایران شکل تازه و ویژه‌ای دارد که پیامدهای زیادی را در بر داشته است که از جمله این پیامدها مهاجرت‌های بی‌رویه از روستاها به شهرها می‌باشد.

شهر کرج به دلیل ویژگی مکانی خود و مجاور بودنش با تهران با شیوه خاصی از شهرنشینی مواجه گردیده است، پدیده سریع و در مدت ۲-۳ دهه اخیر چنان نمودی پیدا کرده که قابل تأمل، بحث و بررسی علمی می‌باشد.

واژگان کلیدی: کارکردهای شهری، فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدماتی، اکولوژی شهری.

### مقدمه

در چند دهه اخیر، به خصوص بعد از انقلاب صنعتی، وجود شهر و شهرنشینی اهمیت بیشتری پیدا کرده و تمایل مردم به شهرنشینی شدن و به طبع آن افزایش سریع جمعیت را نیز با خود همراه داشته، اگر بپذیریم که شهرنشینی عبارت است از «هنر زیستن انسان‌ها در کنار هم» سپس شهر محل تبلور هوشمندانه و متفکرانه این هنر است. همه

عوامل باعث شده تا بررسی تحولات شهرنشینی و تغییر کاربری‌های شهری مورد توجه بیشتری قرار گیرد، و انسان سبب شده در راستای نیازها و تمایلات خویش، تعادل آنها را به هم زند، برخی از مراکز جمعیتی پیرامون را به درون کشیده و در خود هضم کند. و گروهی را از جمعیت تهی ساخته و کارکردهای دسته‌ای را تغییر دهد. یعنی در حقیقت فضای ناحیه‌ای را در راستای نفع خود شکل دهد.

شهر چگونه جایی است؟ متخصصین، صاحب نظران و کارشناسان بسیاری در پاسخ به این پرسش نظرات خود را مطرح ساخته‌اند. آمارگران، جمعیت شناسان، جامعه شناسان، برنامه‌ریزان شهری، طرح ریزان شهری، معماران، جغرافی دانان، مهندسان و مدیران محیط زیست، مسئولین و مدیران شهری، حقوق‌دانان، اقتصاددانان، تاریخ‌دانان، شاعران، نویسندگان، نظریه‌پردازان سیاسی و... هر کدام از دریچه‌ای متفاوت از دیگری به شهر نگریسته و بالطبع نظری خاص نسبت به شهر داشته‌اند. اما آیا هر کدام از این دیدگاه‌ها، نظریات یا تعاریف برای شناخت شهر کافی است؟ آیا ملاک‌هایی چون داشتن تعداد معینی از جمعیت، دارا بودن سازمان‌هایی مثل شهرداری، قرار داشتن در موقع و مقر جغرافیایی مناسب، قرار داشتن در یک منطقه مناسب به عنوان نقطه جذب مازاد کشاورزی، دارا بودن ساختمان‌ها و تاسیسات عظیم، غالب بودن مشاغل خدماتی و صنعتی بر کشاورزی، داشتن پیشینه تاریخی و یا دارا بودن نهادها و ادارات و سازمان‌های شهری و اجتماعی، به تنهایی برای معرفی شهر کافی است؟

#### روش تحقیق

در هنگام حل یک مساله به مجموعه قواعد و اصولی که برای پیگیری سیستماتیک و عملی در تشخیص و قانون‌مند کردن مسئله به کار می‌رود روش علمی اطلاق می‌شود.

بدین سبب به دلیل وجود ارتباط متقابل و یکپارچه میان اجزا این پژوهش و با توجه به ماهیت موضوع (روش سیستمی) را برای پژوهش برگزیده و در این راستا شناخت هویت شهری در نظام تکاملی کانون‌ها از طریق روش تاریخی، مقایسه‌ای فراهم آمده است.

که از روشهای ذیل هم استفاده نموده:

طراحی تحقیق

۲- مطالعات کتابخانه‌ای

۳- مطالعات میدانی

۴- استخراج تنظیم و پردازش داده‌ها و تدوین نهایی

#### ضرورت انجام تحقیق

هرگاه موضوعی در ذهن محقق به سوالی تبدیل شود که وی را برای دستیابی به پاسخ به تحقیق وادار سازد به آن مسئله و یا موضوع تحقیق گویند و بیان مسئله در حقیقت مطرح کردن دامنه، وسعت، ابعاد و اجزاء موضوع مورد بررسی است. امروزه همراه با روند جهانی شدن سرمایه داری، بروز تحولات سریع اقتصادی - اجتماعی در سطح بین المللی، حرکت مراکز جمعیتی خرد و کلان در جهان توسعه نیافته به تبع تصمیم‌گیری‌های بیرونی و فراملی، سردرگمی در تثبیت موقعیت کلان‌شهرها و یا تضعیف آن در سطح ملی، کم نتیجه بودن سیاست‌های درونی برای

تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ، بروز تغییرات فراوان در کانون‌های پیرامونی شهرهای مادر که گاه در راستای ایجاد تحولات عمیق اقتصادی - اجتماعی گام‌هایی به جلو محسوب می‌شوند، احاطه شدن با دیدگاه‌هایی که تجمع کلان را مذموم می‌شمارند، مطرح شدن مباحث توسعه پایدار و برنامه ریزی تحرکات ملی در راستای دستیابی به آن فضایی مملو از پرسش‌های گوناگون بوجود آورده و سبب شده که در جستجوی واقعیت و یافتن پاسخی صحیح پژوهش در قالب درک «نقش مادر شهرها در توسعه پایدار منطقه ای» شکل بگیرد تا بتواند علیرغم وجود پیش زمینه‌های ذهنی درباره نقش آنها در فضای پیرامون خویش واقعیت تاثیر حضور آنها را بیان کند.

