



معرفی روشی برای شناسایی محلات فرودست و اسکان غیررسمی نمونه موردی: سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج^۱

محمد شیخی^۲، طاهره گرانیپایه^۳
دانشگاه علامه طباطبائی، دانشگاه شهید بهشتی
M_shaikhi81@yahoo.com

چکیده

ناهنجاری و ناپایداری اسکان و سکونت اگرچه ریشه‌ای دیرپا در سرزمین ما دارد اما تظاهر آن در اشکال حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، کانون‌های خودرو و اسکان غیرقانونی و نامتعارف به عنوان محصول شرایط جدید شهرنشینی در کشور سابقه زیادی ندارد. مقاله حاضر، بخشی از طرح توانمندسازی محلات غیررسمی شهر کرج است که مبین نحوه انتخاب و اولویت‌بندی وضعیت محلات، و بیان‌کننده روشی نوین در شناسایی محلات غیررسمی است.

در این مقاله، پس از انجام بررسی‌های پایه و مطالعات نظری و تدوین روند و روش شناسایی، پهنه‌بندی فقر شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با تعریف شاخص‌های مرتبط در هر بعد مشخص شد؛ سپس با تلفیق نتایج این مرحله، پهنه‌های فرودست شناسایی، و پس از آن تدقیق مطالعات اجتماعی و فرهنگی، طبیعی و نیز مطالعه نحوه مالکیت و تصرف زمین و ملاحظه ساختار و بافت این پهنه‌ها تدقیق، و حدود ۲۰ محله فرودست تشخیص و محلات اسکان غیررسمی شناسایی و اولویت‌بندی شدند. در نهایت، با امتیازدهی و اولویت‌بندی، سه محله به عنوان محلات هدف به منظور ارائه برنامه توانمندسازی ارائه شد. هدف در انتخاب این محلات، علاوه بر حاد بودن و نیاز به تدوین برنامه برای این محلات، امکان تسری برنامه‌ها به سایر محلات، و بدین منظور، در نظر داشتن تنوع در محلات هدف بوده است.

روش‌ها و فنون به کار گرفته شده در این پژوهش، عبارت از روش فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی و روش دلفی در وزن‌دهی و انتخاب معیارها و پس از آن، در اولویت‌دهی گزینه‌ها در مراحل مختلف و همچنین به کارگیری نرم‌افزار GIS و مدل‌های مختلف تحت آن (برای مثال، نرم افزار الحاقی Spatial Analyse و با استفاده از تابع MAP Calculator)، در تحلیل داده‌ها و اطلاعات و روی هم اندازی لایه‌های مختلف بوده است.

واژه های کلیدی: محلات فرودست - محلات غیررسمی شهر کرج - معیارهای انتخاب محلات غیررسمی - اولویت بندی محلات.

^۱ نوشتار حاضر برگرفته از برنامه ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها با تأکید بر بهسازی شهری است که در سال ۱۳۸۸ توسط مهندسین مشاور پردازاز به انجام رسیده است.

^۲ عضو هیئت علمی و مدیر گروه برنامه‌ریزی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه علامه طباطبائی

^۳ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای دانشگاه شهید بهشتی



مقدمه

اسکان غیررسمی که در شکل غالب آن با تصرف و ساخت غیررسمی زمین و مسکن، عدم رعایت ضوابط و مقررات رسمی و متعارف شهری و ساختمانی، کمبود شدید خدمات زیرساختی و استفاده غیررسمی از تأسیسات و تجهیزات شهری، رشد سریع کالبدی و جمعیتی، اشتغال غالب غیررسمی و به تبع آن ناپایداری سازه‌ای و تأسیساتی، پایین بودن سرانه‌های خدماتی، ناپایداری درآمد و در نهایت بستر کالبدی مناسب جهت رشد آسیب‌های اجتماعی و شکل‌گیری خرده فرهنگ‌های کجرو و ایجاد مأمّن و پناهگاه مناسب جهت مجرمین و بزهکاران اجتماعی مشخص و شناخته می‌شود طی دو دهه گذشته بدل به شکل غالب در حاشیه و متن شهرها و به ویژه کلان‌شهرها شده است. در این میان، شهر کرج به واسطه فاصله کم و دسترسی‌های متنوع و گسترده و سریع به تهران از سویی و استقرار بخش مهمی از کارخانجات و فعالیت‌های پایه‌ای در پیرامون خود، کانون توجه بخش قابل توجهی از جمعیت مهاجر به حوزه شهری تهران شده است.

برابر بررسی تجارب جهانی و ایرانی هرگونه یکجانبه‌نگری و برخوردهای تک بعدی و عصبی با موضوع نه تنها منجر به نتایج مطلوب نخواهد شد که آثار و عواقب آن می‌تواند تا سال‌ها تداوم داشته و حتی منجر به انتشار آن در پهنه‌های وسیع‌تری بشود. مداخلات و برخوردهایی از نوع حذف و پاکسازی^۴ با این کانون‌ها از نظر زمانی مربوط به سال‌های دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ است که با توجه به بازتاب‌های منفی و آسیب‌ها، و مشکلات ناشی از آن کاملاً کنار گذاشته شده و رویکرد جاری در سطح جهانی و از جمله ایران امروزه رویکرد توانمندسازی^۵ است که مبتنی بر به کارگیری حداکثر توان‌های نهفته ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی جهت ساماندهی مسکن و محل سکونت به عنوان بخشی از فرایند زندگی آن‌هاست. طی این فرایند اما در درجه اول مستلزم پذیرش ساکنین این سکونتگاه‌ها به عنوان بخشی و جزئی انکارناپذیر از جامعه شهری ما (اگرچه کم‌درآمد و فقیر) و پس از آن قبول این واقعیت است که متولیان و مسئولان شهری هم به حکم قوانین جاری و هم به دلایل متعدد انسانی و مذهبی موظف به حل مسأله مسکن و سکونت این اقشار هستند تا حل بنیادین و ریشه‌ای مسائل (که ممکن است سال‌ها به طول انجامد) بایستی به راه‌حل‌های واسطه‌ای متوسل شد و نیز وقوف به این که این ساکنین به اصلاح غیررسمی شهر توان‌ها، امکانات و ظرفیت‌هایی دارند که در صورت شناسایی، کشف و بهره‌برداری از آن‌ها می‌توان نسبت به حل کوتاه و میان‌مدت مسائل مرتبط اقداماتی را سامان داد. در این میان، شناسایی محلات غیررسمی و دسته‌بندی این محلات، پیش از هرگونه تصمیم‌گیری و ارائه راهبرد یا برنامه راجع به آن‌ها، عملی مهم و تأثیرگذار بوده و نیازمند به کارگیری روش‌ها و فنون ویژه و مرتبط است.

مقاله حاضر برگرفته از طرح «تهیه برنامه توانمندسازی و بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج» است. طرح فوق در پنج مرحله توسط مهندسین مشاور پردازاز انجام شده است. در مرحله اول با هدف شناسایی محله‌های فرودست (فقیر) شهری کرج، پس از انجام بررسی‌های پایه و مطالعات نظری و تدوین روند و روش شناسایی، پهنه‌بندی فقر شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی صورت گرفت. با تعریف متغیرها و شاخص‌های مرتبط در هر بُعد، اطلاعات استخراج شده با کاربست روش پهنه‌بندی بر مبنای شاخص‌های وزن‌دهی شده پهنه‌های فرودست (فقیر) از نظر کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مشخص شد و سپس با تلفیق نتایج، پهنه‌ها و محله‌های فرودست شناسایی شد. در نهایت سه محله حصار بالا، سهرابییه و اخترآباد به عنوان محله‌های هدف جهت تدوین برنامه توانمندسازی انتخاب شده‌اند. به این مرحله از برنامه توانمندسازی در نوشتار حاضر پرداخته شده است. در مرحله دوم طرح نسبت به بررسی و ارزیابی اجمالی برنامه‌های موجود زیرساختی و بهسازی بخش‌های مدیریت دولتی و تشکلهای مردمی در محله‌های هدف، اقدام شده است. در نخستین گام از این مرحله نسبت به بررسی و ارزیابی نوع نگرش،

⁴ clearance policy

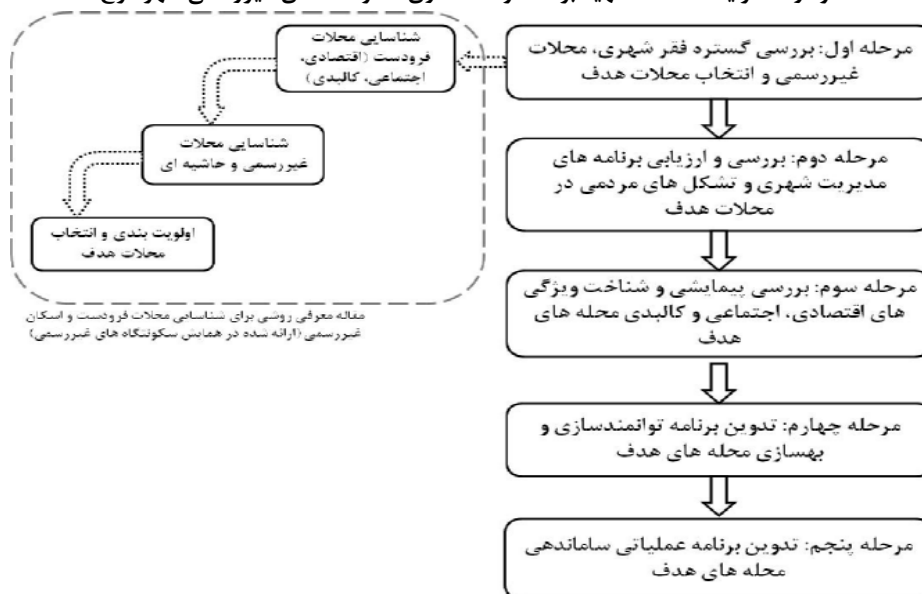
⁵ Empowerment



برنامه‌ها، مشکلات، نیازها و زمینه‌های همکاری دستگاه‌ها و نهادهای دولتی شهرستان کرج نسبت به طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی اقدام، و در فاز دوم این مرحله نسبت به بررسی و ارزیابی نوع و نحوه حضور تشکلهای مردمی و نهادهای غیردولتی در محله‌های هدف، نگرش، برنامه‌ها، مشکلات و نیازهای آنان در ارتباط با محله‌های هدف و شناسایی زمینه‌های همکاری آنان با طرح، اقدام شد که از روش مصاحبه انعطاف پذیر یا آزاد و برگزاری جلسات بحث گروهی (FGD) استفاده شده است.

