

طرح چشم انداز ۲۰ ساله

و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرج

جلد سوم: سنجش و تحلیل وضعیت موجود



کرج ۱۴۰۲





عنوان طرح :		طرح چشم انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرج	
عنوان گزارش :		سنجش و تحلیل وضعیت موجود	
شماره گزارش : ۳		تاریخ تهیه : ۱۳۹۵/۰۱/۲۳	
کد گزارش:		FCC-۹۳۰۲۰۹-V۰۳-۰۴	
کارفرما:		شهرداری کرج	
نماینده کارفرما:		معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی	
ناظر عالی اجرایی:		مرکز پژوهش های شورای اسلامی شهر کرج	
همکاران کارفرما:		- معاونت های ستادی - مناطق تابعه - سازمان های وابسته - ادارات کل ستادی	
مشاور علمی و ناظر عالی:		دکتر مجتبی رفیعیان	
راهبر پروژه :		مهدی بزاززاده	
مدیر پروژه :		ندا ملک زاده	
کارشناسان طرح :		مهدیه سادات هژبر، سولماز عزیزپور، زینب وقاری، زینب آقاعلیخانی، نوشین ریحانی، مجتبی حسن زاده	

فهرست مطالب

۱-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت موجود.....	۱
۱-۳-۳	تهیه، تحلیل، پردازش و پایش اطلاعات پایه مورد نیاز.....	۱
۲-۳-۳	بررسی حوزه نفوذ و کشش مستقیم و غیر مستقیم شهر.....	۳
۱-۲-۳-۳	ساختمان سیاسی شهرستان کرج.....	۳
۲-۲-۳-۳	بررسی حوزه نفوذ شهر کرج براساس برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار.....	۵
۳-۲-۳-۳	پیشنهادهای مرتبط با حوزه نفوذ در طرح تفصیلی شهر کرج.....	۷
۱-۳-۲-۳-۳	راهبردهای تدوین الگوی ساختاری توسعه حوزه شهری.....	۷
۲-۳-۲-۳-۳	الگوی ساختاری پیشنهادی توسعه حوزه شهری.....	۷
۳-۳-۳-۳	بررسی عوامل و عناصر موثر در چشم اندازهای احتمالی آینده.....	۱۰
۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل بعد جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی شهر کرج.....	۱۰
۱-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل ویژگی ها و ساختار کلان جمعیت شهر کرج (شامل ساختار سنی - جنسی، گروه - های جمعیتی، رشد جمعیت و تحلیل مهاجرت، سواد و ...)	۱۱
۲-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل تحولات عمده جمعیتی طی دوره های گذشته.....	۱۷
۳-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت اجتماعی و آسیب های احتمالی موجود.....	۲۹
۴-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل نظام سلامت.....	۳۳
۵-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت فرهنگی شهر کرج (شامل گروه های فرهنگی، نهادهای اثرگذار و تشکل - های فرهنگی).....	۳۶
۶-۱-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت عمومی مشارکت مردمی در توسعه شهر و آسیب شناسی آن.....	۴۱
۲-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل بعد اقتصادی شهر.....	۴۶
۱-۲-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل ویژگی های اقتصادی طی دوره های گذشته.....	۴۶
۲-۲-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل شاخص های اقتصادی - جمعیتی شهر کرج طی دوره های گذشته (نرخ بیکاری و اشتغال، نرخ فعالیت و ...)	۴۸
۳-۲-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل تحولات اقتصاد زمین و مسکن در شهر کرج.....	۵۰
۴-۲-۳-۳-۳	آینده نگری وضعیت اقتصادی شهر کرج با توجه به روند فعلی و طرح های موجود.....	۵۳
۵-۲-۳-۳-۳	ارزیابی و سنجش میزان اثر و نفوذ تصمیمات و اقدامات شهرداری بر اقتصاد شهر.....	۵۴
۳-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت عمومی کالبد شهر.....	۵۸
۱-۳-۳-۳-۳	بررسی نحوه تخصیص کاربری زمین در سطح شهر با استفاده از مطالعات طرح جامع و تفصیلی.....	۵۸
۲-۳-۳-۳-۳	بررسی کاربری های عمده و پهنه بندی اراضی در شهر با استفاده از مطالعات طرح جامع.....	۸۰
۳-۳-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت شاخص های عمومی کالبد و فیزیک شهر کرج.....	۹۲
۴-۳-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر.....	۱۱۱
۵-۳-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل مراکز و محورها و پهنه های ارائه دهنده خدمات به شهر کرج.....	۱۳۱
۴-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل بعد زیست محیطی.....	۱۳۳
۱-۴-۳-۳-۳	شناسایی محدودیت ها و موانع طبیعی و زیست محیطی شهر کرج.....	۱۳۴
۲-۴-۳-۳-۳	شناسایی و تحلیل فرصت های طبیعی و زیست محیطی شهر کرج.....	۱۳۷
۵-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل بعد گردشگری، تفریحی.....	۱۳۹
۱-۵-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل وضعیت عمومی گذران اوقات فراغت و ورزش در شهر کرج.....	۱۴۰
۲-۵-۳-۳-۳	شناسایی و تحلیل محدودیت و فرصت های کلان گردشگری در شهر کرج.....	۱۴۹
۶-۳-۳-۳	سنجش و تحلیل ساختار نهادی - مدیریتی شهر کرج.....	۱۴۹

۱۶۴	۳-۶-۱- سنجش و تحلیل ساختار سیاسی شهر کرج
۱۶۵	۳-۶-۲- سنجش و تحلیل ساختار مدیریت شهری کرج
۱۷۶	۳-۶-۳- شناسایی و تحلیل محدودیت‌ها و فرصت‌های سیاسی، نهادی و مدیریتی
۱۷۹	۳-۷-۱- سنجش و تحلیل سازمان شهرداری کرج
۱۸۰	۳-۷-۲- بررسی و تحلیل ساختار سازمانی و تشکیلاتی، ساز و کار اجرایی و مدیریتی
۱۸۶	۳-۷-۳- شناخت و ارزیابی میزان نفوذ و اثر سازمان‌های ذی‌نفع و ذی‌مدخل در زمینه تصمیم‌گیری‌های شهرداری
۱۸۸	۳-۷-۴- بررسی و تحلیل وضعیت عمومی درآمدها و هزینه‌های شهرداری (روندها و گرایش‌های آن در سال‌های اخیر)
۱۹۲	۳-۷-۵- بررسی و تحلیل منابع اصلی درآمد شهرداری و محل‌های هزینه‌کرد آن
۱۹۶	۳-۷-۶- شناسایی و تحلیل محدودیت‌ها و فرصت‌های جذب درآمد و محل‌های هزینه‌کرد آن در شهرداری
۱۹۸	۳-۷-۷- آسیب‌شناسی نظام درآمد- هزینه شهرداری و تحلیل امکانات درآمدهای پایدار شهرداری
۲۰۱	۳-۸-۱- سنجش، ارزیابی و تحلیل یکپارچه وضعیت شهر کرج با تکنیک SWOT
۲۰۳	۳-۸-۲- اجتماعی- اقتصادی
۲۰۵	۳-۸-۳- زیست محیطی
۲۰۷	۳-۸-۴- کالبدی- عملکردی
۲۰۹	۳-۸-۵- گردشگری- تفریحی
۲۱۱	۳-۸-۶- حمل و نقل و ترافیک
۲۱۳	۳-۸-۷- مدیریتی و نهادی
۲۱۵	۳-۹- جمع‌بندی و تحلیل امکانات و محدودیت‌های توسعه
۲۱۶	منابع و مآخذ

فهرست جداول

- جدول (۱): تقسیمات سیاسی شهرستان کرج (۱۳۹۱)..... ۴
- جدول (۲): جمعیت شهرنشین شهرستان کرج در سال ۱۳۹۰..... ۴
- جدول (۳): شهرهای جدید در شهرستان کرج..... ۴
- جدول (۴): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در حوزه نفوذ شهر کرج..... ۹
- جدول (۵): روند تحولاتی بعد و تعداد خانوار شهر کرج طی سالهای ۹۰-۱۳۷۵..... ۱۱
- جدول (۶): مقایسه شاخص نسبت جنسی شهر کرج در طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵..... ۱۲
- جدول (۷): بررسی روند وضعیت گروههای عمده سنی طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵..... ۱۳
- جدول (۸): بررسی روند وضعیت مهاجرت شهر کرج در طی سالهای ۹۰-۱۳۶۵..... ۱۴
- جدول (۹): بررسی روند وضعیت سواد شهر کرج بر حسب جنس در طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵..... ۱۵
- جدول (۱۰): بررسی روند تحولات جمعیتی شهر کرج نسبت به شهرستان و استان طی سالهای ۹۰-۱۳۴۵..... ۱۷
- جدول (۱۱): روند تحولاتی جمعیت کرج طی سالهای ۹۰-۱۳۳۵..... ۱۸
- جدول (۱۲): پیش بینی جمعیت شهر کرج در سالهای ۹۴-۹۸ و سال ۱۴۱۴..... ۱۹
- جدول (۱۳): پیش بینیهای جمعیتی شهرهای شهرستان کرج از ۱۳۷۵ تا ۱۴۰۰ (ارقام جمعیت به هزار نفر)..... ۲۱
- جدول (۱۴): پیش بینی جمعیت شهرستان کرج به تفکیک شهر از ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۵ بدون بارگذاریهای خاص جمعیتی در شهرها..... ۲۱
- جدول (۱۵): جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۰ بر اساس پیش بینیهای جمعیتی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج..... ۲۲
- جدول (۱۶): جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۵ بر اساس پیش بینیهای جمعیتی طرح برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه کرج-شهریار..... ۲۳
- جدول (۱۷): جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۵ بر اساس پیش بینیهای جمعیتی طرح جامع حمل و نقل و ترافیک..... ۲۴
- جدول (۱۸): مقایسه برآورد جمعیتی شهر کرج در افق طرح، طرحهای فرادست..... ۲۴
- جدول (۱۹): بررسی جمعیت و تراکم ناخالص جمعیتی شهر کرج به تفکیک مناطق شهری..... ۲۵
- جدول (۲۰): پیش بینی جمعیت مناطق ۱۲ گانه شهر کرج در سالهای ۹۴-۹۸ و سال ۱۴۱۴..... ۲۷
- جدول (۲۱): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد جمعیتی شهر کرج..... ۲۸
- جدول (۲۲): بررسی مهاجران وارد شده به شهر کرج بر اساس آخرین جابجایی..... ۳۰
- جدول (۲۳): بررسی میزان طلاق در شهرستان کرج..... ۳۲
- جدول (۲۴): میزان سرانه و سطح خدمات آموزشی، بهداشتی و درمانی در سطح شهر کرج..... ۳۲
- جدول (۲۵): وضعیت شاخصهای سرمایه اجتماعی در شهر کرج..... ۳۴
- جدول (۲۶): شاخص توسعه انسانی شهرهای کرج و تهران در طی سالهای ۸۵-۱۳۷۸..... ۳۵
- جدول (۲۷): بررسی زیرشاخصهای توسعه انسانی شهر کرج در طی سالهای ۸۵-۱۳۸۰..... ۳۶
- جدول (۲۸): شناسایی و معرفی مکانهای فرهنگی شهر کرج..... ۳۷
- جدول (۲۹): مهمترین تشکلهای مردم نهاد فعال در سطح شهر کرج..... ۴۰
- جدول (۳۰): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد اجتماعی شهر کرج..... ۴۵
- جدول (۳۱): بررسی روند تغییرات جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب شاخص فعالیت..... ۴۹
- جدول (۳۲): بررسی روند تغییرات جمعیت فعال بر حسب شاغل یا بیکار..... ۴۹
- جدول (۳۳): محاسبه بار اقتصادی و بار تکفل شهر کرج طی سالهای ۹۰-۱۳۷۵..... ۵۰
- جدول (۳۴): مقایسه قیمت آپارتمان نوساز، چندسال ساخت، زمین و اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان (واحد ریال) در طی سالهای ۹۲-۱۳۸۵..... ۵۱

جدول (۳۵): روند تحولات شاغلین بخش‌های عمده اقتصادی در طی سال‌های ۹۰-۱۳۷۵.....	۵۳
جدول (۳۶): شناسایی و پراکنش میادین میوه و تره بار شهر کرج.....	۵۶
جدول (۳۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد اقتصادی شهر کرج.....	۵۷
جدول (۳۸): کاربری زمین و سهم آنها از مساحت حوزه شهری کرج - شهریار.....	۵۹
جدول (۳۹): کاربری زمین، سهم آنها از مساحت شهر کرج و میزان سرانه.....	۶۳
جدول (۴۰): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۱.....	۶۵
جدول (۴۱): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۲.....	۶۶
جدول (۴۲): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۳.....	۶۷
جدول (۴۳): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۴.....	۶۸
جدول (۴۴): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۵.....	۶۹
جدول (۴۵): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۶.....	۷۰
جدول (۴۶): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۷.....	۷۱
جدول (۴۷): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۸.....	۷۲
جدول (۴۸): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۹.....	۷۳
جدول (۴۹): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۱۰.....	۷۴
جدول (۵۰): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۱۱.....	۷۵
جدول (۵۱): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در منطقه ۱۲.....	۷۶
جدول (۵۲): سطح و سرانه کاربری‌های خدماتی به تفکیک مناطق بر اساس جمعیت سال ۱۳۹۰.....	۷۷
جدول (۵۳): پهنه‌های قابل بازیافت در شهر کرج.....	۸۲
جدول (۵۴): مقایسه سطوح و سرانه کاربری اراضی موجود و پیشنهادی طرح بازنگری تفصیلی شهر کرج.....	۸۵
جدول (۵۵): سرانه‌های پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی و مقایسه آن با سرانه وضع موجود.....	۸۷
جدول (۵۶): سطوح کاربری‌های خدمات عمومی موجود، مورد نیاز و کمبودها به تفکیک مقیاس عملکردی	
درون بافتی و شهری.....	۸۸
جدول (۵۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید ویژگی‌های عملکردی شهر کرج.....	۹۱
جدول (۵۸): نحوه توزیع تاسیسات و تجهیزات شهری در شهر کرج.....	۹۹
جدول (۵۹): نحوه توزیع خدمات شهری در شهر کرج در سال ۱۳۸۵.....	۱۰۳
جدول (۶۰): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های فیزیکی و کالبدی شهر کرج.....	۱۱۰
جدول (۶۱): ویژگی‌های کلی شبکه معابر کرج به تفکیک سلسله‌مراتب عملکردی.....	۱۱۳
جدول (۶۲): نحوه توزیع پارکینگ‌های عمومی در سطح مناطق و نسبت آنها به مراکز تجاری و اداری.....	۱۲۲
جدول (۶۳): نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر کرج.....	۱۳۰
جدول (۶۴): عناصر و کاربری‌های عمده تشکیل دهنده ساختار شهر به تفکیک گستره‌های شکل دهنده شهر کرج.....	۱۳۱
جدول (۶۵): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های زیست محیطی.....	۱۳۸
جدول (۶۶): نام و مشخصات آثار ثبت شده در شهر کرج.....	۱۴۳
جدول (۶۷): کمبود سرانه کاربری گردشگری شهر کرج در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری - راهبردی.....	۱۵۰
جدول (۶۸): کمبود سرانه کاربری تفریحی شهر کرج در وضع موجود نسبت به مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران.....	۱۵۱
جدول (۶۹): کمبود سرانه کاربری پارک شهر کرج در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری - راهبردی.....	۱۵۱

جدول (۷۰): وضعیت فضاهای سبز عمومی شهر کرج به تفکیک نوع و منطقه.....	۱۵۲
جدول (۷۱): وضعیت فضاهای سبز عمومی شهر کرج به تفکیک نوع و منطقه.....	۱۵۳
جدول (۷۲): کمبود سرانه کاربری ورزشی در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری-راهبردی.....	۱۵۴
جدول (۷۳): پروژه‌های پیشنهادی گردشگری در برنامه ساماندهی حریم شهر کرج.....	۱۵۹
جدول (۷۴): پروژه‌های پیشنهادی گردشگری شهر کرج در اسناد فرادست.....	۱۶۱
جدول (۷۵): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های گردشگری.....	۱۶۳
جدول (۷۶): عناصر موثر در مدیریت محدوده و حریم شهر.....	۱۶۷
جدول (۷۷): هسته‌های محلی - مردمی مورد نیاز در طرح "ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آنها".....	۱۷۳
جدول (۷۸): مقایسه شاخص‌های مدیریت شهری کارآمد در ایران با شاخص‌های مدیریت شهری کرج.....	۱۷۷
جدول (۷۹): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید سیاسی، نهادی و مدیریتی.....	۱۷۸
جدول (۸۰): سه درآمدهای مصوب و وصولی شهرداری کرج در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸.....	۱۸۹
جدول (۸۱): مقایسه هزینه‌های مصوب و قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸.....	۱۹۰
جدول (۸۲): هزینه‌های جاری و عمرانی مصوب و قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸.....	۱۹۰
جدول (۸۳): مقایسه درآمد وصولی و هزینه قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸.....	۱۹۱
جدول (۸۴): درآمد شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک منابع درآمدی.....	۱۹۳
جدول (۸۵): هزینه‌های جاری شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک محل هزینه کرد.....	۱۹۴
جدول (۸۶): هزینه‌های عمرانی شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک محل هزینه کرد.....	۱۹۵
جدول (۸۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در جذب درآمد و محله‌ای هزینه کرد آن در شهرداری.....	۱۹۷
جدول (۸۸): میزان درآمدهای پایدار در بودجه مصوب و سهم آن از کل درآمد شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-.....	۲۰۰
جدول (۸۹): درآمد وصولی شهرداری به تفکیک درآمدهای پایدار در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸.....	۲۰۰
جدول (۹۰): جمع‌بندی نظرات کارشناسان و متخصصان شهری و مردم.....	۲۰۱

فهرست نمودار

- نمودار (۱): فرایند بررسی و پایش اطلاعات طرح سند چشم انداز توسعه شهر کرج ۲
- نمودار (۲): فرایند بررسی حوزه نفوذ شهر کرج ۳
- نمودار (۳): فرآیند سنجش و بررسی بعد جمعیتی شهر کرج ۱۰
- نمودار (۴): بررسی وضعیت جمعیت گروههای عمده سنی شهر کرج در سال ۱۳۹۰ ۱۳
- نمودار (۵): بررسی روند مهاجرپذیری شهر کرج در طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵ ۱۴
- نمودار (۶): بررسی روند وضعیت سواد شهر کرج بر حسب جنس در سال ۱۳۹۰ ۱۵
- نمودار (۷): بررسی روند تحولات جمعیتی شهرستان و شهر کرج در طی سالهای ۹۰-۱۳۴۵ ۱۷
- نمودار (۸): روند تحولات رشد جمعیت شهر کرج در طول سالهای ۹۰-۱۳۳۵ ۱۸
- نمودار (۹): مقایسه برآورد جمعیتی شهر کرج در افق طرح، طرحهای فرادست ۲۴
- نمودار (۱۰): بررسی جمعیت و تراکم ناخالص جمعیتی شهر کرج به تفکیک مناطق شهری ۲۵
- نمودار (۱۱): دیاگرام فرآیند سنجش و تحلیل وضعیت اجتماعی شهر کرج ۲۹
- نمودار (۱۲): بررسی مهاجران وارد شده به شهر کرج بر اساس آخرین جابجایی ۳۱
- نمودار (۱۳): مراحل روش برنامه توسعه سازمان ملل برای محاسبه شاخص توسعه انسانی ۳۴
- نمودار (۱۴): مقایسه شاخص توسعه انسانی شهرهای کرج و تهران در طی سالهای ۸۳-۱۳۷۸ ۳۵
- نمودار (۱۵): دیاگرام فرآیند بررسی وضعیت اقتصادی شهر کرج ۴۶
- نمودار (۱۶): تحولات شاغلین بخشی شهر کرج در طی سالهای ۶۵-۱۳۵۵ ۴۷
- نمودار (۱۷): بررسی جمعیت شاغلین بخشی در روند تحولات افزایش جمعیت شاغل سالهای ۷۵-۱۳۵۵ ۴۷
- نمودار (۱۸): بررسی و روند تحولات جمعیت اقتصادی سالهای ۱۳۵۵ و ۱۳۸۵ ۴۸
- نمودار (۱۹): بررسی روند تحولات نرخ اشتغال و نرخ بیکاری طی سالهای ۹۰-۱۳۵۵ ۴۹
- نمودار (۲۰): بررسی و مقایسه بار تکفل و بار اقتصادی در طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵ ۵۰
- نمودار (۲۱): بررسی تغییرات قیمت زمین و مسکن طی سالهای ۹۲-۱۳۸۵ ۵۱
- نمودار (۲۲): تعیین نقش اقتصادی شهر کرج در وضع موجود بر حسب شاغلین بخشهای عمده اقتصادی ۵۳
- نمودار (۲۳): فرایند سنجش و تحلیل وضعیت عمومی کالبد شهر ۵۸
- نمودار (۲۴): فرایند پهنه‌بندی و تعیین کاربری اراضی در شهر کرج با توجه به اطلاعات طرح جامع و تفصیلی ۸۰
- نمودار (۲۵): پهنه‌بندی اراضی شهری کرج براساس سطح و درصد ۸۳
- نمودار (۲۶): مقایسه سرانه کاربری‌های عمده‌ی شهری بر اساس وضع موجود و پیشنهادی شهر ۸۴
- نمودار (۲۷): فرایند بررسی شاخص‌های عمومی فیزیکی و کالبدی شهر کرج ۹۲
- نمودار (۲۸): فرایند سنجش وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر کرج ۱۱۱
- نمودار (۲۹): فرایند سنجش و تحلیل بعد زیست محیطی ۱۳۳
- نمودار (۳۰): فرآیند کار سنجش و تحلیل گردشگری و اوقات فراغت و ورزش شهر کرج ۱۴۰
- نمودار (۳۱): فرایند سنجش و تحلیل ساختار نهادی - مدیریتی ۱۶۴
- نمودار (۳۲): سلسله مراتب مدیریتی توسعه پیشنهادی در طرح جامع شهر کرج ۱۶۹
- نمودار (۳۳): ترتیبات نهادی طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر کرج ۱۷۴
- نمودار (۳۴): فرایند سنجش و تحلیل سازمان شهرداری کرج ۱۷۹
- نمودار (۳۵): چارت اداری شهرداری کرج ۱۸۱
- نمودار (۳۶): مقایسه میزان درآمدهای مصوب و وصولی شهرداری در سالهای ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ ۱۸۹
- نمودار (۳۷): مقایسه میزان درآمد وصولی و هزینه‌های قطعی شهرداری در سالهای ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ ۱۹۱
- نمودار (۳۸): مقایسه میزان درآمد شهرداری از منابع اصلی درآمدی در سالهای ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ ۱۹۳
- نمودار (۳۹): مقایسه هزینه‌های جاری شهرداری در محل‌های هزینه کرد در سالهای ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ ۱۹۴

فهرست اشکال

- شکل (۱): نمایی از خانه‌های مسکونی چند خانواری ۶۰
- شکل (۲): نمایی از خانه‌های مسکونی باغشهری ۶۰
- شکل (۳): پردیس دانشکده کشاورزی دانشگاه تهران ۶۱
- شکل (۴): دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج ۶۱
- شکل (۵): تصاویری از فضاهای سبز و باز شهر کرج ۶۱
- شکل (۶): الگوی وابستگی مناطق شهر کرج ۸۱
- شکل (۷): سازمان فضایی پیشنهادی شهر کرج در طرح جامع ۸۲
- شکل (۸): نقشه دوره‌بندی گسترش تاریخی شهر کرج ۹۵
- شکل (۹): مرکز دفن زباله حلقه‌دره ۱۰۳
- شکل (۱۰): مرکز دفن زباله حصاروسیه ۱۰۳
- شکل (۱۱): مقایسه محدوده پیشنهادی و مصوب شهر ۱۰۸
- شکل (۱۲): نمایی از آزادراه تهران - کرج ۱۱۲
- شکل (۱۳): نمایی از خیابان قزوین - بهشتی ۱۱۲
- شکل (۱۴): ورودی و خروجی‌های پل فردیس به آزادراه تهران - کرج ۱۱۳
- شکل (۱۵): ترافیک خیابان بهشتی حد فاصل ۴۵ متری گلشهر تا دانشگاه خوارزمی در ساعت اوج ۱۱۷
- شکل (۱۶): نمایی از خطوط اتوبوسرانی در سطح شهر ۱۱۹
- شکل (۱۷): نمایی از خطوط تاکسیرانی در سطح شهر ۱۱۹
- شکل (۱۸): تصویری از پارکینگ طبقاتی شهر کرج ۱۲۱
- شکل (۱۹): تصویر هوایی پارکینگ روباز در سطح شهر ۱۲۱
- شکل (۲۰): تصویری از فرم کالبدی میدان توحید کرج ۱۲۴
- شکل (۲۱): تصویری از فرم کالبدی میدان سپاه ۱۲۴
- شکل (۲۲): تصویر هوایی از یک میدان با مقیاس محلی (میدان رستاخیز) ۱۲۵
- شکل (۲۳): نمایی از میدان استقلال (اسبی) شهر کرج ۱۲۵
- شکل (۲۴): نقشه پیشنهادی شبکه معابر طرح بازنگری تفصیلی ۱۲۷
- شکل (۲۵): نقشه شبکه معابر پیشنهادی برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج ۱۲۸
- شکل (۲۶): باغ سیب مهرشهر ۱۴۲
- شکل (۲۷): کاروانسرای شاه عباسی در کرج ۱۴۳
- شکل (۲۸): کاخ مروارید (شمس) ۱۴۴
- شکل (۲۹): کاخ سلیمانیه ۱۴۴
- شکل (۳۰): قلعه صمصام ۱۴۵
- شکل (۳۱): حمام مصباح ۱۴۵
- شکل (۳۲): محور گردشگری کرج - چالوس ۱۴۶
- شکل (۳۳): روستای برغان ۱۴۸
- شکل (۳۴): دره طالقان ۱۴۸

۳- سنجش و تحلیل وضعیت موجود

۳-۱- تهیه، تحلیل، پردازش و پایش اطلاعات پایه مورد نیاز

ویژگی برنامه چشم اندازسازی و تدوین برنامه عملیاتی شهرداری کرج، بدون مطالعات خصوصیات کلی نظام و قوانین برنامه‌ریزی فضایی، روند رشد و توسعه شهر، نظام مدیریت شهری و بالاخره نگرش غالب در نحوه تهیه، بررسی، تصویب، نظارت و اجرای برنامه عملیاتی شهرداری کرج، قابل درک نمی‌باشد. زیرا، شهر کرج جزیی از کل نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری در ایران محسوب می‌شود و همانند سایر اجزا از کل سیستم تأثیر می‌پذیرد و به نوبه خود نیز به عنوان شهر مکمل پایتخت در ایران، بر آن تأثیر گذار است. بنابراین هدف از مطالعه این بخش، بررسی خصوصیات عام، مشکلات، توانایی‌ها، تنگناها، فرصت‌ها و چالش‌های موجود در روند تحولات برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری در کرج است.

با انجام مرحله سنجش وضعیت، مسائل و امکانات محیط شهری کشف و تعریف شده و ارتباط میان آن‌ها معلوم می‌شود. از این رو، انجام صحیح مرحله سنجش وضعیت، شالوده اساسی برای تدوین راه‌حل‌های موجه و عقلایی را فراهم می‌آورد و بی سبب نیست که نظریه پردازان شهری برجسته‌ای نظیر جین جیکوبز، عمده‌ترین دلیل شکست شهرسازی مدرن را عدم تعریف صحیح مسئله شهر و یا عدم ارتباط و توانایی متدولوژی سنجش وضعیت آن در تدوین راه حل برای مسائل پیچیده‌ای مانند مسائل شهری اعلان داشته‌اند.

در این مرحله، جهت بررسی امکانات، محدودیت‌ها، فرصت‌ها و ضعف‌های شهر کرج در ابعاد مختلف توسعه شهر مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد. این ابعاد شامل: اجتماعی-اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی-عملکردی، گردشگری-تفریحی، حمل و نقل و ترافیک، مدیریتی-نهادی، می‌باشد. سپس، نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های فوق و رابطه آن‌ها با یکدیگر به منظور دستیابی به یک تحلیل جامع و یکپارچه مورد بررسی قرار می‌گیرد. پس از تحلیل و ارزیابی شاخص‌های شناسایی شده در بخش‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی-عملکردی و ... مهمترین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در سطح شهر کرج مشخص می‌گردد.

در فرایند تحلیل و سنجش وضعیت موجود شهر کرج، استفاده از دو روش مکمل (تکنیک همگانی مکان سنجی و تکنیک حرفه‌ای سوات) در انجام آن اختصاص دارد.