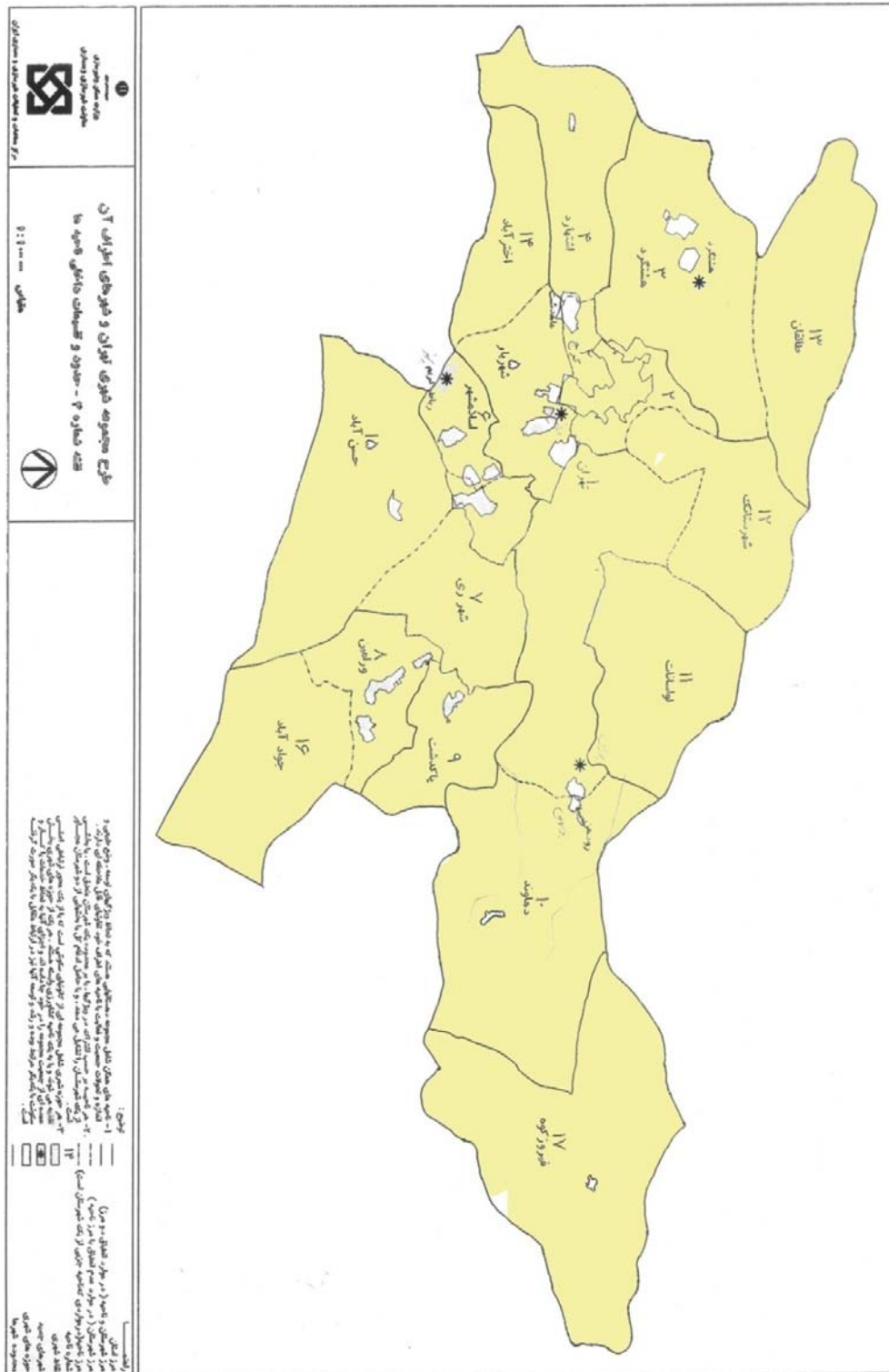
### فرضیات پژوهش

براساس اهداف خاص و عام مذکور جهت انجام و بهره‌گیری از تحقیق حاضر، فرضیات زیر شکل می‌گیرد:

- ۱- در شرایط موجود فعالیت‌ها، تصمیمات، روابط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و اکولوژی میان مادر شهر کرج و حوزه پیرامون، منطقه را به سوی دستیابی به تعادل شهری هدایت می‌کند.
- ۲- آیا شهر کرج و شهرک‌های مجاور آن با اتکا به قوانین محیطی منطقه استقرار خویش می‌تواند به سوی توسعه پایدار هدایت شود.
- ۳- تحولات توسعه فیزیکی و توسعه جمعیتی و با بررسی کارکردهای شهر کرج دارای ارتباط مستقیم با هم هستند.

اثبات فرضیه اول: در واقع جذب جمعیت در کرج مهمترین عامل در توسعه فیزیکی آن است به نحوی که با اشباع شدن برخی مناطق از جمعیت، منطقه‌های جدیدی به شهر ملحق می‌گردد تا پاسخگوی اسکان جمعیت و رویداد باشد.

اثبات فرضیه دوم: تحولات فیزیکی در کرج به شکلی ناپیوسته و آشفته می‌باشد و این آشفستگی ناشی از عدم تطبیق طرح‌های جامع با واقعیت‌های موجود شهر است. طبق مطالعاتی که به عمل آمده این فرضیه نیز صحیح است، چرا که توسعه فیزیکی در کرج به صورت انجام شده، نوع اول توسعه روستاها و تبدیل شدن آنها به روستا-شهر که به مرور زمان در محدوده شهر قرار گرفته‌اند و از هیچ انسجام خاصی تبعیت نمی‌کند و نوع دوم محلاتی که تقریباً با برنامه ریزی قبلی شکل گرفته‌اند. در واقع توسعه فیزیکی در کرج از یک عدم پیوستگی و عدم برخورد کل نگر رنج می‌برد.