در مرحله سوم طرح به بررسی ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و همچنین اولویت‌بندی نیازها و مشکلات اساسی محله از دیدگاه خود ساکنین پرداخته شده است. به این منظور سه گام مهم در مرحله سوم انجام شده است. در گام اول با حضور در محلات هدف برداشت کامل ویژگی‌های کالبدی انجام شد. در گام دوم به منظور شناخت عمیق‌تر مسائل و مشکلات به ویژه شناخت ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی با استفاده از روش پیمایشی^۶ و ابزار پرسشنامه به گردآوری اطلاعات اقدام شد. سومین گام در این مرحله نیز به منظور شناسایی و اولویت‌بندی نیازها و همچنین شناخت توان محله در انجام پروژه‌های اجتماع محور و مشارکتی به اجرای جلسات بحث گروهی متمرکز اقدام شد. به این ترتیب حوزه‌های مداخله به تفکیک کالبدی، طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و مدیریتی تعیین و برای هر حوزه مسائل اساسی و اولویت‌دار شناسایی و نهایتاً جدول SWOT با مؤلفه‌های نقاط قوت و ضعف (عوامل درونی) و نقاط فرصت و تهدید (عوامل بیرونی) از حاصل مطالعات و بررسی‌های این مراحل استخراج شده است. در مرحله چهارم پس از تدوین و تبیین اهداف کلان و خرد، در راستای دستیابی به آنها و با استفاده از جدول SWOT و به کارگیری تکنیک تحلیل آن، از خلال روابط موجود بین عوامل SWOT راهبردهای ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌ها استخراج شده است. در مرحله پنجم نیز پیشنهادات، توصیه‌ها و پروژه‌هایی است که دستگاه‌های مسئول و مجری، تشکلهای غیردولتی و محلی و ساکنان، ملاک عمل قرار خواهند داد. در این مرحله برنامه اجرایی و عملیاتی دقیق و زمان‌بندی شده به همراه برآورد اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی طرح ارائه شده است.

نمودار ۱- فرایند مطالعات تهیه برنامه توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج



⁶ Survey Method



در ادامه مباحث مرتبط با معرفی و شناسایی محلات غیررسمی و هدف، به ترتیب زیر ارائه خواهد شد:

در ابتدا به بیان روش‌ها و فنون به کار رفته پرداخته شده و روند کار صورت گرفته تا پایان به تشریح ارائه شده است. سپس با معرفی معیارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، انتخاب محلات فرودست و گستره‌های فقر شهری مورد شناسایی قرار گرفته اند. با تدقیق این محلات و کسب اطلاعات از مراجع ذی‌ربط مانند شهرداری، محلات دیگری نیز مورد بررسی قرار گرفته و با معرفی معیارهای مشخص و بررسی جزئی‌تر محلات، به شناسایی محلات غیررسمی و حاشیه‌ای پرداخته شده است. در پایان، انتخاب محلات هدف با دو رویکرد متفاوت، در دستور کار قرار گرفته و سه محله به عنوان محلات هدف جهت تهیه برنامه توانمندسازی اسکان غیررسمی مورد انتخاب نهایی قرار گرفته‌اند. در تمامی مراحل یادشده، فنون و روش‌هایی به کار گرفته شده است که در ادامه به تشریح آن‌ها پرداخته می‌شود.

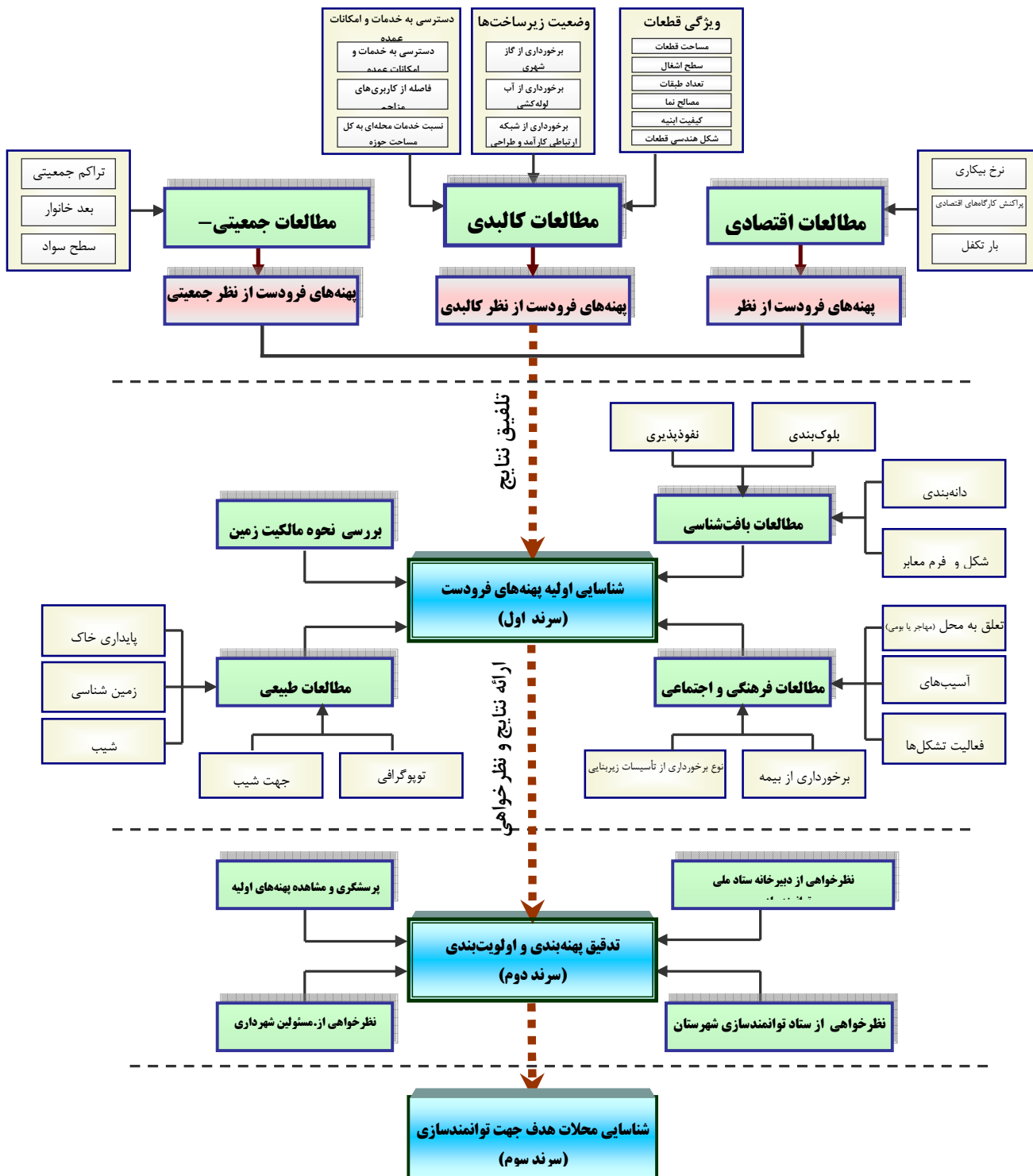
(۱) روش‌شناسی

در طرح توانمندسازی اسکان غیررسمی شهر کرج، شناسایی محلات فرودست (فقیر) شهری کرج، طی مراحل متعدد و با به کارگیری روشی نوین صورت پذیرفت. بدین شکل که پس از انجام بررسی‌های پایه و مطالعات نظری و تدوین روند و روش شناسایی، پهنه‌بندی فقر شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی هدف گرفت و با تعریف شاخص‌های مرتبط در هر بعد طی یک تلاش و پی‌گیری فشرده، اطلاعات، جمع‌آوری و استخراج شد و با کاربست روش پهنه‌بندی بر مبنای شاخص‌های وزن‌دهی شده پهنه‌های فرودست (فقیر) از نظر کالبدی و اجتماعی و اقتصادی مشخص شد، سپس با تلفیق نتایج این مرحله، پهنه‌های فرودست شناسایی شد. پس از آن تدقیق مطالعات اجتماعی و فرهنگی، طبیعی و نیز مطالعه نحوه مالکیت و تصرف زمین و ملاحظه ساختار و بافت این پهنه‌ها تدقیق و حدود ۲۰ محله فرودست تشخیص و محلات اسکان غیررسمی شناسایی و اولویت بندی شدند. در نهایت، با امتیازدهی و اولویت‌بندی پایانی، سه محله به عنوان محلات هدف به منظور ارائه برنامه توانمندسازی ارائه شد. هدف در انتخاب این محلات، علاوه بر حاد بودن و نیاز به تدوین برنامه برای این محلات، امکان تسری برنامه‌ها به سایر محلات، و بدین منظور، در نظر داشتن تنوع در محلات هدف بوده است. شایان ذکر است که مقاله ارائه شده، تنها بخش ابتدایی از کل برنامه توانمندسازی بوده و با هدف تعیین محلات هدف به منظور تدقیق و تهیه برنامه صورت پذیرفته است. در این‌جا، کل فرآیند به طور خلاصه ارائه شده و بخش معرفی شده در نوشتار حاضر مشخص شده است.

نمودار زیر، روند کار طی شده در این گزارش را ارائه می‌دهد که طی آن، محلات هدف طی چهار مرحله اصلی، مورد انتخاب قرار گرفت.



نمودار ۲- فرآیند شناسایی و انتخاب محلات غیررسمی و هدف شهر کاشمر





در پژوهش حاضر از روش‌های زیر برای گردآوری و تجزیه و تحلیل داده‌ها بهره گرفته شده است:

- مشاهدات میدانی

در روش مشاهده میدانی برای برداشت ویژگی‌های کالبدی (نوع کاربری، طبقات، عمر بنا، کیفیت بنا، نوع سازه و مصالح بکار رفته و...)، ساختار فضایی، محله‌بندی و نیز حوزه فراگیر اجتماعی-اقتصادی، تشخیص جریان حیات و سرزندگی در محلات و نیز تشخیص فضاهای حضور و فعالیت ساکنین، فضاهای جمعی و نقاط مکث آن در سطح شهر و پس از آن، در محلات شناسایی شده بهره گرفته شد. لازم به ذکر است که در جریان مشاهدات میدانی از عکس و فیلم نیز استفاده شده است.