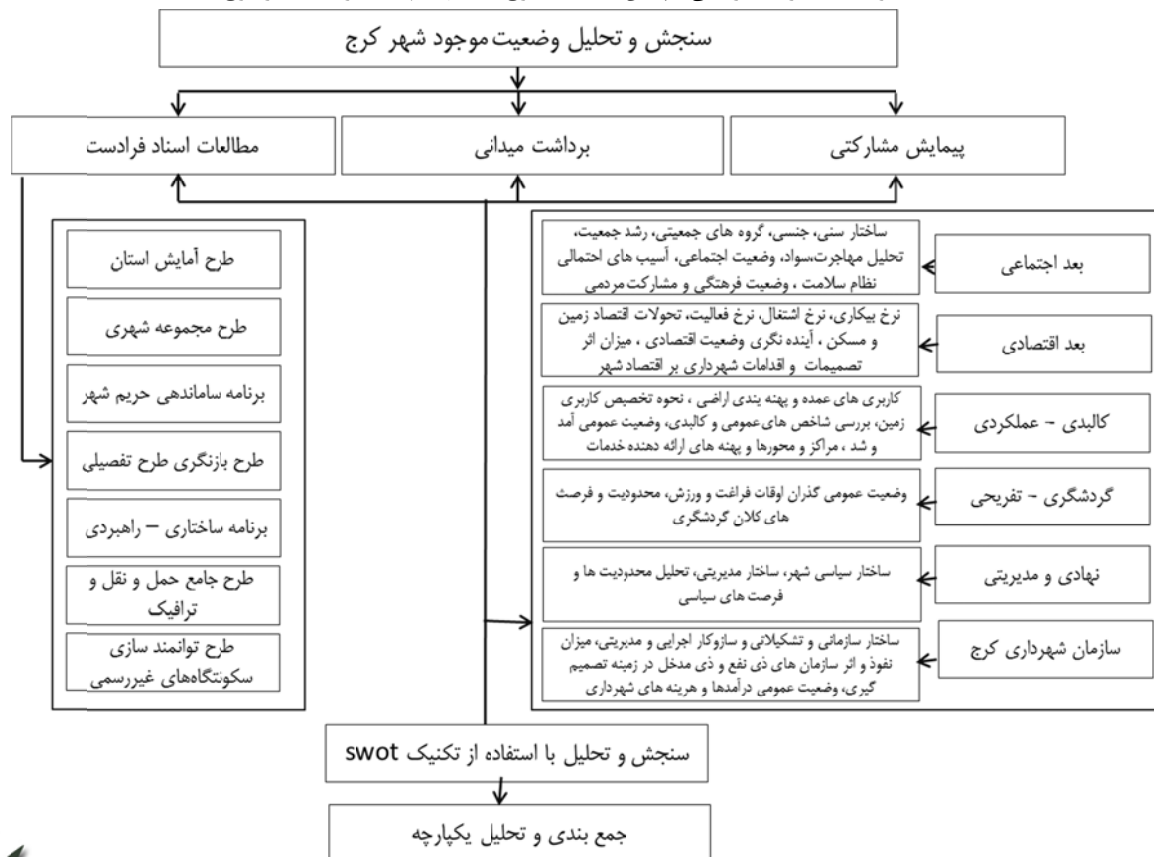
در تکنیک مکان‌سنجی از طریق ارائه مجموعه‌ای جامع از شاخص‌های فرایند تغییر و امکانات بالقوه‌ای که می‌توان در توسعه شهری به کار گرفت، به تحلیل و سنجش می‌پردازد. سه روش و فرایند مکان‌سنجی در این مرحله به کار گرفته شده است که شامل پیمایش مشارکتی، برداشت میدانی و مطالعات اسناد فرادست می‌باشد. در پیمایش مشارکتی، طیف وسیعی از گروه‌های متخصص و غیرمتخصص می‌توانند در مکان‌سنجی مشارکت داشته باشند. در روش برداشت میدانی،

متخصصان تهیه سند بعد از بررسی و مطالعات ابعاد مختلف شهر کرج، دست به برداشت میدانی و تحلیل و سنجش پرداخته‌اند. سپس با استفاده از مطالعات طرح‌های فرادست شهر کرج نظیر طرح آمایش استان تهران، طرح مجموعه شهری تهران، طرح جامع حمل و نقل و ترافیک، طرح جامع ساختاری- راهبردی، طرح تفصیلی، طرح حریم شهر و طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، به جمع بندی نهایی از وضعیت موجود شهر کرج و برنامه‌های پیش بینی شده در اسناد فرادست جهت توسعه شهر کرج، پرداخته شده است.

در ادامه، به تفکیک ابعاد توسعه شهر کرج (اجتماعی- اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی- عملکردی، گردشگری- تفریحی، حمل و نقل و ترافیک، مدیریتی- نهادی) سنجش و تحلیل بر اساس تکنیک سوات صورت گرفته است. این تکنیک با ترسیم ماتریس مفهومی برای شناسایی و تحلیل تهدیدها، فرصت‌ها در محیط خارجی و ارزیابی ضعف‌ها و قوت‌های درونی یک سیستم، به تحلیل و سنجش می‌پردازد. این تکنیک، اصالتاً برای تدوین راهبردهای توسعه با هدف بقا و رشد محیطی تدوین شده است. این تکنیک می‌تواند سیستمی برای شناسایی ویژگی‌های برجسته شهر کرج دانست. ویژگی‌هایی که مدیران شهری را در تدوین راهبرد توسعه‌ای شهر یاری می‌رساند.

در آخر مرحله سنجش و تحلیل وضعیت موجود شهر کرج، جمع بندی یکپارچه‌ای از مطالعات شهر کرج صورت پذیرفته است که به صورت کلی، به تحلیل و سنجش ساختارهای توسعه‌ای شهر کرج می‌پردازد.

نمودار (1) : فرایند بررسی و پایش اطلاعات طرح سند چشم انداز توسعه شهر کرج

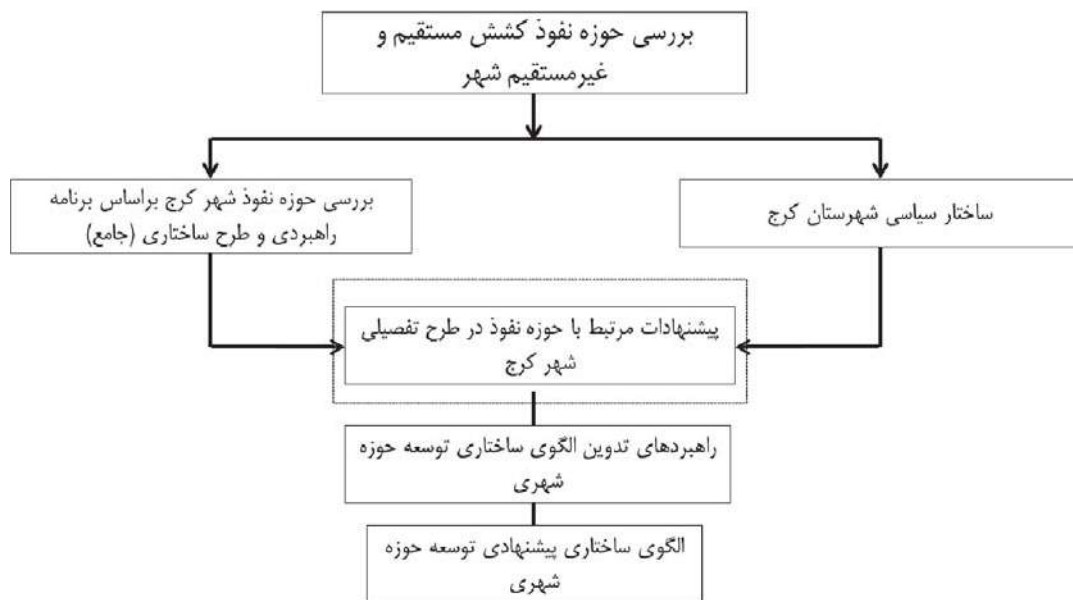


۳-۲- بررسی حوزه نفوذ و کشش مستقیم و غیر مستقیم شهر

بین شهر و منطقه پیرامون آن پیوندهایی ناگسستنی برقرار و شکل این روابط مختلف و گوناگون است. مجموعه این روابط، حوزه نفوذی را تشکیل داده که به صورت‌های گوناگون روابط بین شهر و نقاط پیرامون را تعیین می‌کند. این روابط یکسان نبوده، از شدت و تراکم واحدی برخوردار نیستند؛ بلکه به شرایط جمعیتی، جغرافیایی و نقش شهر در ساختار فضایی منطقه بستگی دارند.

در اینجا به منظور بررسی حوزه نفوذ شهر کرج ابتدا لازم است ویژگی‌های کلی شهرهای اطراف شهر کرج مطالعه شود، که بدین منظور در ادامه ساختار سیاسی شهرستان کرج در استان البرز بررسی و سپس بر اساس اطلاعات بدست آمده از طرح ساختاری و راهبردی شهر کرج حوزه نفوذ شهر و پیشنهادات مرتبط با آن در طرح‌های فرادست بررسی شده است.

نمودار (۲): فرایند بررسی حوزه نفوذ شهر کرج



۳-۲-۱- ساختار سیاسی شهرستان کرج

با تصویب قانون تاسیس استان البرز در سال ۱۳۸۹، براساس آخرین تقسیمات سیاسی استان البرز، شهرستان کرج با مساحت ۱۴۰۶ کیلومتر مربع به مرکزیت شهر کرج، دارای دو بخش، ۶ دهستان، ۶ شهر و ۷۴ آبادی دارای سکنه است. بر اساس اطلاعات به دست آمده در سال ۱۳۹۰، ۹۹٫۹۶ درصد جمعیت شهرنشین شهرستان کرج در بخش مرکزی سکونت دارند؛ و بخش آسارا که منطقه حاشیه محور کرج- چالوس از بیلقان تا دیزین و کندوان با مساحت تقریبی ۲۵۰۰ کیلومتر مربع، را شامل می‌شود، تنها ۰٫۰۴ درصد از جمعیت شهرنشین را در خود جای داده است.

جدول (۱) : تقسیمات سیاسی شهرستان کرج (۱۳۹۱)

نام شهرستان	نام مرکز شهرستان	نام بخش	نام مرکز بخش	نام شهر	نام دهستان	نام مرکز دهستان
کرج	کرج	مرکزی	کرج	کمال شهر	کمال آباد	کمال شهر
				گرمدره	گرمدره	گرمدره
				محمدشهر ماهدشت مشکین دشت کرج	محمدآباد	محمدشهر
		آسارا	آسارا	آسارا	آدران	آدران
					آسارا	آسارا
					نسا	نسا

منبع : معاونت برنامه ریزی اداره کل آمار و اطلاعات و GIS

جدول (۲) : جمعیت شهرنشین شهرستان کرج در سال ۱۳۹۰

بخش	شهر	جمعیت	درصد به کل
بخش مرکزی	کمال شهر	۱۰۹۹۴۳	۵,۶۶
	گرمدره	۱۳۲۴۸	۰,۶۸
	محمدشهر	۱۰۰۵۱۹	۵,۱۷
	ماهدشت	۵۱۵۱۸	۲,۶۵
	مشکین دشت	۵۳۴۴۰	۲,۷۵
	کرج	۱۶۱۴۶۲۶	۸۳,۰۶
	مجموع	۱۹۴۳۲۹۴	۹۹,۹۶
آسارا	آسارا	۷۰۱	۰,۰۴
جمع کل		۱۹۴۳۹۹۵	۱۰۰

منبع : مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

شهرهای کمال شهر، مشکین دشت، محمدشهر و گرمدره از ادغام آبادی‌ها در فاصله دو سرشماری ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ تشکیل شده‌اند و جز شهرهای جدید در شهرستان کرج می‌باشند. (طرح ساختاری راهبردی شهر کرج- سطح ۱، ص ۱۴). شهرهای جدید مشکین دشت، محمد شهر، کمال شهر تا چندی پیش از محلات فرودست خارج از محدوده شهر کرج بوده‌اند که به دلیل رشد میزان مهاجرت به شهر کرج در اطراف آن شکل گرفته‌اند و تا حد زیادی به منظور تامین خدمات به آن وابسته‌اند.

جدول (۳) : شهرهای جدید در شهرستان کرج

شهر	دهستان	آبادی
کمال شهر	کمال آباد	شهرک امیرالمؤمنین، شهرک رضوانیه، صدریه، خرم دشت، کمال آباد
محمد شهر	محمد آباد	تپه قشلاق، جعفرآباد، شهرک بعثت، شهرک شهید چمران، عباس آباد، قزنقشلاق، محمدآباد، ولدآباد بزرگ، ولدآباد کوچک
مشکین دشت	محمد آباد	مشکین آباد
گرمدره	گرمدره	امیرآباد، سعادتیه نو (سعادتیه سنگر)، کوهک، گرمدره، قلعه سالار

۳-۲-۲- بررسی حوزه نفوذ شهر کرج براساس برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری

کرج - شهریار

کلان شهر کرج، بزرگترین کانون شهری استان البرز است. وسعت و جمعیت کنونی کرج، در چارچوب همسایگی آن با شهر تهران، از یک سو زاده انتقال و تسری مسائل و مشکلات تهران به آن است به طوری که پیامدهای نامطلوب چند گانه‌ای را برای شهر کرج و روستاها و شهرهای کوچک اطراف آن داشته که مهم‌ترین آن‌ها را به شرح زیر می‌توان برشمرد :

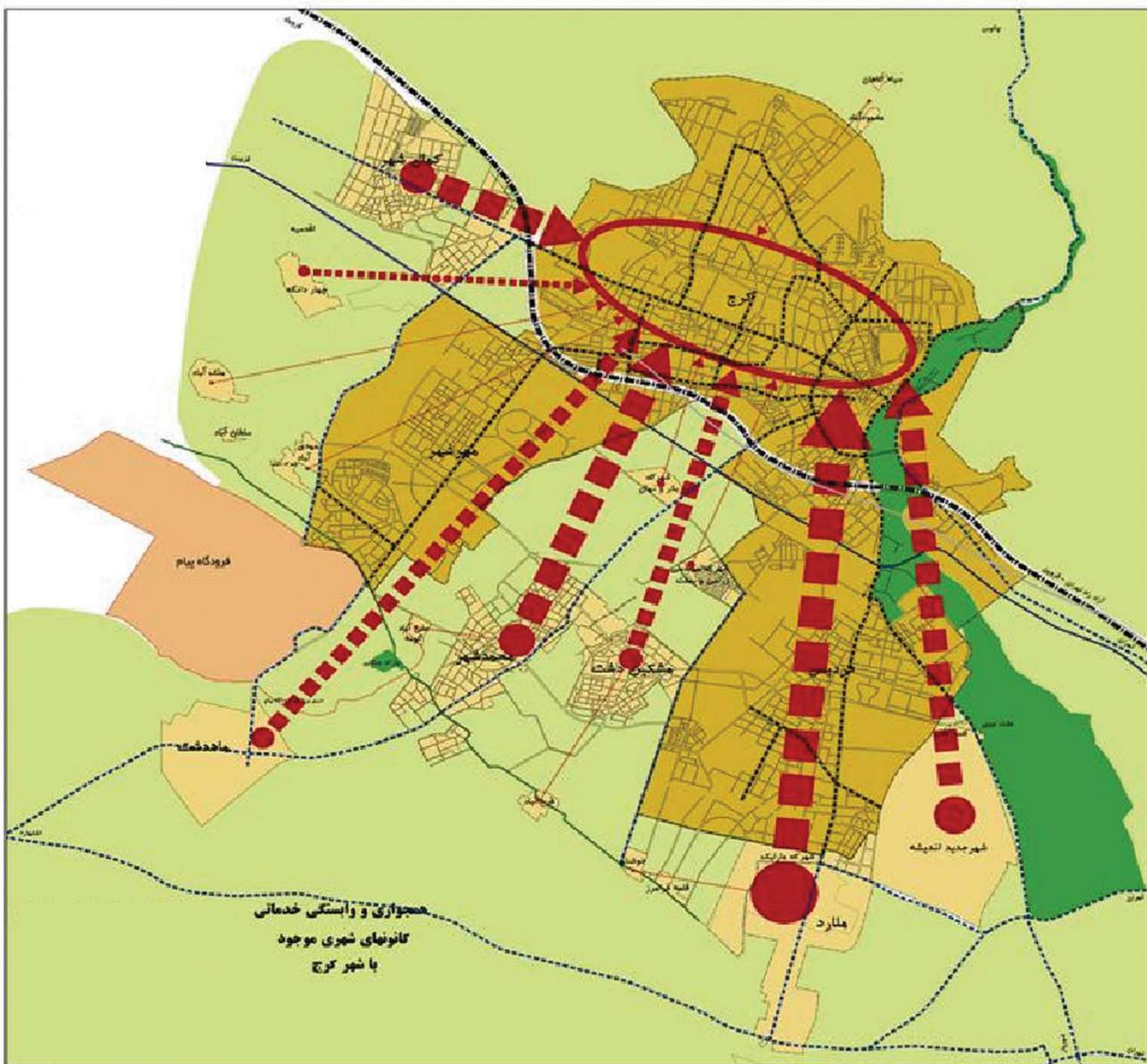
۱- رشد و گسترش نامتعادل بافت شهری کلان‌شهر کرج و افزایش روز افزون فاصله سطوح موجود و مورد نیاز عملکردهای خدماتی در آن.

۲- پیدایش و شکل‌گیری کانون‌های سکونتی حاشیه‌ای در اراضی بلافصل شهر و روستاهای نزدیک به آن.

۳- تبدیل روستاهای بزرگ نزدیک به شهر به کانون‌های سکونتی نیمه‌شهری- نیمه‌روستایی فاقد زیرساخت‌های مورد نیاز جمعیت اسکان یافته در آن‌ها. این پدیده خود در میان مدت زمینه‌ساز افزایش تعداد شهرهای کوچک با ویژگی‌های یاد شده در بالا می‌گردد.

برآیند مجموعه پیامدهای فوق، تحمیل بار خدماتی بیش از پیش به بزرگترین شهر منطقه -کرج- است؛ شهری که از تأمین نیازهای خدماتی ساکنان خود ناتوان است، به ناگزیر باید همان سرمایه ناچیز را با ساکنان دیگر کانون‌های وابسته خود تقسیم کند. این فرایند، آن‌گاه که در پهنه طبیعی دشت کرج مورد بررسی قرار گیرد، جبران ناپذیرترین ضایعه محیطی را به وجود می‌آورد.

در این میان، کانون‌های سکونتی و روستا- شهرهای نوپدید واقع در شهرستان کرج به دلیل نزدیکی فاصله با کلان‌شهر کرج و وابستگی دیرینه با آن، در چارچوب ارتباطی یکسویه، یک راست به شهر کرج وابسته‌اند و در همه زمینه‌ها برای تأمین نیازهای خود رو به شهر کرج می‌آورند. شهرها و کانون‌های بخش شمالی شهرستان شهریار نیز در همین الگو جای می‌گیرند، اما کانون‌های سکونتی جنوبی این شهرستان بیشتر رو به تهران دارند.

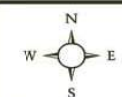


همجواری و وابستگی خدماتی
کانونیهای شهری موجود
با شهر کرمان

راهنما

موضوع نقشه: همجواری ها و وابستگی های خدماتی کانون های شهری موجود به شهر کرمان

منبع: طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرمان - ۱۳۹۰



شماره: ۱

مقیاس:

تاریخ بازتولید: بهار ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرمان
معاونت برنامه ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرمان



راه آهن تهران-تبریز



مترو تهران-کرمان



نمودار وابستگی خدماتی



آزادراه



جاده های برون شهری



خیابان های اصلی موجود

۳-۲-۳- پیشنهادات مرتبط با حوزه نفوذ در طرح تفصیلی شهر کرج

۳-۲-۳-۱- راهبردهای تدوین الگوی ساختاری توسعه حوزه شهری

در چارچوب آنچه گفته شد، ضرورت هدایت و کنترل توسعه کانون‌های سکونتی موجود (شهرها و روستاها) به دنبال قطع وابستگی یک سویه خدماتی کانون‌های سکونتی به کلانشهر کرج از طریق پیش‌بینی و ایجاد یک ساختار توسعه استوار بر ارتباط تعاملی چند سویه میان کانون‌های شهری، مهمترین راهبردی است که در چارچوب طرح جامع حوزه شهری کرج- شهریار پیش‌بینی شده است.

شکل‌بندی کالبدی-کارکردی راهبرد فوق را به شکل سیاست زیر می‌توان صورت بندی کرد :

- کاهش وابستگی خدماتی کانون‌های سکونتی کوچک موجود به شهرهای بزرگ، از راه ایجاد واحدهای شهری نسبتاً بزرگ دارای کانون‌های خدماتی لازم مشترک و کانون‌های سکونتی موجود

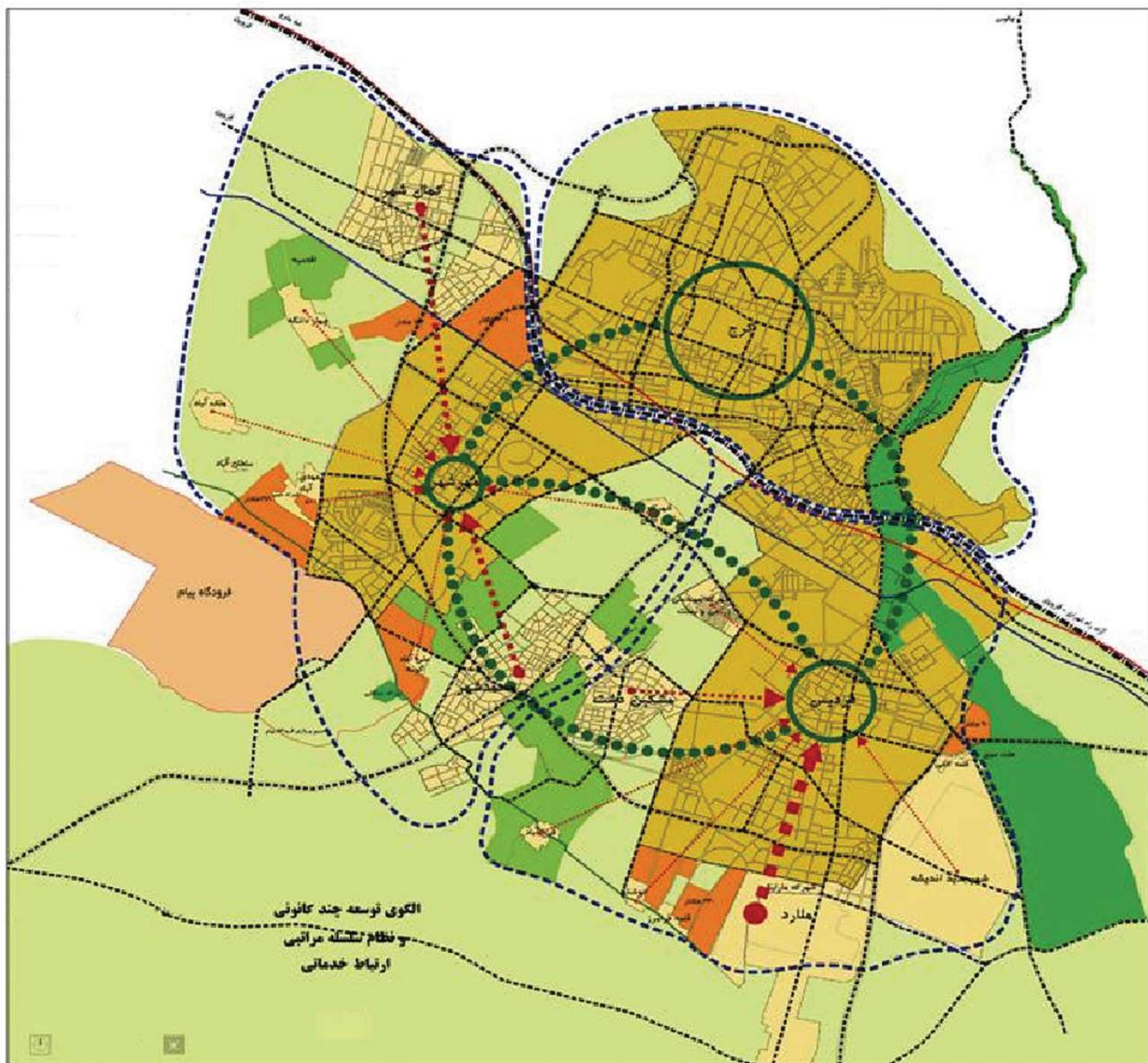
۳-۲-۳-۲- الگوی ساختاری پیشنهادی توسعه حوزه شهری

بر اساس برنامه راهبردی و ساختاری حوزه شهری کرج- شهریار الگوی ساختاری پیشنهادی برای توسعه آینده در حوزه نفوذ شهر کرج به شرح زیر است :

الگوی پیشنهادی، ساختاری چند کانونی برای توسعه حوزه شهری فراهم می‌آورد که در برگیرنده ۷ کانون شهری خودکفا، مستقل و همبسته است. هر یک از کانون‌های شهری ۷ گانه، که خود در برگیرنده شماری شهر متوسط و کوچک و کانون‌های روستایی وابسته به آنها است، بسته به توانمندی‌ها و امکانات و کاستی‌ها و محدودیت‌ها، از هویت و نقش کارکردی ویژه‌ای برخوردار خواهد بود و در چارچوب همین نقش و هویت کارکردی، افزون بر برخورداری از خدمات اساسی مورد نیاز کانون‌های جمعیتی، ارائه‌کننده سطوح و کانون‌های خدماتی ویژه نیز خواهد بود.

بر پایه الگوی پیشنهادی در طرح تفصیلی، محدوده شهرستان کرج در برگیرنده ۴ کانون : کرج مرکزی، فردیس (شامل فردیس کرج، شهر جدید اندیشه، شهرک مارلیک، سرآسیاب ملارد، شهر مشکین دشت و ...)، مهرشهر (متشکل از بخش مهرشهر کرج، محمدشهر، کمال‌شهر، چهاردانگه و ...) و ماهدشت (شامل شهرهای ماهدشت، صفادشت و روستاهای پیرامون آنها) است.

کانون‌های ۴ گانه، در چارچوب نقش و کارکرد ویژه‌شان، ساختار تعاملی چند سویه و همبسته‌ای را تشکیل می‌دهند که هدف آن توزیع بهینه و متناسب امکانات و توانمندی‌ها در سر تا سر پهنه حوزه شهری است. در این راستا، شناسایی نقاط و گستره‌های مناسب برای مکان‌یابی کانون‌های خدمات عمومی فراشهری، به نحوی که نیازهای خدماتی کلان مجموعه نقاط سکونتی و شهری هر کانون شهری را تأمین کند و در همین حال، بیرون از محدوده‌های عملیاتی شهرهای کانون قرار داشته باشد، یکی دیگر از ویژگی‌های الگوی پیشنهادی است.

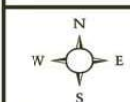


راهنما

- | | | | |
|--------|----------------------------|-------|-----------------------|
| -----> | ارتباط خدماتی مستقیم | ----- | آزادراه |
| | ارتباط خدماتی غیر مستقیم | ----- | شبکه بزرگراهی |
| ----- | خدمات عمومی فراشهری | ----- | شبکه ارتباط اصلی |
| ----- | بافت مسکونی باغ-شهری | ----- | راه آهن تهران-تبریز |
| ----- | محور تفریحی دنباله رود کرج | ----- | مترو تهران-کرج-هشتگرد |

موضوع نقشه: الگوی توسعه چند کانونی و نظام سلسله مرأتبی ارتباط خدماتی شهر کرج

منبع: طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج - ۱۳۹۰



شماره: ۲

مقیاس:



تاریخ بازتولید: بهار ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

جدول (۴): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در حوزه نفوذ شهر کرج

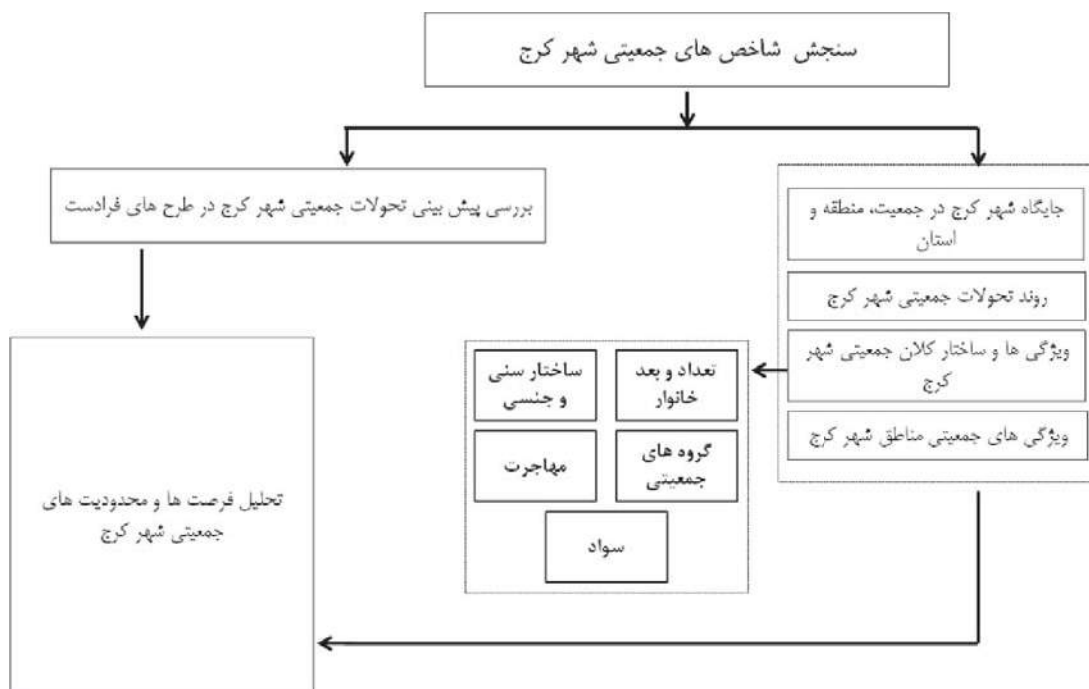
شرایط درونی	قوت	ضعف
	- قرارگیری شهرهای جدید در اطراف شهر کرج - کرج به عنوان بزرگترین کانون شهری استان البرز	- وابستگی شدید شهرهای کوچک و روستاهای اطراف به شهر کرج - پایین بودن سطح خدمات شهر کرج نسبت به سطح تقاضا - رشد و گسترش نامتعادل بافت شهری کلان شهر کرج - وجود مناطق حاشیه نشین در حوزه نفوذ شهر کرج - در هم ریختگی مرز عینی میان کرج و حومه اطراف آن و ابهام در تشخیص شهر اصلی
شرایط بیرونی	فرصت	تهدید
	- تقویت مراکز شهری کوچک اطراف شهر کرج در الگوی توسعه پیشنهادی حوزه کرج- شهریار - وجود منابع طبیعی، انسانی و مالی در حوزه نفوذ شهر کرج - دادن نقش خدماتی- صنعتی به حوزه شهری کرج- شهریار در طرحهای فرادست. - در دست تهیه بودن طرح جامع حریم شهر کرج	- شکل گیری بافت‌های حاشیه‌ای نابسامان - نابودی اراضی کشاورزی و باغات در حوزه نفوذ شهر کرج - عدم وجود ارتباطی تعاملی بین کانون‌های شهری در حوزه نفوذ

۳-۳- بررسی عوامل و عناصر موثر در چشم اندازهای احتمالی آینده

۳-۳-۱- سنجش و تحلیل بعد جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی شهر کرج

یکی از مهمترین ویژگی‌هایی که در هر شهر، موجب حیات و یا زوال آن می‌شود، ساختار جمعیتی- اجتماعی شهروندان به همراه اقتصاد حاکم بر شهر می‌باشد. بررسی روند تحولات شهر کرج در طی ۴ دهه اخیر، نشان از افزایش شدید جمعیت، فارغ از نرخ رشد طبیعی و بواسطه مهاجرپذیری این شهر از سراسر نقاط ایران دارد. به‌طوری‌که شهر کرج تا قبل از سال ۱۳۸۹ که به عنوان مرکز استان البرز شناخته شود، به عنوان اولین شهر در جذب سرریز جمعیت شهر تهران به ایفای نقش می‌پرداخت. جدا شدن شهر کرج از تهران و شکل‌گیری استان البرز موجب تثبیت شرایط جمعیتی و یا کاهش روند مهاجرپذیری در این شهر شد. اما نقش برتر شهر کرج نسبت به کل شهرهای حوزه خود نه تنها کاهش نخواهد یافت، بلکه به سبب ایجاد بسیاری از زیرساخت‌های تولیدی و صنعتی گذشته در آن منجر به شکوفایی بیشتر و تشدید فزاینده روند رو به رشد شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی در شهر می‌گردد. بدین منظور در این بخش روند تحولات جمعیتی- اجتماعی در گذشته و حال؛ تحت عنوان سنجش ویژگی‌ها و ساختار کلان جمعیتی شهر کرج بیان خواهد شد.