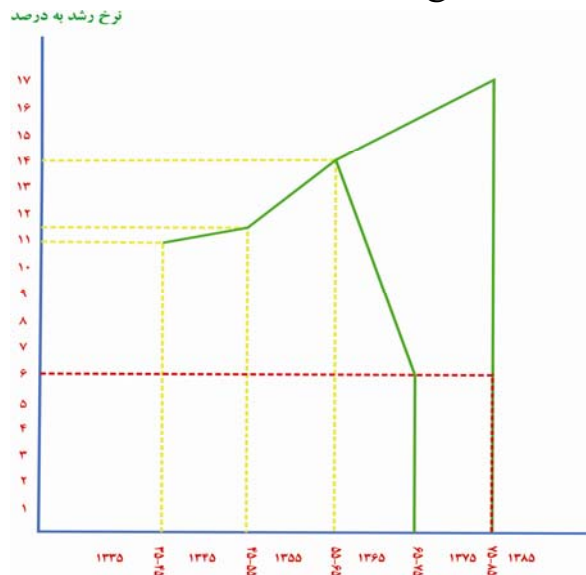


نقشه شماره ۱- حوزه نفوذ و پیرامون شهر کرج

منبع: مرکز مطالعات و شهرسازی و معماری ایران، آذر ۷۹

بررسی روند تحولات جمعیت شهر کرج: در فواصل سال‌های (۱۳۳۵-۱۳۸۵)، باید ذکر شود<sup>۱</sup> اولین سرشماری عمومی و نفوس مسکن در سال ۱۳۳۵ انجام پذیرفت، که در این زمان جمعیت شهر بالغ بر ۴۵۲۶ نفر بوده و ده سال بعد (یعنی در سال ۱۳۴۵) جمعیت این شهر حدود (۴۴۲۴۳) نفر گزارش گردید و علت این امر به سبب توسعه کارخانجات و مرکز مهم صنعتی غرب تهران، و وجود اتوبان کرج - تهران - احداث مراکز صنعتی، آموزشی، تحقیقاتی و توسعه مجموعه مسکونی شهر گسترش قابل توجهی را آغاز نمود مطالعات طرح تفضیلی این شهر، اوایل دهه (۷۰) توسط مهندسين پژوهش و عمران از شهرداری‌های کرج (رجائی‌شهر، محمدشهر) تهیه گردید و مناطق ۱ و ۲ شهرداری کرج در مهر ماه ۱۳۷۲ و سپس طرح تفضیلی منطقه ۳ که در آبان ماه همان سال به تصویب کمیسیون ماده پنج رسید. و محدوده شهری کرج شامل ۳ منطقه، ۱۸ ناحیه، ۶۸ محله می‌باشد. و در سال ۱۳۸۵ باز هم تغییرات جدیدی را تجربه کرده و تعدادی از آبادانی‌های این شهرستان با افزایش جمعیت در منطقه حاشیه‌نشین به مرتبه شهری ارتقا یافته‌اند (طرح جامع شهری کرج، ۱۳۶۵، ص ۲۰).

بررسی تحولات کالبدی و نقش عملکردی این شهر و سامان‌دهی عملکردها و به نظم در آوردن ساختار فیزیکی کالبدی و استفاده از توان‌مندی‌ها و ظرفیت‌های بالقوه است.<sup>۲</sup> می‌توان در این شهر به فعالیت‌هایی اشاره کرد که با کاربردی‌های تجاری اکثراً (کارکرد محلی) دارند و کمتر فعالیتی یافت می‌شود که کارکرد فرامحله‌ای داشته باشد. ناهمگن بودن کاربری‌ها از جمله وجود کاربری (مسکونی) بیشترین کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است، و عدم دست‌رسی مناسب آسان به این کاربری‌ها (تجاری - خدماتی و فرهنگی و... و غیره) می‌باشد. (GIS، اتوماسیون، مناطق ده‌گانه شهرداری کرج، ۱۳۸۱).



نمودار شماره ۱ - نمودار خطی نرخ رشد جمعیت شهر کرج (۱۳۳۵-۱۳۸۵)

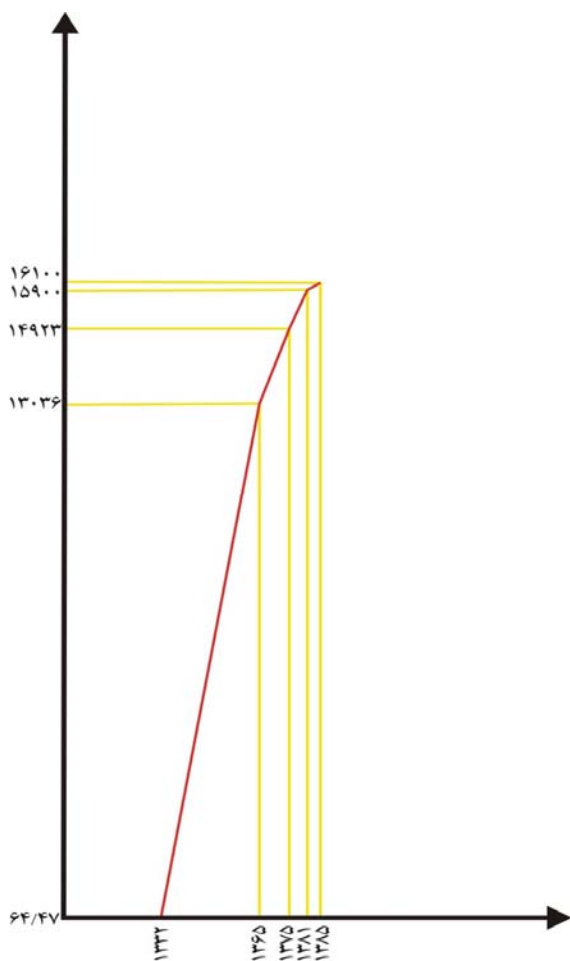
منبع: طرح جامع شهری کرج، ۱۳۶۵

۱- بازنگری طرح تفضیلی، ۱۳۸۱.