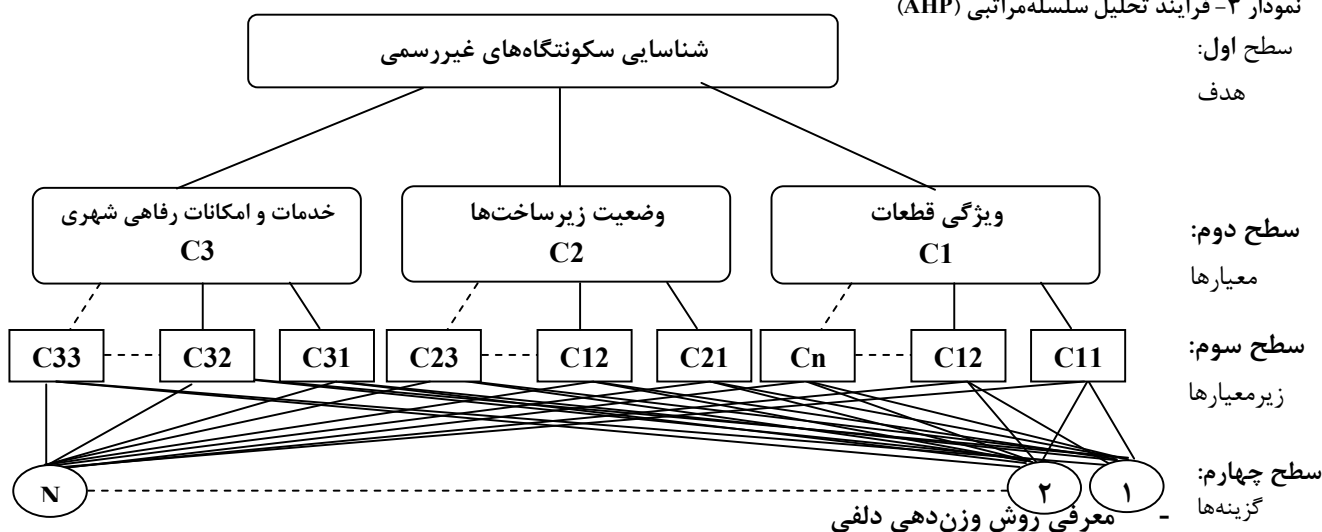
- پیمایش خانوار (پرسشنامه)

به منظور شناخت عمیق‌تر مسائل و مشکلات به ویژه شناخت ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی و دارایی‌های محلی در محلات با استفاده از روش پیمایشی و ابزار پرسشنامه به گردآوری اطلاعات در محلات ۲۰ گانه فرودست (محلات انتخابی توسط مشاور و محلات معرفی شده توسط شهرداری کرج) اقدام شد. پرسشنامه‌ها (تعداد ۵۰۰ پرسشنامه) پس از تکمیل، کدگذاری شده و برای تحلیل از نرم افزار SPSS استفاده شد.

- معرفی روش وزن دهی AHP

این فن، یک روش سلسله‌مراتبی برای وزن‌دهی به معیارها و انتخاب بهترین گزینه از بین معیارها و گزینه‌های ممکن است. در رأس سلسله‌مراتب هدف اصلی (شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی) به عنوان سطح اول قرار دارد. در سطح دوم معیارهای مختلف در رابطه با هدف قرار دارند، در سطح سوم زیر معیارها و در سطح پایینی یا آخر نیز گزینه‌ها یا آلترناتیوها قرار دارند که در رابطه با تحلیل شهری و شناسایی پهنه‌های سکونتگاه غیررسمی این سطح در واقع پیکسل‌های تحلیل رستری (تبدیل شده به نقشه‌های تحلیلی GIS) هستند. شکل زیر به طور ساده، دیاگرام فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی در رابطه با شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی را نشان می‌دهد:

نمودار ۳- فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP)





این روش یکی از ساده‌ترین روش‌های وزندهی است که در آن کارشناس همه معیارها یا زیرمعیارها را در ذهن خود با هم مقایسه می‌کند و کار وزندهی را انجام می‌دهد. کاربرد این روش در سطح گزینه‌ها، و در اولویت‌بندی و وزندهی معیارها و زیرمعیارهای انتخابی است. مثلاً در مورد زیرمعیار اندازه قطعات ما می‌دانیم که قطعات ریزتر بیشتر در سکونتگاه‌های غیررسمی وجود دارد و قطعات درشت‌تر بیشتر در سکونتگاه‌های رسمی، لذا به راحتی می‌توان بین این دو حد بالا و پایین را به روش دلفی وزندهی کرد.

۲) گستره فقر شهری و شناسایی محله‌های فرودست

شناسایی محله‌های فرودست شهر کرج از سه منظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در سطح شهر کرج مورد بررسی قرار گرفت. بدین شکل، پهنه‌های فرودست و گستره‌های فقیر شهری مشخص شدند. این مرحله، اولین بخش از شناسایی محلات غیررسمی بوده است. مراحل طی شده به صورت خلاصه به شرح زیرند:

۱-۲) ویژگی‌های کالبدی شهر

در بررسی ویژگی‌های کالبدی شهر، ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن (اندازه قطعات، سطح اشغال، کیفیت ابنیه و...)، وضعیت زیرساخت‌های کالبدی شهر (آب، برق، راه و...) و وضعیت خدمات و امکانات رفاهی شهر (آموزشی، درمانی و...) در دستور کار قرار گرفت. در این رابطه، برای هر یک از این معیارها، زیرمعیارهایی نیز انتخاب شده و مورد بررسی دقیق در سطح شهر قرار گرفتند.

- ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن شهری

برخی از ویژگی‌های مسکن شهری هستند که می‌توانیم در شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی از آن‌ها به‌عنوان معیار استفاده کنیم چراکه متغیرهای این معیارها در محلات غیررسمی و رسمی با یکدیگر متفاوتند. با توجه به اطلاعات موجود، این ویژگی‌ها در قالب معیارهای مربوط به ویژگی‌های قطعات و زیرمعیارهای زیر، قابل بررسی هستند.

- ۱- اندازه قطعات مسکونی
- ۲- سطح اشغال
- ۳- کیفیت ابنیه
- ۴- مصالح نما
- ۵- شکل هندسی قطعات
- ۶- تعداد طبقات

از بررسی هفت زیرمعیار، اندازه قطعات مسکونی، سطح اشغال، کیفیت ابنیه، مصالح نما، شکل هندسی قطعات و تعداد طبقات در سطح شهر کرج اهمیت نسبی هر کدام از آن‌ها در ارتباط با شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی، مورد نظرسنجی از کارشناسان مجرب قرار گرفت که بر این اساس نتایج آن در جداول زیر آمده است.

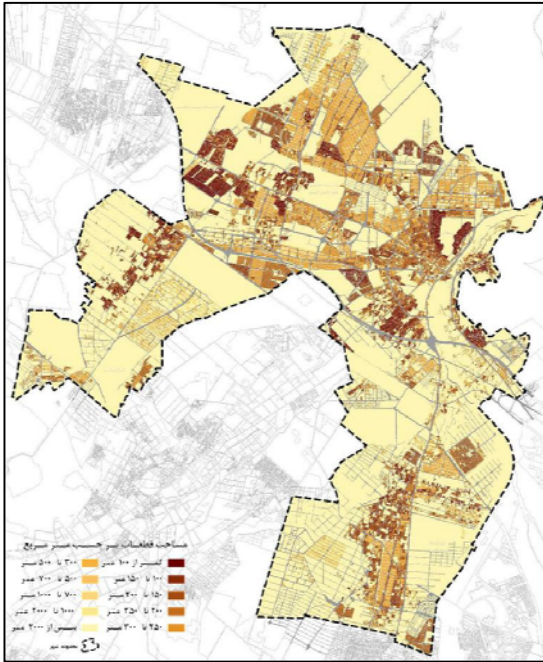
جدول ۱- اهمیت نسبی زیرمعیارهای ویژگی‌های قطعات

معیار	ویژگی‌های قطعات					
	تعداد طبقات	شکل هندسی قطعات	مصالح نما	کیفیت ابنیه	سطح اشغال	اندازه قطعات مسکونی
زیرمعیارها	۰/۱۴۹	۰/۱۸۴	۰/۱۶۴	۰/۱۳۴	۰/۱۸	۰/۱۹۴
اهمیت نسبی						

در نهایت از روی هم‌گذاری این ۶ لایه، لایه مربوط به معیار ویژگی‌های قطعات بدست‌می‌آید. برای نمونه، نقشه GIS وضعیت مساحت قطعات مسکونی در ادامه ارائه شده است:



نقشه ۱- مساحت قطعات مسکونی در شهر کرج



وضعیت زیرساخت‌های کالبدی شهر (آب، برق، راه و ...)

بررسی وضعیت زیرساخت‌های کالبدی در سطح شهر می‌تواند تا حدی متمایزکننده بین سکونتگاه‌های رسمی و غیررسمی باشد. سکونتگاه‌های غیررسمی از نظر دسترسی به زیرساخت‌های شهری عموماً دارای وضعیت نامناسبی نسبت به سایر مناطق شهری هستند. سه زیرمعیار برای معیار دسترسی به زیرساخت‌های کالبدی شهر در نظر گرفته شد:

۱- برخورداری از گاز

۲- برخورداری از آب لوله‌کشی

۳- برخورداری از شبکه ارتباطی کارآمد و طراحی شده.

بر این اساس جدول نظرسنجی تهیه و بعد از گردآوری نظرات کارشناسان

، میانگین آن‌ها به‌عنوان وزن نسبی زیرمعیارها در نظر گرفته شد. در سطح

گزینه‌ها نیز از روش وزن‌دهی دلفی استفاده شد. وزن نسبی این زیر معیارها

در جدول زیر آمده‌است.

جدول ۲- وزن نسبی زیرمعیارهای دسترسی به زیرساخت‌های کالبدی

معیار	دسترسی به زیرساخت‌های کالبدی					
	برخورداری از آب لوله‌کشی		برخورداری از گاز		وضعیت شبکه‌های ارتباطی	
وزن نسبی	۰/۲۸		۰/۲۲		۰/۵	
گزینه‌ها	ندارد	دارد	ندارد	دارد	نامناسب	مناسب

بررسی وضعیت خدمات و امکانات رفاهی شهر (آموزشی، درمانی و ...)

یکی از ویژگی‌های عمومی و مهم محلات و مناطق حاشیه‌نشین و غیررسمی، کمبود خدمات و امکانات رفاهی در آن‌هاست. در این محلات غلبه با کاربری مسکونی است و سرانه خدمات و امکانات رفاهی در آن‌ها نسبت به سایر مناطق شهری بسیار پایین است. دلایل کمبود خدمات و امکانات به شرح زیر است:

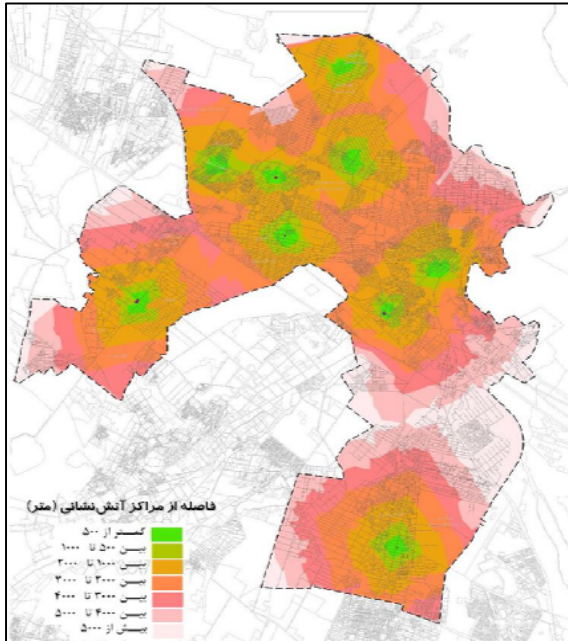
۱- حاشیه‌نشینان اغلب مهاجرینی هستند که به دنبال اشتغال به شهر آمده‌اند و اولویت آن‌ها داشتن سرپناه است.

۲- در شکل‌گیری این محلات، شهرداری یا سازمان‌های دولتی نقشی نداشته، پس تمهیدات و برنامه‌های لازم جهت ایجاد خدمات و امکانات برای آن‌ها در نظر گرفته نشده‌است.