نمودار (۳): فرآیند سنجش و بررسی بعد جمعیتی شهر کرج



۳-۱-۳-۱-۳- سنجهش و تحلیل ویژگی‌ها و ساختار کلان جمعیت شهر کرج (شامل ساختار سنی - جنسی،

گروه‌های جمعیتی، رشد جمعیت و تحلیل مهاجرت، سواد و ...)

یکی از مهمترین ویژگی‌های شهر که سبب حیات و یا زوال آن می‌شود، ساختار جمعیتی شهروندان به همراه اقتصاد شهر می‌باشد.

بررسی شرایط گذشته، طی دو دهه اخیر در شهر کرج نشان از تثبیت شرایط شهر در موقعیتی دارد که از سال‌های پیش آغاز شده بود. بطوریکه شهر کرج نسبت به منطقه تحت نفوذ خود در حوزه شهری کرج - شهریار دارای سطح بالاتری می‌باشد. با اینکه در برخی موارد همچون سهم جمعیت و شاخص‌های جمعیتی فاصله برخی از مراکز شهرستان نسبت به شهر کرج تغییراتی یافته است، اما نقش برتر شهر کرج نسبت به کل حوزه و استان البرز در صورت تداوم شرایط کنونی نه تنها کاهش نخواهد یافت، بلکه به سبب ایجاد بسیاری از زیرساخت‌های اقتصادی - اجتماعی در آن منجر به شکوفایی بیشتر و تشدید فزاینده روند رو به رشد شهر می‌گردد. در ادامه برخی از ویژگی‌های جمعیتی که در روند برنامه‌ریزی تاثیرگذار خواهد بود توضیح داده خواهد شد.

۳-۱-۳-۱-۳-۳- تعداد و بعد خانوار

بر اساس آمار سرشماری نفوس و مسکن سال ۷۵، تقریباً تمام خانوارهای شهر کرج از نوع ساکن و مشتمل ۲۱۱۳۶۳ خانوار بوده است. در سال ۱۳۸۵ این تعداد خانوار به میزان ۴۵٪ افزایش یافته و به رقم ۳۸۵۰۰۸ خانوار رسیده است. با توجه به آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، تعداد خانوار شهر کرج به رقم ۴۸۸۸۲۱ رسیده است. البته باید توجه داشت که رشد خانوار شهر در طول ۱۵ سال گذشته ناشی از کاهش بعد خانوار حدوداً یک نفر از رقم ۴٫۵ در سال ۱۳۷۵ به رقم ۳٫۶ در سال ۱۳۸۵ بوده است.

جدول (۵): روند تحولاتی بعد و تعداد خانوار شهر کرج طی سال‌های ۱۳۷۵ - ۹۰

سال شاخص	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
تعداد خانوار	۲۱۱۳۶۳	۳۸۵۰۰۸	۴۸۸۸۲۱
نرخ رشد	—	۶٫۱۸	۴٫۸۹
جمعیت شهر	۹۴۰۹۶۸	۱۳۸۶۰۳۰	۱۶۱۴۶۲۶
نرخ رشد	—	۳٫۹۵	۳٫۱
بعد خانوار	۴٫۴۵	۳٫۶	۳٫۳

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰ - ۱۳۷۵)

۳-۱-۳-۱-۳-۳- ساختار سنی و جنسی

میزان نسبت جنسی به تعداد تولد دختر و پسر و به میزان مرگ و میر در جمعیت بستگی دارد. در تمامی جمعیت‌ها میزان تولد پسرها بیشتر از دخترها است و از این رو انتظار می‌رود نسبت جنسی در سنین پائین کمی بیشتر از ۱۰۰ باشد.

با این وجود چون میزان مرگ و میر در مردان معمولاً بیشتر از زنان است، هرچه گروه سنی به سمت سنین بالا می‌رود نسبت جنسی بطور مداوم کاهش می‌یابد. با توجه به آن که در جمعیت شناسی به صورت عام، هر فرد مذکری را در هر سنی که قرار داشته باشد، مرد و هر فرد مؤنثی را نیز در هر سنی که قرار داشته باشد، زن می‌نامند از این رو، این شاخص به طور کلی نسبت مردان به زنان را نشان می‌دهد.

از جمعیت ۱۳۸۶۰۳۰ نفری شهر کرج در سال ۱۳۸۵، تعداد ۷۰۶۶۰۴ نفر را مردان (۵۰٫۹۸٪) و تعداد ۶۷۹۴۲۶ نفر را زنان (۴۹٫۰۲٪) تشکیل می‌داده‌اند. نسبت جنسی که بیانگر تعداد مردان در مقابل هر ۱۰۰ نفر زن می‌باشد در طی آن دوره برابر ۱۰۴ بوده است. مقدار این شاخص در آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن (سال ۱۳۹۰) ۱۰۲ عنوان شده است. این مقدار حاکی از آن است که تعداد مردان شهر کرج در مقابل زنان متعادل بوده است و تقریباً برابر با رقم عنوان شده شاخص مذکور در کل کشور است.

جدول (۶): مقایسه شاخص نسبت جنسی شهر کرج در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵

شاخص		سال	
		۱۳۸۵	۱۳۹۰
مردان	تعداد	۷۰۶۶۰۴	۸۱۳۵۵۱
	درصد	۵۰٫۹۸	۵۰٫۳۹
زنان	تعداد	۶۷۹۴۲۶	۸۰۱۰۷۵
	درصد	۴۹٫۰۲	۴۹٫۶۱
نسبت جنسی		۱۰۴	۱۰۲
کل جمعیت		۱۳۸۶۰۳۰	۱۶۱۴۶۲۶

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۸۵)

۳-۱-۱-۳-۳- گروه‌های جمعیتی

قضاوت درباره‌ی ساخت جمعیت با توجه به تفاوت ساخت‌های جوان و سالخورده، نسبی و کلی است و اصولاً جمعیتی را که حداقل ۴۰٪ آن را افراد کمتر از ۱۴ ساله تشکیل دهد، جمعیت جوان می‌نامند. این نسبت در جمعیت‌های سالخورده بین ۱۵٪ تا ۲۵٪ بوده و در مقابل سالخوردگان ۶۵ به بالا در آنها در مواردی حتی به ۱۹٪ نیز می‌رسد. حد فاصل بین دو مدل جمعیتی جوان و سالخورده را جمعیت شناسی در «حال گذر» می‌نامند که عموماً از جوانی به سالخوردگی سیر می‌کنند و دارای ساخت‌های متنوعی هستند. (زنجانی: ۲۵۰، ۱۳۸۴)

کشور ما به لحاظ ساخت سنی اکنون در طیف میانسال جوان قرار دارد. کاهش جمعیت گروه هزینه‌بر کمتر از ۱۵ سال و کوچک بودن نسبت گروه ۶۵ سال به بالا در کل کشور ۷۰٪ جمعیت را در گروه کار و فعالیت قرار داده است. این موقعیت که در جریان عبور جوامع از مراحل گذار جمعیتی به وجود می‌آید بهترین دوره در تاریخ یک جمعیت برای بهبود وضعیت اقتصادی و تولید، به لحاظ توان ایجاد شده از طریق ساخت سنی است. این وضعیت که اصطلاحاً موهبت جمعیتی

و یا پنجره فرصت جمعیتی نامیده می‌شود متأسفانه در کشور ما به دلیل کاهش سریع باروری عمر درازی نخواهد داشت و چنانچه برنامه‌ریزی‌های اقتصادی دهه‌های پیش رو نیز با روال قبلی ادامه یابد قبل از آن‌که این توان فرصت به بار نشیند، دوره‌اش سر می‌آید و با جمعیتی سالخورده و هزینه بر روبرو خواهیم بود.

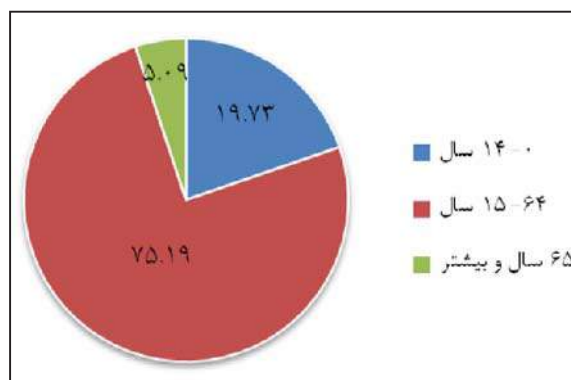
از جمعیت ۱۳۸۶۰۳۰ نفری جمعیت شهر کرج در سال ۱۳۸۵ نزدیک به ۲۱٪ جمعیت را گروه سنی ۱۴-۰ سال تشکیل داده است اما با توجه به رشد جمعیت در طی یک دوره ۵ ساله، سهم این گروه سنی نسبت به کل جمعیت ۲۵۹۸۰ نفر یافته است و برابر ۱۹,۷٪ کل جمعیت می‌باشد. به بیان دیگر در طی دوره سال‌های ۹۰-۱۳۷۵ جمعیت شهر کرج در حال گذر از جوانی بوده است.

جدول (۷): بررسی روند وضعیت گروه‌های عمده سنی طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵

گروه‌های عمده سنی	سال ۱۳۸۵			سال ۱۳۹۰		
	تعداد	درصد	نسبت بستگی	تعداد	درصد	نسبت بستگی
۱۴-۰ سال	۲۹۲۵۳۸	۲۱,۱۱	۰,۳۴	۳۱۸۵۱۹	۱۹,۷۳	۰,۳۳
۱۵-۶۴ سال	۱۰۳۴۹۶۵	۷۴,۶۷		۱۲۱۳۹۹۳	۷۵,۱۹	
۶۵ سال و بیشتر	۵۸۵۲۷	۴,۲۲		۸۲۱۱۴	۵,۰۹	
مجموع	۱۳۸۳۰۶۰	۱۰۰		۱۶۱۴۶۲۶	۱۰۰	

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۸۵)

نمودار (۴): بررسی وضعیت جمعیت گروه‌های عمده سنی شهر کرج در سال ۱۳۹۰



۳-۳-۱-۴- تحلیل مهاجرت

شهر تهران و کرج به عنوان دو قطب اصلی مهاجرپذیری، به ویژه در دهه‌های اخیر مطرح بوده‌اند و رشد شدید جمعیت کرج از همین منظر نیز قابل تحلیل است. مطالعات نشان می‌دهد که شهر کرج، در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ با ۱۸۱۴۵۰ نفر مهاجر ورودی مواجه بوده است که ۵۱٪ از آنها مرد و ۴۹٪ زن بوده‌اند. در دوره بعدی در طی سال ۷۵-۱۳۶۵ شهر کرج ۲۹۱۵۷۱ نفر مهاجر ورودی داشته است و با افزایش ۶۱٪ جمعیت مهاجر مواجه شده است. در دوره ۶۵-۱۳۵۵، ۶۷٪ از افزایش جمعیت شهر مربوط به مهاجرت بوده که در کل در طی دوره ۷۵-۱۳۴۵ این مقدار ۶۰٪ می‌باشد. (طرح آمایش، تحلیل اجتماعی، فرهنگی ۲، جلد ۳: تحلیل وضعیت حاشیه نشینی در استان، ص ۲۹).

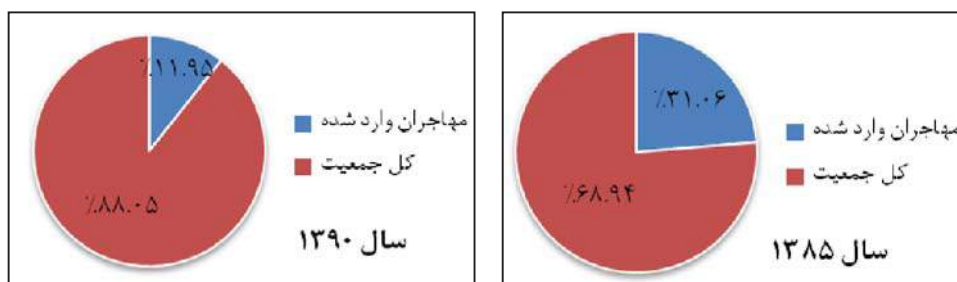
افزایش جمعیت شهر کرج بر اساس روند مهاجرپذیری تا آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۹۰، ادامه داشته و به میزان ۱۱,۹۵٪ از جمعیت کل شهر کرج را تشکیل داده است. البته باید توجه داشت که از آغاز دهه ۷۰ به این سو، کاهش تدریجی سهم کرج از مهاجرت‌های بین استانی که به صورت جابجایی و اسکان بخشی از جمعیت شهر تهران در سایر سکونتگاه‌های منطقه شهری شکل می‌گرفت، صورت یافته است. به‌طوری‌که نرخ رشد مهاجرپذیری شهر در طی ۵ ساله گذشته (۹۰-۱۳۸۵) سیر نزولی داشته و منفی بوده است.

جدول (۸): بررسی روند وضعیت مهاجرت شهر کرج در طی سال‌های ۹۰-۱۳۶۵

سال	مهاجران وارد شده	نرخ رشد	کل جمعیت	نرخ رشد
۱۳۶۵	۱۸۱۴۵۰	—	۴۵۳۹۴۵	—
	۳۹,۹۷			درصد
۱۳۷۵	۲۹۱۵۷۱	۴,۸۶	۹۴۰۹۶۸	۷,۵۶
	۳۰,۹۹			درصد
۱۳۸۵	۴۳۰۵۴۵	۳,۹۷	۱۳۸۶۰۳۰	۳,۹۵
	۳۱,۰۶			درصد
۱۳۹۰	۱۹۲۹۶۴	-۱۴,۸۳	۱۶۱۴۶۲۶	۳,۱۰
	۱۱,۹۵			درصد

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۶۵)

نمودار (۵): بررسی روند مهاجرپذیری شهر کرج در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵



۳-۳-۱-۵- سواد

جدول (۱۱) روند تغییرات وضعیت سواد از بین جمعیت گروه ۶ ساله و بیشتر شهر کرج در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵ را نشان داده است؛ از کل جمعیت ۱۳۸۶۰۳۰ نفری این شهر در سال ۱۳۸۵، تعداد ۱۱۸۲۷۴۶ نفر باسواد و ۸۹۷۷۰ نفر را جمعیت بی‌سواد تشکیل می‌داده‌اند. این در حالی است که تعداد جمعیت باسواد در سال ۱۳۹۰، به میزان ۱۳۶۹۵۷۲ افزایش داشته است.

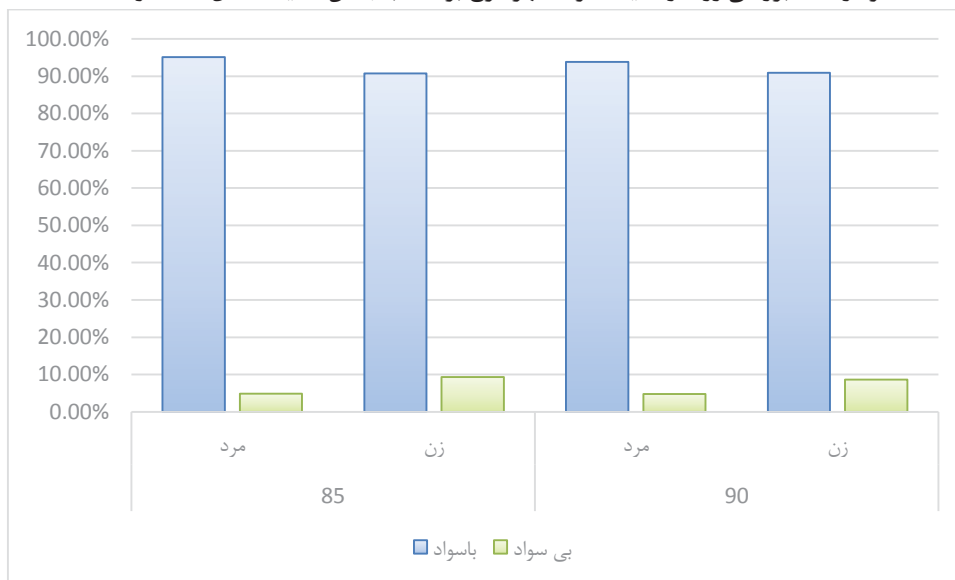
بررسی سطح سواد در میان زنان و مردان حاکی از سهم بالاتر بی‌سوادان در میان زنان است. چنانکه در سال ۸۵، ۹,۲۹٪ بی‌سوادان را زنان تشکیل داده‌اند. این رقم با تقریبی ۰,۵ درصد کاهش در سال ۱۳۹۰ به رقم ۸,۶۱٪ رسیده است.

جدول (۹): بررسی روند وضعیت سواد شهر کرج بر حسب جنس در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵

شاخص			سال شاخص					
			۱۳۸۵			۱۳۹۰		
			مرد	زن	کل	مرد	زن	کل
جمعیت ۶ ساله و بیشتر	باسواد	تعداد	۶۱۶۴۹۴	۵۶۶۲۵۲	۱۱۸۲۷۴۶	۶۹۹۸۷۴	۶۶۹۶۹۸	۱۳۶۹۵۷۲
		درصد	۹۵,۱۰	۹۰,۷۱	۹۲,۹۵	۹۳,۸۱	۹۰,۹۳	۹۲,۳۸
	بی سواد	تعداد	۲۱۷۴۵	۵۸۰۲۵	۸۹۷۷۰	۳۵۴۰۴	۶۳۴۰۲	۹۸۸۰۶
		درصد	۴,۹۰	۹,۲۹	۷,۰۵	۴,۷۵	۸,۶۱	۶,۶۶
	مجموع		۶۴۸۲۳۹	۶۲۴۲۷۷	۱۲۷۲۵۱۶	۷۴۶۰۸۷	۷۳۶۴۶۱	۱۴۸۲۵۴۸

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۸۵)

نمودار (۶): بررسی روند وضعیت سواد شهر کرج بر حسب جنس مقایسه سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰



۳-۱-۱-۳-۶- جمع بندی و نتیجه گیری شاخص های جمعیتی شهر کرج

امروزه کرج یکی از کلان شهرهای بزرگ ایران است که در مقایسه با بسیاری از شهرهای هم رده خود از نظر جمعیتی، با معضلات شهری بسیاری مواجه است. به منظور تحلیل فرصت ها و محدودیت های موجود در حل معضلات جمعیتی شهر کرج، در این بخش ابتدا به جمع بندی و نتیجه گیری حاصل از بررسی ویژگی های جمعیتی پرداخته خواهد شد و در ادامه با استفاده از تکنیک SWOT هر یک از ویژگی های عنوان شده مورد تحلیل قرار می گیرد.

- شهر کرج در سال ۱۳۹۰ با ۱,۶ میلیون نفر جمعیت، حدود ۶۶٪ از جمعیت استان البرز را در خود جای داده است. - از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ در نتیجه ی افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر تهران، با بالاترین نرخ رشد جمعیتی مواجه بوده است.

- شهر کرج از سال ۱۳۶۵ به این سو به واسطه ی اشباع توان های محیطی منطقه، با کاهش تدریجی مهاجری مواجه بوده است.

- سیاست های دولت مبتنی بر کنترل قوی باروری از یک سو، و تغییر در رفتارهای ازدواج، تشکیل خانواده و بچه دار شدن از سوی دیگر موجب کاهش بعد خانوار (به میزان یک نفر) در ۱۵ سال گذشته در شهر کرج شده است.

- نسبت جنسی متعادل با رقم کشوری (۱۰۲ در سال ۱۳۹۰) حاکی از سکونت خانوار ساکن، فارغ از خانوارهای گروهی در این شهر می باشد.

- ساختار سنی جمعیت شهر کرج نشان از «در حال گذر از جوانی» جمعیت همچون ساختار جمعیت کل کشور دارد.

- شهر کرج به دلیل فاصله کمی که با کارخانجات و فعالیت های پایه ای که در پیرامون خود دارد، کانون توجه بخش عظیمی از جمعیت مهاجر بوده است، و این امر موجب شکل گیری بسیاری از سکونتگاه های غیررسمی در این شهر شده است.

- توجه به تراکم جمعیتی مناطق شهر، سیاست های توزیع متوازن جمعیتی بر مبنای رفع کمبودهای خدمات شهری، را می طلبد.

۳-۱-۳- سنجش و تحلیل تحولات عمده جمعیتی طی دوره‌های گذشته

۳-۱-۳-۱- جایگاه شهر کرج در جمعیت منطقه و استان

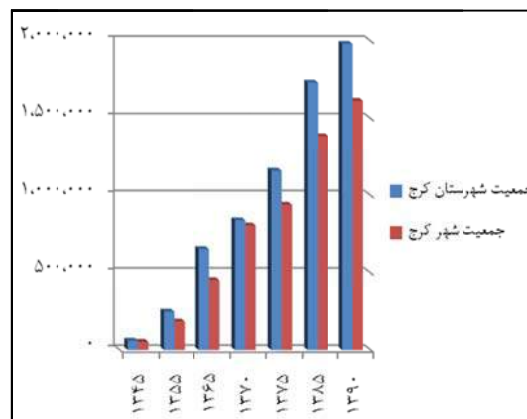
همانطور که پیش‌تر گفته شد روند تحولات جمعیتی شهر کرج در طی یک دوره ۴۵ ساله (از اولین آمار رسمی موجود در این شهر در سال ۱۳۴۵ تا آخرین آن توسط مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰) حاکی از تغییرات چشمگیر و افزایش نامتعادل جمعیت به واسطه مهاجریپذیری این شهر از شهر تهران و سایر مناطق ایران می‌باشد. به‌طوری‌که در طی این دوره، رشد سالانه این شهر برابر ۷.۹٪ بوده است. همچنین در طی دوره مذکور این شهر با اختصاص دادن بیش از ۷۰٪ از جمعیت شهرستان کرج به خود بالاترین میزان شهرنشینی را در این شهرستان داشته است. با جدا شدن شهرستان کرج از استان تهران در سال ۱۳۸۹ و تشکیل استان البرز به مرکزیت شهر کرج، این شهر در سال ۱۳۹۰ و در سرشماری نفوس و مسکن این سال، بیش از ۸۰٪ جمعیت شهرستان و بالغ بر ۶۶٪ جمعیت استان را به خود اختصاص داد. بر این مبنا شهر کرج به واسطه مرکز استان بودن و نیز خدماتی که در سطح منطقه ارائه می‌دهد و به واسطه پیش بینی‌های انجام شده در طرح‌های آمایش منطقه‌ای رشد جمعیت بالایی داشته و همواره سهم جمعیت شهری خود را حفظ خواهد نمود.

جدول (۱۰): بررسی روند تحولات جمعیتی شهر کرج نسبت به شهرستان و استان طی سال‌های ۹۰-۱۳۴۵

سال شاخص	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۰	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
جمعیت استان تهران	—	۵۳۱۳۳۱۱	۷۹۹۶۳۸۹	—	۱۰۳۴۵۷۲۷	۱۱۳۴۵۳۷۵	۱۲۱۸۳۳۹۱
نرخ رشد	—	—	۴.۱۷	—	—	۲.۶۳	—
جمعیت شهرستان کرج	۶۰۰۲۷	۲۴۷۴۶۵	۶۵۴۷۶۹	۸۴۰۵۰۳	۱۱۶۱۱۲۸	۱۷۳۲۲۷۱	۱۹۸۲۰۸۰
نرخ رشد	—	۱۵.۲۲	۱۰.۲۲	۵.۱۲	۶.۶۸	۴.۰۸	۲.۷۳
جمعیت شهر کرج	۵۲۴۱۵	۱۸۳۸۹۷	۴۵۳۹۴۵	۸۰۶۵۱۵	۹۴۰۹۶۸	۱۳۸۶۰۳۰	۱۶۱۴۶۲۶
نرخ رشد	—	۱۳.۳۷	۹.۴۶	۱۲.۱۸	۳.۱۳	۳.۹۵	۳.۱۰
نسبت جمعیت شهر به شهرستان	۸۷.۳۲	۷۴.۳۱	۶۹.۳۳	۹۵.۹۶	۸۱.۰۴	۸۰.۰۱	۸۱.۴۶
نسبت جمعیت شهر به استان	—	۳.۴۶	۵.۶۸	—	۹.۱۰	۱۰.۳۳	۶۶.۹۳

(منبع: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۴۵)

نمودار (۷): بررسی روند تحولات جمعیتی شهرستان و شهر کرج در طی سال‌های ۹۰-۱۳۴۵



۳-۳-۱-۲- تحولات جمعیتی شهر کرج طی دوره‌های گذشته

رشد جمعیت کرج طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۶۵ با چنان شتابی صورت گرفت که سهم نرخ رشد جمعیت شهر کرج نسبت به رشد طبیعی دیگر شهرهای ایران به بالاترین میزان رشد جمعیت شهری در ایران رسید. بر این مبنا تحولات جمعیتی شهر کرج همواره آهنگی سریع‌تر از کل کشور و استان تهران داشته است. در فاصله چهل سال سرشماری‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ جمعیت کشور ۲,۷ برابر شده است که عمده‌تاً حاصل کاهش مرگ و میر و بهبود وضعیت بهداشت عمومی جامعه و به ویژه کنترل نسبی مرگ و میر نوزادان و مادران بوده است که با تداوم باروری بالا طی چند دهه پس از کاهش مرگ و میر، نرخ‌های رشد بی سابقه‌ای را در کشور رقم زده است. اما در تمام این دوره شهر کرج به واسطه هجوم مهاجرت‌های بی برنامه و سامان نیافته ناشی از افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر تهران چهره دیگری به خود گرفته است و در حالی که جمعیت کل کشور طی ۴۰ سال اخیر ۲,۷ برابر شده است، جمعیت شهر کرج بیش از ۸,۵ برابر شده است. البته باید توجه داشت در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، نرخ رشد جمعیت در این شهر همچون دیگر شهرهای ایران با کاهش تقریباً چشمگیری نسبت به دهه‌های گذشته روبرو بوده چنانکه کنترل قوی‌تر باروری و تغییر در رفتارهای ازدواج، تشکیل خانواده و بچه‌دار شدن، از یک سو، و اشباع توان‌های محیطی منطقه، از سوی دیگر، از شتاب این افزایش کاست، و موجب شد که رشد سالانه در این دهه (۸۵-۱۳۷۵) برابر ۳,۹ رقم خورد. بر اساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ماه ۱۳۹۰ جمعیت شهر کرج برابر ۱۶۱۴۶۲۶ نفر گزارش شده که در طی روندی پنج ساله نسبت به سرشماری سال ۱۳۸۵ با رشدی در حدود ۳,۱٪ روبرو بوده است.

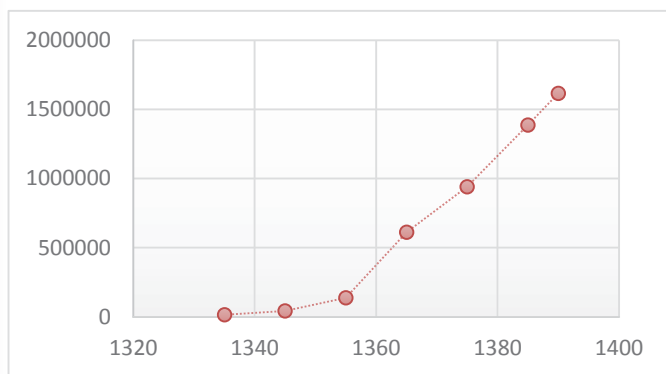
جدول (۱۱): روند تحولانی جمعیت کرج طی سال‌های

۱۳۳۵-۹۰

سال شاخص	تعداد جمعیت	نسبت تغییرات	رشد سالانه
۱۳۳۵	۱۴۵۲۶	-	-
۱۳۴۵	۴۴۲۴۳	۳۷۸۸۹	۱۳,۶۹
۱۳۵۵	۱۳۷۹۲۶	۱۳۱۴۸۲	۱۳,۳۷
۱۳۶۵	۶۱۱۵۱۰	۲۷۰۰۴۸	۹,۴۶
۱۳۷۵	۹۴۰۹۶۸	۴۸۷۰۲۳	۷,۵۶
۱۳۸۵	۱۳۸۶۰۳۰	۴۴۵۰۶۲	۳,۹۵
۱۳۹۰	۱۶۱۴۶۲۶	۲۲۸۵۹۶	۳,۱۰

نمودار (۸): روند تحولات رشد جمعیت شهر کرج در طول سال-

های ۱۳۳۵-۹۰



۳-۳-۱-۳-۲-۳- پیش‌بینی جمعیت با توجه به تحولات گذشته

در طرح راهبردی و برنامه ساختاری (جامع) شهر کرج با توجه به ضرورت طرح پیش‌بینی‌های صورت گرفته برای سال‌های ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ صورت پذیرفته است. در طرح حاضر با توجه به افق زمانی طرح (۱۴۱۴) و همچنین لزوم بررسی دقیق جمعیت به منظور ارائه برنامه عملیاتی ۵ ساله، ضرورت پیش‌بینی جمعیت برای سال‌های ۹۵-۹۹ و همچنین افق نهایی طرح احساس می‌گردد. لذا مشاور طرح به منظور تحقق‌پذیر نمودن هر چه بیشتر برنامه‌های پیش‌رو، به پیش‌بینی جمعیت برای سال‌های یاد شده خارج از شرح خدمات تعیین شده، اقدام نموده است.

برآورد جمعیت سال‌های بین دو سرشماری یا سال‌های نزدیک قبل و یا بعد از آن به روش‌های مختلفی صورت می‌گیرد. یکی از این روش‌ها، روش نمایی بوده که در آن تصور می‌شود که افزایش عددی جمعیت در فاصله بین دو سرشماری یا در سال‌های نزدیک به آن یکسان است. از این رو می‌توان با تقسیم کل افزایش یا کاهش جمعیت در فاصله مورد نظر به تعداد سال‌های آن فاصله، افزایش یا کاهش تعداد سالانه جمعیت را به دست آورد و از روی آن به جمعیت یکی از سال‌های واقع در آن فاصله رسید. این نوع روش برآورد و یا پیش‌بینی جمعیت، پیش‌بینی به روش ریاضی گفته می‌شود. فرمول مورد استفاده در این روش عبارت است از:

$$P_n = P.(1 + r)^n$$

متغیرهای این فرمول عبارتند از :

P_n : جمعیت در سال مورد نظر :

P : جمعیت در سال پایه :

r : نرخ رشد سالانه جمعیت :

n : تعداد سال‌های پایه تا زمان مورد نظر پیش‌بینی :

با توجه به فرمول بالا جمعیت شهر کرج در سال‌های ۹۵-۹۹ و همچنین در سال ۱۴۱۴ که افق چشم‌اندازسازی می‌باشد برابر با مقادیر در جدول زیر خواهد بود:

جدول (۱۲): پیش‌بینی جمعیت شهر کرج در سال‌های ۹۵-۹۹ و سال ۱۴۱۴

جمعیت								نرخ رشد (2×100)	سال پایه
۱۴۱۴	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۰		
۳۳۶۵۴۵۰	۲۱۲۵۲۰۰	۲۰۶۱۳۰۰	۱۹۹۹۳۲۱	۱۹۳۹۲۰۵	۱۸۱۰۸۹۸	۱۸۲۴۳۴۳	۱۶۱۴۶۲۶	۳.۱	۱۳۹۰

منبع: محاسبات مشاور

۳-۳-۱-۲-۴- بررسی پیش بینی تحولات جمعیتی شهر کرج در طرح‌های فرادست

طرح‌های مجموعه شهری تهران (مصوب ۱۳۸۰)، طرح آمایش سرزمین و منطقه‌ای استان تهران (مصوب ۱۳۸۸)، بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج (مصوب ۱۳۸۷)، طرح جامع ساختاری و راهبردی شهر کرج (مصوب ۱۳۹۰) و طرح جامع حمل و نقل شهر کرج (مصوب ۱۳۹۰) به عنوان طرح‌های ملاک عمل در تدوین برنامه راهبردی، جمعیت شهر کرج را متناسب با اهداف خود پیش بینی نموده‌اند که در ادامه این پیشنهادات بررسی و در طرح‌های مختلف با یکدیگر مقایسه شده و میزان تحقق آنها با توجه به وضعیت موجود شهر بررسی شده است.