۲- طرح جامع شهری، ۱۳۶۵.

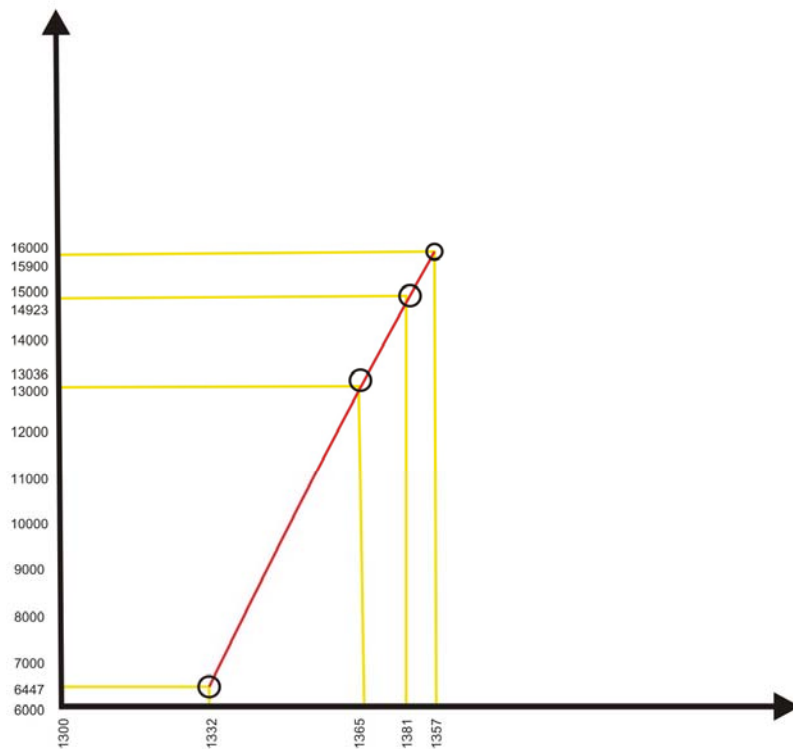
نوع نقش و وظیفه هر شهر را، بالاترین درصد جمعیت شاغل و فعال آن شهر از نظر نوع کارکرد و نقشی که بر عهده دارند مشخص می‌کند به طور کلی مهم‌ترین ویژگی در کارکرد و نقش شهرهای ایران برتری نقش خدمات و بازرگانی است که در اکثر آنها مشاهده می‌گردد (آمار اطلاعات شهرداری کرج، ۱۳۸۰).

و این امر موجبات گسستگی در کارکرد و نقش قدیمی شهرهای ایران را فراهم آورده، و جریان تحول را به طرف نقش‌های خدماتی و بازرگانی و صنعتی سوق داده است. روش اجرایی بوژوگاریه و ژرژشابو جغرافی‌دان فرانسوی است، با توجه به اینکه این دو روش در جغرافی‌دانان با داده‌های آماری ایران همسویی دارد و نتایج آن از لحاظ نمایش کار و وظایف کل شهرهای ایران به واقعیت نزدیک است (عملکرد شورای شهری کرج و اتوماسیون شهرداری مرکزی کرج، ۱۳۸۰).



نمودار شماره ۲- منحنی تغییرات وسعت و سال (۱۳۳۲-۸۵)

منبع: مرکز آمار ایران و سرشماری عمومی و انفورماتیک شهرداری کرج، ۸۰-۱۳۷۵



نمودار شماره ۳- منحنی تغییرات جمعیت و سال (۱۳۳۲-۸۵)  
منبع: مرکز آمار و اطلاعاتی جمعیت ایران و انفورماتیک شهرداری کرج، ۸۰-۱۳۷۵

جدول شماره ۱- کاربری عمومی زمین در شهر کرج (وضع وجود)

کد کاربری	نوع کاربری	مساحت (متر مربع)	نسبت (درصد)	سرانه (متر مربع)
۱	مسکونی	۳۶,۷۹۷,۲۹۵	۲۱/۷۵	۳۰/۲
۲	تجاری	۱,۸۷۸,۹۲۰	۱/۱۱	۱/۵
۳	آموزشی	۱,۲۷۰,۸۷۵	۰/۷۵	۱/۰
۴	آموزش عالی و مراکز تحقیقاتی	۹,۸۲۱,۷۳۵	۵/۸۱	۸/۱
۵	فرهنگی	۱,۶۶۹,۱۶۰	۰/۹۹	۱/۴
۶	مذهبی	۲۳۴,۶۲۰	۰/۱۴	۰/۲
۷	جهانگردی و پذیرایی	۵۶,۷۴۵	۰/۰۳	
۸-۹	درمانی و بهداشتی	۲۳۶,۴۳۵	۲۸۰	۰/۳
۱۰	ورزشی	۵۵۷,۰۳۵	۰/۳۳	۰/۵
۱۱	اداری - انتظامی	۲,۱۷۵,۵۲۰	۱/۲۹	۱/۸
۱۲	فضای سبز	۲۸,۵۳۴,۶۸۵	۱۶/۸۸	۲۳/۴۵
۱۳	نظامی	۷۲۵,۳۵۵	۰/۴۳	۰/۶
۱۴	کارگاه‌ها و صنایع	۵,۴۷۰,۲۸۵	۳/۲۳	۴/۵
۱۵	تاسیسات شهری	۲,۱۲۵,۴۶۰	۱/۲۶	۱/۷۵
۱۶	تجهیزات شهری	۲۳۴,۵۳۰	۰/۱۴	۰/۲
۱۷	حمل و نقل و انبارها	۱,۶۲۹,۸۱۰	۰/۹۶	۱/۳
۱۸	خدمات اجتماعی	۴۵۲,۵۶۰	۰/۲۷	۰/۴
۱۹	تفریحی	۲۰۵,۲۴۵	۰/۱۲	۰/۲
۲۰	شبکه رفت و آمد	۲۷,۵۵۸,۵۷۰	۱۶/۳۰	۲۲/۶
۲۱	مسیل رودخانه	۱,۴۵۱,۹۰۵	۰/۸۶	۱/۲
۲۲	متروکه و مخروبه	۴۳۵,۰۹۰	۰/۲۶	۰/۴
۲۳	در حال ساخت	۳,۹۱۶,۵۱۰	۲/۳۲	۳/۲
۲۴	محدوده ساماندهی تپه مراد آب	۶۲۹,۲۱۰	۰/۳۷	۰/۵
۲۵	زمین های بایر	۴۰,۹۱۸,۵۲۰	۲۴/۲۰	۲۳/۶
۲۶	کل محدوده برداشت شده	۱۶۹,۰۸۶,۰۷۵	۱۰۰/۰۰	۱۳۸/۹