۳- بعد از شکل‌گیری این محلات نیز ارگان‌های دولتی و شهرداری به سختی مسئولیتی در قبال تأمین خدمات وامکانات آن‌ها برعهده می‌گیرند و ساکنین نیز خود توان مالی لازم برای ایجاد آن‌ها را ندارند.

برای بررسی وضعیت محلات شهر کرج از نظر سطح دسترسی به خدمات و امکانات رفاهی شهر سه معیار کلی و تعدادی زیرمعیار در نظر گرفته شد:



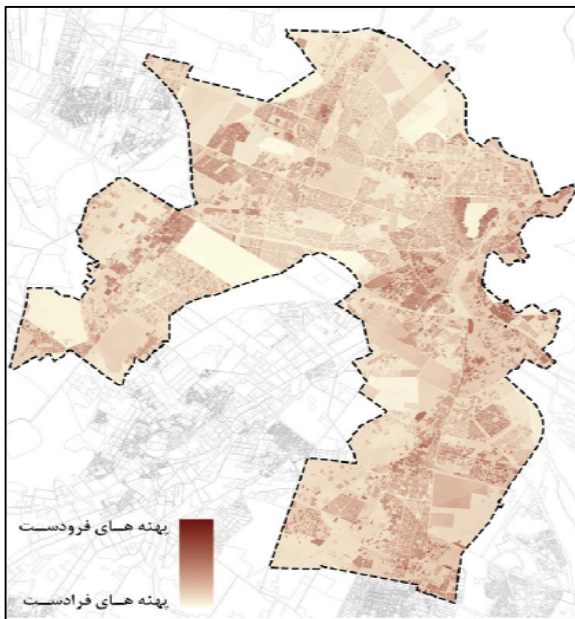
نقشه ۲- فاصله از مراکز آتش‌نشانی (بر حسب متر)

۱- دسترسی به خدمات و امکانات عمده،

۲- فاصله از کاربری‌های مزاحم،

۳- نسبت خدمات محله ای به کل مساحت حوزه

نقشه ۳- محلات شناخته شده به عنوان محلات فرودست شهر



- محلات فرودست شهر کرج بر حسب معیارهای کالبدی

بعد از تعیین معیارها و زیرمعیارها کالبدی، شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی و تعیین اهمیت نسبی آن‌ها و وزن‌نمایی گزینه‌ها، لایه‌های رستری مربوطه به هرکدام از این معیارها در محیط Arc GIS و با اندازه پیکسلی ۵ × ۵ متر تولید شد. این لایه‌ها به کمک قابلیت‌های تحلیلی نرم افزار الحاقی Spatial Analyse و با استفاده از تابع MAP Calculator و با در نظر گرفتن اهمیت نسبی آن‌ها، با هم تلفیق و نقشه پهنه‌بندی محلات فرودست براساس معیارها و زیرمعیارهای کالبدی بدست آمد. نمودار زیر معیارها و زیرمعیارهای کالبدی، شناسایی محلات فرودست را نشان می‌دهد.

نقشه شماره ۳ محلات فرودست شهر کرج را بر حسب معیارهای کالبدی نشان می‌دهد. براساس این نقشه محلات زورآباد، صوفی‌آباد، حصار، خلج

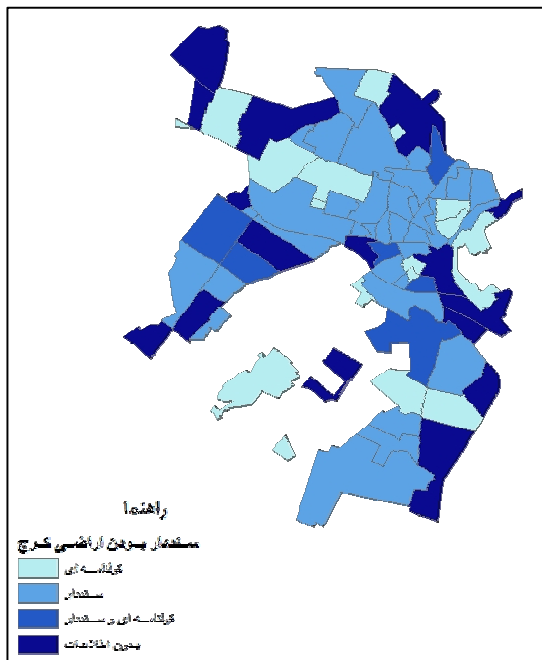


آباد، کلاک‌نو، حسن‌آباد، قلمستان، ترک‌آباد، سهرابیه و حصارک به عنوان محلات فرودست شهر کرج شناسایی شدند.

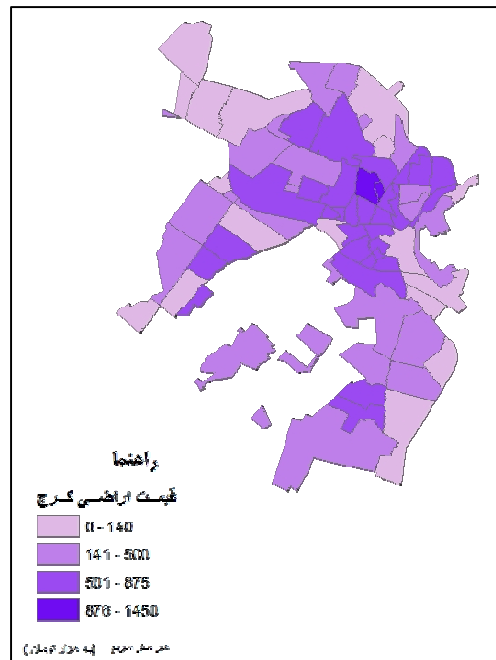
۲-۲) ویژگی‌ها و مشخصات جمعیتی و اقتصادی محلات شهر کرج

پس از بررسی قیمت‌ها در بازار مسکن و زمین شهر کرج، و نیز وضعیت سنددار بودن قطعات، نه معیار اقتصادی و اجتماعی معرفی شده و در تدقیق محلات فرودست مورد استفاده قرار گرفتند. عموماً فقرای شهری و حاشیه‌نشین‌ها، مناطقی را برای سکونت انتخاب می‌کنند که دارای مشکلات و عوارض طبیعی یا مصنوع بوده و بنابراین قیمت زمین در آن پائین است. دامنه‌های پرشیب کوه‌ها، مناطق خارج از محدوده شهر، اراضی دارای مشکل بالا بودن آب‌های سطحی و... از این دسته مناطق هستند. نیز، از آنجا که این افراد مسکن خود را با کمترین امکانات و با ضعیف‌ترین مصالح ساختمانی ایجاد می‌کنند، بنابراین، مسکن نیز ارزان تمام شده و به دلیل دسترسی پائین به خدمات، کیفیت پائین سکونت و... همواره قیمت مسکن نیز در این مناطق پائین است. شهرک رسالت (عظیمیه)، جهانشهر، چهارصد دستگاه، دهقان ویلا، گلشهر، مهرویلا، شهرک گلها، شهرک مهران، فاز ۱ مهرشهر، دارای بیشترین قیمت (بالاتر از ۷۰۰ هزار تومان با ازای هر مترمربع) هستند. در مقابل محلاتی مانند: اسلام آباد، کلاک نو، حصار، حصار بالا، شهرک قائمیه، دارای کمترین قیمت (قیمت هر مترمربع زمین زیر ۳۰۰ هزار تومان می‌باشد) هستند. براساس مطالعات اقتصادی و مشاهدات میدانی، مناطق اسلام آباد، حصار بالا، خلج آباد، کلاک نو و سهرابیه از محلات عمده فقر شهری و حاشیه‌نشینی هستند. به عبارت دیگر، قیمت زمین با مشاهدات محلات فقیر شهری مطابقت بالائی دارد.

نقشه ۵- وضعیت سنددار بودن اراضی در شهر کرج



نقشه ۴- قیمت اراضی در سطح شهر کرج



شمار جمعیت، خانوار، انواع خانوار از نظر نوع سکونت، بعد خانوار، الگوی سنی جمعیت، الگوی جنسی جمعیت، وضعیت سواد، نرخ باسوادی، ساختار مهاجرت، مهاجرت بر حسب سن و مدت اقامت، در بخش اجتماعی و وضعیت اشتغال، ضریب تکفل و بار اقتصادی، توزیع شاغلان در بخش‌های سه‌گانه اقتصادی، وضعیت سواد شاغلین، توزیع شاغلان بر حسب وضع شغلی، بررسی



وضعیت زمین و مسکن، توزیع کارگاه‌های اقتصادی در سطح شهر کرج، در بخش اقتصادی به تفصیل در شهر کرج مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در این بخش از گزارش اقدام به تعیین حوزه‌های فقیر از جنبه اقتصادی و اجتماعی، با استفاده از معیارهای زیر شد:

۱- **تراکم جمعیت**؛ پراکنش جمعیت شهر کرج نشان می‌دهد که محلات اسلام آباد، حصار بالا و پایین، قلمستان، ترک آباد، کلاک نو، شهرک وحدت، شهرک طالقانی و بخش‌های شرقی حافظیه از تراکم جمعیت بالاتری نسبت به سایر محدوده‌ها و محلات برخوردار است.

۲- **بعد خانوار**؛ انتظار بر این است که در پهنه‌های حاشیه‌نشین به نگرش‌های فرهنگی خاص، پایین بودن سطح سواد و نظایر آن، شاخص بعد خانوار در سطح بالاتری قرار داشته باشد. پراکنش بعد خانوار در شهر کرج نشان می‌دهد محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، دولت آباد، قلمستان، ترک آباد، کلاک نو، شهرک وحدت، کوی ۱۱۰، حافظیه و فردیس از بعد خانوار بالاتری نسبت به سایر محدوده‌ها برخوردارند.

۳- **خانوار در واحد مسکونی**؛ این شاخص از تقسیم تعداد خانوار بر تعداد واحدهای مسکونی موجود بدست می‌آید. محاسبه این شاخص برای سال ۷۵، رقم ۱۰۰۹ را نشان می‌دهد. پهنه بندی شهر کرج نشان می‌دهد که محلات دولت آباد، اسلام آباد، خلیج آباد و ترک آباد از تراکم بالاتری در زمینه شاخص خانوار در واحد مسکونی برخوردارند.

۴- **جوانی جمعیت**؛ از آنجائیکه ساکنین بافت‌های حاشیه‌نشین، عموماً به دلایل اقتصادی از قبیل یافتن موقعیت کاری مناسب و سطح درآمد بالاتر در شهر در این محلات ساکن شده‌اند، انتظار بر این است ساختار سنی جوان‌تری نسبت به بافت مرکزی شهر داشته‌باشند. بر این اساس، محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، شهرک امام، حاجی آباد، چهارصد دستگاه، قلمستان، ترک آباد، شکر آباد، کلاک نو، خلیج آباد، شهرک ارم و بخش‌های جنوبی فردیس از درصد جوانی جمعیت بالاتری نسبت به سایر محلات شهر کرج برخوردارند.