الف) طرح مجموعه شهری تهران (۱۳۸۰)

طرح جامع مجموعه شهری تهران، در چارچوب بررسی‌ها و راهبردهای کلان مقیاس خود و در راستای دستیابی به مناسبات بهینه و متوازن انسان، فعالیت و فضا در محدوده طرح، برآوردی تقریبی از جمعیت حوزه‌های شهری تا افق سال ۱۴۰۰ ارائه کرده است. در این چارچوب، بخشی از گستره حوزه شهری کرج-شهریار که در شهرستان کرج جای دارد، نزدیک به ۲۰۰۴۰۰ نفر جمعیت خواهد داشت که حدود ۱۹۹۰۰۰۰ نفر آن جمعیت شهری و نزدیک به ۱۰۴۰۰ نفر مانده آن جمعیت روستایی خواهد بود. در زمان تهیه طرح مجموعه شهری، حوزه شهری کرج - شهریار در محدوده شهرستان کرج، تنها سه شهر کرج، ماهدشت و اشتها را در برمی‌گرفت و بیشترین سهم از جمعیت شهری پیش‌بینی شده در طرح فوق، حدود ۱۹۱۴۰۰۰ نفر، برای شهر کرج در نظر گرفته شده است. در فاصله زمان تهیه طرح مجموعه شهری تا امروز، شرایط موجود حوزه شهری، دگرگونی چشمگیر یافته است. شمار شهرهای شهرستان کرج از ۳ به ۷ افزایش یافته و جمعیت شهری این بخش از حوزه شهری، به رغم جدا کردن اشتها از آن و در شش شهر حوزه شهری، بالغ بر ۱۳۶۷۰۰۰ نفر است. این جمعیت، حدود ۲۲۲۴۰۰ نفر بیشتر از برآورد طرح مجموعه شهری است (با خارج کردن اشتها از محاسبات).

این اختلاف، حتی اگر به پای جمعیت چهار شهر تازه تأسیس شهرستان کرج هم گذاشته شود، نشان می‌دهد که طرح مجموعه شهری، ارزیابی چندان درستی از تحولات جمعیتی - به ویژه بخش شهری - حوزه کرج - شهریار نداشته است. با این حال، با فرض درستی برآورد جمعیتی طرح مجموعه شهری، کاهش جمعیت کل مجموعه شهری از ۱۷ تا ۱۸ میلیون نفر به ۱۴ تا ۱۵ میلیون نفر در شورای عالی شهرسازی و معماری، حاکی از آن است که جمعیت سال ۱۴۰۰ شهر کرج نیز باید به همان نسبت کاهش یابد و حدود ۱۶۰۰۰۰۰ نفر در نظر گرفته شود.

جدول (۱۳): پیش بینی های جمعیتی شهرهای شهرستان کرج از ۱۳۷۵ تا ۱۴۰۰ (ارقام جمعیت به هزار نفر)

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰
جمعیت شهر	۹۴۰,۹	۱۱۱۰,۴	۱۳۰۴,۷	۱۵۱۶,۱	۱۷۲۳,۱	۱۹۱۳,۷
کرج بزرگ	۲۸,۹	۳۴,۲	۳۹,۹	۴۶,۲	۵۲,۲	۵۷,۹
ماهدشت	۱۰,۲	۱۱,۷	۱۳,۱	۱۴,۵	۱۵,۹	۱۷,۱
اشتهارد	۹۸۰	۱۱۵۶,۳	۱۳۵۷,۷	۱۵۷۶,۸	۱۷۹۱,۲	۱۹۸۸,۷

(منبع: طرح مجموعه شهری تهران، مطالعات جمعیت)

ب) طرح آمایش سرزمین و منطقه ای استان تهران (۱۳۸۸)

بر اساس پیش بینی طرح آمایش سرزمین، جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۰ برابر ۱۸۹۶۵۵۸ نفر تخمین زده شده است که بیش از ۸۲ درصد از جمعیت شهرستان کرج را در آن سال، در خود جای خواهد داد. البته همان طور که در جدول زیر مشاهده می شود افق طرح سال ۱۴۰۵ می باشد که در این سال با نرخ برابر ۱,۳٪ جمعیت شهر ۲۰۲۱۷۰۸ نفر پیش بینی شده است.

جدول (۱۴): پیش بینی جمعیت شهرستان کرج به تفکیک شهر از ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۵ بدون بارگذاری های خاص جمعیتی در شهرها

شهر	جمعیت شهری ۱۳۸۵	ضریب میزان رشد پنج ساله	ضریب عددی تغییرات	پیش بینی جمعیت			
				۱۳۹۰	۱۴۰۰	۱۴۰۵	
شهر کرج	۱۳۸۶۰۳۰	۱,۲۱	۱۶۸۲۲,۲	۱۶۱۱۷۳۴	۱۷۵۸۹۴۱	۱۸۹۶۵۵۸	۲۰۲۱۷۰۸
شهر ماهدشت	۴۳۱۰۸	۱,۱۹	۵۱۱	۴۸۹۵۸	۵۳۴۳۰	۵۷۶۱۰	۶۱۴۱۲
شهر مشکین دشت	۴۳۸۵۸	۱,۲۴	۵۴۱,۸	۵۱۹۱۰	۵۶۶۵۱	۶۱۰۸۳	۶۵۱۱۴
شهر کمال شهر	۸۰۴۳۵	۱,۴۳	۱۱۴۸,۳	۱۱۰۰۱۹	۱۲۰۰۶۷	۱۲۹۴۶۱	۱۳۸۰۰۴
شهر محمد شهر	۸۳۲۷۲	۱,۱۹	۹۸۹,۵	۹۴۸۰۴	۱۰۳۴۶۳	۱۱۱۵۵۸	۱۱۸۹۱۹
شهر گرمدره	۱۲۸۲۷	۰,۹۹	۱۲۷,۶	۱۲۲۲۶	۱۳۳۴۲	۱۴۳۸۶	۱۵۳۳۵
شهر اشتهارد	۱۷۱۴۴	۱,۲۹	۲۲۱,۳	۲۱۲۰۳	۲۳۱۴۰	۲۴۹۵۰	۲۶۵۹۶

(منبع: طرح آمایش، جمعیتی، جلد ۱: تحولات جمعیتی، ص ۱۶۵)

ج) طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج (۱۳۸۷)

۱) برآورد جمعیت شهر بر پایه مطالعات جمعیت شناختی:

در چارچوب مطالعات وضع موجود شهر کرج در قالب طرح بازنگری تفصیلی شهر، نسبت به برآورد جمعیت آینده شهر تا افق سال ۱۴۰۰ اقدام شده است. در این برآورد، که در فاصله ۱۴۰۰-۱۳۸۰ و به تفکیک مقاطع ۵ ساله تدوین شده است، شهر کرج در سال ۱۴۰۰، جمعیتی بالغ بر ۱۶۷۰۰۰۰ نفر خواهد داشت. آمار جمعیتی به دست آمده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن آبان ماه ۱۳۸۵، برابر با ۱۳۸۶۰۰۰ نفر (نرخ رشد سالیانه نزدیک به ۴ درصد در دوره ده ساله ۸۵ - ۱۳۷۵) نشان می دهد که هر دو سقف جمعیتی بالا، دور از واقعیت موجود، برآورد کم شمارانه هستند. (طرح بازنگری طرح تفصیلی، تدوین الگوی ساختاری توسعه و تهیه طرح تفصیلی، ۱۳۸۴).

۲) برآورد جمعیت پذیری بافت شهری موجود بر پایه روند ساخت و سازهای کنونی

در این شیوه طرح بازنگری از ۲ روش متفاوت می توان به برآوردی از جمعیت پذیری بافت شهری موجود دست یافته است. در روش نخست با فرض تثبیت کاربری مسکونی شهر به میزان ۴۸۵۰ هکتار پیش بینی شده در طرح مصوب، جمعیت در پهنه تراکم های ساختمانی سه گانه طرح مصوب برآورد شده است که جمعیت کل شهر را ۲۱۳۵۰۰۰ نفر به دست می دهد.

در روش دوم، باز هم با فرض تثبیت مساحت بافت مسکونی طرح مصوب، جمعیت شهر بر پایه میزان تراکم ساختمانی واقعی به دست آمده از نحوه ساخت و سازهای متداول در شهر برآورد شده است که بر این اساس برآورد جمعیت پذیری بافت موجود شهر حدود ۲۹۱۰۰۰۰ نفر به دست آمده است.

روشن است که هر دو رقم جمعیتی به دست آمده از دو شیوه برآورد یاد شده، از دیدگاه امکانات تأمین سطوح خدماتی مورد نیاز و زیر پوشش بردن بخش عمده اراضی سبز و باز (زمین های کشاورزی و باغ ها) موجود و نادیده گرفتن کیفیت محیطی بافت شهری و تهدید جدی در زمینه نابودی محیط طبیعی شهر، نپذیرفتنی هستند. با این همه با ادامه ساخت و ساز در شهر به شیوه متداول، با توجه به اینکه میانگین بُعد خانوار شهر بیش از ۴ نفر است و میانگین زیربنای واحدهای مسکونی ساخته شده نیز همواره گرایش به کوچکتر شدن دارد، چشم انداز جمعیتی آینده شهر، بسیار تیره تر از آنی خواهد بود که در برآوردهای فوق ترسیم شده است.

(طرح بازنگری طرح تفصیلی، تدوین الگوی ساختاری توسعه و تهیه طرح تفصیلی، ۱۳۸۴).

۳) برآورد جمعیت پذیری بافت شهری بر پایه زمین های قابل بازیافت، امکان تأمین خدمات عمومی مورد نیاز در آنها و کنترل تعداد واحد مسکونی مجاز قابل ساخت در هر قطعه مسکونی. بنا بر نظر طرح این شیوه برآورد جمعیت پذیری شهر اساساً بر امکانات در دسترس و قابل دستیابی استوار است و چشم انداز قابل قبول آینده شهر تا افق ۱۴۰۰ را پیش رو می گذارد. شالوده این شیوه بر توزیع دوباره و متوازن محدوده بافت شهری به حوزه های سکونت، فعالیت و ارتباط استوار است. که بر این اساس جمعیت پذیری کل شهر، حدود ۱۸۰۰۰۰۰ نفر به دست آمده است.

جدول (۱۵) : جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۰ بر اساس پیش بینی های جمعیتی طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج

روش پیش بینی جمعیت	میزان رشد	تعداد جمعیت در افق طرح (۱۴۰۰)
برآورد جمعیت شهر بر پایه مطالعات جمعیت شناختی		
برآورد جمعیت پذیری بافت شهری موجود بر پایه روند ساخت و سازهای کنونی	بر اساس تراکم ساختمانی مصوب	۲۱۳۵۰۰۰
	بر اساس تراکم ساختمانی واقعی	۲۹۱۰۰۰۰
	رشد مطلوب	۱۸۰۰۰۰۰

(منبع : طرح تفصیلی شهر کرج، ۱۳۸۸، ص ۱۳)

د) طرح جامع ساختاری - راهبردی حوزه شهریار - کرج (۱۳۹۰)

بر اساس برآورد طرح جامع شهر کرج، جمعیت این شهر در افق ۱۴۰۵ برابر ۲۱۰۰۰۰۰ نفر پیش بینی شده است که با توجه به پیش بینی های انجام شده در طرح های پیشین این رقم متعادل به نظر می رسد.

جدول (۱۶) : جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۵ بر اساس پیش بینی های جمعیتی طرح برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه کرج - شهریار

شهر	۱۳۸۵	پیش بینی جمعیتی			
		۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
کرج بزرگ	۱۳۸۶۰۳۰	۱۶۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰	۱۹۹۰۰۰	۲۱۰۰۰۰۰
ماهدشت	۴۳۱۰۸	۶۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰
مشکین دشت	۴۳۸۵۸	۵۰۰۰۰	۶۰۰۰۰	۶۵۰۰۰	۷۰۰۰۰
کمال شهر	۸۰۴۳۵	۹۵۰۰۰	۱۱۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰
محمد شهر	۸۳۲۷۲	۹۹۰۰۰	۱۱۲۰۰۰	۱۲۲۰۰۰	۱۳۰۰۰۰
گرمدره	۱۲۸۲۷	۲۰۰۰۰	۲۶۰۰۰	۳۶۰۰۰	۴۰۰۰۰
شهریار	۱۸۹۴۲۱	۲۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰
صبا شهر	۱۸۱۶۷	-	۶۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۸۵۰۰۰
وحیدیه	۲۴۹۰۴	-	۴۶۰۰۰	۳۳۰۰۰	۴۰۰۰۰
شاهد شهر	۱۸۸۵۵	-	۲۶۰۰۰	۲۸۰۰۰	۳۲۰۰۰
فردوسی	۱۹۳۱۲	-	۳۰۰۰۰	۳۶۰۰۰	۴۳۰۰۰
باغستان	۵۲۴۳۳	۶۴۰۰۰	۷۵۰۰۰	۸۳۰۰۰	۹۰۰۰۰
اندیشه	۷۵۶۱۹	-	۱۱۵۰۰۰	-	۱۸۰۰۰۰
قدس	۲۳۰۱۹۷	۲۶۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۳۳۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰
ملارد	۲۲۸۷۱۳	۲۴۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۲۹۰۰۰۰
صفادشت	۱۵۸۸۴	۲۷۰۰۰	۳۲۰۰۰	۳۶۰۰۰	۴۰۰۰۰
کل شهرهای حوزه	۲۵۲۳۰۳۵	۲۷۳۵۰۰۰	۳۳۸۲۰۰۰	۳۶۰۹۰۰۰	۴۰۵۰۰۰۰
نقاط غیر شهری	۲۱۰۰۹۹	۳۱۰۰۰۰	۳۹۰۰۰۰	۴۴۵۰۰۰	۲۶۰۰۰۰
کل جمعیت حوزه	۲۷۳۳۱۳۴	۳۰۴۴۵۰۰۰	۳۷۷۲۰۰۰	۴۰۵۴۰۰۰	۴۳۱۰۰۰۰

(منبع : طرح ساختاری راهبردی (جامع) حوزه شهریار - کرج، ۱۳۹۰)

ه) مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج (۱۳۹۰)

در مطالعات طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج پس از محاسبه جمعیت مناطق ترافیکی شهر در سال پایه (۱۳۸۵) براساس سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵، برای سه افق طرح ۱۳۹۵، ۱۴۰۰، ۱۴۰۵ برآورد متناظر صورت گرفته است.

در این طرح برآورد جمعیت شهر کرج بر مبنای نرخ رشد جمعیت نواحی این شهر در طی سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ انجام شده است. در این برآورد از خصوصیات و طبقه بندی اقتصادی - اجتماعی گروه ها و بازه های مختلف جمعیتی استفاده شده است.

جدول (۱۷): جمعیت شهر کرج در سال ۱۴۰۵ بر اساس پیش بینی های جمعیتی طرح جامع حمل و نقل و ترافیک

شهر	۱۳۷۵	۱۳۸۵	پیش بینی جمعیتی		
			۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
کرج بزرگ	۹۴۰۹۶۸	۱۳۸۶۰۳۰	۲۰۹۲۲۳۰	۲۵۸۷۶۸۲	۳۱۸۲۷۴۲

(منبع: مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج، ۱۳۹۰)

جمع بندی

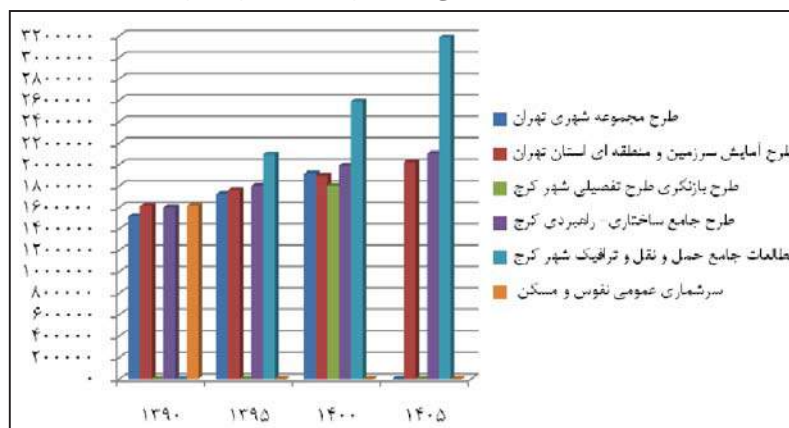
بررسی پیش بینی جمعیت شهر کرج در طرح های فرادست نشان از هماهنگی و یکپارچه گی جمعیت های پیش بینی شده در تمامی طرح ها جز طرح مطالعات جامع حمل و نقل دارد. به طوری که در تمامی طرح های مذکور، جمعیت پیش بینی شده در افق ۱۴۰۰ بین ۱۸۰۰۰۰۰ تا ۱۹۹۰۰۰۰ نفر می باشد و تنها در مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج این جمعیت برابر ۲۵۸۷۰۰۰ نفر برآورد شده است. البته باید مدنظر داشت که نوع طرح مذکور به گونه ای است که برآورد جمعیتی آن ملاک عمل طرح حاضر نمی باشد.

جدول (۱۸): مقایسه برآورد جمعیتی شهر کرج در افق طرح، طرح های فرادست

نام طرح	سال تصویب	سال افق طرح			
		۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
طرح مجموعه شهری تهران	۱۳۸۰	۱۵۱۶۱۰۰	۱۷۲۳۱۰۰	۱۹۱۳۷۰۰	-
طرح آمایش سرزمین و منطقه ای استان تهران	۱۳۸۸	۱۶۱۱۷۳۴	۱۷۵۸۹۴۱	۱۸۹۶۵۵۸	۲۰۲۱۷۰۸
طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج	۱۳۸۷	-	-	۱۸۰۰۰۰۰	-
طرح جامع ساختاری - راهبردی کرج	۱۳۹۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۹۹۰۰۰۰	۲۱۰۰۰۰۰
مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج	۱۳۹۰	-	۲۰۹۲۲۳۰	۲۵۸۷۶۸۲	۳۱۸۲۷۴۲
سرشماری عمومی نفوس و مسکن	۱۳۹۰	۱۶۱۴۶۲۶	-	-	-

(منبع: پیمایش مشاور)

نمودار (۹): مقایسه برآورد جمعیتی شهر کرج در افق طرح، طرح های فرادست



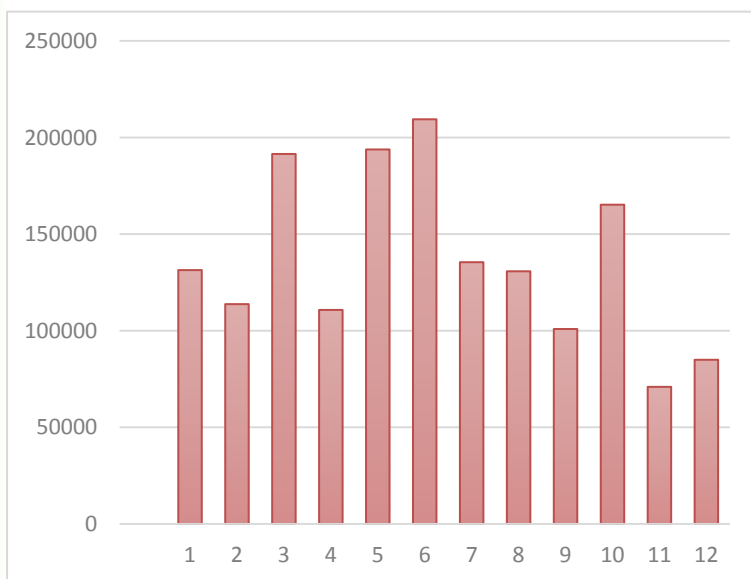
الف) وضعیت موجود جمعیت مناطق ۱۲ گانه شهر کرج در سال ۱۳۹۰

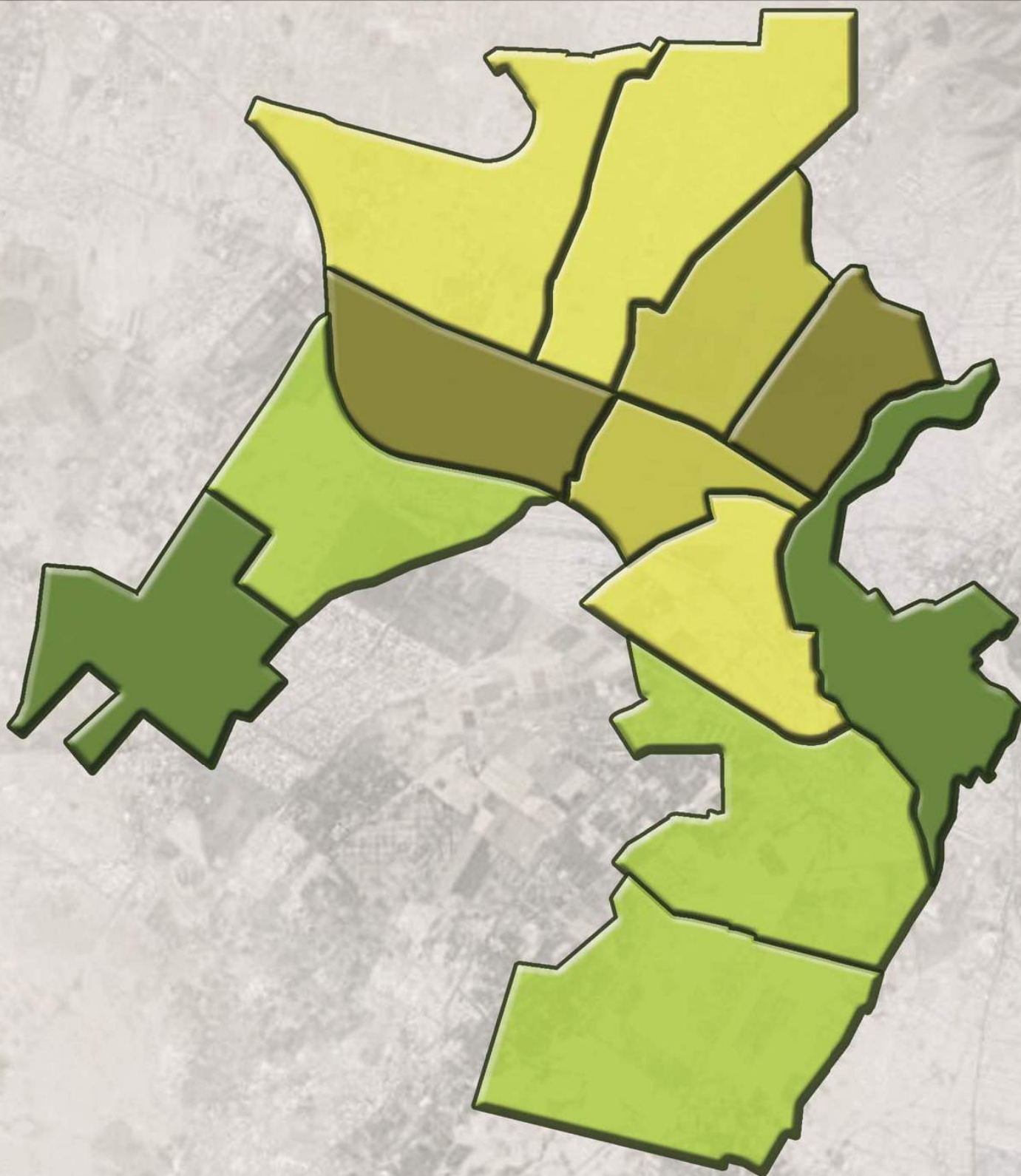
بر اساس تقسیمات کالبدی شهر کرج، و ارائه خدمات توسط شهرداری، ۱۲ منطقه مصوب شورای اسلامی در این شهر شناسایی شده است. جمعیت کل شهر کرج در سال ۱۳۹۰ بر مبنای سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، معادل ۱۶۱۴۶۲۶ نفر بوده است، که با توجه به جمعیت اعلام شده در کلیه مناطق شهری، اختلاف ۲۴۵۸۸ نفری در جمعیت کل شهر کرج دیده می‌شود. انتظار می‌رود این اختلاف ناشی از جمعیت غیرساکن این شهر به واسطه کار روزانه باشد.

شهر کرج با اختصاص مساحت ۱۷۵۳۹ هکتاری به خود؛ جمعیت ۱۶۱۴۶۲۶ نفری را در خود جای داده است. بر این اساس تراکم ناخالص جمعیتی در این شهر ۹۲ نفر در هکتار می‌باشد. در سطح ۱۲ منطقه شهری، منطقه ۵ و مرکزی شهر با تراکم جمعیتی ۱۶۵ نفری در هکتار بیشترین جمعیت از شهر کرج را به خود اختصاص داده است.

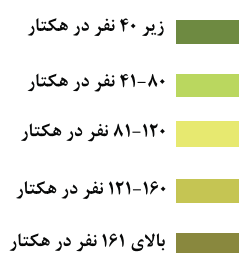
جدول (۱) و نمودار (۱): بررسی جمعیت و تراکم ناخالص جمعیتی شهر کرج به تفکیک مناطق شهری

منطقه	جمعیت	وسعت (هکتار)	تراکم جمعیتی (نفر در هکتار)
۱	۱۳۱۴۱۱	۸۸۳.۴	۱۴۸.۷۶
۲	۱۱۳۷۸۶	۱۱۱۹.۸	۱۰۱.۶۱
۳	۱۹۱۵۲۴	۲۴۱۷.۴	۷۹.۲۳
۴	۱۱۰۷۸۶	۱۶۵۰.۲	۶۷.۱۳
۵	۱۹۳۸۴۸	۱۱۶۷.۹	۱۶۵.۹۸
۶	۲۰۹۴۷۲	۱۹۵۹.۴	۱۰۶.۹۱
۷	۱۳۵۴۹۲	۱۵۴۱	۸۷.۹۲
۸	۱۳۰۷۸۶	۹۹۹.۹	۱۳۰.۸۰
۹	۱۰۰۹۱۰	۶۶۴.۳	۱۵۱.۹۰
۱۰	۱۶۵۲۵۳	۱۸۷۵.۴	۸۸.۱۲
۱۱	۷۰۹۶۲	۱۵۶۴۶	۴.۵۴
۱۲	۸۴۹۸۴	۱۶۹۵.۷	۵۰.۱۲
کل شهر	۱۶۳۹۲۱۴	۱۷۵۳۹	۹۳.۴۶



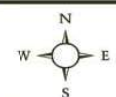


راهنما



موضوع نقشه: بررسی تراکم ناخالص جمعیتی شهر کرج

منبع: طرح ساختاری راهبردی (جامع) شهر کرج - ۱۳۸۷
(بازطراحی توسط مشاور)



شماره: ۳

مقیاس: ۱:۷۰۰۰۰

تاریخ: بهار ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

ب- پیش‌بینی جمعیت مناطق در سال‌های ۹۵-۹۹ و ۱۴۱۴

تحلیل‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی در افق‌های برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت بدون پیش‌بینی مناسب از جمعیت آینده مناطق که در بسیاری از بخش‌های برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری، راهبردهای اساسی محسوب می‌شود، ناکارا و گاه بحران‌زا خواهد بود در این راستا تعیین جمعیت مناطق در سال‌های افق برنامه‌ریزی امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. در این بخش با استفاده از فرمول پیش‌بینی جمعیت که در بندهای پیشین توضیح داده شد جمعیت مناطق در سال‌های ۹۵-۹۹ و همچنین ۱۴۱۴، تعیین گشته است.

جدول (۲۰): پیش‌بینی جمعیت مناطق ۱۲گانه شهر کرج در سال‌های ۹۵-۹۹ و ۱۴۱۴

منطقه	جمعیت (نرخ رشد ۳.۱۰)					
	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹
۱	۱۴۵۰۴۱	۱۵۳۰۲۶	۱۵۷۷۷۰	۱۶۲۶۶۱	۱۶۷۷۰۴	۱۷۲۹۰۳
۲	۱۲۰۴۱۴	۱۳۲۱۴۱	۱۳۶۲۳۷	۱۴۰۴۶۰	۱۴۴۸۱۵	۱۴۹۳۰۴
۳	۱۶۰۴۲۶	۲۲۳۸۴۳	۲۳۰۷۸۲	۲۳۷۹۳۶	۲۴۵۳۱۲	۲۵۲۹۱۷
۴	۱۲۰۱۹۴	۱۲۹۰۱۱	۱۳۳۰۱۰	۱۳۷۱۳۳	۱۴۱۳۸۴	۱۴۵۷۶۷
۵	۲۰۲۱۵۲	۲۲۸۳۴۴	۲۳۵۴۲۲	۲۴۲۷۲۱	۲۵۰۲۴۵	۲۵۸۰۰۳
۶	۲۱۴۸۵۸	۲۴۲۱۱۷	۲۴۹۶۲۲	۲۵۷۳۶۰	۲۶۵۳۳۹	۲۷۳۵۶۴
۷	۱۲۴۶۸۸	۱۴۶۸۲۴	۱۵۱۳۷۶	۱۵۶۰۶۹	۱۶۰۹۰۷	۱۶۵۸۹۵
۸	۱۳۱۰۵۷	۱۴۷۰۳۳	۱۵۱۵۹۱	۱۵۶۲۹۰	۱۶۱۱۳۵	۱۶۶۱۳۰
۹	۱۰۴۲۴۳	۱۱۷۵۵۲	۱۲۱۱۹۷	۱۲۴۹۵۴	۱۲۸۸۲۷	۱۳۲۸۲۰
۱۰	۱۴۲۸۳۴	۱۸۷۵۸۱	۱۹۳۳۹۶	۱۹۹۳۹۲	۲۰۵۵۷۳	۲۱۱۹۴۵
۱۱	۷۰۶۵۷	۷۹۹۲۱	۸۳۳۹۹	۸۴۹۵۳	۸۷۵۸۷	۹۰۳۰۲
۱۲	۶۸۴۳۷	۹۶۸۱۵	۹۹۸۱۶	۱۰۲۹۱۰	۱۰۶۱۰۰	۱۰۹۳۸۹

(منبع: محاسبات مشاور)

با توجه به جدول فوق منطقه ۶ دارای بیشترین جمعیت در سال‌های آینده خواهد بود که علت آن را می‌توان در بالا بودن میزان سرانه مسکونی در این منطقه دانست. از سوی دیگر با توجه به پیش‌بینی جمعیت انجام شده، منطقه ۱۲ دارای کمترین میزان جمعیت در سال‌های پیش‌بینی خواهد بود. جدید بودن این منطقه و بالا بودن سرانه کاربری‌های فراشهری در این منطقه، علت پایین بودن میزان جمعیت در این منطقه می‌باشد.