منبع: طرح تفصیلی وضع موجود، ۱۳۸۱

بررسی وضع موجود کاربری زمین در شش کلان‌شهر بزرگ، تهران، کرج، اصفهان، تبریز، شیراز و مشهد مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد. به طور میانگین ۴۹/۹۳ درصد از اراضی شش شهر بزرگ کشور به کاربری مسکونی اختصاص یافته است، و سرانه ۳۹/۹۷ مترمربعی را نتیجه داده، و ضمن آنکه ۲۴ درصد از اراضی به کاربری حمل و نقل و معابر اختصاص یافته و سرانه ۱۹/۲۹ مترمربعی را حاصل نموده است، و ۲۶/۰۷ درصد از این اراضی به کاربری‌های خدماتی و سایر کاربری‌های شهری اختصاص یافته است.

بررسی نشان می‌دهد شهر کرج از حیث سرانه سطوح مجموع کاربری زمین مرتبه دوم و سرانه کاربری مسکونی رتبه دوم و سرانه کاربری حمل و نقل و ارتباطات رتبه چهارم را دارا است. ضمن آنکه این شهر در مجموع از ۲۰/۳۴ درصد مترمربع سرانه کاربری خدماتی (سطوح غیرمسکونی + حمل و نقل) برخوردار است، که در میان شش شهر مذکور دارای رتبه چهارم می‌باشد که این نشانگر اختصاص ۲۳ درصد از سطوح شهر کرج به این کاربری‌ها است که در مقایسه با میانگین ۲۶/۰۷ درصدی این شش شهر در سطح پایین‌تری قرار دارد، و حال آنکه سرانه





۸۳/۳۶	۱۰۰	۷۵/۱۶	۱۰۰	۶۹/۴۸	۱۰۰	۸۰/۰۵	۱۰۰
۲/۶۶	۳/۱۹	۱/۰۶	۱/۴۱	۱/۸۶	۲/۶۷	۲/۴۹	۳/۱۱
۴/۷۶	۵/۷۱	۱/۴۸	۱/۹۶	۴/۴۳	۴/۹۳	۵/۲۸	۶/۵۹
۲۱/۱۵	۲۵/۳۷	۲۲/۸	۳۰/۳	۹/۲۴	۱۳/۲۹	۱۹/۲۹	۲۴
۰/۱۹	۰/۲۲	۰/۲۸	۰/۳۷	۰/۱۰	۰/۱۴	۰/۱۹	۰/۲۳
۰/۳۲	۰/۳۸	۰/۳۱	۰/۴۱	۰/۱۰	۰/۱۴	۰/۴۷	۰/۵۸
۰/۳۶	۰/۴۳	۰/۳۱	۰/۴۱	۰/۱۵	۰/۲۱	۰/۴۷	۰/۵۸
۲/۹۶	۴/۸۵	۴/۷۷	۶/۳۴	۱/۶۹	۲/۴۳	۴/۵۰	۵/۶۲
۰/۷۲	۰/۸۶	۰/۸۹	۰/۸۲	۰/۴۱	۰/۵۹	۰/۵۹	۰/۷۳
۰/۹۲	۱/۱۰	۱/۹۹	۲/۶۴	۱/۱۹	۱/۸۱	۲/۰۷	۲/۵۸
۰/۴۹	۰/۳۵	۰/۲۰	۰/۲۶	۰/۶۲	۸/۹۲	۰/۴۶	۰/۵۷
۰/۹۷	۱/۱۶	۱/۱۰	۱/۴۶	۰/۸۹	۱/۳۸	۱/۲۴	۱/۵۴
۰/۸۳	۰/۸۷	۰/۶۲	۰/۸۲	۰/۴۸	۰/۶۷	۰/۵۹۵	۰/۸۴
۷/۸۱	۹/۳۷	۰/۶۲	۴/۱۰۰	۰/۸۴	۱/۲۰	۳/۹۶	۴/۹۴
۱/۰۳	۱/۲۳	۲	۴/۱۰۰	۰/۹	۱/۲۹	۱/۳۶	۱/۶۹
۳۷/۴۹	۴۵	۳۷/۵۵	۴۵	۴۲/۵۱	۵۷/۸۸	۳۹/۹۷	۴۹/۹۳
سرانه	سود	سرانه	سود	سرانه	سود	سرانه	سود
شیراز		مشهد		تبریز		میانهگین (شش شهر اول کشور)	

منبع: عمران شهرداری کرج، ۸۱-۱۳۸۵

به علاوه با مطالعه و جمع‌آوری اطلاعات موجود نکات زیر در مورد مناطق شهر کرج قابل ذکر می‌باشد:

۱- عمده کاربری‌های خدماتی در بافت‌های اصلی و قدیمی متمرکز می‌باشند به علت آنکه این مراکز دارای سابقه، واگلب دارای زیرساخت‌های شهری از قبیل آب، برق، گاز، تلفن بوده و از طرفی به محورهای ارتباط نزدیک می‌باشند (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۰).