۵- **نسبت جنسی**؛ این شاخص برای شهر کرج در سال ۷۵، برابر ۱۰۰۵ و برای سال ۱۳۸۵، برابر ۱۰۰۴ شده است. از آنجائیکه بخشی از ساکنین بافت‌های حاشیه‌نشین به صورت فردی مهاجرت کرده‌اند و افراد مذکور عمدتاً مرد می‌باشند، انتظار بر این است که نسبت جنسی در محلات اسکان غیررسمی بالاتر از سایر محدوده‌های شهر باشد. نسبت جنسی در محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، کوی ولی‌عصر، دولت آباد، ترک‌آباد، شکر آباد، خلیج آباد، کلاک نو، کوی ۱۱۰ و حافظیه بالاتر از سایر محلات کرج است.

۶- **نرخ مشارکت زنان**؛ بررسی‌های آمار شاغلین شهر کرج نشان می‌دهد که در سال ۶۵، میزان ۹۲.۳ درصد شاغلین مرد و ۷.۷ درصد زن بوده‌اند. درحالی‌که در سال ۷۵، ۹۰ درصد مرد و ۱۰ درصد باقیمانده زن بوده‌اند. نرخ مشارکت زنان در فعالیت‌های اقتصادی در محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، جهان‌شهر، قلمستان، ترک آباد، کلاک نو، شهرک ناز و جنوب فردیس بین صفر تا ۴ درصد بوده و از سایر محلات شهر کرج پایین‌تر است.

۷- **بار تکفل**؛ در شهر کرج، بطور متوسط هر نفر جمعیت فعال، بار اقتصادی ۱.۶۳ نفر را بر عهده دارد. در سطوح پایین‌تر، محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، چهار صد دستگاه، قلمستان، ترک آباد، خلیج آباد، کلاک نو، احمدیه، همت آباد، شهرک ارم و شهرک ناز از سطح بار تکفل بالاتری نسبت به سایر محدوده‌ها برخوردارند.

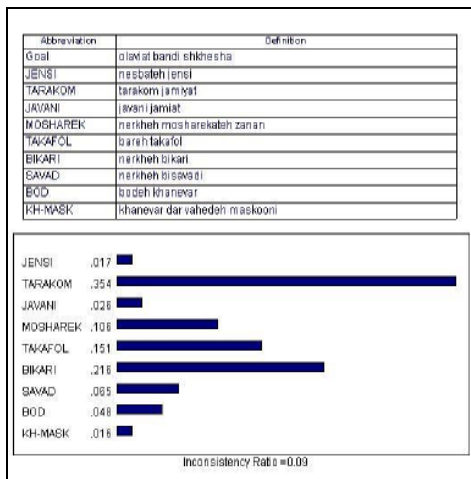
۸- **نرخ بیکاری**؛ در سطح محلات اسکان غیررسمی اگر آمار شاغلانی که دارای مشاغل غیررسمی هستند از آمار شاغلین کسر شود، انتظار بر این است که نرخ بیکاری در محلات حاشیه‌نشین افزایش یابد. محلات حصار، اسلام آباد، قلمستان، ترک آباد، شکر آباد، کلاک نو، خلیج آباد، شهرک منظریه و شهرک ناز از سطح بیکاری بالاتری نسبت به سایر محدوده‌ها برخوردارند.



۹- نرخ باسوادی؛ نرخ سواد عبارت است از نسبت جمعیت باسواد به جمعیت ۶ ساله و بیشتر که برحسب درصد بیان می‌شود. پراکنش نرخ بیسوادی در سطح شهر کرج نشان می‌دهد محلات حصار، حصار بالا، اسلام آباد، قلمستان، دولت آباد، ترک آباد، کلاک نو و بخش‌های شرقی شهرک ارم از سطح بیسوادی بالاتر رنج می‌برند.

برای انجام بررسی مذکور از تکنیک فرایند تحلیل سلسله مراتبی^۷ استفاده می‌شود. این فرایند گزینه‌های مختلف را در تصمیم‌گیری دخالت داده و امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیرمعیارها را دارد. همچنین میزان سازگاری و ناسازگاری تصمیم را نیز نشان می‌دهد. در ابتدا شاخص‌های پیشنهادی اولویت‌بندی شده، و وزن هر یک از معیارها تعیین شد که وزن نسبی هر یک از آن‌ها به شرح جدول زیر است.

۴- اولویت‌بندی شاخص‌های مداخله



جدول ۳- اولویت‌بندی شاخص‌های نه گانه جدول

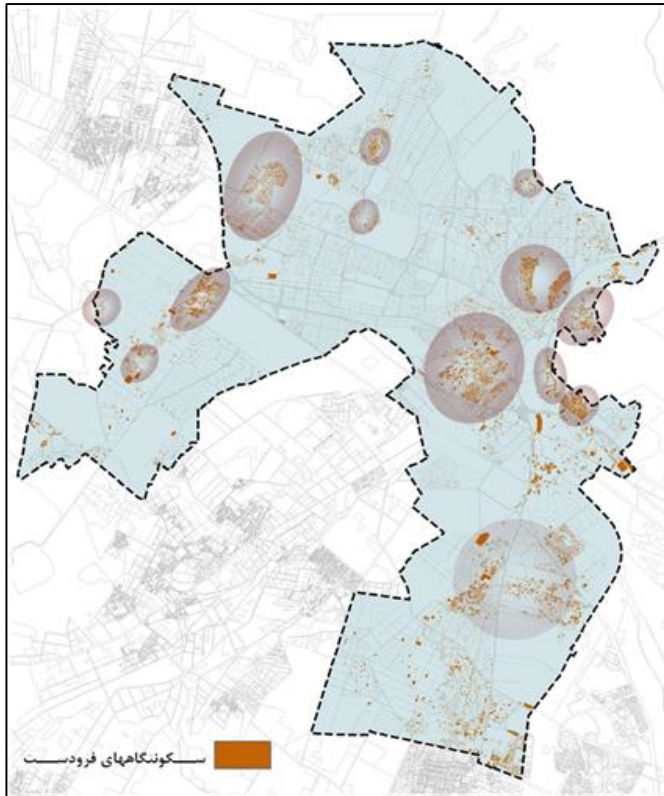
اولویت	وزن معیارها	شاخص‌ها (معیارها)	ردیف
۱	۰/۳۵	تراکم جمعیت	۱
۲	۰/۲۱۶	نرخ بیکاری	۲
۳	۰/۱۵۱	بار تکفل	۳
۴	۰/۱۰۶	نرخ مشارکت زنان	۴
۵	۰/۰۶۵	نرخ باسوادی	۵
۶	۰/۰۴۸	بعدخانوار	۶
۷	۰/۰۲۶	جوانی جمعیت	۷
۸	۰/۰۱۷	نسبت جنسی	۸
۹	۰/۰۱۶	خانوار در واحد مسکونی	۹

^۷. Analytical Hierarchy Process (AHP)



در مرحله بعد میزان ناسازگاری تصمیم‌گیری‌ها در اولویت‌بندی شاخص‌ها مورد بررسی قرار گرفت. رقم حاصل از ارزیابی ناسازگاری ۰/۰۹ بوده که کمتر از حد قابل قبول یعنی ۰/۱ است. به عبارت دیگر اولویت‌بندی شاخص‌ها از سازگاری قابل قبولی برخوردارند.

در مرحله پایانی وزن‌های بدست آمده وارد نرم افزار GIS، و حوزه‌های مختلف جهت مداخله مشخص شد. بر این اساس محلات "اسلام آباد، کلاک نو، قلمستان، ترک آباد، حصار بالا و حصار پایین" بالاترین اولویت را از نظر مداخله به خود اختصاص داده‌اند.



نقشه ۶ - محلات شناخته شده به عنوان محلات فرودست شهر



۳) شناسایی اسکان غیررسمی از میان محلات فرودست شهری

مطالعات محلات فرودست (گونه شناسی محلات فرودست) در چهار سرفصل کلی شامل مطالعات کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، طبیعی-زیست محیطی و اقتصادی صورت گرفته است. بر اساس نتایج حاصل از مطالعات گونه‌شناسی و با کمک معیارهای تمایز بخش محلات اسکان غیر رسمی از محلات فرودست، تعداد ۹ محله اسکان غیر رسمی در سطح شهر کرج مورد شناسایی قرار گرفتند و در نهایت نیز تعداد ۳ محله از میان محلات شناسایی شده به عنوان محلات در اولویت برنامه انتخاب شدند.

۳-۱) گونه شناسی محلات فرودست شهر کرج

محلات فرودست شناسایی شده توسط مشاور شامل صوفی آباد، اسلام آباد، حسین آباد افشار، حسن آباد، حیدر آباد، اختر آباد، قلمستان، ترک آباد، حصار پایین، حصار بالا، حصارک پایین، سهرابیه، حصارک بالا، کلاک نو، خلج آباد و ملک آباد است. علاوه بر این محلات نیز تعداد ۴ محله چنارک و بیدار چشمه، سپید دشت و اسکویی، ده کلاک بالا و محمود آباد توسط شهرداری کرج به عنوان محلات مساله دار معرفی شدند که همگی خارج از محدوده قانونی شهر هستند.

گونه‌شناسی محلات فرودست با معیارهای یاد شده، به طور کلی به صورت زیر انجام شده است:

- ۱- **مطالعات کالبدی**؛ شامل موقعیت محله در ارتباط با شهر و جهات توسعه آن، الگوی کاربری زمین و نسبت‌های آن، ویژگی‌های کمی و کیفی پراکندگی اراضی خالی، وضعیت خدمات و امکانات رفاهی در سطح محله، قدمت محله و کاربری زمین‌های آن در گذشته و بررسی الگوی سکونت محله.
- ۲- **مطالعات جمعیتی**؛ به تفکیک محلات همانند جدول زیر.

جدول ۵ - شاخص های جمعیتی محله صوفی آباد

محله	جمعیت ۱۳۸۵	نسبت جنسی	درصد باسوادی از جمعیت ۶ساله و بالاتر	بعد خانوار	تراکم خانوار در واحد مسکونی	درصد جوانی
صوفی آباد	۶۲۲۱	۱۰۲۶۲	۹۰۶۹	۳۵۶	۱	۲۷۷۲

- ۳- **مطالعات اجتماعی، فرهنگی**؛ شامل تعلق به محله و ترکیب قومی، ترکیب شغلی، سطح عمومی معیشت (اقتصادی-اجتماعی)، موسسات خیریه و شورایاری محله، آسیب‌های اجتماعی و وضعیت بهداشت محیط.
- ۴- **مطالعات اقتصادی**؛ شامل بررسی‌های قیمت زمین و وضعیت شغلی ساکنین، سطح معیشت اقتصادی و اجتماعی، به تفکیک محلات همانند جدول زیر.