جدول (۲۱): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد جمعیتی شهر کرج

شرایط درونی	قوت	ضعف
	- کاهش بعد خانوار در طی دوره‌های گذشته - بالا بودن سهم جمعیت باسواد شهر - بالا بودن سهم جمعیت شهری کرج از استان البرز - دارا بودن پتانسیل جذب جمعیت شهر نشین - جوان بودن جمعیت (۲۱٪ زیر ۱۴ سال)	- مهاجرپذیر بودن شهر - نرخ رشد بالای جمعیت - سهم بالای جمعیت ۶۴-۱۵ سال - افزایش نامتعادل جمعیت به واسطه مهاجر پذیری شهر - پایین بودن سطح تحصیلات عالی - درصد بالای مهاجرین وارد شده
شرایط بیرونی	فرصت	تهدید
	- پیش بینی جمعیت شهر در طرح‌های فرادست متناسب با وسعت شهر - افزایش نرخ رشد باسواد در شهر کرج	- افزایش جمعیت سالخورده - افزایش شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در طی دهه‌های اخیر - مهاجرپذیر بودن شهر به دلیل ارزانی زمین و مسکن نسبت به کلان شهر تهران - سکونت ناپایدار (تمایل به مهاجرت در داخل محلات شهر کرج)

طرح چشمه انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرخ

طرح چشمه انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرخ

طرح چشمه انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرخ



طرح چشمه انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرخ

- طرح چشمه انداز ۲۰ ساله و برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه شهر کرخ

تبدیل شهرنشینی شتابان در سطح شهر کرج به شهرنشینی مشکل‌زا در واقع حاصل بارگذاری بحرانی جمعیت و به تبع آن فعالیت در شهر و توزیع ناهمگن آن است. توسعه شتابان شهر کرج تا آن‌جا که به عرصه‌های اجتماعی جامعه شهر کرج مربوط می‌گردد، با خصیصه‌ها و آسیب‌های زیر همراه بوده است:

مهاجرت:

توجه به پدیده مهاجرت به ویژه در شهر کرج در ارتباط با عرصه اجتماعی شهر، از دو منظر اهمیت دارد:

- ۱- مهاجرت خود به عنوان آسیب اجتماعی
- ۲- مهاجرت به مثابه زمینه‌ساز آسیب‌های اجتماعی

بررسی جمعیت و تعداد مهاجران وارد شده به شهر کرج نشان می‌دهد که:

جدول (۲۲): بررسی مهاجران وارد شده به شهر کرج بر اساس آخرین جابجایی

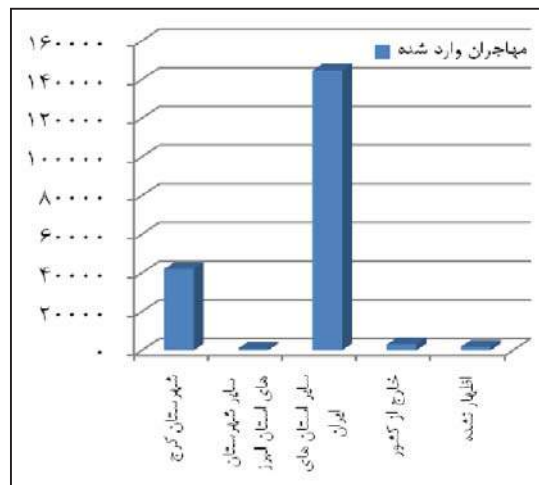
مهاجران وارد شده						جمعیت شهر	سال	
اظهار نشده	خارج از کشور	سایر استان‌های ایران	سایر شهرستان‌های استان البرز	شهرستان کرج	کل			
۱۸۹۷	۳۱۶۵	۱۴۴۷۶۷	۱۰۳۵	۴۲۱۰۰	۱۹۲۹۶۴	۱۶۱۴۶۲۶	تعداد	۱۳۹۰
۰,۹۸	۱,۶۴	۷۵,۰۲	۰,۵۴	۲۱,۸۲	۱۳,۹۲	—	درصد	

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰، مرکز آمار ایران)

شهر کرج از لحاظ وسعت و تنوع آداب و رسوم و عقاید و فرهنگ عامه بسیار غنی می‌باشد. مهمترین دلیل این امر، مهاجرت اقوام مختلف با فرهنگ‌های متفاوت از سایر نقاط به این شهر به منظور دستیابی به جاذبه‌های خدماتی شهر تهران است. بدیهی است در شهری با تنوع فرهنگی و خاستگاه اجتماعی پیچیده، قدرت عمل مکانیزم‌های کنترلی و نظارتی تا حداقل ممکن کاهش می‌یابد و فضای مناسبی برای بروز جرم و جنایت و ناهنجاری ایجاد می‌شود.

تحولات اقتصادی- اجتماعی صورت گرفته در دو دهه اخیر روند مهاجرت روستائیان به شهرها را تشدید نموده که شهر کرج نیز از این قاعده مستثنی نمی‌باشد. بر این مبنا سهم جمعیت شهر کرج بیش از ۸۰٪ از جمعیت شهری شهرستان می‌باشد. البته لازم بذکر است غالب مهاجرت‌های صورت گرفته به شهر کرج را تنها نمی‌توان ناشی از مهاجرت‌های روستا- شهری تصور نمود بلکه شهر کرج بواسطه پذیرا بودن نقش‌های شهر خوابگاهی و شهر دانشجویی، انواع متنوعی از مهاجران را در خود جای داده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که حضور متنوع مهاجران در شهر کرج تأثیر زیادی بر فرهنگ ساکنین شهر دارد که لازم است مطالعات گسترده‌ای در این زمینه صورت پذیرد تا با کاهش تهدیدات فرهنگی- اجتماعی بتوان حداکثر فرصت‌ها را برای شهر کرج و توسعه فرهنگ شهر فراهم نمود.

نمودار (۱۲): بررسی مهاجران وارد شده به شهر کرج بر اساس آخرین جابجایی



(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۹۰)

حاشیه نشینی

حاشیه نشینی در ارتباط مستقیم با مهاجرت روستایی و جابه جایی جمعیت از روستاها و شهرهای کوچک به کلان شهرها قرار دارد. شهر کرج به دلیل فاصله کم و دسترسی متنوع و گسترده و سریع به تهران و استقرار بخش مهمی از کارخانجات و فعالیت های پایه ای در پیرامون خود، کانون توجه بخش قابل توجهی از جمعیت مهاجر و در حرکت به منطقه شهری تهران بوده است. تپه زورآباد به عنوان اولین هسته شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی شهر کرج و از جمله نقاط سکونتی بزرگ در شهر کرج بوده است

کانون های غیررسمی شهر کرج در بخش هایی از شهر رو به نوسازی خود انگیزه بوده و در حال هضم در اشکال رسمی توسعه شهری است. اما در بخش هایی هم جوهره رشد خود و اسکان غیررسمی هم چنان پابرجاست و حتی رو به گسترش است. تعداد بالا و پراکندگی گسترده این محلات موجب شده است که در مجموع ۱۲٫۷٪ از جمعیت شهر کرج را تشکیل دهند که این امر مستلزم نگاه ویژه مدیریت شهری به ساماندهی و توانمندسازی این محلات می باشد.

طلاق

طلاق یکی از آسیب های اجتماعی است که در عرصه خانوادگی اتفاق می افتد و از ناهنجاری های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی متأثر می شود و متقابلاً بر آن ها تأثیر می گذارد. افزایش طلاق به عنوان یک آفت و آسیب اجتماعی خانواده بوده که با افت تحصیلی و بزه کاری افراد همراه خواهد بود.

طبق داده‌های مرکز آمار میزان ازدواج و طلاق در سطح شهرستان کرج مطابق جدول زیر می‌باشد. با توجه به جدول زیر، در سال ۱۳۸۵ از هر ۴ ازدواج یک ازدواج منجر به طلاق شده و در سال ۱۳۹۰ از هر ۳ ازدواج یک ازدواج منجر به طلاق می‌شود. که نشان‌دهنده افزایش نرخ طلاق در فاصله سال‌های ۸۵-۹۰ می‌باشد.

جدول (۲۳): بررسی میزان طلاق در شهرستان کرج در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

سال سرشماری	ازدواج	طلاق	نرخ طلاق	منبع
۱۳۸۵	۱۴۷۳۸	۳۸۸۰	۲۶,۳۳	مرکز آمار ایران - ۱۳۸۵
۱۳۹۰	۱۷۱۹۴	۵۶۴۴	۳۲,۸۳	سالنامه آماری استان البرز - ۱۳۹۰

بنا بر اخبار غیررسمی در سایت‌های خبری، استان البرز در خصوص آمار بیکاری و طلاق در کشور رتبه اول را کسب کرده و به تفکیک استانی، شهرستان کرج در استان البرز بیشترین رشد طلاق را به خود اختصاص داده است. طلاق می‌تواند دلایل مختلف و پیامدهای اجتماعی متعددی به همراه داشته باشد. در شهری که میزان طلاق بالاست می‌توان انتظار داشت که افت تحصیلی و بزهکاری افراد هم بیشتر باشد.

نارسانی در ارائه خدمات اجتماعی

خدمات اجتماعی که طیف نسبتاً گسترده‌ای از خدمات عمومی را دربرمی‌گیرد، از جمله شاخص‌های رفاه اجتماعی است که از تحولات شهرنشینی متأثر می‌شود. و اثرات ناشی از رشد جمعیت شهری را به خوبی منعکس می‌کند. در این میان بررسی خدماتی آموزشی، بهداشتی و درمانی بدلیل ارتباط نزدیک‌تری که با سطح رفاه و برخورداری اجتماعی دارد، در مطالعه مسایل اجتماعی شهر کرج از اهمیت بیشتری برخوردار است.

جدول (۲۴): میزان سرانه و سطح خدمات آموزشی، بهداشتی و درمانی در سطح شهر کرج

نوع کاربری	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سرانه استاندارد
آموزشی	۱۲۷۰۸۷۵	۰/۹	۳
آموزش عالی	۹۸۲۱۷۳۵	۷/۱	۱
درمانی و بهداشتی	۷۸۸۹۹۵	۰/۴	۱

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ۱۳۸۷

کمبود خدمات آموزشی، بهداشتی و درمانی در کوتاه مدت میزان برخورداری و سطح رفاه اجتماعی فرد انسانی را و در بلندمدت نیز سطح رفاه اجتماعی جامعه انسانی را تهدید می‌کند و به شکل آسیب‌های اجتماعی در جامعه نمایان می‌شود. چرا که مسایل و آسیب‌های اجتماعی در وهله نخست عبارتند از مسایل فرد به عنوان یک موجود اجتماعی که با گذشت زمان از طریق روابط و ساختارهای اجتماعی در مقیاسی وسیع با کل جامعه انسانی پیوند می‌خورد.

علاوه بر آسیب‌های اجتماعی یاد شده وجود زندان‌های مختلف در سطح شهر و شهرستان باعث به وجود آمدن آسیب‌های اجتماعی فراوانی شده است. بسیاری از مجرمان این زندان‌ها اغلب معتادین، سارقین حرفه‌ای، قاتلین و افراد شرور از این دست هستند. بدیهی است خانواده‌های زندانیان برای نزدیکی به زندانی خود وارد شهر کرج شده و در این شهر سکنی می‌گزینند. علاوه بر پدیده ناهمگونی اجتماعی، خانواده‌های زندانیان درگیر مسایلی مشابه با زندانی هستند و شرایط نامناسب این خانواده‌ها آن‌ها را به کانون‌های وقوع جرم در کرج تبدیل می‌کند.

به طور کلی در سطح شهر انواع آسیب‌های اجتماعی متعددی نظیر تکدی‌گری، کودکان کار، معتادان خیابانی، کارگران فصلی، حاشیه‌نشینی، وجود خانواده‌های بی‌سرپناه و روابط نامشروع و مزاحمت‌های خیابانی مشاهده می‌شود.

۳-۱-۳-۴- سنجش و تحلیل نظام سلامت

نظام سلامت یکی از شاخص‌های موثر در برنامه‌ریزی‌های اجتماعی و فرهنگی می‌باشد که اغلب در بررسی این موضوع از شاخص‌های سرمایه اجتماعی و شاخص توسعه انسانی استفاده می‌شود.

الف) سرمایه اجتماعی

سرمایه اجتماعی مجموعه‌ای از هنجارهای اجتماعی است که از طریق ارتباط متقابل شهروندان با مجموعه مدیریت شهری ایجاد می‌شود، بر این اساس، مدیریت شهری باید سلامت اجتماعی، روانی، جسمی و ... شهروندان را تأمین نماید. چنین فعالیتی باعث افزایش احساس مسئولیت وجدان شهروندان برای حفظ سلامت شهری می‌گردد. سلامت شهری و سرمایه اجتماعی از طریق تعامل و کنش‌های متقابلی که مجریان با شهروندان دارند؛ منجر به بسط هنجارهای اجتماعی سلامت در اذهان شهروندان می‌گردد.

سرمایه اجتماعی از طریق سه پارامتر سطح آگاهی شهروندان از برنامه‌ها و اقدامات سازمان‌ها و نهادهای مسئول شهری، اعتماد به نهادها و سازمان‌ها و تمایل به مشارکت سنجیده می‌شود. هدف از بررسی این موضوع، تداوم تعامل شهروندان و مسئولان شهر کرج، برای کاهش هزینه‌های بی‌جهت در مورد سلامت شهری و تقویت هنجارهای موثر بر سلامتی است. بررسی وضعیت سطح آگاهی شهروندان از برنامه‌ها و اقدامات نهادها و سازمان‌های مسئول شهری، نشان می‌دهد که میانگین این شاخص بسیار پایین بوده و در وضعیت مطلوبی نمی‌باشد.

سنجش سطح اعتماد شهروندان به نهادها نیز اگر چه در مقابل سطح آگاهی شهروندان میزان بالاتری دارد اما این شاخص نیز در مقایسه با وضعیت میانه دارای وضعیت نامناسبی قرار دارد.

شاخص سطح تمایل شهروندان شهر کرج به مشارکت در امور شهری و برنامه‌های مرتبط شهری نشان‌دهنده تمایل بالای مشارکت در میان شهروندان و ساکنین شهر کرج می‌باشد. میزان محاسبه شده شاخص‌های سرمایه اجتماعی در شهر کرج در جدول زیر خلاصه شده است:

جدول (۲۵): وضعیت شاخص‌های سرمایه اجتماعی در شهر کرج

شاخص سرمایه اجتماعی	میزان محاسبه شده	میانگین مطلوب	وضعیت شاخص
سطح آگاهی شهروندان از برنامه و اقدامات شهری	۰/۹۷	۳	نامطلوب
اعتماد شهروندان به نهادها و سازمان‌های شهری	۱/۴۳	۳	نامطلوب
تمایل به مشارکت مردم	۳/۸۵	۳	مطلوب

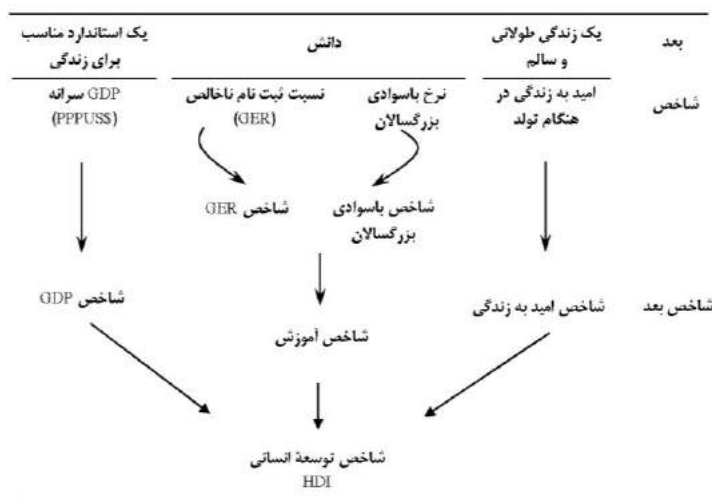
منبع: مقایسه ظرفیت‌های اجتماعی و نهادی توسعه پایدار در شهر کرج و قزوین، ۱۳۹۲

ب) شاخص توسعه انسانی

فرصت‌های اجتماعی در برگزیده ترتیباتی است که جامعه جهت آموزش، بهداشت عمومی و غیره ایجاد می‌نماید، این تسهیلات نه تنها برای هدایت زندگی شخصی (مانند سلامتی، اجتناب از رنجوری و افسردگی و مرگ زودرس) بلکه همچنین برای مشارکت موثر در فعالیت‌های اقتصادی و سیاسی نیز اهمیت فراوان دارد. از این رو بررسی شاخص توسعه انسانی به منظور سنجش و تحلیل نظام سلامت شهر کرج در این بخش مورد مطالعه قرار می‌گیرد. شاخص توسعه انسانی میزان برخورداری افراد یک جامعه را در سه بعد ذیل اندازه‌گیری می‌کند:

- زندگی طولانی و سالم که توسط امید به زندگی محاسبه می‌شود.
- دانش که توسط نرخ باسوادی بزرگسالان محاسبه می‌شود.
- یک استاندارد مناسب برای زندگی که توسط تولید ناخالص داخلی سرانه بر حسب برابری قدرت خرید یک دلار آمریکا محاسبه می‌شود.

نمودار (۱۳): مراحل روش برنامه توسعه سازمان ملل برای محاسبه شاخص توسعه انسانی



بررسی مطالعات انجام شده در رابطه با شاخص توسعه انسانی در سطح کلان شهرهای کرج و تهران و مقایسه این دو شهر، حاکی از آن است که آنچنان که به نظر می‌رسد شهر تهران یکه تاز توسعه نیست، بررسی مولفه‌های توسعه نشان می‌دهد، این یکه تازی در دو مولفه سطح آموزش و درآمد سرانه وجود دارد و تنها نرخ‌های مرگ و میر بالای این شهر نسبت به شهر کرج باعث شده ارقام نهایی شاخص توسعه انسانی برای آنها نزدیک به یکدیگر باشد. بر این اساس میانگین

نرخ مرگ و میر برای شهر تهران ۵,۶ و برای شهر کرج ۳,۲ است. آشکار است که این اختلاف در نرخ‌های مرگ و میر ناشی از فقدان امکانات و وسایل بهداشتی و درمانی نیست. زیرا شهر تهران در این مورد نسبت به شهر کرج جلوتر است. لیکن احتمال می‌رود ارقام مذکور به سبب مهاجرت‌های اتفاق افتاده باشد. زیرا کرج در مقایسه با تهران سهم بیشتری از مهاجران را از دیگر مناطق کشور می‌پذیرد.

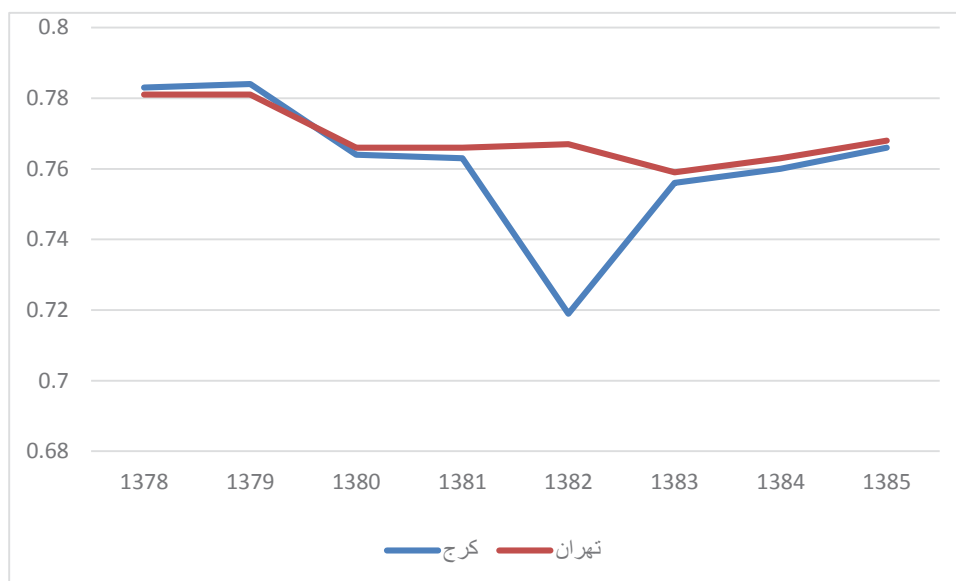
جدول (۲۶): شاخص توسعه انسانی شهرهای کرج و تهران در طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۸

شهر	سال							
	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵
کرج	۰,۷۸۳	۰,۷۸۴	۰,۷۶۴	۰,۷۶۳	۰,۷۱۹	۰,۷۵۶	۰,۷۶۰	۰,۷۶۶
تهران	۰,۷۸۱	۰,۷۸۱	۰,۷۶۶	۰,۷۶۶	۰,۷۶۷	۰,۷۵۹	۰,۷۶۳	۰,۷۶۸

منبع: محمودی، ۱۳۹۱

البته باید در نظر داشت که عواملی همچون ارتقاء سطح آموزش و میزان درآمد موجب افزایش شاخص توسعه انسانی در طی یک دوره ۵ ساله در سطح شهر کرج شده است.

نمودار (۱۴): مقایسه شاخص توسعه انسانی شهرهای کرج و تهران در طی سال‌های ۸۳-۱۳۷۸



جدول (۲۷): بررسی زیر شاخص‌های توسعه انسانی شهر کرج در طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۵

شاخص	سال					
	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
آموزش	۰,۷۷۳	۰,۷۷۰	۰,۷۶۹	۰,۶۷۸	۰,۷۸۳	۰,۷۹۳
امید به زندگی	۰,۷۷۳	۰,۷۷۰	۰,۷۶۹	۰,۶۷۸	۰,۷۸۳	۰,۷۹۳
درآمد سرانه به دلار	۰,۷۴۳	۰,۷۳۲	۰,۷۲۵	۰,۷۴۸	۰,۷۳۹	۰,۷۳۸

منبع: محمودی، ۱۳۹۱

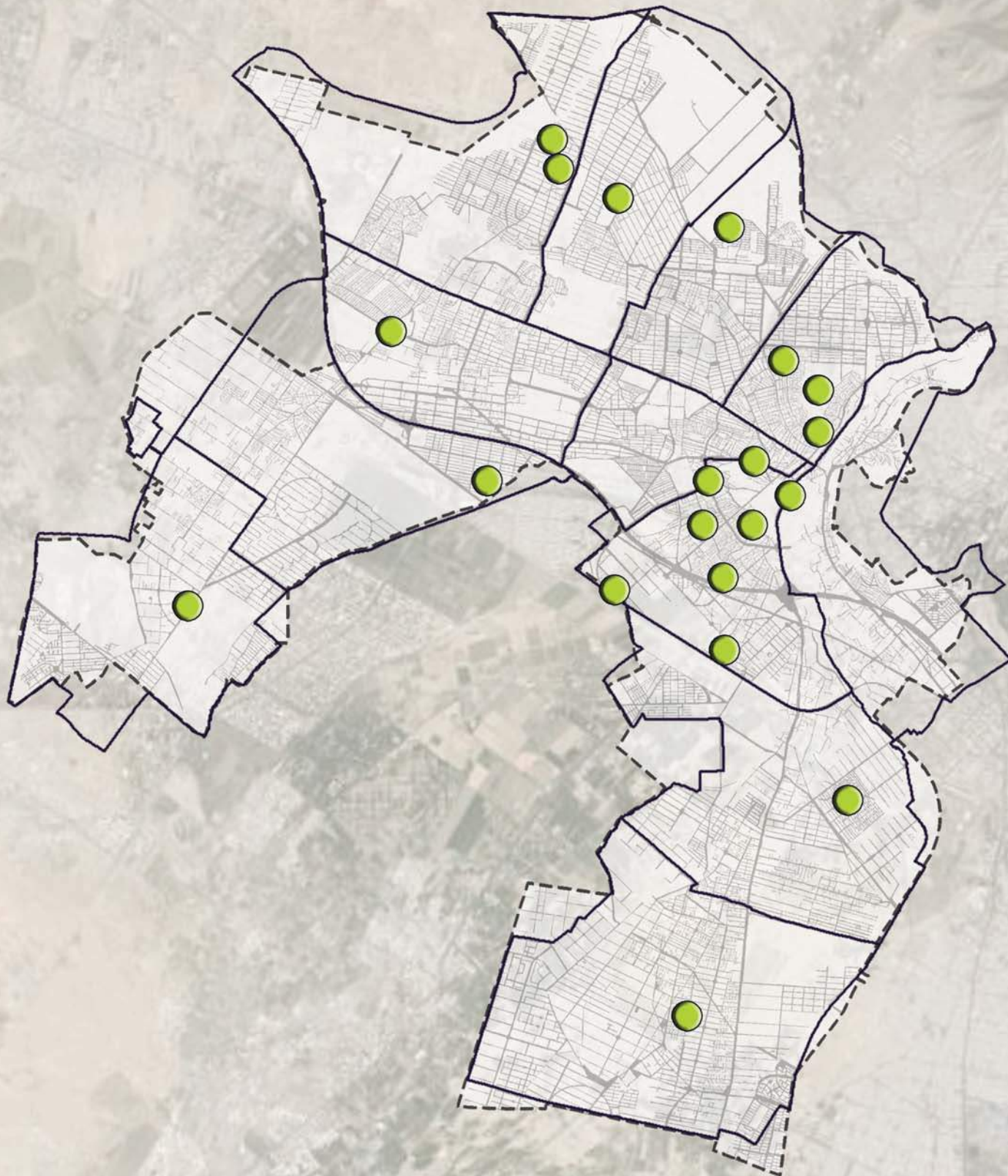
۳-۱-۵- سنجش و تحلیل وضعیت فرهنگی شهر کرج (شامل گروه‌های فرهنگی، نهادهای اثرگذار و تشکلهای فرهنگی)

فرهنگ عبارت است از مجموعه پیچیده‌ای از علوم، دانش‌ها، هنرها، افکار، اعتقادات، قوانین و مقررات، آداب و رسوم، سنت‌ها و به طور خلاصه کلیه آموخته‌ها و عاداتی که یک انسان به عنوان عضو جامعه اخذ می‌کند و شهرها مرکز مهم اتفاقات، کنش‌ها و واکنش‌ها و انواع تعاملات و مناسبات اقتصادی، سیاسی، فرهنگی، اجتماعی و کالبدی هستند که ارتباط تنگاتنگی با این مقوله دارند. مدیریت شهری و در راس آن شهرداری‌ها در فرآیند تحول و توسعه شهری نه فقط در ابعاد اقتصادی و عمرانی آن نقش و جایگاه ویژه‌ای دارند بلکه با تغییر و تحولات پرشتاب اجتماعی و فرهنگی و گسترش جمعیت شهرنشینی، باید برای پاسخگویی به مطالبات فزاینده فرهنگی و اجتماعی اسباب و تمهیدات لازم را فراهم آورند. یکی از وظایف مدیران جامعه، شناخت و تقویت نقاط قوت فرهنگ آن جامعه و سعی در گسترش آن می‌باشد. از دیگر وظایف مدیران، شناخت و جایگزین نقاط ضعف فرهنگی آن جامعه از طریق اشاعه فرهنگ‌های سازنده است. از این رو کالبد شکافی ضرورت مداخله و تاثیرگذاری مدیریت شهری در امور فرهنگی و اجتماعی و چگونگی اجرایی شدن آن، یکی از مسائل مهمی است که باید مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. شهروندان ساکن شهر از مدیریت شهری و شهرداری‌ها فقط رسیدگی به وضعیت عمرانی کالبدی و اقتصادی و خدماتی شهر را انتظار ندارند، بلکه فراهم کردن زمینه حیات اجتماعی، روابط شهروندی، ساماندهی امور اجتماعی و فرهنگی، فراهم کردن امنیت اجتماعی و روانی و ... نیز بخشی از مطالبات آنها است. در این زمینه کلانشهر کرج با جمعیتی بالغ بر یک و نیم میلیون نفر و بافت ویژه اجتماعی در حوزه فرهنگ نیازمند رویکرد ویژه و تمام شمول است که در این راستا شهرداری کرج با ساخت و ارائه خدمات در ۵ خانه فرهنگ، ۱۲ فرهنگسرا و ۶ کتابخانه، ۱ سینما در فردیس؛ سعی در بسط و گسترش فرهنگ شهروندی و رسیدن به افق شهری را داشته است. عمده فعالیت‌های متمرکز فرهنگسراهای شهر کرج در معاونت فرهنگی و اجتماعی شهرداری کرج برنامه‌های فرهنگی و هنری، برگزاری کلاس‌های آموزشی را دربرمی‌گیرد. اطلاعات مراکز فرهنگی و اجتماعی در شهر کرج تحت پوشش معاونت فرهنگی و اجتماعی در جدول زیر ارائه شده است.