۲- رشد انبوه‌سازی‌های مسکونی در حواشی مناطق جدید مانند ۳ و ۴ به دلیل ارزان بودن زمین است که علت اصلی آن نیز عدم وجود زیرساخت‌ها و امکانات شهری است. لذا با توجه به اینکه متقاضیان مسکن از افراد ضعیف جامعه بوده و قیمت تمام شده مسکن بر تمامی عوامل دیگر ارجحیت دارد، لذا انبوه‌سازان نیز به این بخش توجه بیشتری می‌نمایند.

۳- وجود زمین‌های بایر گسترده و هم چنین مخروبه در اکثر مناطق باعث روی آوردن انبوه‌سازان و یا سازندگان آپارتمان‌های تک واحدی به قصد فروش شده است، این مسئله نیز موجب افزایش سرانه مسکونی و در نتیجه کاهش سرانه‌های خدماتی می‌شود (مهندسین مشاور، DHV، طرح جامع شهری، ۱۳۶۵).

۴- بافت‌های قدیمی منطقه عمدتاً یک طبقه بوده و همین امر باعث روی آوردن دالان بخش مسکن به کوبیدن آنها و احداث آپارتمان‌های چند طبقه شده است که ممکن است این امر نیز معضلات جدی را به وجود بیاورد و تراکم جمعیتی بسیار تغییر کند.

۵- فضاهای سبز و مراکز تفریحی بسیار کم و در قطعات کوچک و نامتناسب مناطق به طور کلی غالب بودن بیش از حد متعارف کاربری‌های مسکونی باعث عدم تعادل در انواع کاربری‌ها و بدین ترتیب مشکلاتی گسترده را باعث گردید، که اگر این امر هم مورد توجه جدی قرار نگیرد در آینده مشکلات جدی‌تری را موجب خواهد شد، توسعه کمی شهر بسیار بیشتر از توسعه کیفی آن است. در عرض ۴۰ سال ۱۰۰ برابر افزایش پیدا کرده است. اما از نظر امکانات زندگی رفاهی این توسعه کمتر از ۲۰ برابر بوده است که این امر نیاز به توجه جدی را می‌طلبد، و می‌توان چنین نتیجه گرفت کمبود سطوح مربوط به کاربری‌های خدماتی و بهره‌گیری بیش از اندازه از زمین شهری برای کاربری مسکونی، میانگین تراکم خالص را در شهر تا ۱۵۰ نفر در هکتار رسانده است. لذا دو تراکم خالص و ناخالص برای محلات شهری در نظر گرفته می‌شود. تراکم ناخالص با قرار دادن مساحت کل هر محله به عنوان پایه محاسبه به دست می‌آید و در واقع این تراکم از تقسیم جمعیت بدست آمده به مساحت محله حاصل می‌گردد. پایین‌ترین رده‌های تراکم جمعیتی ناخالص تراکم ۱۰۰-۲۵ نفر در هکتار است که بطور کلی در بخش‌های زیر دیده می‌شود (مرکز کامپیوتر مناطق ده‌گانه شهر کرج، اتوماسیون شهرداری کرج، ۱۳۸۵).

۱- بخش‌های در حال توسعه شهر که بافت نیمه پر دارد مانند: باغستان غرب، و جنوب فردیس، جنوب غربی مهرشهر و کیان‌مهر.

۲- محلاتی که هنوز در معرض ساخت و ساز قرار نگرفته‌اند مانند بخش‌هایی از گلشهر.

۳- محلاتی که بافت شریان‌ها در برگیرنده فضاهای باز و یا باغ، مسکونی است مانند فاز ۴ و ۱ مهرشهر.

- رده‌های میانی تراکم ناخالص، تراکم ۲۰۰-۱۰۰ نفر در هکتار است، که بافت پر می‌باشد.

رده‌های تراکم ناخالص، تراکم ۲۰۰-۱۸۰ نفر در هکتار است که بافت شهری در محلاتی دیده می‌شود که بافت شهری در دهه اخیر شکل گرفته مانند: میانجاده، شاهین‌ویلا و بافت غربی خیابان برغان تا بلوار طالقانی.

رده‌های تراکمی بسیار بالا، تراکم بالای ۴۰۰ نفر در هکتار است که در محلاتی دیگر در برگیرنده بافت حاشیه نابسامانی است مانند: حیدرآباد، حصارک و حسین‌آباد مهرشهر و سپس سایر نقاط بافت حاشیه‌ای هستند مانند ترک‌آباد، شکرآباد، حصارک پایین و زورآباد (عملکرد شورای شهر، دوره اول، ۱۳۸۱، ص ۲۵).

### جمع بندی با مدل Swot

گرچه تمامی ویژگی‌ها، مسائل و مشکلات کاربری‌های شهر در این قسمت مورد بررسی قرار گرفت. در نهایت به منظور جمع بندی از تمامی مطالعات وضع موجود کاربری‌های شهر به ارائه جدول Swot پرداخته می‌شود که در این جدول تمامی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای هر یک از کاربری‌ها در وضع موجود به

طور خلاصه بیان می شود، تا با توجه به این ویژگی ها به ارائه وضع مطلوب و تصمیم گیری برای هر یک از کاربری ها پرداخته شود (بازنگری طرح تفصیلی، ۱۳۸۱، طرح جامع، ۱۳۶۵).