جدول ۶- شاخص‌های اقتصادی محله صوفی آباد

محله	قیمت زمین (هزار تومان)	قیمت مسکن (هزار تومان)	شغل عمده ساکنان	مشاغل کاذب
صوفی آباد	۵۰۰ تا ۳۵۰	۷۵۰ تا ۴۵۰	کارگری	دستفروشی، جمع آوری زباله



۵- بررسی وضعیت محیطی و خطر پذیری طبیعی در محله؛

۳-۲) شناسایی محلات اسکان غیر رسمی و گزینش محلات در اولویت برنامه

برای شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی از بین پهنه‌ها و محلات فرودست شهر کرج، با توجه به شرایط و ویژگی‌های خاص شهر کرج، اطلاعات در دسترس و پس از جلسات متعدد بین کارشناسان مربوطه، ۱۰ معیار در نظر گرفته شد و سپس ضرایب اهمیت این معیارها براساس روش وزن‌دهی دلفی تعیین شدند. در ادامه هر یک از این معیارها در ارتباط با محلات و پهنه‌های فرودست شهر کرج مورد بررسی قرار می‌گیرند.

۱- **سطح اشغال؛** به طور کلی سطح اشغال در این سکونتگاه‌ها نسبت به سایر محلات شهر بالاتر است. محلات اسلام‌آباد، کلاک‌نو و قلمستان بالاترین سطح اشغال و حصار پایین، صوفی‌آباد و حسین‌آباد فشار کمترین سطح اشغال را در سطح شهر دارا هستند.

۲- **قیمت زمین؛** محلات غیررسمی در زمان شکل‌گیری اولیه، در زمین‌های با قیمت بسیار پایین و یا در زمین‌های دولتی و بدون پرداخت هیچ هزینه‌ای ایجاد می‌شوند. قیمت زمین در این محلات با گذشت زمان و با ایجاد خدمات و امکانات زیربنایی و روبنایی در آن‌ها به مرور افزایش می‌یابد. بررسی قیمت زمین در سطح محلات فرودست شهر کرج نشان می‌دهد که اسلام‌آباد، حصار خط ۴ و سهرابیه نسبت به سایر محلات پایین‌ترین قیمت‌ها را دارا هستند و محلات قلمستان، صوفی‌آباد و حسین‌آباد فشار بالاترین قیمت‌ها را دارا هستند.

۳- **قدمت محله؛** لازمه شکل‌گیری محلات غیررسمی ارتزاق از شهر اصلی می‌باشد. این محلات زمانی شکل می‌گیرند که جریان پول و سرمایه و رشد اقتصادی در شهر اصلی بالا و جاذبه‌های مهاجرپذیری در آن به وجود آمده باشد. محلات صوفی‌آباد، حیدرآباد، حسین‌آباد فشار از قدیمی‌ترین بافت‌های شهر کرج هستند و هسته‌های روستایی داشته‌اند و محلات سهرابیه، خط ۴ حصار، کلاک‌نو و خلج‌آباد از بافت‌های نسبتاً جدیدتر هستند.

۴- **کیفیت اراضی بستر جهت سکونت؛** یکی از فاکتورهای مهم شناسایی محلات غیررسمی شکل‌گیری آنها در زمین‌های مسأله‌دار و نامناسب برای توسعه شهری است. زمین‌های واقع در حریم خطوط انتقال برق، شیب‌دار، حریم بزرگ راه‌ها، زمین‌های منابع طبیعی، و بدون مالک خصوصی و... از جمله زمین‌هایی هستند که محلات غیررسمی در آن‌ها شکل می‌گیرند. بررسی این معیار در سطح محلات فرودست شهر کرج نشان می‌دهد که محلات اسلام‌آباد، حصار خط ۴ و کلاک‌نو، در زمین‌های با شیب بسیار بالا، سهرابیه در حریم خطوط انتقال برق و خلج‌آباد در نزدیکی محل دفن زباله شهر کرج قرار دارند.

۵- **امکانات ورزشی و تفریحی؛** محلات غیررسمی با توجه به عدم شکل‌گیری بر طبق طرح‌های شهری و با توجه به اینکه در زمان شکل‌گیری نیاز به سکونت مهم‌ترین نیاز، ساکنین آن بوده‌است، عموماً فاقد امکانات ورزشی و تفریحی هستند. محلات اسلام‌آباد، کلاک‌نو، خلج‌آباد، حصار پایین، خط ۴ حصار، حیدرآباد، سهرابیه فاقد امکانات ورزشی و تفریحی بوده و در سایر محلات نیز کیفیت این امکانات پایین است.

۶- **متوسط سطح قطعات مسکونی؛** ساکنان این محلات با توجه به شرایط نامناسب اقتصادی، سرعت در ساخت و... منازل خود را در قطعات کوچک ایجاد می‌کنند. بنابراین یکی از معیارهای مهم در شناسایی سکونتگاه‌های غیررسمی کوچک‌بودن سطح قطعات مسکونی در آن‌هاست. بررسی این معیار در سطح محلات فرودست شهر کرج نشان می‌دهد که محلات اسلام‌آباد، کلاک‌نو و سهرابیه کوچک‌ترین قطعات مسکونی را دارا هستند.



۷- استفاده از مصالح بی دوام و شیوه ساخت ناپایدار؛ یکی از ویژگی‌های مساکن در محلات غیررسمی، استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در ساخت و عدم رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در آن‌ها است. نوع سازه بنا نیز غیرمهندسی و بنایی ساز است. در برخی از محلات مانند سهرابیه، حصار خط ۴ و زورآباد وضعیت کاملاً نامناسب، مصالح بی دوام و شیوه ساخت ناپایدار است. در برخی از محلات نیز محرک‌های نوسازی وارد شده‌اند و وضعیت در حال بهبود است. از جمله این محلات می‌توان به خلیج آباد، کلاک‌نو، صوفی آباد، حسین آباد افشار، قلمستان و ترک‌آباد اشاره کرد. در برخی از محلات نیز مانند حسن آباد وضعیت کاملاً دگرگون شده است و ساختمان‌های بلندمرتبه تقریباً تمام بافت را در بر گرفته‌است.

۸- وضعیت بهداشت محیط؛ با توجه به عدم وجود زیرساخت‌های مناسب دفع آب‌های سطحی و فاضلاب، یکی از مشکلات و ویژگی‌های این محلات، تجمع آب‌های سطحی، دفع آب فاضلاب منازل در سطح معابر، وجود گنداب و است. همچنین دفع زباله در این محلات نیز به روش غیربهداشتی انجام می‌گیرد. زباله‌ها در مکان‌هایی در سطح محلات بر روی هم انباشته می‌شود و یا به طور غیر بهداشتی و در زمین‌های اطراف تخلیه می‌شود. سهرابیه و حصارک پایین بدترین شرایط را دارا هستند در رده بعد محلات اسلام‌آباد، کلاک‌نو و حصار قرار دارند. بهترین شرایط بهداشت محیط را در بین محلات فرودست صوفی‌آباد، حیدرآباد و حسین آباد افشار دارا هستند.

۹- ساخت و ساز غیرقانونی و خارج از برنامه؛ مهم‌ترین ویژگی‌های محلات غیررسمی، غیرقانونی بودن و شکل‌گیری آن‌ها خارج از برنامه‌های توسعه شهری است. ساخت و ساز در این محلات عموماً بدون مجوز و یک شبه انجام می‌گیرد. بررسی این معیار در سطح محلات فرودست شهر کرج نشان می‌دهد که محلات اسلام‌آباد، حصار خط ۴، خلیج‌آباد و کلاک‌نو بدون مجوز شکل گرفته‌اند. البته لازم به توضیح است که برخی از این محلات مانند خلیج‌آباد و کلاک‌نو به مرور زمان به رسمیت شناخته شده‌اند. اما اجازه ساخت و ساز بیشتر در آنها داده نمی‌شود.

۱۰- سیمای عمومی محله؛ از جمله ویژگی‌های عمومی محلات غیررسمی وجود ساختمان‌های فاقد نماسازی، معابر با پوشش نامناسب، استفاده از سنگ، بلوک سیمانی، لاستیک و چوب بر روی سقف قسمت‌هایی از ساختمان مانند انبار یا سرویس‌های بهداشتی، رنگ‌های تیره و گرفته محیط، وجود وسایل کهنه بر روی بام منازل، استفاده از فضای معابر برای خشک کردن لباس‌ها، بوهای نامطبوع، بازی کودکان در کنار جوی آب و در یک کلام آشفتگی و اغتشاش بصری و سیمای نامطلوب است. محلات اسلام‌آباد، کلاک‌نو، حصار خط ۴، حصارک پایین و سهرابیه دارای سیمای عمومی نامناسب هستند.

در نهایت وضعیت هر یک از محلات ۱۶ گانه در ارتباط با هر یک از معیارها مورد سنجش قرار گرفت. به این ترتیب که با توجه به شرایط هر محله در ارتباط با هر معیار یک وزن نسبی به آن داده شد. که این وزن از ۱ تا ۹ متغیر است. از ضرب هر یک از این وزن‌های نسبی در اهمیت نسبی هر معیار، وزن نهایی هر محله در ارتباط با هر معیار بدست می‌آید. از جمع این وزن‌های نهایی، امتیاز هر محله در ارتباط با غیررسمی بودن بدست آمد. بر این اساس به ترتیب محلات اسلام‌آباد، سهرابیه، حصار خط ۴، کلاک‌نو، ملک آباد و اخترآباد به ترتیب بیشترین و محلات حسین‌آباد افشار، صوفی‌آباد، قلمستان و حیدرآباد کمترین امتیاز را در ارتباط با غیررسمی بودن بدست آورده‌اند. جدول بعد وزن‌های نسبی، نهایی و مجموع امتیاز هر محله را در ارتباط با معیارهای ۱۰ گانه نشان می‌دهد.



همایش ملی



سکونت گاه‌های غیر رسمی: چالش‌ها-راهبردها (با محوریت منطقه کلان شهری تهران)

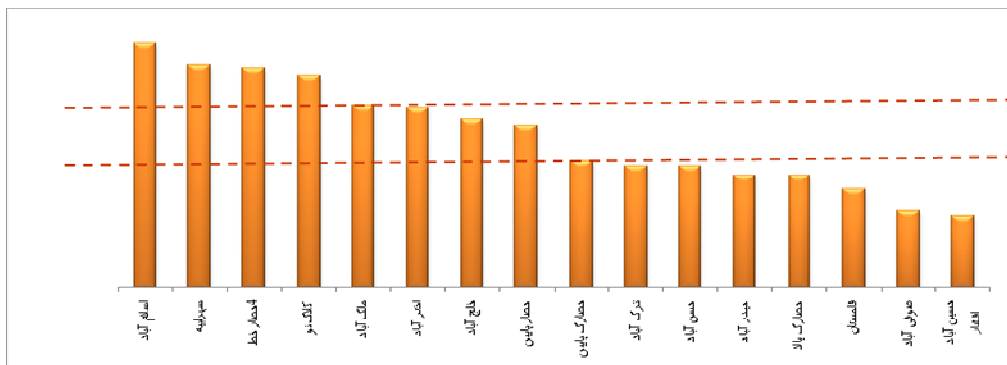
اسفند ماه ۱۳۸۸ - دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