جدول (۲۸): شناسایی و معرفی مکان‌های فرهنگی شهر کرج

ردیف	نام مرکز	مساحت کل	آدرس
۱	فرهنگسرای کوثر	۲۲۰۴	چهارراه کارخانه قند
۲	فرهنگسرای گلستان	۲۵۰۰	فردیس - فلکه سوم - انتهای خیابان ۱۱ غربی
۳	فرهنگسرای مهر	۲۰۰۰	مهرشهر - حسین‌آباد - کوی فرهنگ - خیابان دوم جنوبی
۴	فرهنگسرای غدیر	۱۰۰۰	اسلام‌آباد - منطقه ۲ - خیابان شریعتی - روبروی سازمان آب
۵	فرهنگسرای قرآن	۲۵۰	چهارراه مصباح - روبروی مصلی - خیابان شهید کیان‌پور - جنب مسجد اعظم
۶	فرهنگسرای خط و تذهیب	۱۳۲۸	میدان توحید - ابتدای بلوار بلال
۷	فرهنگسرای شریعتی	۵۰۰	اسلام‌آباد - خیابان شریعتی - خیابان مجاهد
۸	فرهنگسرای امام رضا	۳۰۰۰	شاهین‌ویلا - خیابان قلم - نبش خیابان ۱۸
۹	فرهنگسرای شاهد	۳۰۰۰	فاز ۴ - بلوار گلها - چهارراه هنرستان - خیابان ۴۰۹ شرقی - داخل محوطه - پارک شاهد
۱۰	فرهنگسرای مهر جوان	۶۸۱۵	مهرشهر - بلوار امام خمینی - روبروی کاخ مروارید (شمس سابق)
۱۱	فرهنگسرای طبیعت	۶۱۵۲	میدان امام حسین - بلوار شیمیایی - پارک چمران
۱۲	فرهنگسرای صمد بابایی	۵۸۵	شهرک مدرس - نوروزآباد - خیابان شهید صمد بابایی
۱۳	فرهنگسرای آسمان نما	۲۷۰۰	۴۵ متری کاج (بسیج) - بلوار ولیعصر - تپه مرادآب
۱۴	خانه فرهنگ فردوسی	۱۰۰۰	ترک‌آباد - پارک لاله
۱۵	خانه فرهنگ شهروند	۲۶۰	فردیس - شهرک‌ناز - بلوار اصلی شهرک - پشت مجتمع مسکونی کاشانی‌پور - جنب بوستان ناز
۱۶	خانه فرهنگ بوعلی	۱۰۰۵	-
۱۷	خانه فرهنگ شهدای حسین آباد	۱۹۲۸	میدان استاندارد - حسین‌آباد - روبروی ایستگاه راه‌آهن - جنب پارک
۱۸	کتابخانه بوعلی	۱۰۰۵	شهرک اوج - انتهای بوعلی ۲۳ -
۱۹	کتابخانه امام علی	۱۲۰۰	شاهین‌ویلا - خیابان ۱۵ شرقی (شهید تختی) - روبروی پارک ارغوان
۲۰	کتابخانه مالک اشتر	۷۰۰	حصارک - خیابان انقلاب - ابتدای خیابان مالک‌اشتر - جنب بوستان
۲۱	کتابخانه دانشجو	۱۰۱	فردیس - فلکه ۵ - نرسیده به شهرک ناز - جنب دانشگاه علمی کاربردی - شهرداری کرج - داخل محوطه پارک تندرستی
۲۲	کتابخانه شهدای وحدت	۷۵۰	شهرک وحدت - ۲۰ متری مرکزی - نبش خیابان ۷ غربی
۲۳	کتابخانه نراقی	۶۰۰	مصباح - خیابان قلمستان - جنب فضای سبز
۲۴	فرهنگسرای پایداری		-
۲۵	موزه مردم‌شناسی		بلوار ماهان
۲۶	سینمای فردیس		فلکه پنجم فردیس
۲۷	تالارهای شهید نژادفلاح		ابتدای خیابان ۴۰۰ دستگاه

منبع: مرکز معاونت فرهنگی شهرداری کرج، ۱۳۹۳



راهنما

مرکز فرهنگی

محدوده شهر

محدوده مناطق شهری



موضوع نقشه: پراکنش مراکز فرهنگی سطح شهر کرج

منبع: آمارنامه شهرداری کرج - ۱۳۹۱ (بازطراحی توسط مشاور)

شماره: ۴

مقیاس:



تاریخ بازتولید: ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح پنجم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی - عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

۳-۱-۳-۱-۵-۱- نهادهای اثرگذار و تشکلهای فرهنگی

از ۱۷ هزار تشکل مردم نهاد در کشور ۲۶۶ تشکل آنها در استان البرز فعالیت دارند اما به صورت پراکنده‌اند و به جهت مشکلات مالی فعالیت موثری ندارند. این در حالی است که ساماندهی این تشکلهای تخصصی کردن آنها، نقش موثری در اجرای طرح‌های مختلف اجتماعی و فرهنگی خواهد داشت. سازمانهای مردم نهاد از بطن مردم اند و همانند پل ارتباطی مهم بین مردم و دولت بشمار می‌روند؛ بنابراین از ظرفیت آنها می‌توان برای رفع مشکلات بهره بیشتری برد.

معاونت فرهنگی- اجتماعی شهرداری کرج، عهده‌دار ساماندهی فعالیت نهادهای غیردولتی و تشکلهای مردم نهاد در این شهر می‌باشد. از این رو و به منظور شناسایی این نوع تشکلهای، تعاملات بسیار گسترده‌ای با این معاونت شکل گرفته است. یکی از اقدامات صورت گرفته توسط این معاونت در راستای ساماندهی مجموعه فعالیت‌های این دسته از نهادهای اعطاء مکان استقرار و متمرکز نمودن آنان می‌باشد. بر اساس این اقدام صورت گرفته تمامی تشکلهای غیردولتی و مردم نهاد فعال در سطح شهر در فرهنگسرای کوثر این شهر استقرار یافته‌اند.

در مجموع ۲۵ تشکل فعال مردم نهاد در سطح شهر کرج شناسایی گردید که شرح آن در ادامه ارائه گردیده است :

انجمن تولد دوباره، کانون روشندان، انجمن الانان، انجمن NA، انجمن نیکوتینی‌های گمنام، ناراتین، الکی‌های گمنام، گروه کوهنوردی، انجمن مترجمین پارسی، انجمن نجوم، انجمن همیاران سلامت روان، انجمن ناشنویان، انجمن حمایت از محیط زیست، مؤسسه‌ی نور معرفت، انجمن حمایت از حیوانات، گروه کیانا، انجمن رهیافتگان جوان، انجمن سلامت جوانان، نخبگان جوان، خانه جوانان صدرا، انجمن حفاظت از منابع طبیعی، نواندیشان فردا، انجمن اسحاب، جمعیت هجرت و کنگره‌ی ۶۰.

جدول (۲۹): مهمترین تشکلهای مردم نهاد فعال در سطح شهر کرج

ردیف	نام تشکل مردم نهاد	زمینه فعالیت
۱	انجمن NA	درمان اعتیاد
۲	انجمن تولد دوباره	درمان اعتیاد
۳	کانون روشندان	فعالیت های فرهنگی برای روشندان
۴	انجمن الانان	آگاهی بخشی به خانواده های معتادین در مورد بیماری اعتیاد
۵	انجمن نیکو بینی های گمنام	درمان سوء مصرف سیگار
۶	ناراتین	درمان اعتیاد
۷	الکلی های گمنام	درمان مصرف الکل
۸	گروه کوهنوردی	آموزش کوهنوردی، صخره نوردی و راهپیمایی در کوه
۹	انجمن مترجمین پارسی	فعالیت های علمی (ترجمه)
۱۰	انجمن نجوم	نجوم و رصد ستارگان
۱۱	انجمن همیاران سلامت روان	حمایت های اجتماعی گروه های آسیب پذیر
۱۲	انجمن ناشنوایان	فعالیت های فرهنگی برای ناشنوایان
۱۳	انجمن حمایت از محیط زیست	فعالیت هایی در راستای حفاظت از محیط زیست طبیعی
۱۴	موسسه ی نور معرفت	فعالیت های مذهبی و فرهنگی من جمله برپایی اردوهای زیارتی
۱۵	انجمن حمایت از حیوانات	حمایت از گونه های نادر طبیعی و حیوانی
۱۶	گروه کیانا	حمایت و آموزش کودکان کار
۱۷	انجمن رهیافتگان جوان	فعالیت های هنری و فرهنگی
۱۸	انجمن سلامت جوانان	انجام پژوهش های علمی، فرهنگی و اجتماعی و فعالیت های عملی
۱۹	نخبگان جوان	—
۲۰	خانه ی جوانان صدرا	فعالیت های هنری من جمله: برگزاری تئاتر و موسیقی
۲۱	انجمن حفاظت از منابع طبیعی	فعالیت هایی در راستای جلوگیری از تخریب و نابودی منابع طبیعی
۲۲	نواندیشان فردا	فعالیت های فرهنگی/ برگزاری کنسرت ها و جشنواره های فرهنگی
۲۳	انجمن اسحاب	—
۲۴	جمعیت هجرت	اعتیاد و مبارزه با مصرف مواد
۲۵	کنگره ی ۶۰	درمان اعتیاد

یکی دیگر از نهادهای تاثیر گذار در فرهنگ جامعه وجود دانشگاه های متعدد می باشد. در شهر کرج دانشگاه های متعددی از قبیل خوارزمی، آزاد اسلامی، هنر، پردیس کشاورزی دانشگاه تهران و ... بسیاری مراکز تحقیقاتی دیگر وجود دارند. به طوری که یکی از چشم اندازهای اصلی شهر تبدیل شدن شهر کرج به شهری دانشگاهی تا افق سال ۱۴۱۴ می باشد. بررسی ها نشان می دهد که حضور دانشجویان در شهر کرج تاثیر بسیار زیادی در فرهنگ ساکنین شهر دارد که لازم است مطالعات گسترده ای در این زمینه صورت پذیرد تا با کاهش تهدیدات فرهنگی - اجتماعی بتوان حداکثر فرصت ها را برای شهر کرج و توسعه فرهنگ شهر در سطح ملی و بین المللی فراهم آورد.

۳-۱-۶- سنجش و تحلیل وضعیت عمومی مشارکت مردمی در توسعه شهر و آسیب شناسی آن

مشارکت مفهوم جدیدی نیست. ریشه‌های مفهوم مشارکت را می‌توان در دولت-شهرهای یونان باستان پی جویی کرد. در عصر حاضر، پس از تحولات دوران نوزایی و گذر از سده‌های میانی، همزمان با مهم شدن نقش مردم در جامعه، مشارکت در عرصه سیاست و اجتماع در قالب اعطای حق مساوی به همه شهروندان و حق تشکیل گروه‌ها و انجمن‌های مدنی مجال ظهور یافت. در حال حاضر، مشارکت شهروندان در امور سیاسی و اجتماعی، اصلی پذیرفته شده در تمام کشورهای توسعه یافته و بسیاری از کشورهای در حال توسعه است. (اوست هوپی زن، ۱۳۷۷، ۹۷)

در تعریف نسبتاً جامع از مشارکت (Participation) آن را شرکت فعالانه انسان‌ها در حیات سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و به طور کلی تمامی ابعاد حیات می‌دانند. به عبارت دیگر مشارکت درگیری داوطلبانه مردم در ساخت و اخذ تمامی تصمیماتی است که مستقیماً زندگیشان را تحت تأثیر قرار می‌دهد. طبق تعاریف متنوعی که از مفهوم مشارکت در عرصه‌های جهانی صورت پذیرفته است، می‌توان عرصه‌های مشارکت در امور شهرها را به چهار گروه تقسیم کرد:

(الف) مشارکت در مدیریت و تصمیم‌گیری شهرها

(ب) مشارکت در آبادانی شهر

(ج) مشارکت در تأمین ایمنی شهر

(د) مشارکت در بهبود محیط شهری

بدیهی است که در تمام عرصه‌های فوق به همگامی، همفکری و همکاری تمام نهادهای دولتی، عمومی و خصوصی حرفه‌ای و تشکل‌های مردمی نیاز است. در هر پروژه مشارکتی، باید بهبود و کیفیت محیطی ساکنان فعلی محل، اصل قرار گیرد. در یک پروژه شهرسازی مشارکتی واقعی، در صورتی که مشارکت، هزینه‌هایی نیز در بر داشته باشد، برنامه‌ریزان و مسئولین پروژه، حاضر به تقبل آن می‌باشند.

جلب مشارکت مردمی، آموزش و آگاه کردن آنان و گشودن دنیای جدیدی از تجربیات به روی آنان به همراه سهیم کردن آنها در تنظیم برنامه‌ها، تدوین اهداف و اقدامات اجرایی در برنامه‌ریزی‌های شهری اهمیتی چشمگیر و حیاتی دارد. هر چند مشارکت مردم وقتی به حد نهایی خود می‌رسد که مردم سالاری حاکم باشد، تا تأمین مشارکت مردمی در تمامی زمینه‌ها امکان‌پذیر و اختیارات امکان از حالت تمرکز به دور باشد و سرانجام برنامه‌ریزی قطعی صورت گیرد. در عین حال لازم است مشارکت مردم از مداخله فردی آنان، به مشارکت سازمان‌ها و نهادهای اجتماعی مردم در اخذ تصمیمات کلانتر ارتقاء یابد. حرکتی پیچیده و بالا رونده که به تعمق ریشه‌های هنری طرح‌ریزی و برنامه‌ریزی شهری می‌انجامد. «مردم تنها زمانی می‌توانند در اداره امور خویش به طور موثر مشارکت جویند که نوعی احساس اجتماعی را در خود پرورش داده و در انجمن‌های مختلف متشکل شوند. (مخبر: ۱۸۹)»

دانیل استراب بر این باور است که: اگر چه مشارکت مردمی هزینه بر، وقت گیر و خسته کننده است ولی به سه دلیل نمی توان از آن اجتناب نمود:

- ۱- مشارکت به خودی خود، فعالیت مثبتی است، تمرینی است برای ابتکار و اعتماد به نفس.
 - ۲- مشارکت شهروندان اگر به درستی به کار گرفته شود، وسیله ای است جهت بسیج نیروها و منابع قشرهای فقیر.
 - ۳- مشارکت شهروندان در بر گیرنده اطلاعات، دانش و تجربیاتی است که نمی توان آن را از نظر دور داشت.
- یکی از مهمترین دلایل عدم مشارکت یا نقش ضعیف مردم، فقدان توان ذهنی، فرهنگی، مالی، انگیزشی و ... از شرکت در یک فرآیند سازمانی، مشارکت است و بخصوص ضعف احساس جمعی و تدارک سازمانی برای آن.
- در این راستا و با توجه به مصاحبه هایی که با مدیریت شهری شهر کرج انجام شد و در پرتال شهرداری کرج موجود می باشد، عمده ترین محدودیت ها و مشکلات برای دستیابی به مشارکت در شهر کرج به شرح ذیل عبارتند از:

- ۱- محدودیت های ساختاری (نبود سازماندهی و زیرساخت های ارتباطی)
 - نبود یا کمبود نهادهای مدنی و مشارکتی و عدم وجود جایگاه قانونی برای آنها
 - نگرانی از به تعویق افتادن پروژه در صورت مشارکت مردم
 - عدم توجه به نیازهای واقعی مردم در امر برنامه ریزی
 - عدم وجود سیاست هایی جهت ایجاد مشارکت و آموزش مردم
 - عدم توجه به مشارکت به عنوان جزو لاینفک توسعه پایدار
 - مقاومت و انعطاف ناپذیری مقامات و مسئولان در برابر هرگونه نوآوری و تغییر
- ۲- محدودیت های فرهنگی- اجتماعی
 - وجود دید از بالا به پایین در جامعه
 - ضعف جامعه مدنی
 - محافظه کار بودن افراد
 - عدم آموزش مشارکت به مردم
 - عدم بلوغ مشارکتی و احساس نیاز به مشارکت و بی تفاوتی مسئولان نسبت به آن
- ۳- محدودیت های نهادی

در این زمینه می توان به رویکرد نخبه گرا اشاره نمود که در آن، با برتری فن سالاران مواجه هستیم که نظرات خود را بر هر چیزی برتر می دانند.
- ۴- محدودیت های قانونی

قوانین و مقررات اجرایی تنظیم شده در ارگان‌ها، براساس سیستم متمرکز است، در نتیجه قوانینی در جهت حمایت از روند تحول تشکله‌ها وجود ندارد. محدودیت‌ها و مشکلات زیر از تبعات آن است :

- عدم تثبیت قانونگرایی و قانون مدار بودن
- عدم وجود جایگاه قانونی جهت نظارت مردمی در برنامه‌ریزی شهری
- فقدان پشتوانه قانونی و حقوقی در زمینه مشارکت مردم
- مشخص نبودن جایگاه مشارکت مردمی در NGO ها و در قوانین مربوط به مدیریت و برنامه‌ریزی شهری
- ۵- محدودیت‌های مالی و مشکلات ناشی از آن

با توجه به شرایط دشوار اقتصادی جامعه، مشکلات مالی از مهمترین محدودیت‌های موجود است که علی‌الخصوص در سازمان‌های غیر دولتی مشکلات فراوانی را ایجاد می‌کنند. از طرفی به دلیل تازگی امر مشارکت در پروژه‌های بزرگ شهری، و کمبود نمونه‌های موفق آن، سرمایه‌گذاران ریسک آن را بالا دانسته و تمایلی به شرکت در آن را ندارند. از جمله این محدودیت‌ها عبارتند از :

- عدم وجود تسهیلات اعتباری، مالی جهت حمایت از سازمان‌های مشارکتی
- نگرانی مدیران و برنامه‌ریزان از بالا رفتن هزینه‌های پروژه‌های مشارکتی
- عدم وابستگی مالی مسئولان به مردم
- ۶- محدودیت‌های مربوط به سازمان‌های غیر دولتی
- پذیرش دموکراسی و کثرتگرایی ایجاب می‌کند که تصمیم‌گیری به دست همه کسانی انجام شود که در آن ذی‌نفع‌اند. برای تحقق این امر لازم است که بخش مهمی از اختیارات و امکانات برنامه‌ریزی و مدیریت، به عهده نهادهای محلی و غیر دولتی گذاشته شود. برخی از محدودیت‌ها عبارتند از :
- عدم آشنایی با مکانیزم‌های مرتبط با این دسته ارگان‌ها
- عدم توجه به مشارکت مردمی به عنوان یکی از وظایف نوین مدیریت شهری

۳-۱-۳-۱-۶-۱- جمع بندی و نتیجه گیری شاخص های اجتماعی شهر کرج

تحلیل عوامل اجتماعی موثر بر روند توسعه شهر، بررسی گروه های هدف در سیاست های برنامه ریزی شهری و تأثیرات آن بر وضع سکونت و یا اسکان جمعیت، ویژگی های اجتماعی فضاها و حوزه های مختلف شهر از موارد مهم و بررسی شده در تمامی طرح های توسعه و راهبردی می باشد.

در بررسی های موجود و مطالعات طرح های فرادست شهر کرج، عواملی همچون مهاجرپذیری، تنوع قومیتی و پذیرا بودن نقش خوابگاهی، بیشترین آسیب های اجتماعی شهر کرج را رقم می زند.

بررسی های بعمل آمده نشان می دهد :

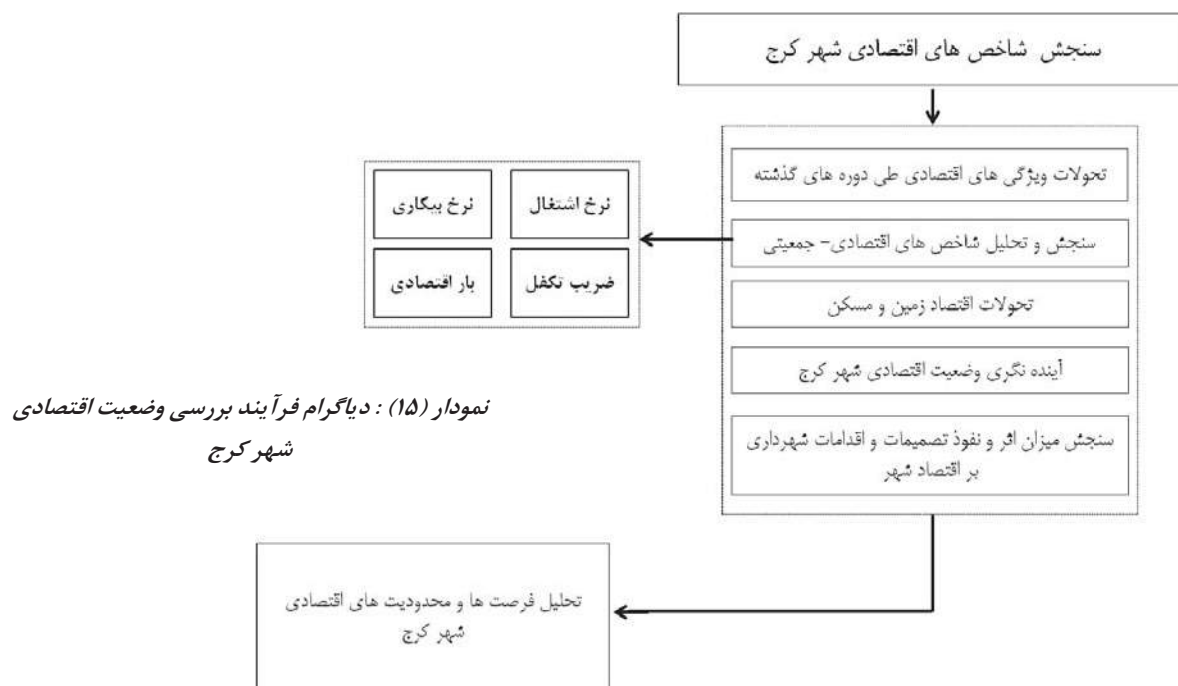
- بالاترین میزان شهرنشینی در سطح استان البرز، در شهر کرج صورت گرفته است.
- ۷۵٪ مهاجرین وارد شده به شهر کرج از سایر استان های کشور مهاجرت کرده اند.
- سرقت و دزدی، مواد مخدر، مزاحمت افراد و ضرب و شتم بالاترین جرایم صورت گرفته در سکونتگاه های غیررسمی این شهر می باشد.
- بالا بودن میزان شاخص امید به زندگی موجب آن شده است، رقم نهایی شاخص توسعه انسانی در این شهر، بسیار نزدیک به شهر تهران باشد.
- برخورداری کلان شهر کرج از ۵ خانه فرهنگ، ۱۲ فرهنگسرا و ۶ کتابخانه، تحت نظارت شهرداری؛ مدیریت شهری را ملزم به توجه ویژه در امر ارتقاء فرهنگی این شهر می کند.
- ۲۵ تشکیل فعال مردم نهاد، در سطح شهر کرج، در ارتقاء خدمات فرهنگی به شهروندان سهیم هستند.
- ناآگاهی و عدم آموزش های لازم به شهروندان موجب، پایین بودن سطح مشارکت مردمی در فعالیت های شهری شده است.
- ساکنین سکونتگاه های غیررسمی شهر کرج، کمک مالی را به عنوان برترین نوع مشارکت مردمی برگزیده اند.
- مراکز عالی متنوع و متعدد در کلان شهر کرج

جدول (۳۰): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد اجتماعی شهر کرج

نقاط قوت	نقاط ضعف	شرایط درونی
- تنوع بالای فرهنگی - ارتقا سطح آموزش و میزان درآمد در سال های اخیر در شهر - بالا بودن میزان تشکلهای فرهنگی مردم نهاد در سطح شهر - تمایل به مشارکت در بهسازی - انگیزه بالا برای مقابله با آسیبهای اجتماعی - آمادگی برای مشارکت در اجرای پروژه ها - بالا بودن سهم نیروی جوان تحصیل کرده - غنای آداب و رسوم و عقیده و فرهنگ	- بالا بودن سهم جرائم شهری (دزدی، مزاحمت افراد، درگیری و ...) - غیرفعال بودن بسیاری از تشکلهای مردم نهاد به دلیل مشکلات مالی - پایین بودن میزان اعتماد شهروندان به نهادهای سازمان های شهری - پایین بودن سطح آگاهی شهروندان از برنامه ها و اقدامات شهرداری - آسیبهای اجتماعی بالا - فقدان ساز و کارهای لازم برای مشارکت - ناهمگونی قومی و اجتماعی - میزان پایین امنیت به دلیل وجود زندان های متعدد در شهر - بالا بودن نرخ طلاق و بیکاری - بالا بودن میزان حاشیه نشینی و سکونتگاه های غیررسمی به دلیل میزان بالای مهاجرت - فضای مناسب جرم و جنایت به دلیل تنوع فرهنگی	شرایط درونی
فرصت	تهدید	شرایط بیرونی
- تشکلهای غیررسمی فعال در کرج (NGOها) - توسعه علم و فرهنگ از طریق آموزش عالی در سطح شهر	- نقش پذیر بودن شهر خوابگاهی و شهر دانشجویی - افت تحصیلی در میان دانش آموزان و دانشجویان شهر - افزایش بزهکاری در شهر - کاهش سطح رفاه اجتماعی - تبدیل شهر کرج به کانون وقوع جرم	شرایط بیرونی

۳-۲- سنجش و تحلیل بعد اقتصادی شهر

شرایط اقتصادی حاکم بر یک شهر و سیر تحول آن، رابطه‌ای نزدیک با دیگر مشخصه‌های آن شهر دارد. امروزه دیگر رابطه بین متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی یک شهر بر کسی پوشیده نیست. از طرفی وضعیت اقتصادی یک شهر یا منطقه غالباً توصیفی از وضعیت کالبدی آن بدست می‌دهد و رابطه‌ای مستقیم بین این دو برقرار است. با مروری بر سیر تحول شرایط اقتصادی شهر می‌توان به شرایط کنونی اقتصادی شهر و فعالیت‌های آن پی برد و حوزه فعالیت‌های شهری را مورد بررسی و تحلیل قرار داد.



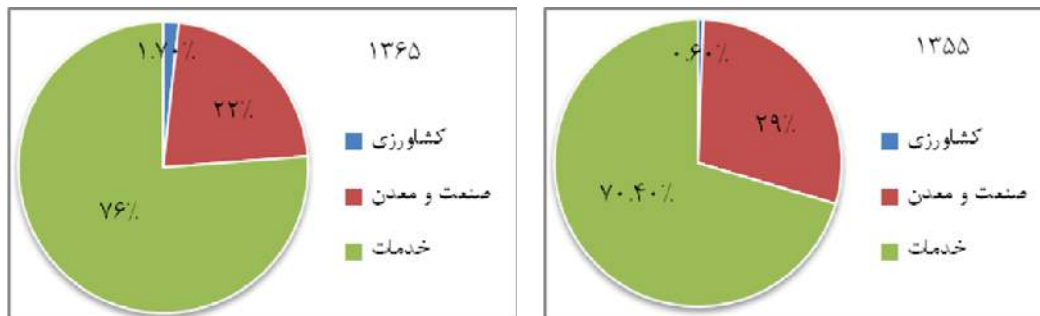
۳-۲-۱- سنجش و تحلیل ویژگی های اقتصادی طی دوره های گذشته

نزدیکی شهر کرج به عمده ترین کانون تحولات ملی، موجب گردید این شهر پس از تهران و همزمان با آن تحولات زیادی را از سر بگذرانند. سیر عمومی این تحولات به سمت کاهش جوانی جمعیت همراه با افزایش نرخ بیکاری در شهر، کاسته شدن از سهم کشاورزی در ساختار اقتصاد شهر و گرایش به سمت افزایش نقش بخش خدمات همراه با حفظ اهمیت نقش صنعت اقتصاد شهر بوده است.

بررسی تحولات ساختار اشتغال بخشی در شهر کرج حاکی از کاهش سهم کشاورزی در ساختار اشتغال شهر کرج از ۶٪ کل شاغلین در سال ۱۳۵۵ معادل ۲۰۱۵ نفر تا ۱٫۷٪ شاغلین در سال ۱۳۶۵ معادل ۹۹۸ نفر می‌باشد. این کاهش در حالی است که تعداد شاغلان شهر با افزایش تقریبی ۷۵٪ مواجه بوده است. این آمار حاکی از تغییر ساختار اشتغال در شهر و کاسته شدن از نیروی کشاورزی در آن بوده که به دنبال ضعیف شدن پتانسیل های کشاورزی منطقه پیش آمده است. همچنین علی رغم کاهش سهم صنایع تولیدی در ساختار اشتغال شهر کرج از ۲۹٪ در سال ۱۳۵۵ به ۲۲٪ در سال

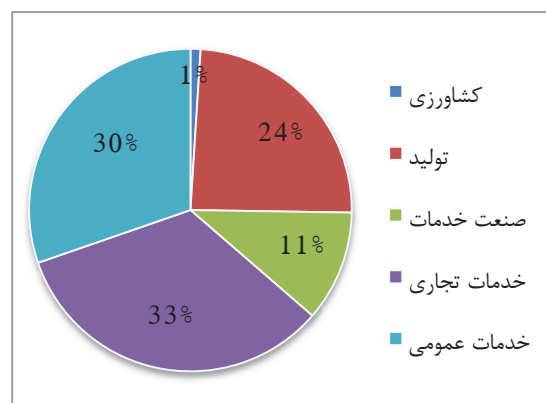
۱۳۶۵، قدرمطلق تعداد شاغلان در این گروه افزایش داشته است. هر چند این میزان افزایش در تعداد شاغلان بخش ناچیزی حدود ۱۳٪ از کل ۲۵۰۰۰ نفر شاغل اضافه شده به شهر کرج طی دهه ۶۵-۱۳۵۵ را تشکیل می‌دهد است. بدین ترتیب نزدیک به ۹۰٪ از شاغلان اضافه شده به شهر کرج عمدتاً به بخش خدمات جذب شده‌اند.

نمودار (۱۶): تحولات شاغلین بخشی شهر کرج در طی سال‌های ۶۵-۱۳۵۵



گسترش شهر و مرکزیت آن منجر به حضور خدمات عمومی و همچنین خدمات تجاری در شهر کرج گردید و این امر زونه این بخش را در ساختار اشتغال شهر در طول دهه ۶۵-۱۳۵۵ سنگین‌تر نمود. وضع در طول دهه ۷۵-۱۳۶۵ نیز به همان منوال سال ۱۳۶۵ باقی مانده است. بدین معنی که شاغلان بخش، ۱.۷٪ از کل شاغلان و صنایع تولیدی، ۲۴٪ از کل شاغلان وضعی مشابه سال ۱۳۶۵ را داشته‌اند. در مجموع در طول ۲۰ سال ۷۵-۱۳۵۵ از حدود ۱۹۱۹۸۲ نفر شاغل اضافه شده به شهر کرج حدود ۱٪ به بخش کشاورزی، حدود ۲۴٪ به بخش خدمات تولیدی، ۱۱٪ به صنعت خدمات، حدود ۳۳٪ به خدمات تجاری و بالاخره حدود ۳۰٪ به خدمات عمومی جذب شده‌اند. بدین ترتیب جمعاً بخش خدمات ۶۳٪ از شاغلان اضافه شده را به خود جذب کرده است که این نشان از گسترش شدید این بخش در ساختار اشتغال شهر کرج در طول دو دهه پس از انقلاب می‌دهد.