جدول شماره ۳- جدول ۳ Swot

کاربری	قوتها	ضعفها	فرصتها	تهدیدها
مسکونی	-بافت مسکونی نوساز با مصالح با دوام به علت شهرک سازی متعدد	-ناهمگن بودن و یک پارچه نبودن کاربری مسکونی موجود شهر	-وجود اراضی وسیع پیش بینی شده در طرح تفصیلی در محدوده قانونی شهر در جنوب غربی شهر	-شکل گیری بافت های حاشیه ای نابسامان -تهدیدات خطرات ژئومورفولوژیک نظیر رانش زمین در مناطق شمالی شهر
آموزشی	-تحت پوشش قرار گرفتن تمامی بافت های مسکونی شهر از نظر شعاع عملکردی مدارس -نوساز شدن بیشتر مدارس	-وجود ساختمان های قدیمی در تعداد اندکی از مدارس -نبود فضای باز مناسب در اکثر مدارس	-امکان احداث فضاهای آموزشی در شهر به خاطر در اختیار گذاشتن زمین توسط خیرین	-احتمال وقوع خطر با عبور دانش آموزان از عرض خیابان ها به خاطر قرار گرفتن بسیاری از مدارس در حاشیه خیابان های اصلی
فضای سبز و پارک	-احداث پارک های محله ای به تعداد قابل توجه در مناطق مختلف	-کمبود سرانه فضای سبز در وضع موجود -نبود امنیت در برخی پارک های اصلی شهر که باعث کاهش توجه خانواده ها به این پارک ها گردیده است . -نامناسب بودن طراحی برخی از پارک ها	-امکان احداث پارک های محله ای در مناطق جدید الاحداث به علت برنامه ریزی و پیش بینی های قبلی در این مناطق	-خطرات نظیر سیل یا رانش زمین به ویژه برای بزرگترین پارک کرج (پارک چمران) -کاهش سرانه موجود فضای سبز به دلیل زیر ساخت و ساز رفتن باغات شهر
ورزشی	-افزایش تعداد مراکز با کاربری ورزشی در سال های اخیر	-کمبود سرانه ورزشی -تحت پوشش قرار نگرفتن تمامی بافت های مسکونی و محلات از نظر شعاع عملکردی فضاهای ورزشی	-	-عدم استقبال مردم از فضاهای ورزشی به دلیل هزینه بالا
تاسیسات شهری	-امکان یابی مناسب گورستان اصلی شهر -وجود تجهیزات مانند میدان میوه و تره بار و بازار روز در بسیاری از مناطق شهر -وجود سیستم گازرسانی در اکثر مناطق شهر	-نبود شبکه فاضلاب در شهر -کمبود سرویس های بهداشتی و عمومی در سطح شهر -استقرار نا مناسب برخی تجهیزات مثل پمپ بنزین	-طرح در دست احداث شبکه فاضلاب	-امکان ایجاد سیلاب در سطح شهر به هنگام بارندگی به دلیل عدم وجود سیستم فاضلاب در سطح شهر

منبع: اتوماسیون و GIS شهرداری کرج در سال (۱۳۸۵)

## نتیجه گیری

شهر کرج به دلیل ویژگی های خاص مکانی خود و همجواری با تهران شرایط ویژه ای را در شهرنشینی خود تجربه نموده است، چنانچه شهرنشینی کرج را نمی توان جدا از تهران مورد مطالعه علمی قرار داد. در واقع مهم ترین عامل توسعه، کرج قرار گرفتن آن در حوزه نفوذ تهران می باشد.

آنچه لازم است در این قسمت بدان اشاره گردد:

الف) در شرایط موجود فعالیت ها، تصمیمات، روابط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اکولوژیکی میان ما در شهر کرج و حوزه پیرامون، منطقه را به سوی دستیابی به توسعه ای پایدار هدایت نمی کند.

ب) شهر کرج و شهرک های مجاز آن با اتکا به قوانین های محیطی منطقه استقرار خویش نمی توانند به توسعه ای پایدار دست یابند، ارتباط با ما در شهر برخی از ارکان توسعه آنها را تقویت می نماید.

ث) توسعه از کانون جمعیتی مسلط منطقه به سوی پیرامون منتشر می شود، و وجود شهرهای جدید در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بیشتر برای سیاست اسکان و جذب سرریزهای جمعیتی که مشکلات شهرنشینی را سبب می شود، اجرا می گردد. مشکلات شهرنشینی کشورهای جهان سوم با کشورهای پیشرفته متفاوت است. مهم ترین چالش های شهرنشینی جهان سوم عبارتند از:

۱- رشد بالای جمعیت

۲- رشد بالای شهرنشینی

۳- هجوم جمعیت به شهر اول و مادر شهر ناحیه ای

۴- عدم تعادل و توازن میان رشد جمعیت با رشد اشتغال، وجود بیکاری بالا و حاشیه نشینی

۵- کمبود مسکن و سایر خدمات رفاهی از زیرساخت های اصلی

۶- تمرکز شدید جمعیت و اسکان در شهرهای بزرگ

شهرهای جدید در کشورهای در حال توسعه بیشتر به دلیل ناتوانی آنها در حل مشکلات موجود در شهرهای بزرگ و مادر شهرها احداث می شود و نیز معمولاً شهرهای جدید را به دلیل استفاده از امکانات شهرهای بزرگ در نزدیکی آنها احداث می کند. در ایران نیز در نزدیکی اکثر مادر شهرها نمونه هایی از این شهرهای جدید احداث شده است از جمله در اطراف تهران بزرگ، ۵ شهر جدید، اندیشه، هشتگرد، فردیس، پرنده و لتیان احداث شده است. سیاست ایجاد و توسعه این شهرها در اطراف تهران با توجه به اهداف زیر اجرا شده است.