نمودار ۴- وزن‌های نسبی، نهایی و مجموع امتیاز محلات در ارتباط با معیارهای ۱۰ گانه

معیارهای شناسایی	وزن نسبی معیارها	سهرابیه										قلمستان		ترک آباد		حسین آباد افشار		حیدر آباد		ملک آباد		اختر آباد		صوفی آباد		حسن آباد		حصارک یالا		حصارک پایین		حصار خط ۴		خلج آباد		کلاک نو		اسلام آباد	
		وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی	وزن نسبی			
سطح آسفالت	۶.۷	۳۲.۲	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	
قیمت زمین	۶.۲	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	
قدمت محله	۸.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	
کیفیت آرائش، سفر جهت سکونت	۷.۶	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	
امکانات ورزشی و تفریحی	۳.۹	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	
متوسط سطح دخلات مسکونین	۳.۶	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در سازه	۷.۴	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
وضعیت بهداشت محیط	۳.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
ساخت و ساز غیر قانونی و خارج از برنامه	۸	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
سیمای عمومی محله	۷	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
جمع بندی	۱۱	۴۹۵.۸	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱	۳۳۱.۱

نام محله	اسلام آباد	سهرابیه	حصار خط ۴	کلاک نو	ملک آباد	اختر آباد	خلج آباد	حصار پایین	حصارک پایین	ترک آباد	حسن آباد	حیدر آباد	حصارک یالا	قلمستان	صوفی آباد	اسلام آباد افشار
وزن نهایی	۵۳۵.۴	۴۹۵.۸	۴۵۹.۶	۴۴۹	۴۳۴.۵	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴	۴۲۹.۴
مجموعت کلوز شده	→															
محلات قریب به حد	→															

نمودار ۵- نتایج وزن دهی به محلات با توجه به روش به کار گرفته شده



همان‌طور که در نمودار دیده می‌شود دو شکستگی در نمودار وجود دارد. محلات اسکان غیر رسمی تا قبل از شکستگی دوم را شامل می‌شوند. و محلاتی که بعد از این شکستگی قرار دارند محلات فرودست هستند. بر این اساس محلات اسلام آباد، سهرابیه، حصار خط ۴، کلاک نو، اختر آباد، ملک آباد، خلج آباد، و حصارک پایین به‌عنوان محلات اسکان غیررسمی شهر کرج شناسایی شدند.

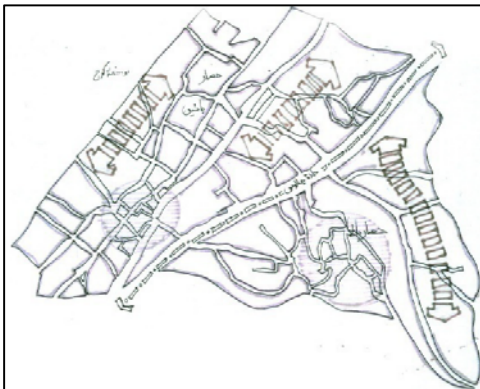


همچنین از میان محلات معرفی شده توسط شهرداری کرج نیز، روستای چنارک را با توجه به ماهیت تصرفی بودن آن باید به اسکان‌های غیر رسمی اضافه نمود.

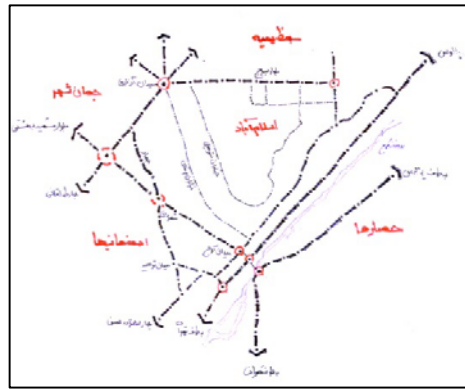
۳-۳) ویژگی‌های ساخت و بافت محلات (اسلام آباد، سهرابیه، حصار خط ۴ و کلاک نو)

در حوزه مطالعات شهرسازی بحث در مورد ساخت و بافت شهر یکی از ارکان مهم در فهم ساختار کالبدی شهر است. از این رو به بررسی ابعاد کمی و کیفی معابر شهری از نظر سلسله مراتب دسترسی، شکل، فرم و جهت‌گیری معابر، بافت، دانه بندی، فضای پر و خالی و همچنین نحوه رشد و توسعه آن‌ها در بستر زمان پرداخته شده است.

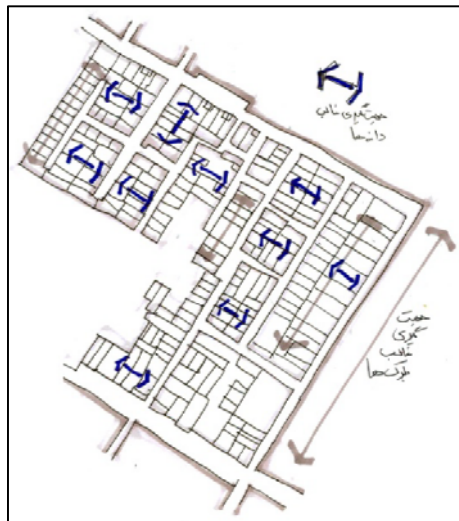
شکل ۲- جهت‌گیری عمومی و تاب بافت در محلات حصار بالا و پایین



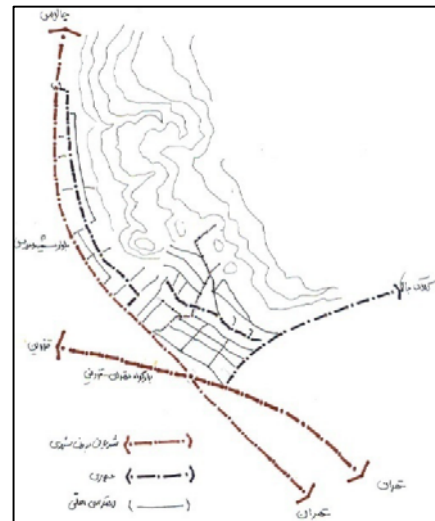
شکل ۱- موقعیت اسکان غیررسمی زورآباد در شهر کرج



شکل ۴- جهت‌گیری قطعات در محله سهرابیه



شکل ۳- سلسله مراتب دسترسی محلات خلیج آباد و کلاک نو





با توجه به مطالعات دقیق و مفصل انجام شده بر روی هریک از اسکان‌های غیررسمی شهر کرج و اسلام‌آباد، حصار، خلج‌آباد، کلاک‌نو و سهرابیه در مورد ساخت و بافت اسکان‌های غیررسمی به مشخصات و ویژگی‌های مشترکی در میان این موارد اشاره شده که در این جا، به بیان این مشخصات می‌پردازیم.

۱- ساخت شهری؛

- تمامی اسکان‌های موجود به غیر از اسلام‌آباد، جزء محلات حاشیه‌ای هستند. خط چهار حصار و سهرابیه، در خارج از محدوده قانونی شهر کرج واقع شده‌است. همچنین همه اسکان‌های زیر دارای دسترسی مطلوب به شهرکرج و شهر تهران هستند.
- به غیر از محله سهرابیه که در غرب شهر کرج واقع شده‌است. اسکان‌های غیر رسمی موجود در شهر کرج در کنار شریان‌های اصلی شهر کرج و جاده‌های برون‌شهری منتهی به این شهر واقع شده‌اند. در محل اسکان‌های غیررسمی مشکل دسترسی سواره به عنوان یک مشکل اساسی به چشم می‌خورد.
- به غیر از سهرابیه که دارای شکل شطرنجی نامنظم است، بقیه محلات دارای شبکه نامنظم هندسی از نظر هندسی هستند و طول، اندازه و کشیدگی آنها متفاوت و کاملاً تابع الگوی توپوگرافیک بستر قرارگیری خود هستند.
- مجموعه‌های اسکان‌های غیررسمی عموماً در کنار گره‌های اصلی شهر قرار گرفته‌اند. اسلام‌آباد در کنار میدان کرج، کلاک‌نو در کنار پل کلاک، حصار و خلج‌آباد در کنار جاده کرج-چالوس و سهرابیه در کنار جاده قزل‌حصار.

۲- بافت شهری؛

- پلاک‌های شهری موجود در اسکان‌ها غیررسمی کرج تماماً کوچک‌اندازه و دارای اندازه‌های متغییر هستند. در شکل، فرم و کشیدگی نامنظم هستند و تاب بافت‌های مذکور عموماً در راستای خطوط تراز توپوگرافیک محلات است. تنها در سهرابیه به علت شبکه شطرنجی راه‌ها و معابر موجود، بافت آن قدری منظم است.
- یک ویژگی اساس و مهم سکونتگاه‌های غیررسمی ریزدانه بودن آنهاست. که در تمامی اسکان‌های غیررسمی این مسئله به چشم می‌خورد. همچنین پراکندگی اندازه در آنها زیاد است.
- الگوی کلی ساخت قطعات آنها، یک طرفه ساخت است و غلبه با فضای ساختمانی، به علت کمی عرض معابر، سکونتگاه‌های غیررسمی بافتی بسیار متراکم دارند.
- تمامی اسکان‌های غیررسمی زمین‌های خالی حاشیه کرج شکل گرفته‌اند که عموم آنها نیز کوه‌پایه‌ای بوده و دارای شیب فراوانی هستند. همچنین ساخت و ساز در آنها بسیار سریع انجام شده و در عرض چند سال، شاهد شکل‌گیری بافت خودرو، غیررسمی و متراکم هستیم.
- قدیمی‌ترین این سکونتگاه‌ها اسلام‌آباد است که شروع ساخت آن، به اوایل دهه پنجاه بر می‌گردد. بقیه سکونتگاه‌ها نیز در روند رشد و توسعه سریع شهر کرج به خصوص در سال‌های پس از انقلاب و دهه هفتاد شمسی به سرعت شکل گرفته‌اند و این روند در مناطق حاشیه‌ای به خصوص سهرابیه به سرعت ادامه دارد.