نمودار (۱۷): بررسی جمعیت شاغلین بخشی در روند تحولات افزایش جمعیت شاغل سال‌های ۷۵-۱۳۵۵



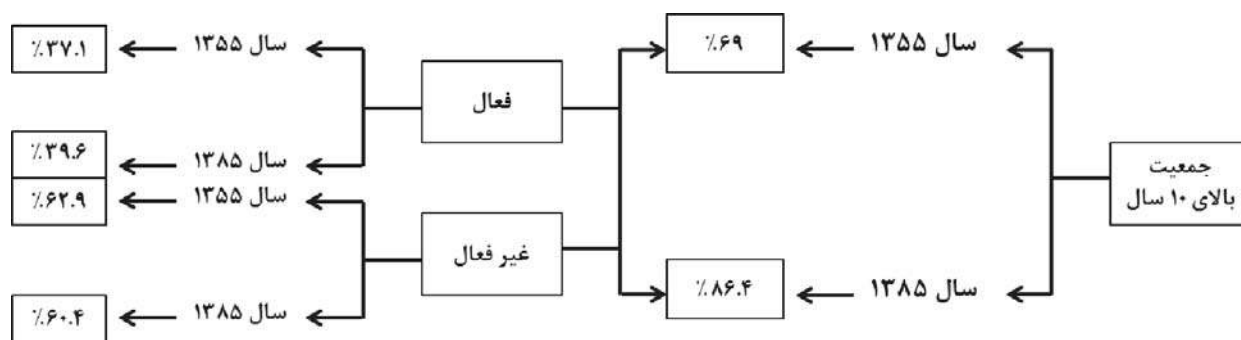
۳-۲-۲- سنجش و تحلیل شاخص‌های اقتصادی - جمعیتی شهر کرج طی دوره‌های گذشته (نرخ بیکاری

و اشتغال، نرخ فعالیت و ...)

براساس اطلاعات سرشماری سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ جمعیت شهر طی ۳۰ سال نزدیک به ۱۰ برابر شده است. از آنجایی که عامل عمده این افزایش مهاجرت افراد جویای کار بالای ۱۰ سال به سمت مرکز کشور بوده و همچنین به دلیل اعمال سیاست‌های کنترل جمعیت، سهم افزایش یافته به جمعیت ۱۰ سال به بالای شهر کرج بیش از جمعیت زیر ۱۰ سال بوده است، بدین ترتیب که جمعیت ۱۰ سال به بالای شهر کرج از ۶۹٪ کل جمعیت در سال ۱۳۵۵ به ۸۶،۴٪ کل جمعیت در سال ۱۳۸۵ رسیده است.

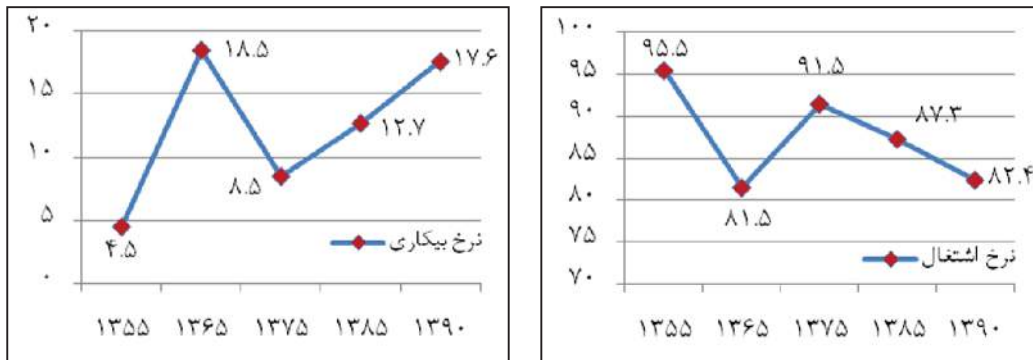
همچنین ترکیب اقتصادی جمعیت ۱۰ سال به بالای شهر کرج از ۳۷،۱٪ و ۶۲،۹٪ بین فعال و غیرفعال در سال ۱۳۵۵ به ۳۹،۶٪ و ۶۰،۴٪ در سال ۱۳۸۵ تغییر کرده است. بررسی دقیق‌تر نشان می‌دهد که افزایش جمعیت غیرفعال عمدتاً معلول افزایش گروه محصلین بوده است. این امر حاکی از بهبود نسبی سطح رفاه اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی خانوارها و گرایش بیشتر جوانان به تحصیل و عدم اجبار به کار زود هنگام بوده است.

نمودار (۱۸): بررسی و روند تحولات جمعیت اقتصادی سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۸۵



ضمناً بررسی ترکیب جمعیت فعال شهر کرج نیز حاکی از تغییر نرخ بیکاری از ۴،۵٪ در سال ۱۳۵۵ به ۱۸،۵٪ در سال ۱۳۶۵ و سپس به ۸،۵٪ در سال ۱۳۷۵ و ۱۲،۷٪ در سال ۱۳۸۵ بوده است. افزایش شدید نرخ بیکاری در دهه ۶۵- ۱۳۵۵ معلول بحران‌های ناشی از مهاجرت‌های پس از انقلاب ۱۳۵۷ و جنگ تحمیلی و کاهش نرخ بیکاری در دهه ۷۵- ۱۳۶۵ معادل پایان یافتن جنگ در کشور و تلاش برای عادی سازی فعالیت‌های اقتصادی در کشور می‌باشد. ضمن اینکه در مجموع در طول ۳۰ سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ افزایش جمعیت شهر کرج که بخش اعظم آن را سیل بیکاران جویای کار تشکیل می‌داده است، خود به خود افزایش نرخ بیکاری را به دنبال آورده است.

نمودار (۱۹): بررسی روند تحولات نرخ اشتغال و نرخ بیکاری طی سال‌های ۹۰-۱۳۵۵



(منبع: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران)

بررسی تحولات اقتصاد جمعیت شهر کرج نشان می‌دهد که سهم جمعیت فعال این شهر در طی ۱۵ سال با ۵۶٫۶۵٪ افزایش به میزان ۵۴۱۳۹۸ نفر رسیده است. البته توجه داشت که سهم جمعیت غیرفعال نسبت به سهم جمعیت فعال بسیار بالا می‌باشد به طوری که این بخش از جمعیت سهم ۶۰٫۲۶٪ را تشکیل می‌دهد.

جدول (۳۱): بررسی روند تغییرات جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب شاخص فعالیت

سال			شاخص	
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵		
۵۴۱۳۹۸	۴۷۴۰۱۸	۲۴۶۷۰۳	تعداد	فعال
۳۸,۶۴	۲۹,۵۶	۳۲,۹۹	درصد	
۸۴۴۲۱۹	۷۲۴۱۷۲	۵۰۱۱۸۳	تعداد	غیرفعال
۶۰,۲۶	۶۰,۴۴	۶۷,۰۱	درصد	
۱۴۰۱۰۰۹	۱۱۹۸۱۹۰	۷۴۷۸۸۶	جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر	
۱۶۱۴۶۲۶	۱۳۸۶۰۳۰	۹۴۰۹۶۸	کل جمعیت	

(منبع: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران)

جدول (۳۲): بررسی روند تغییرات جمعیت فعال بر حسب شاغل یا بیکار

سال			شاخص	
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵		
۴۴۵۸۷۰	۴۴۵۸۷۰	۲۲۵۹۶۲	تعداد	شاغل
۸۲٫۳۶	۸۲٫۳۶	۹۱٫۴۸	درصد	
۹۵۵۲۸	۹۵۵۳۸	۲۱۰۱۱	تعداد	بیکار
۱۷٫۶۴	۱۷٫۶۴	۸٫۵۲	درصد	
۵۴۱۳۹۸	۴۷۴۰۱۸	۲۴۶۷۰۳	جمعیت فعال	
۱۶۱۴۶۲۶	۱۳۸۶۰۳۰	۹۴۰۹۶۸	کل جمعیت	

(منبع: سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۷۵، مرکز آمار ایران)

۳-۲-۳-۳-۱- ضریب تکفل و بار اقتصادی

بار اقتصادی یا بار جمعیتی نشان دهنده تعداد جمعیتی است که از نظر اقتصادی به یک نفر از جمعیت، فعال وابسته و متکی هستند. این نسبت از تقسیم جمعیت کل بر جمعیت فعال بدست می‌آید. با توجه به آمار نفوس و مسکن شهر کرج، این نرخ برای سال ۱۳۷۵، معادل ۳٫۸ و برای سال ۱۳۸۵ معادل ۲٫۹ محاسبه شده است. براساس آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۹۰ این نرخ برابر ۲٫۹۸ محاسبه شده است که نسبت به سال ۱۳۸۵، تقریباً ثابت مانده است. بنابراین بر مبنای این محاسبات بطور متوسط هر نفر جمعیت فعال، بار اقتصادی ۳ نفر را بر عهده دارد.

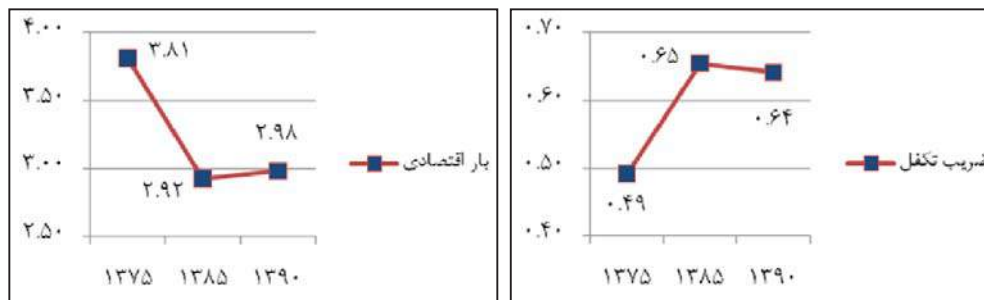
جدول (۳۳): محاسبه بار اقتصادی و بار تکفل شهر کرج طی سال‌های ۹۰-۱۳۷۵

شاخص	سال		
	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵
بار اقتصادی	۲٫۹۸	۲٫۹۲	۳٫۸۱
ضریب تکفل	۰٫۶۴	۰٫۶۵	۰٫۴۹

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۷۵، محاسبات مشاور)

سنجه بهتر در این رابطه، ضریب تکفل می‌باشد که برابر مقدار تکفلی است که یک فرد فعال از نظر تأمین زندگی و هزینه افراد غیرفعال بر دوش دارد. بدین ترتیب در این محاسبه، تنها جمعیت وابسته در نظر گرفته می‌شود. با توجه به مطلب فوق شاخص ضریب تکفل یا نرخ سرباری برای سال ۷۵ و ۸۵ به ترتیب معادل ۰٫۴۹٪ و ۰٫۶۵٪ می‌باشد.

نمودار (۲۰): بررسی و مقایسه بار تکفل و بار اقتصادی در طی سال‌های ۹۰-۱۳۸۵



(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۹۰-۱۳۷۵، محاسبات مشاور)

۳-۲-۳-۳-۲- سنجش و تحلیل تحولات اقتصاد زمین و مسکن در شهر کرج

قیمت زمین و مسکن به تبعیت از متغیرهایی نظیر تقاضا، حجم سرمایه گذاری، سطح توسعه، راه‌های ارتباطی و فاصله از نقاط پرجمعیت تعیین می‌گردد. از این نظر، به طور اصولی رشد قیمت در مرحله اول در شهرهای بزرگ، تا نقطه اشباع جمعیتی، صورت می‌گیرد و در مرحله بعد با حرکت جمعیت به سمت شهرهای کوچکتر و افزایش تقاضا، قیمت زمین و

مسکن در آن مراکز نیز شروع به افزایش می‌کند و این روند ادامه می‌یابد. کیفیت و قیمت مسکن در مجموع بازتابی از وضع اقتصادی و رفاه اجتماعی ساکنان محسوب می‌شود.

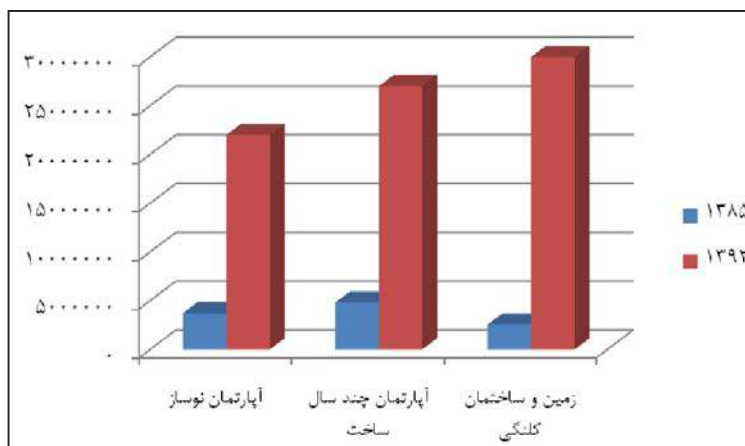
جدول زیر امکان مقایسه قیمت آپارتمان نوساز، چند سال ساخت، زمین و اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان (واحد: ریال) را در طی سال های ۹۲- ۱۳۸۵ فراهم می‌آورد.

جدول (۳۴): مقایسه قیمت آپارتمان نوساز، چندسال ساخت، زمین و اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان (واحد: ریال) در طی سال های ۹۲- ۱۳۸۵

شهر	سال	آپارتمان نوساز	آپارتمان چند سال ساخت	زمین و ساختمان کلنگی	اجاره بهای یک مترمربع آپارتمان
کرج	۱۳۸۵	۳۷۱۱۰۰۰	۴۸۰۰۰۰	۲۵۵۵۰۰۰	۲۰۹۳۳
	۱۳۹۲	۲۲۰۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰

(منبع: فصلنامه اقتصاد مسکن- وزارت راه و شهرسازی- ۱۳۸۵ و پیمایش مشاور)

نمودار (۳۱): بررسی تغییرات قیمت زمین و مسکن طی سال های ۹۲- ۱۳۸۵



قیمت زمین در شهر کرج از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۶ با نرخ رشد متوسط ۲۸ درصد افزایش یافته است. که متوسط نرخ تورم در این فاصله زمانی برابر با ۱۹/۸ درصد بوده است. بنابراین به طور متوسط نرخ رشد قیمت زمین در شهر کرج ۸/۲ درصد بالاتر از نرخ تورم بوده است (طرح مطالعاتی شناسایی زمینه‌ها، فرصت‌ها و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری در شهر کرج، گزارش ۲: مطالعات وضع موجود: ص ۴۸).

بدیهی است که دوره‌های رونق بازار مسکن دقیقاً با دوره‌های رونق بازار زمین یکسان است. علاوه بر این نرخ رشد قیمت مسکن افت‌وخیزهای بیشتری نسبت به نرخ تورم دارد. لیکن به طور کلی قیمت مسکن در شهر کرج به تبع از بازار کلی مسکن در شهر کرج همواره در حال افزایش بوده است و نرخ رشد آن هیچگاه منفی نبوده است.

در مجموع قیمت زمین و مسکن در شهر کرج بسیار کمتر از میانگین قیمت در شهر تهران است. همین امر موجب انتخاب این شهر به عنوان محل سکونت خانوارهای مهاجر بوده است. در واقع خانوارهای کم درآمد ترجیح می‌دهند وقت و هزینه بیشتری صرف رفت و آمد به محل کار خود کنند اما در عوض مسکن ارزان قیمت‌تری در اختیار داشته باشند. این الگوی سکونت مبتنی بر قاعده حداکثر کردن رفاه خانواده با توجه به محدودیت بودجه آنها است. با توجه به اطلاعات برداشت شده مشاور، منطقه ۱ و ۷ و ۴ دارای بیشترین قیمت‌ها و مناطق ۳ و ۶ کمترین قیمت‌ها را داشته‌اند.

۳-۲-۴- آینده نگری وضعیت اقتصادی شهر کرج با توجه به روند فعلی و طرح های موجود

بررسی تحولات شاغلین بخش های عمده اقتصادی از سال ۹۰-۱۳۷۵، نیاز به اطلاعات تفصیلی سال ۱۳۸۵، شاغلین به تفکیک بخش های عمده فعالیت دارد، که اطلاعات در این مقیاس در سرشماری سال مذکور انجام نشده است. لذا در این بخش تنها به بررسی و نتایج اعلام شده در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۹۰ پرداخته می شود.

از آنجایی که بخش اعظم تعداد کارگاه های فعال شهر کرج را کارگاه های خدماتی تشکیل می دهد، لذا بالطبع سهم شاغلین در این بخش بیش از سایر بخش ها می باشد.

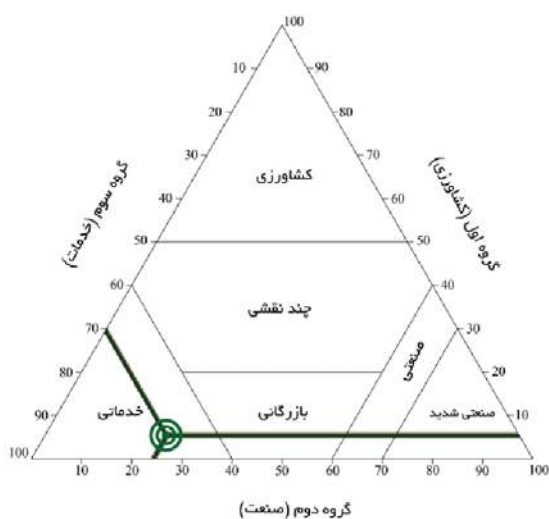
در سال ۱۳۷۵ از تعداد ۲۲۵۶۹۲ نفر شاغل شهر کرج، تعداد ۱۲۹۷۷۳ نفر را شاغلین بخش خدمات تشکیل می داده اند که بیشترین سهم از شاغلین بخش های عمده اقتصادی را شامل می شده اند. این بخش با حدود ۱۳٪ افزایش در سال ۱۳۹۰ همچنان عهده دار بالاترین میزان شاغلین در سه بخش عمده اقتصادی می باشد.

بررسی طرح های موجود و فرادست طرح حاضر نیز بیانگر افزایش جمعیت و فعالیت در این بخش در آینده نیز می باشد. چنانکه کاهش جمعیت شاغل در بخش های کشاورزی و صنعتی در طی ۱۵ سال اخیر نیز گویای این مطلب می باشد.

جدول (۳۵) : روند تحولات شاغلین بخش های عمده اقتصادی در طی سال های ۹۰-۱۳۷۵

بخش های اقتصادی	جمعیت شاغل سال ۱۳۷۵		جمعیت شاغل سال ۱۳۹۰	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد
کشاورزی	۳۸۸۲	۱،۷۲	۶۴۰۵	۱،۴۳
صنعت و معدن	۸۵۵۳۷	۳۷،۹	۱۰۶۱۵۱	۲۳،۸۱
خدمات	۱۲۹۷۷۳	۵۷،۵	۳۱۲۷۴۶	۷۰،۱۴
اظهار نشده	۶۴۳۲	۲،۸۵	۲۰۵۶۸	۴،۶۱
مجموع	۲۲۵۶۹۱۲	۱۰۰	۴۴۵۸۷۰	۱۰۰

(منبع : طرح توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی شهر کرج- ۱۳۸۷، مرکز آمار ایران- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰)



نمودار (۳۲) : تعیین نقش اقتصادی شهر کرج در وضع موجود بر حسب شاغلین بخش های عمده اقتصادی

۳-۲-۵- ارزیابی و سنجش میزان اثر و نفوذ تصمیمات و اقدامات شهرداری بر اقتصاد شهر

شهرداری کرج به عنوان کلان ترین نهاد عمومی غیردولتی و خدماتی در شهر کرج می باشد که وظیفه مدیریت بر تأمین سرانه های عمومی و خدماتی مورد نیاز جمعیت شهر کرج را طبق قوانین جاری پس از ابلاغ طرح های شهری بر عهده دارد؛ فارغ از اینکه این دستگاه اجرایی باید بنا بر مأموریت قانونی خود نسبت به تأمین سرانه های تخصصی و مورد نیاز شهروندان اقدام نماید. بدیهی است نظام برنامه ریزی در مدیریت شهری با شاخص هایی مانند جمعیت به طور مستقیم و با مباحثی مانند بهداشت، آموزش و همچنین با سایر دستگاه های اجرایی مسئول در تأمین زیرساخت ها و نظارت بر ضوابط ساخت و ساز در تعامل تنگاتنگ می باشد. بر این مبنا، بازار کار نیز که یکی از محورهای اقتصاد شهری به حساب می آید از جنبه های مختلف با برنامه های عملیاتی شهرداری به طور مستقیم و غیر مستقیم ارتباط خواهد داشت. به گونه ای که اقدامات مدیریتی شهرداری در بازار زمین و مسکن یا در بازار سرمایه گذاری و حتی بازار فعالیت های غیررسمی بر موضوع بازار کار، موثر خواهد بود.

رونق اقتصاد شهر به این دلیل نقش شهرداری را برجسته می کند که شهرداری، حکومتی محلی به حساب می آید و عملکرد و فعالیت آن به توسعه یا توقف رشد اقتصادی شهر می انجامد. تأمین نیاز شهروندان، فراهم کردن خدمات رفاهی و اساساً زیرساخت هایی که توسط شهرداری پایه گذاری می شود، همه و همه نهایتاً به پویایی اقتصاد شهر منجر می شود، به این صورت که شهرداری با تأمین نیازهای روزمره مردم و زمینه سازی جهت توسعه مراکزی همچون فروشگاه های زنجیره ای و میادین میوه و تره بار از یک سو زندگی معیشتی شهروندان را بهبود می بخشد و از سوی دیگر شغل های مستمر و پایدار ایجاد می کند. واگذاری فعالیت ها به بخش خصوصی یا به طور کلی مردم، از دیگر عواملی است که می تواند توسعه اقتصاد شهر را به دنبال داشته باشد. (پورزندی، حسین، نگاهی به نقش شهرداری در رونق اقتصادی شهری، بهار ۱۳۹۱، مجله اقتصاد شهر، شماره ۱۳)

از مهم ترین فاکتورهای موفقیت در ایجاد رشد فزاینده اقتصاد شهری، آموزش زیربناهای مدیریتی به مدیران رده بالا در شهرداری است، به این ترتیب که شهرداران و مدیران ارشد آنها باید با امور کلی و جامع آشنا شوند و مدیران در سطوح پایین تر، جزییات بیشتر و دقیق تری را بدانند چرا که بسیاری از امور شهری که اقتصاد شهر را پویا می کند، در مباحث مدیریتی مطرح است.

یکی از سازمان هایی که می تواند در حوزه سرمایه گذاری و اشتغال در شهر کرج بسیار موثر واقع شود، نهاد شهرداری است. یکی از مقولات مهم و تأثیرگذار در این خصوص، موضوع سرمایه گذاری در زمینه توسعه شهری و مشارکت های مردمی است به صورتی که هم سرمایه گذار و هم مجموعه مدیریت شهری از آن منتفع شوند.

در حقیقت باید موضوع به گونه‌ای باشد که وقتی مردم برای مشارکت پیش قدم می‌شوند، از یک طرف نهاد شهرداری و مجموعه مدیریت شهری درصدد تحقق توسعه شهر و ارتقاء و افزایش مراکز عمومی و رفاهی باشد و از سوی دیگر مردم و شهروندان نیز احساس کنند که بخش‌های تجاری و واحدهای کسب و کار که برای آنها سودآور می‌باشد، ایجاد می‌گردد. بخش‌های تجاری و سودآور این تأسیسات و پروژه‌ها در اختیار سرمایه‌گذاران و کسانی که مشارکت نموده‌اند، قرار گیرد تا احساس و هدف آن از این مقوله تحقق یابد. بنابراین اگر بتوان برنامه‌ریزی و بستر سازی مناسبی را در جهت ایجاد این ذهنیت و منفعت دو طرفه انجام گیرد، مطمئناً بحث توسعه و رونق سرمایه‌گذاری شهری و به تبع آن بهبود وضعیت اشتغال و نهادهای تولید در شهر محقق خواهد شد.

به منظور تعیین جایگاه و سهم شهرداری کرج در توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در حوزه اقتصاد شهری، از یک سو باید به اشتغال مستقیم که به تبع انجام وظایف اصلی شهرداری ایجاد می‌شود، اشاره داشت و از سوی دیگر اشتغال غیرمستقیم که در نتیجه انجام فعالیت‌های جانبی شهرداری پدید می‌آید را مورد بررسی قرار داد. به طور کلی، براساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، مهمترین وظایف شهرداری‌های کشور که می‌تواند به ایجاد شغل در کشور کمک نماید، شامل موارد زیر می‌باشد :

- ایجاد خیابان‌ها، کوچه‌ها، میدان‌ها، باغ‌های عمومی، مجاری آب و توسعه معابر
 - پاکسازی و نگهداری و گسترش معابر و جوی‌های عمومی و مجاری آب‌ها و فاضلاب و تنقیه قنوات شهری و تأمین آب و روشنایی با وسایل ممکن
 - ایجاد غسالخانه و گورستان و تهیه وسایل حمل اموات و مراقبت در امور صحتی اصناف و پیشه‌وران
 - احداث بناها و ساختمان‌های مورد نیاز محل، مطابق اصول فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختن خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت ساکن شهر
 - ساختن خیابان‌ها و آسفالت کردن سواره‌روها و پیاده‌روهای معابر و کوچه‌های عمومی و جداول.
- همان‌طور که ملاحظه می‌شود، انجام تمامی تعهدات یاد شده مستلزم به کارگیری حجم قابل توجهی نیروی کار با کیفیت و تخصص لازم می‌باشد. به این ترتیب، میزان اشتغال مستقیمی که شهرداری‌ها در سطح شهر ایجاد می‌کنند را می‌توان از تعداد افراد بکار گرفته شده در هر یک از حوزه‌های بالا تعیین کرد.

البته باید توجه داشت که با پیشرفت سطح زندگی و تغییر نیازهای شهروندان، وظایف و مسئولیت‌های جدیدی متوجه شهرداری می‌شود که باید به آنها پاسخ دهد. به همین دلیل، می‌توان گفت که گستره و سهم شهرداری کرج از اشتغال در آینده به مراتب بیشتر خواهد شد. از سوی دیگر، شهرداری به منظور پاسخگویی به تعهدات خود نیازمند کسب منابع مالی مطمئن و پایدار است. یکی از راه‌های دستیابی به این درآمدها، ایجاد صندوق سرمایه‌گذاری می‌باشد. به طور مثال، شهرداری به منظور درآمدزایی پایدار می‌تواند اقدام به سرمایه‌گذاری در سه حوزه کشاورزی، صنعت و خدمات کند و به

کمک ابزارهای مناسب و از طریق مشارکت در هر سه حوزه، کسب درآمد کند. مشارکت شهرداری در تولید و فرآوری محصولات کشاورزی، صنعتی و خدماتی، عرصه‌ای است که علاوه بر ایجاد درآمد برای آن، منجر به توسعه کارآفرینی، جذب نیروی کار و افزایش نرخ اشتغال شهر می‌شود. (همان منبع)

جدول (۳۶): شناسایی و پراکنش میادین میوه و تره بار شهر کرج

ردیف	منطقه	نام بازار تره بار	سال تاسیس	خصوصیات		
				پارکینگ	تعداد طبقات	تعداد غرفه
۱	۱	میخک	۱۳۸۹	دارد	۱	سالن فروشگاهی
۲		پیک	۱۳۸۸	دارد	۱	موقت
۳	۲	کاج	۱۳۸۷	دارد	۱	دائم
۴		صدف	۱۳۹۱	دارد	۱	سالن فروشگاهی
۵		بنفشه	۱۳۸۸	دارد	۱	دائم
۶		گل نرگس - ارم	۱۳۸۹	دارد	۱	سالن فروشگاهی
۷		البرز	۱۳۸۸	دارد	۱	موقت
۸		پروتئین	۱۳۸۹	دارد	۱	سالن فروشگاهی
۹		بوستان	۱۳۸۱	دارد	۱	دائم
۱۰	۳	کوثر	۱۳۸۷	دارد	۱	دائم
۱۱		نقش جهان	۱۳۹۱	دارد	۳	دائم
۱۲	۵	گلایل	۱۳۸۵	دارد	۱	دائم
۱۳	۶	شاهین ویلا	۱۳۸۲	دارد	۱	دائم
۱۴	۸	ماهان	۱۳۸۲	دارد	۲	دائم
۱۵		حسن آباد	۱۳۸۳	دارد	۲	دائم
۱۶	۹	فجر	۱۳۸۲	دارد	۱	دائم
۱۷		لاله	۱۳۸۸	دارد	۳	دائم
۱۸	۱۰	اهری	۱۳۸۲	دارد	۱	دائم
۱۹		پردیس	۱۳۸۹	دارد	۱	موقت
۲۰	۱۱	کلاک	۱۳۸۲	دارد	۳	دائم
۲۱	۱۲	کیانمهر	۱۳۸۹	دارد	۱	دائم
۲۲	اطلاعاتی از بازارهای گل آرا، وحدت، گلستان، پردیس ۲ و مروارید در دست نمی باشد					

منبع: (سازمان میادین میوه و تره بار شهرداری کرج - ۱۳۹۳)

در کنار ۲۶ میدان میوه و تره بار که زیر نظر شهرداری به فعالیت می‌پردازند و بخشی از شاغلین شهر کرج را به دوش می‌کشند، ۲۸ فروشگاه زنجیره‌ای در غالب فروشگاه‌های رفاه، اتکا، صرفه، افق کوروش، پروما، تمشک و پویا بخش حقیقت نیز در این زمینه فعالیت می‌کنند. در مجموع می‌توان گفت شهرداری در زمره حکومت محلی به شمار می‌آید و عملکرد و فعالیت آن به توسعه یا توقف رشد اقتصادی شهر می‌انجامد. تأمین نیاز شهروندان، فراهم ساختن خدمات رفاهی و اساساً زیرساخت‌هایی که توسط شهرداری پایه گذاری می‌شود، در نهایت زمینه پویایی اقتصاد شهر را فراهم می‌سازد. به این صورت که شهرداری با تأمین نیازهای روزمره مردم و زمینه سازی جهت توسعه مراکزی همچون، فروشگاه‌های زنجیره‌ای،

فروشگاه‌های زنجیره‌ای، میادین میوه و تره بار و نیز انجام سرمایه‌گذاری‌های گوناگون در حوزه‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی، از یک سو زندگی معیشتی شهروندان را بهبود بخشد و از سوی دیگر شغل‌های مستمر و پایدار ایجاد نماید.

۳-۲-۵-۱- جمع بندی و نتیجه گیری شاخص‌های اقتصادی شهر کرج

- بالا بودن میزان شاغلین بخش خدمات- تجاری، توجه جذب شاغلین به دیگر بخش‌ها را می‌طبد.
- افزایش نرخ بیکاری در طول ۵ سال اخیر، مدیران شهری را ملزم به سرمایه‌گذاری در بخش اشتغال می‌کند.
- افزایش نرخ مسکن در ۷ سال اخیر جدا از کاستن تدریجی مهاجرین به سمت کرج منجر به رکود معاملات این کالا در شهر کرج شده است.
- تفاوت چشمگیر قیمت زمین و مسکن در میان مناطق شهر حاکی از پراکندگی و قشربندی خاص اقتصادی در این شهر است.
- وجود پتانسیل‌های بخش کشاورزی و صنعت و معدن، موجب توسعه بخش‌های عمده اقتصادی شده و عملکرد شهر را حتی به سمت چند نقشی سوق می‌دهد.
- تأسیس ۲۶ میدان میوه و تره‌بار از دهه ۸۰ به این سمت نشان از تصمیمات شهرداری در جهت رونق اقتصادی شهر است.