۱- توزیع مناسب و برنامه ریزی شده جمعیت در ناحیه شهری تهران از نظر هدایت سرریز جمعیت کلان شهر تهران به شهرهای جدید.

۲- تمرکززدایی از کلان شهر ناحیه با انتقال برخی از وظایف آن به شهرهای جدید.

۳- پالایش تهران و بهبود و ارتقاء معیارهای زیستی و خدماتی در آن.

۴- جلوگیری از بالا رفتن بی رویه قیمت زمین و مسکن و تخریب اراضی کشاورزی منطقه و در اینجا می توان از

۵ شهر جدید در اطراف تهران فقط به شهر جدید هشتگرد و اندیشه نام برد، به دلیل این که این دو شهر در حیطه

تسلط شهر کرج قرار داشته و بسیاری از ساکنین خود را از شهر کرج پذیرفته‌اند، شاید بتوان گفت این دو شهر توانسته‌اند به عنوان مکان اسکان و جمعیتی کرج نقش مهمی را ایفا نمایند.

### منابع

- GIS (۱۳۸۱). اتوماسیون، مناطق ده‌گانه شهرداری کرج.
- GIS (۱۳۸۵). مناطق ده‌گانه شهرداری کرج.
- اتوماسیون و GIS شهرداری کرج در سال (۱۳۸۵)
- بازنگری طرح تفصیلی، ۱۳۸۱
- بازنگری طرح تفصیلی، ۱۳۸۱، طرح جامع، ۱۳۶۵
- دوره اول، ۱۳۸۱، "عملکرد شورای اسلامی شهر کرج".
- شهر کرج، ۱۳۷۸، "مرکز کامپیوتر شهرداری های ده‌گانه".
- شهرداری کرج، سال ۱۳۸۷، "اتوماسیون منطقه یک".
- شهرداری مرکزی کرج، ۱۳۸۵، "مهندسان مشاور باوند بازنگری"، ۱۳۸۱، اتوماسیون منطقه ۴، ۱۳۸۷.
- شهرداری منطقه ۴ GIS و انفورماتیک شهرداری کرج، ۱۳۸۷
- شهرداری منطقه ۵، کرج، سال ۱۳۸۷، "طرح جامع شهری کرج" ۱۳۶۵، اتوماسیون منطقه ۵ شهرداری، ۱۳۸۷.
- شهرداری منطقه ۶ کرج، ۱۳۸۷، GIS و "انفورماتیک شهرداری کرج".
- شهرداری منطقه یک کرج، ۱۳۸۷، "اطلاعات و آمار"، ۱۳۸۱، "بازنگری در طرح تفصیلی کرج".
- طرح تفصیلی وضع موجود، ۱۳۸۱
- طرح جامع شهر کرج، ۱۳۶۵، "مهندسين مشاور پژوهش و عمران".
- طرح جامع شهرکرج، ۱۳۶۵، "مهندسين مشاور پژوهش و عمران".
- عمران شهرداری کرج، ۸۱-۱۳۸۵
- عملکرد شورای شهر، دوره اول، ۱۳۸۱، ص ۲۵
- عملکرد شورای شهری کرج و اتوماسیون شهرداری مرکزی کرج، سال ۱۳۸۰
- مرکز آمار ایران و سرشماری عمومی و انفورماتیک شهرداری کرج، ۸۰-۱۳۷۵
- مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، "بازسازی و برآورد جمعیت شهرستان های استان تهران".
- مرکز آمار و اطلاعاتی جمعیت ایران و انفورماتیک شهرداری کرج، ۸۰-۱۳۷۵
- مرکز کامپیوتر مناطق ده‌گانه شهر کرج، اتوماسیون شهرداری کرج، ۱۳۸۵
- مرکز مطالعات و شهرسازی و معماری ایران، آذر ۷۹
- مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۱، "بازنگری در طرح تفصیلی کرج".
- مهندسين مشاور، DHV، طرح جامع شهری، ۱۳۶۵
- وزارت مسکن و شهرسازی سال ۱۳۸۰

Farmework For Sustainable Development Of Human Settlements In Buildings And The Environment  
Published By CSTB . Paris, 1997 .

Organization Economic Cooperation And Development

Pattens Of Development : Resources, Plicy And Economic Rowth , Auty , RM ·Published By  
Edward , Arnold , London, DK .

Sustainable Development: Author: OE Polic Approaches For 21 Stcentuny, 1997 , Paris, France.

UK . Liberal Democrats Planning For Sustain Ability :Proposals For Planning Poliaiy And The  
Environment, ByLiberal Democrats Publications, Dorchester , UK , 1993



### *Abstract:*

Division of location and space is the most significant factor of lands use, thus, urban lands' use includes a set of purposeful activities for organization of an unnatural environment, unjust division occupancy is the most important issue that has engaged everyone's mind, thus, Karaj has the most residential occupancy, including 30.1% of percapita share and 28.2% service percapita; there are shortages of green and commercial space.

In general, substandard residential occupancies have resulted in unbalanced usages of different sectors, thus there are plenty of issues concerning to substandard usages.

City includes a set of manmade natural, social and environmental factors, it has been populated by the residents, urbanization is a method of human life on the earth, it is a constant human settlement on the environment.

So, unsurprisingly, city has been a center of civilization for a longtime, urbanization process has a long background; if we precisely study city and urbanization phenomena, Iran Plateau is the first part of the land that has experienced urbanization. But in contemporary centuries urbanization in Iran has a specific form that has had many consequences including irregular peasants' migration to the cities.

Key Words: Performance, urbanization, lands use, environment, residential occupancy, environment