۳-۴) انتخاب محلات در اولویت برنامه

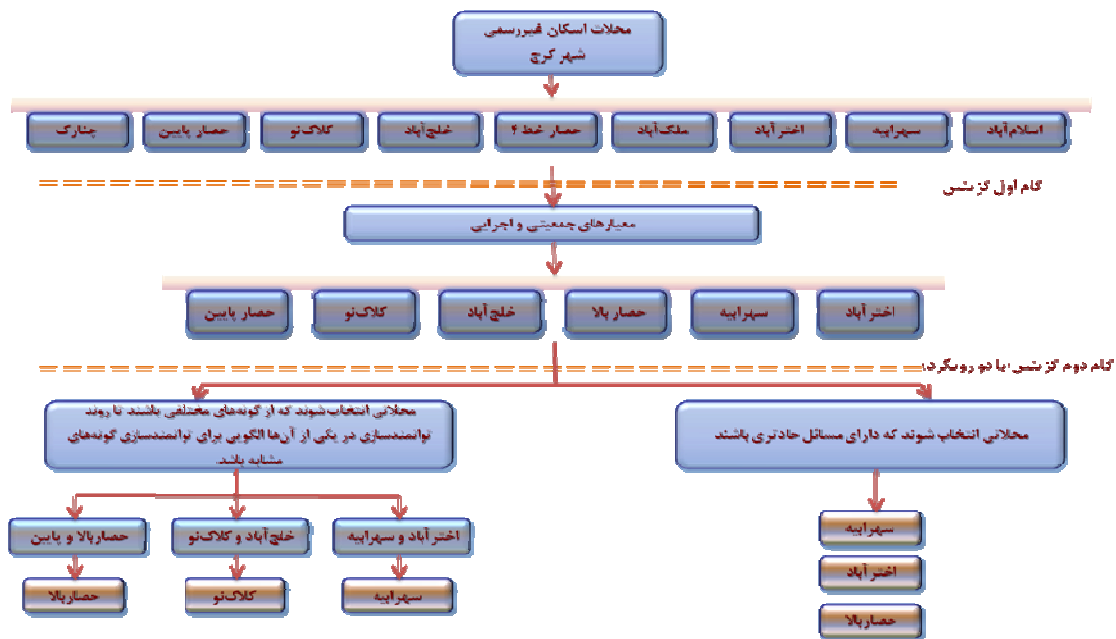
در نهایت از میان این ۹ محله اسکان غیر رسمی به توجه به دو رویکردی که در ادامه می آید. تعداد ۳ محله در اولویت برنامه انتخاب شدند. برای انتخاب محلات هدف در گام اول معیارهای اجرایی و جمعیتی در نظر گرفته شد و با توجه به این مسئله که طرح ساماندهی محله اسلام آباد توسط مشاور دیگری در حال تهیه بوده است، این محله از لیست محلات هدف حذف شده است. همچنین محله چنارک و ملک آباد با توجه به معیار جمعیتی و با توجه به اینکه جمعیت آن‌ها از ۱۰۰۰ نفر هم کمتر است از لیست انتخابی محلات هدف حذف شدند. در گام دوم از میان ۶ محله انتخاب شده در مرحله اول با دو رویکرد زیر محلات هدف انتخاب شدند.

۱- محلاتی انتخاب شوند که دارای مسائل حادثری باشند.

۲- محلاتی انتخاب شوند که از گونه‌های مختلفی باشند تا روند توانمندسازی در یکی از آن‌ها الگویی برای توانمندسازی گونه‌های مشابه باشد.

در نهایت بر اساس معیارهای معرفی شده، طبق نمودار زیر، در دو مرحله و با دو رویکرد، محلات هدف جهت تهیه طرح توانمندسازی انتخاب شدند.

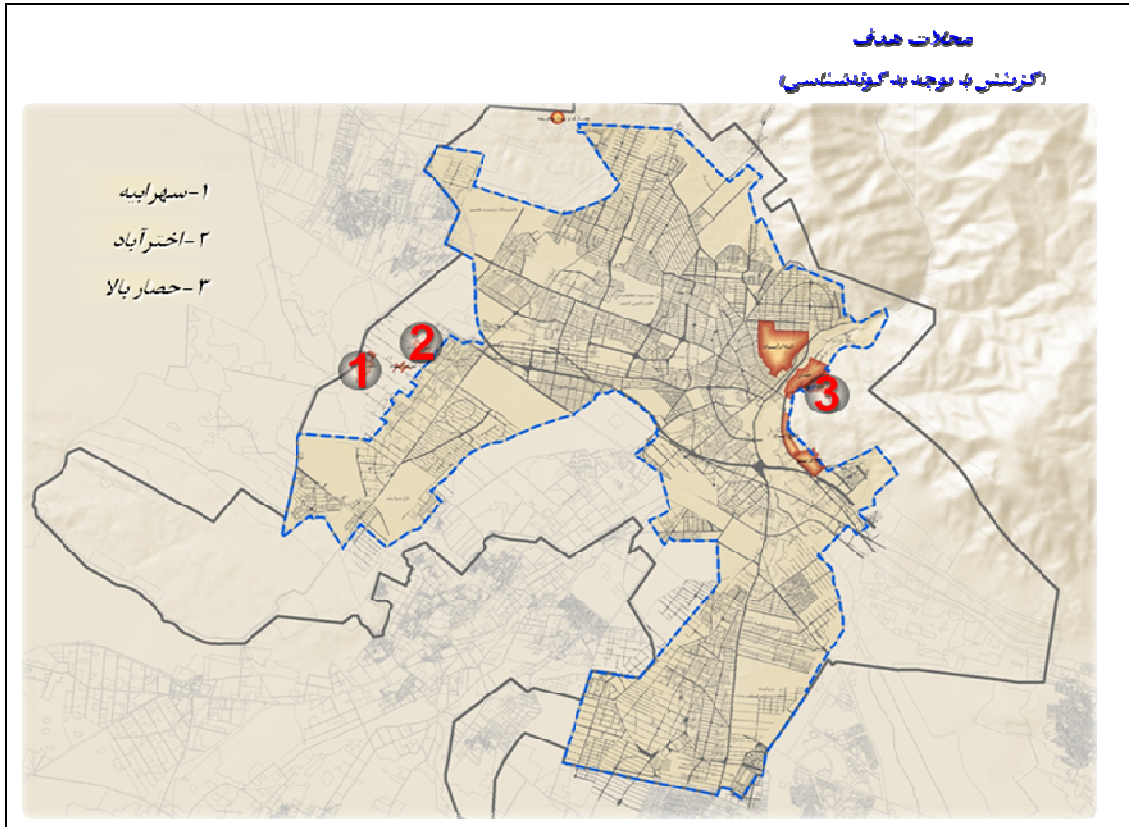
نمودار ۶- روند انتخاب محلات هدف



در نهایت، محلات غیررسمی و حاشیه‌ای در شهر کرج که دچار حادثری‌ترین وضعیت بوده، در نقشه زیر نمایش داده شده‌اند.



نقشه ۷- محلات هدف در تهیه برنامه توانمندسازی محلات غیررسمی و حاشیه‌ای شهر کرج



بر این اساس، محلات هدف با شرحی کوتاه بدین قرارند:

۱- سهرابیه

- این محله دارای زمین‌های بایر فراوانی است و با توجه به هموار بودن زمین‌های اطراف آن نیز قابلیت رشد و گسترش زیادی دارد. و در صورت ادامه همین روند طی چند سال آینده به محدوده شهر خواهد چسبید.
- محله و ساکنان آن در حد بسیار بالایی از آسیب‌های اجتماعی رنج می‌برد. عمده‌ترین دلیل آن وجود مراکز توزیع و مصرف مواد مخدر است. علاوه بر آن مسائلی از قبیل سرقت و دزدی، مزاحمت و ... به شدت آسیب‌ها دامن می‌زند.
- ساکنان وضعیت معیشت خیلی وضعی را به دلایلی چون منزلت شغلی بسیار پائین و عدم دسترسی به امکانات فرهنگی، تفریحی و ورزشی متحملند
- محله از وضع بسیار نامطلوبی از لحاظ بهداشت محیط برخوردار است، از عمده‌ترین نشانه‌های آن می‌توان به دفع فاضلاب در جوی‌ها و مسیل‌های رو باز، نبود سطل‌های زباله و... اشاره کرد.



۲- اختراآباد

این محله دارای زمین‌های بابر نسبتاً زیادی است. و موقعیت مکانی آن نیز مشابه سهرابیه می باشد. و دارای قابلیت رشد و گسترش زیادی است. و در صورت ادامه روند موجود این سکونتگاه نیز به همراه سهرابیه و ملک آباد کل محدوده را پوشش خواهند داد و به شهر متصل خواهند شد.

ساکنان محله در حد نسبتاً بالایی از آسیب‌های اجتماعی رنج می برند. عمده‌ترین دلیل آن مساله اعتیاد و تجمع معتادین و... از این قبیل است.

محله و ساکنان آن در حد بسیار پائینی از لحاظ بهداشتی قرار دارند. از عمده نشانه‌های آن می توان به دفع فاضلاب در جوی‌ها و مسیل‌های روباز، عدم وجود سطل زباله، نامنظم بودن جمع‌آوری زباله توسط شهرداری و... اشاره کرد.

۳- حصار بالا

این سکونتگاه در غرب شهر کرج و در دامنه شرقی کوه‌های اطراف کرج قرار دارد. لذا قابلیت رشد و گسترش آن به مراتب از اسکان‌های غیر رسمی شرق کرج کمتر است.

این محله از نظر خدماتی مانند دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان ، پارک و فضای سبز بسیار در مضیقه است.

شاغلان محله را اکثراً کارگرانی تشکیل می‌دهند که عموماً در بخش ساختمانی و کارخانجات مشغولند. علاوه بر آن مغازه داران جزئی همچون خواروبار فروشی نیز در میان مشاغل محله وجود دارد. مشاغل کاذبی چون جمع‌آوری زباله نیز در میان آن‌ها مشاهده می‌شود.

محله و ساکنان آن در حد بسیار بالایی از آسیب‌های اجتماعی رنج می برد. عمده‌ترین دلیل آن وجود مراکز توزیع و مصرف مواد مخدر است. علاوه بر آن مسائلی از قبیل ضرب و شتم، درگیری‌های فردی و گروهی، سرقت و دزدی، مزاحمت و... به شدت آسیب‌ها دامن می‌زند.

منابع و مأخذ

- برنامه ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها با تأکید بر بهسازی، مهندسین مشاور پرداراز و ستاد توانمندسازی استان، ۱۳۸۸؛
- نقشه ۱:۲۵۰۰۰ شهر کرج (دریافتی از شهرداری)؛
- نقشه ۱:۲۰۰۰ پایه شهر کرج (دریافتی از سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری کرج)؛
- طرح تفصیلی شهر، بانک اطلاعات GIS (مهندسین مشاور باوند و مسکن و شهرسازی استان تهران)؛
- طرح تفصیلی شهر، گزارش‌ها (مهندسین مشاور باوند و شهرداری کرج)؛
- اطلاعات سرشماری و فایل GIS کارگاه‌های ۸۱ (معاونت برنامه‌ریزی استانداری و مرکز آمار ایران)؛
- اطلاعات حوزه و بلوک‌های آماری کرج سال ۷۵ (مرکز آمار ایران)؛
- اطلاعات حوزه و بلوک‌های آماری کرج سال ۸۵ (مرکز آمار ایران)؛
- عکس‌های هوایی مقاطع مختلف شهر کرج (شهرداری کرج)؛



همایش ملی



سکونت گاه‌های غیر رسمی: چالش‌ها-راهبردها (با محوریت منطقه کلان شهری تهران)

اسفند ماه ۱۳۸۸ - دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرری

- اطلاعات دریافتی از سازمان‌ها و ادارات شهر کرج (گاز، آب، شهرداری، اتوبوسرانی، آموزش و پرورش مناطق چهارگانه و)
-
-
- اطلاعات از مدارک و مستندات موجود (سرشماری نفوس و مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن و ...)
- برداشت میدانی قیمت زمین و مالکیت از ۱۵۵ بنگاه سطح شهر کرج؛
- بازدیدهای میدانی مکرر، مشاهدات و مصاحبه با ساکنین کانون‌های غیررسمی کرج؛
- پیمایش محلات ۲۰ گانه فرودست (محلات انتخابی توسط مشاور و محلات معرفی شده توسط شهرداری کرج) (تعداد ۵۰۰ پرسشنامه محله)؛
- آخرین عکس Google Earth