جدول (۳۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بعد اقتصادی شهر کرج^۱

نقاط قوت	نقاط ضعف
- پایین بودن قیمت زمین و مسکن در مقایسه با شهرهای بزرگ اطراف - بالا بودن جمعیت در سن کار - نقش برتر اجتماعی - اقتصادی شهر نسبت به دیگر شهرهای حوزه - وجود فعالیت غالب خدماتی در شهر کرج به دلیل وجهه اداری - سیاسی شهر - وجود بنگاه‌های اقتصادی - صنعتی در مقیاس خرد - افزایش سهم زنان در جمعیت فعال - ایجاد و تقویت مراکز دانشگاهی در شهر	- افزایش نرخ بیکاری همزمان با افزایش طبیعی جمعیت - بالا بودن جمعیت شاغل در بخش‌های خدماتی - افزایش نرخ بیکاری در طی ۱۵ سال گذشته - بالا بودن سهم جمعیت غیرفعال نسبت به جمعیت بالای ۱۰ سال - تشدید اختلاف اقتصادی بین فقیر و غنی و بروزه نشانه‌های آن در شهر
فرصت	تهدید
- ظرفیت مناسب جهت توسعه در بخش‌های کشاورزی و صنعتی - فراهم بودن زمینه اشتغال و فعالیت در خود شهر - روند رو به رشد زیرساخت‌های اقتصادی در شهر کرج که سبب شکوفایی بیشتر شهر خواهد شد - بهبود شرایط اقتصادی شهر نسبت به گذشته و برخورداری شهر از شرایط مطلوب اقتصادی در صورت تداوم چنین سطحی از رشد - محوری بودن بخش خدمات در شهر کرج - ارتقا سطح سواد عمومی - وجود سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های اقتصادی	- کاهش جوانی جمعیت - کمبود فضای کسب و کار بخش خصوصی - روند افزایشی در مهاجرت روستائیان و شهروندان شهرهای اطراف - به شهر کرج به دلیل تحولات اقتصادی دهه اخیر - نبود روند رو به رشد در شاخص‌های توسعه اقتصادی - ناکافی بودن میزان سرمایه‌گذاری شغلی و تجهیز منابع لازم

^۱ - برخی از اطلاعات این جداول با استفاده از اسناد فرادست و همچنین نظرات مسئولین شهری بدست آمده است که به دلیل محدودیت حجمی در این گزارش نیامده است. بدیهی است با رجوع به منابع ذکر شده درانتهای گزارش و همچنین پرتال گزارش موارد مذکور به صورت مبسوط و تفصیلی قابل دستیابی خواهند بود.

۳-۳-۳- سنجش و تحلیل وضعیت عمومی کالبد شهر

یکی از مسایل اساسی کلانشهرها و شهرهای بزرگ، مسئله رشد سریع جمعیت و توسعه کالبدی است. برای کنترل مناسب توسعه فیزیکی و گسترش شهرها، لازم است علاوه بر تحلیل‌های اقتصادی-اجتماعی، شناخت دقیقی از خصوصیات زمین و تناسب آن نیز در دسترس باشد. هدف از بررسی تحولات کالبدی شهر کرج، ساماندهی عملکردها و به نظم در آوردن ساختار فیزیکی کالبدی و استفاده از توانمندی‌ها و ظرفیت‌های بالقوه این شهر در راستای رسیدن به توسعه پایدار است.

در این مرحله به منظور سنجش و تحلیل وضعیت عمومی کالبدی شهر کرج، مطالعات در ۵ گام زیر انجام خواهد شد :

نمودار (۲۳) : فرایند سنجش و تحلیل وضعیت عمومی کالبد شهر

۱ بررسی نحوه تخصیص کاربری زمین در سطح شهر با استفاده از مطالعات طرح جامع و تفصیلی

۲ بررسی کاربری‌های عمده و پهنه بندی اراضی در شهر بر اساس مطالعات طرح جامع و تفصیلی

۳ سنجش و تحلیل وضعیت شاخص‌های عمومی کالبد و فیزیک شهر

۴ سنجش و تحلیل وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر

۵ سنجش و تحلیل مراکز و محورها و پهنه‌های ارائه دهنده خدمات به شهر کرج

۳-۳-۳-۱- بررسی نحوه تخصیص کاربری زمین در سطح شهر با استفاده از مطالعات طرح جامع و تفصیلی

کاربری زمین، بیانگر الگوی استفاده از زمین در شهر است و انواع گوناگون کاربری‌های شهری و استفاده‌های عمومی را تعیین می‌کند. 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 زمین مهم‌ترین مسأله در طرح‌های ساختاری-راهبردی بوده و به عنوان هسته اصلی مطالعات این طرح‌ها محسوب می‌شود. به همین منظور در این بخش به بررسی میزان و نحوه پراکنش کاربری‌های متفاوت در سطح شهر کرج پرداخته خواهد شد.

شهر کرج به رغم همه ویژگی‌هایی که آن را از دیگر بخش‌ها و کانون‌های سکونتی حوزه شهری کرج - شهریار جدا می‌کند، بخشی از پهنه کلان حوزه شهری است و مطالعه و تدوین هر طرحی برای توسعه آینده آن باید با توجه به ویژگی‌های شهر به عنوان بخشی از حوزه شهری تدوین شود. به همین منظور در ادامه قبل از بررسی نحوه تخصیص کاربری در سطح شهر ابتدا مروری اجمالی بر نحوه پراکنش کاربری‌ها و عملکرد آن‌ها در سطح حوزه شهری داشته و سپس به بررسی دقیق‌تر و جزئی‌تر موضوع در سطح شهر کرج پرداخته خواهد شد.

۳-۳-۱- بررسی وضعیت کاربری‌های شهری در سطح حوزه شهری کرج - شهریار

حوزه شهری کرج- شهریار تحت پوشش سه کاربری اصلی کشاورزی- باغداری، مسکونی و صنعت قرار دارد و سهم کاربری‌های خدماتی در این حوزه بسیار ناچیز می‌باشد. ویژگی بارز این حوزه غلبه فضاهای باز و سبز در سطح حوزه می‌باشد. کاربری مسکونی حدود ۱۰ درصد از سطح این حوزه را پوشش داده که قسمت عمده آن در سطح شهر کرج قرار دارد. علیرغم گستردگی و وسعت محدوده، سهم کاربری‌های خدماتی و تفریحی و گردشگری در سطح حوزه تنها ۶/۲ درصد از کل بوده و تمرکز آن به صورت عمده در نیمه شمالی حوزه و به خصوص در شهر کرج است (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ص ۸۳). جدول زیر کاربری زمین در گروه‌های اصلی در حوزه شهری کرج- شهریار را نشان می‌دهد.

جدول (۳۸): کاربری زمین و سهم آن‌ها از مساحت حوزه شهری کرج - شهریار

کاربری	مساحت (هکتار)	درصد از مساحت کل حوزه
مسکونی	۱۰۰۰۳/۰۲	۹/۸
خدماتی- تجاری	۳۷۶/۳۳	۰/۴
صنعت	۴۰۳۸/۰۰	۴/۰
تاسیسات و تجهیزات شهری	۷۸۵/۹۲	۰/۸
تفریحی و گردشگری	۱۲۵۸/۹۵	۱/۲
خدمات آموزشی و درمان	۴۴۳۹/۵۹	۴/۴
کارگاه ساختمانی	۲۹/۶۴	۰/۰۳
معدن	۲۰۱۴/۷۳	۲/۰
کشاورزی، باغداری و فضای باز	۶۵۱۱۴/۳۵	۶۴/۱
غیر قابل توسعه کالبدی	۵۸۵۴/۷۲	۵/۸
شبکه ارتباطی	۷۷۲۲/۴۸	۷/۶

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار - کرج: ۱۳۸۵

روند عمده تغییر کاربری‌های مختلف زمین در حوزه شهری کرج- شهریار طی سال‌های ۸۶- ۱۳۸۱ کاهش مداوم اراضی زراعی، باغداری و بایر و افزایش سطوح مسکونی و کاربری صنعتی بوده است. به طور کلی می‌توان گفت از منظر مصرف زمین و تغییر کاربری، حوزه شهری کرج- شهریار با شتاب نسبتاً زیادی در جهت ناپایداری بوده است. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ص ۸۶).

در نگاهی جامع، در سطح حوزه شهری؛ شهر کرج، در هر دوره مورد بررسی رتبه اول افزایش سطوح بافت پر شهری را داشته است. به طوری که با توجه به اطلاعات برنامه راهبردی و طرح ساختاری حوزه شهری کرج- شهریار حدود ۶۰ درصد از افزایش بافت پر شهری کل حوزه، در سال‌های ۷۶-۸۶، در شهر کرج اتفاق افتاده است. با توجه به این موضوع می‌توان نتیجه گرفت شهر کرج به عنوان مرکز اصلی حوزه ایفای نقش نموده که به دلیل تمرکز کاربری‌های خدماتی و

عمومی باعث جذب جمعیت و سایر کاربری‌های خدماتی شده و باعث از بین رفتن تعادل منطقه‌ای در سطح حوزه شهری و گسترش نامتناسب شهر می‌گردد.

۳-۳-۱-۲- بررسی وضعیت کاربری‌های شهری در سطح شهر کرج

شهر کرج به دلیل ویژگی‌های خاص مکانی خود و همجواری با تهران شرایط ویژه‌ای را در شهرنشینی خود تجربه نموده است، این نزدیکی با شهر تهران باعث شده است تا شهر کرج به شهری خوابگاهی تبدیل شده و در نتیجه این امر سطح زیادی از شهر تحت پوشش کاربری مسکونی قرار گرفته و سایر کاربری‌ها علیرغم نیاز جمعیت شهر با کمبود سطح مواجه می‌باشد. در ادامه به شرح ویژگی‌های کاربری‌های غالب در شهر کرج پرداخته خواهد شد.

الف- کاربری مسکونی : کاربری مسکونی موجود شهر کرج ۲۱/۷۵ درصد از کل شهر معادل ۳۶۸۰ هکتار از کل شهر را شامل می‌شود و سرانه این کاربری با توجه به اطلاعات ۱۳۸۵ برابر با ۲۶/۵ مترمربع به ازای هر نفر است. با توجه به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری سرانه استاندارد این کاربری بایستی زیر ۲۵ مترمربع به ازای هر نفر باشد. کاربری مسکونی در شهر کرج دست کم در برگرفته سه گونه بافت مسکونی متفاوت به شرح زیر است :

- **بافت مسکونی تک خانواری :** این بافت صرف‌نظر از تفاوت‌های آشکار بخش‌های متشکله (بخش‌های تفکیکی منظم، بافت‌های روستایی ادغام شده و بافت‌های حاشیه‌ای) عموماً در برگرفته ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه مسکونی است. بیشترین سهم نسبی کاربری مسکونی در شهر کرج متعلق این دسته از بافت مسکونی است.

- **بافت مسکونی چندخانواری :** در حال حاضر، در شهر این بافت

شکل (۲) : نمایی از خانه‌های مسکونی چند خانواری



گرایش به گسترش دارد و بافت مسکونی تک‌خانواری به سرعت در حال نوسازی و تبدیل به این گونه است. این بافت متشکل از ساختمان‌های ۳ طبقه و بیشتر، و بر الگوی سکونت آپارتمانی استوار است. بافت‌های جدید مسکونی عمدتاً دارای سازماندهی شبکه‌ای می‌باشند که متأثر از ضوابط شهرداری و مقررات تفکیک زمین می‌باشند.

- **بافت مسکونی باغشهری :** این بافت متشکل از قطعه (باغچه‌های

شکل (۱) : نمایی از خانه‌های مسکونی باغشهری



بزرگ) که محل سکونت دائمی یا آخر هفته یک خانوار است. این بافت که به شکل مجموعه‌های خاص در چند نقطه از شهر دیده می‌شود، در برگرفته باغچه‌های واقع در حاشیه رودخانه کرج نیز می‌شود. نقطه قوت شهر کرج نسبت به کلانشهر تهران وجود چنین بافت مسکونی است که لازم است حفظ، تثبیت و توسعه داده شود.

شکل (۳): پردیس دانشکده کشاورزی دانشگاه تهران



ب- آموزش عالی : شهر کرج به دلیل موقعیت ویژه خود در منطقه و وجود صنعت کشاورزی قوی، از دیرباز کانون تحقیقات کشاورزی است و علاوه بر دانشکده کشاورزی دانشگاه تهران، بسیاری از موسسات تحقیقاتی و مزارع نمونه وزارت کشاورزی در محدوده شهر قرار دارند. افزون بر این شماری از مراکز تحقیقاتی- پژوهشی کشور مانند سرم‌سازی حصارک، مرکز تحقیقات دامی و ... با گذشت زمان در محدوده شهر قرار گرفته‌اند.

در زمینه مراکز دانشگاهی نیز واحدهایی مانند دانشگاه هنر، دانشگاه خوارزمی، دانشگاه آزاد و ... با کارکرد ملی و فراشهری در محدوده شهر قرار گرفته‌اند.

شکل (۴): دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج



د- فضای باز و سبز: عمده سطوح این کاربری زیر پوشش زمین‌های کشاورزی و آیش و باغ‌های خصوصی قرار دارند. تعداد زیادی از کاربری‌های فضای سبز در حال تبدیل به کاربری‌های گردشگری و تفریحی می‌باشند که نشان- دهنده گرایش بالا جهت تبدیل باغ‌ها و کاربری‌های سبز و باز به کاربری‌های با صرفه اقتصادی می‌باشد.

شکل (۵): تصاویری از فضاهای سبز و باز شهر کرج



و- صنایع و کارگاه‌ها : این کاربری در برگیرنده شمار قابل توجهی کارخانه‌های صنعتی است و افزون بر این، بخش دیگری از این کاربری شامل واحدهای دامپروری و دامداری مستقر در شهر می‌شود. این کاربری بزرگترین رقیب زمین‌های سبز و باز و زراعی به شمار می‌رود.

ه- **اداری- انتظامی** : قسمت عمده‌ای از این کاربری کارکرد فراشهری داشته که پس از گسترش شهر در محدوده قانونی شهر قرار گرفته است. موسسه تحقیقات و استانداردهای صنعتی و دو ندامتگاه کچویی و گوهردشت از جمله کاربری‌های اداری و انتظامی هستند که پس از گسترش درون محدوده قانونی شهر قرار گرفته است. و لازم است تدابیری جهت خارج شدن این کاربری‌ها از سطح شهر اتخاذ گردد.

جدول زیر مقادیر کمی کاربری‌های گوناگون در سطح شهر را به تفکیک دسته‌های اصلی نشان می‌دهد.

به طور کلی با توجه به اطلاعات طرح ساختاری- راهبردی شهر کرج ۵۲ درصد محدوده شهر کرج زیر پوشش سطوح ناخالص و کاربری‌های فراشهری است و ۴۸ درصد آن، به کاربری‌های شهری اختصاص یافته است. بدین ترتیب با توجه به جدول، می‌توان نتیجه گرفت بیش از ۴۵ درصد سطح خالص کاربری‌های شهر کرج، تحت پوشش کاربری مسکونی قرار دارد. میزان بالای سطوح مسکونی نشان‌دهنده کمبود سطوح خدماتی و نارسایی خدمات در سطح شهر می‌باشد. همچنین میزان بالای سطوح کاربری باعث بالا رفتن تراکم جمعیتی خالص در سطح شهر می‌گردد. به‌طوری‌که در حال حاضر تراکم جمعیتی خالص در سطح شهر برابر با ۱۶۰ نفر در هکتار می‌باشد.

از سوی دیگر شبکه رفت و آمد شهر، ۳۲/۷ درصد سطح خالص کاربری‌های شهری را اشغال نموده است. بالا بودن این میزان را می‌توان در وجود سطوح باز وسیع و پراکندگی بافت شهری و توسعه ناموزون آن جستجو نمود.

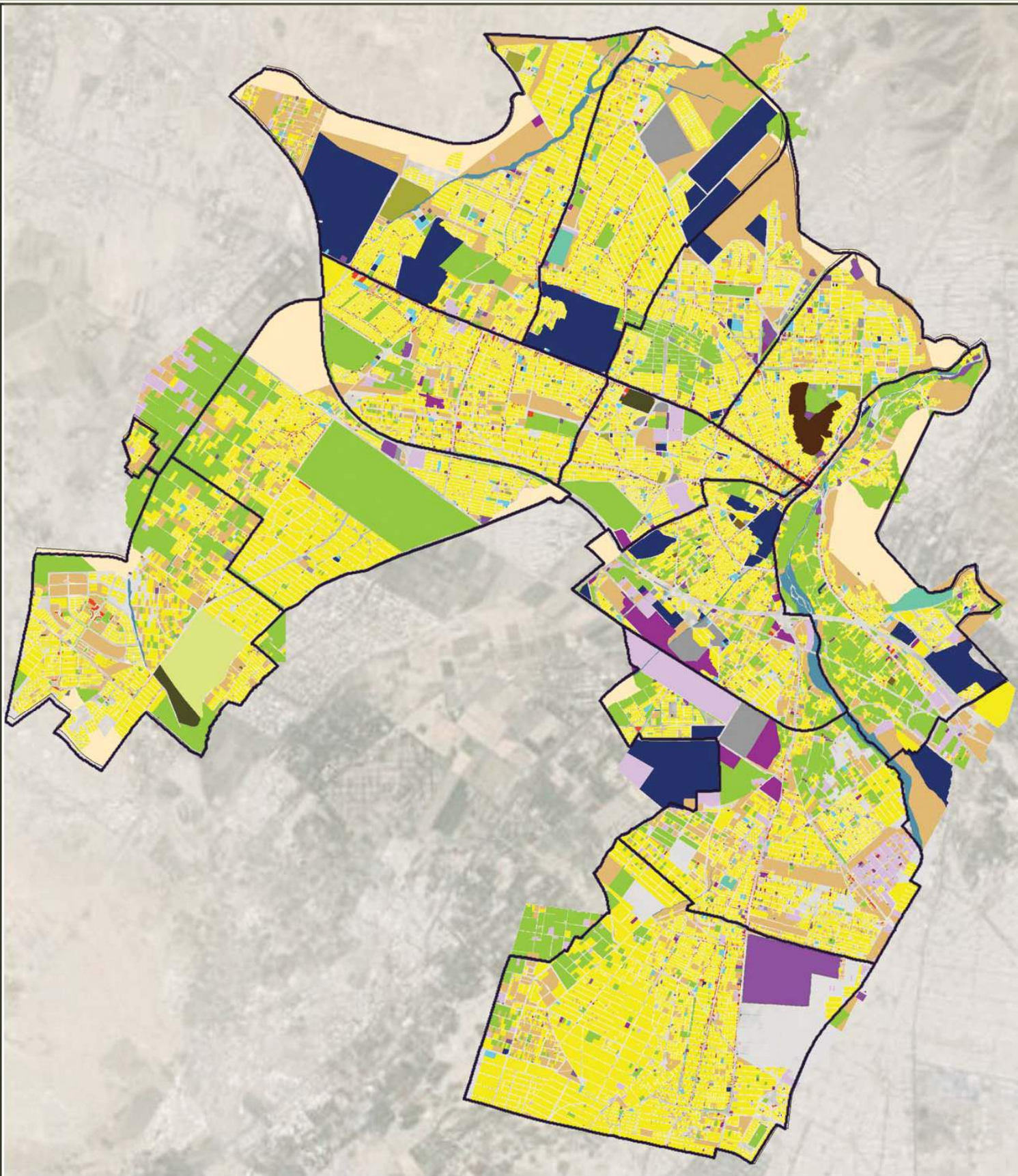
جدول (۳۹): کاربری زمین، سهم آن‌ها از مساحت شهر کرج و میزان سرانه^۱

نوع کاربری	مساحت (مترمربع)	نسبت (درصد)	سرانه (مترمربع)
مسکونی	۳۶۷۹۷۲۹۵	۲۱/۷۵	۲۶/۵
تجاری	۱۸۷۸۹۲۰	۱/۱۱	۱/۴
آموزشی	۱۲۷۰۸۷۵	۰/۷۵	۰/۹
آموزش عالی	۹۸۲۱۷۳۵	۵/۸۱	۷/۱
فرهنگی	۱۶۶۹۱۶۰	۰/۹۹	۱/۲
مذهبی	۲۳۴۶۲۰	۰/۱۴	۰/۱۷
جهانگردی و پذیرایی	۵۶۷۴۵	۰/۰۳	۰/۰۴
درمانی و بهداشتی	۳۳۶۴۳۵	۰/۲۸	۲/۰
ورزشی	۵۵۷۰۳۵	۰/۳۳	۰/۴
اداری و انتظامی	۲۱۷۵۵۲۰	۱/۲۹	۱/۶
فضای سبز و پارک ^۲	۲۸۵۳۴۶۸۵	۱۶/۸۸	۲۰/۶
صنعتی و کارگاه‌ها	۵۴۷۰۲۸۵	۳/۲۳	۰/۵
تاسیسات شهری	۲۱۲۵۴۶۰	۱/۲۶	۳/۹
تجهیزات شهری	۲۳۴۵۳۰	۰/۱۴	۱/۵
حمل و نقل و انبارها	۱۶۲۹۸۱۰	۰/۹۶	۱/۲
خدمات اجتماعی	۴۵۲۵۶۰	۰/۲۷	۰/۳
تفریحی	۲۰۵۲۴۵	۰/۱۲	۰/۱۵
متروکه و مخروبه	۴۳۵۰۹۰	۰/۲۶	۰/۳
در حال ساخت	۳۹۱۶۵۱۰	۲/۳۲	۲/۸
مسیل و رودخانه	۲۰۸۱۱۱۵	۱/۲۳	۱/۵۰
اراضی بایر	۴۰۹۱۸۵۲۰	۲۴/۲۰	۲۹/۵
شبکه معابر	۲۷۵۵۸۵۷۰	۱۶/۳۰	۱۹/۹
کل محدوده برداشت شده	۱۶۹۰۸۶۰۷۵	۱۰۰/۰۰	۱۲۲

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ۱۳۸۷

۱- آمار ارائه شده مربوط به سال ۱۳۸۵ بوده و بدیهی است با وضع موجود دارای مغایرت می‌باشد.

۲- بالا بودن میزان سرانه فضای سبز در وضع موجود به دلیل ورود زمین‌های زراعی و باغات خصوصی و حرایم سبز در محاسبات می‌باشد.



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

راهنما			
منطقه الحاقی	چهارنگردی - پذیرایی	آموزشی	منطقه
	تاسیسات و تجهیزات شهری	آموزش عالی	مسکونی
	حمل و نقل و آبرسانی	ورزشی	تجاری
	صنعتی - کارگاهی	سایر	درمانی
	بایر	بهداشتی	نظامی
	مسیل	فضای سبز و باز	مذهبی
	تپه مرادآب	اداری - انتظامی	فرهنگی

موضوع نقشه: کاربری اراضی وضع موجود شهر کرج

منبع: طرح ساختاری- راهبردی (جامع) شهر کرج
(بازنگری و بروزرسانی بر اساس اطلاعات مشاور)



شماره: ۵

مقیاس: ۱:۷۰۰۰۰



تاریخ بازتولید: بهار ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P

۳-۳-۱-۳-۳- بررسی وضعیت کاربری‌های شهر کرج به تفکیک مناطق ۱۲ گانه

ساختار چندهسته‌ای و روند شکل‌گیری شهر کرج در بازه‌های زمانی متفاوت باعث شده است تا توزیع خدمات و کاربری‌های مورد نیاز شهروندان به صورت متعادل و متوازن صورت نگرفته و برخی کاربری‌ها در برخی مناطق با کمبود و یا مازاد سطح مواجه باشند. در این بخش به بررسی پراکنش و توزیع کاربری‌ها و انتظام فضایی آن‌ها در سطح مناطق پرداخته خواهد شد.

منطقه ۱: در این منطقه اکثر کاربری‌ها به استثنای کاربری صنعتی با کمبود سطح و سرانه مواجه هستند. سرانه فضای سبز و باز این منطقه در مقایسه با سایر مناطق شهر کرج، بسیار پایین می‌باشد. از مقایسه سرانه کاربری‌ها در این منطقه با سایر مناطق شهر می‌توان نتیجه گرفت، اگرچه سرانه آموزشی در این منطقه پایین می‌باشد (۱/۲۶ مترمربع به ازای هر نفر) اما در وضعیت بهتری نسبت به سایر مناطق ۱۲ گانه شهر کرج قرار دارد. آسمان نما و رصدخانه خواجه نصیرالدین طوسی و اداره کل راهنمایی و رانندگی و بیمارستان کودکان از شاخص‌ترین و پر مراجعه کننده‌ترین فعالیت‌های موجود در منطقه هستند.

جدول (۴۰): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۱

منطقه	۱			
	جمعیت: ۱۴۵۰۴۱ نفر			
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز / مازاد / کمبود
تجاری	۱۲۶۰۰۶۸۸	۰.۸۷	۱.۷۰	۲۴۶۵۶۹.۷ / ۱۲۰۵۶۲.۸۲
اداری - انتظامی	۱۰۴۵۲۹.۳۲	۰.۷۲	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۴۰۵۱۱۶۸
تفریحی - ورزشی	۳۴۵۷۲.۶۶	۰.۲۴	۲.۲۵	۳۲۶۳۴۲.۲۵ / ۲۹۱۷۶۹.۵۹
صنعتی	۳۵۴۱۱.۵۸	۰.۲۴	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۱۰۹۶۲۹.۴۲
جهانگردی - پذیرایی	۸۶۲۶.۵۹	۰.۰۶	۰.۲۵	۳۶۲۶۰.۲۵ / ۲۷۶۳۳.۶۶
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۰۰۳۸۷.۹۱	۰.۶۹	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۴۴۶۵۳.۰۹
درمانی و بهداشتی	۷۲۳۳۷.۶۸۰۶	۰.۵	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۷۲۷۰۳.۳۱۹
فرهنگی	۱۸۴۷۰.۲۱	۰.۱۳	۰.۶۰	۸۷۰۲۴.۶ / ۶۸۵۵۴.۳۹
فضای سبز و باز	۴۳۶۲۵۸.۷۷	۳.۰۱	۶.۰۰	۸۷۰۲۴۶ / ۴۳۳۹۸۷.۲۳
نظامی	۲۲۰۳۷	۰.۱۵	۰.۰۰	۰ / ۲۲۰۳۷
مذهبی	۱۶۸۳۹۶۲۵	۰.۱۲	۰.۲۰	۲۹۰۰۸.۲ / ۱۲۱۶۸۵۷۵
آموزش عالی	۱۱۵۳۱.۸۳۵	۰.۰۸	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۱۳۳۵۰۹.۱۷
آموزشی	۱۸۲۲۶۴.۳۳	۱.۲۶	۳.۰۰	۴۳۵۱۲۳ / ۲۵۲۸۵۸.۶۷
حمل و نقل و انبارداری	۲۸۷۹۱.۰۷۳	۰.۲	۱.۰۰	۱۴۵۰۴۱ / ۱۱۶۲۴۹.۹۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۲: در این منطقه، سرانه کاربری خدمات حمل و نقل و انبارداری بیش از سرانه استاندارد تعیین شده در طرح ساختاری- راهبردی می‌باشد. در مقایسه با سایر مناطق نیز این کاربری دارای سطح بیشتری می‌باشد. علت این امر را می‌توان در وجود دپوی قطار در جنوب محدوده دانست. همچنین سرانه کاربری صنعتی نیز در این محدوده بیش از استاندارد تعیین شده در طرح جامع است که علت آن وجود کارخانجات قند کرج و کارخانه فولاد درون محدوده می‌باشد. از سوی دیگر سایر کاربری‌ها در این منطقه با کمبود سطح و سرانه مواجه هستند. به طور کلی می‌توان گفت در این محدوده کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری دارای سطوح فراوان بوده و کاربری‌های مورد نیاز شهروندان تامین نگشته است و لازم است تا تدابیری جهت خروج کاربری‌های ناسازگار و تامین کمبودهای خدماتی در این منطقه اتخاذ گردد.

جدول (۴۱): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۲

منطقه ۲					منطقه
جمعیت: ۱۲۰۴۱۴ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۱۰۵۷۶۵.۴	۰.۸۸	۱.۷۰	۲۰۴۷۰.۳۸	-۹۸۹۳۸.۴
اداری - انتظامی	۴۱۹۱۲۲.۱۳	۳.۴۸	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	۲۹۸۷۰۸.۱۳
تفریحی - ورزشی	۷۳۴۷۷.۱	۰.۶۱	۲.۲۵	۲۷۰۹۳۱.۵	-۱۹۷۴۵۴.۴
صنعتی	۲۴۸۴۴۰.۱۱	۲۰.۶	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	۱۲۸۰۲۶.۱۱
جهانگردی - پذیرایی	۵۰۱۲.۵۱	۰.۰۴	۰.۲۵	۳۰۱۰۳.۵	-۲۵۰۹۰.۹۹
تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۴۱۹۹.۵۵۱	۰.۳۷	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	-۷۶۲۱۴.۴۴۹
درمانی و بهداشتی	۳۹۸۸۱.۴۳۹۵	۰.۳۳	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	-۸۰۵۳۲.۵۶۱
فرهنگی	۸۳۷۱.۲۳	۰.۰۷	۰.۶۰	۷۲۲۴۸.۴	-۶۳۸۷۷.۱۷
فضای سبز و باز	۱۲۵۲۱۶۹.۹	۱۰.۴	۶.۰۰	۷۲۲۴۸۴	۵۲۹۶۸۵.۹
نظامی	۰	۰	۰.۰۰	۰	۰
مذهبی	۵۰۵۶۹.۲۰۴	۰.۴۲	۰.۲۰	۲۴۰۸۲.۸	۲۶۴۸۶.۴۰۴
آموزش عالی	۹۰۹۰۰۱.۱۹	۷.۵۵	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	۷۸۸۵۸۷.۱۹
آموزشی	۷۸۸۶۵.۰۴۳	۰.۶۵	۳.۰۰	۳۶۱۲۴۲	-۲۸۲۳۷۶.۹۶
حمل و نقل و انبارداری	۶۹۳۷۸۱.۰۷	۵.۷۶	۱.۰۰	۱۲۰۴۱۴	۵۷۳۳۶۷.۰۷

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۳: سرانه کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری در این منطقه بسیار بیشتر از سایر مناطق و همچنین سرانه استاندارد تعیین شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری شهر می‌باشد. (۱۰/۳۵ مترمربع به ازای هر نفر). علت این امر وجود نیروگاه ایران در شمال شرقی این محدوده می‌باشد. با کسر مساحت این نیروگاه سرانه این کاربری برابر با ۰/۳۹ مترمربع به ازای هر نفر خواهد شد که در مقایسه با سرانه استاندارد دارای کمبود سطح خواهد بود.

در این منطقه کاربری تفریحی- ورزشی و اداری آن در مقایسه با مناطق دیگر شهر، با کمبود بیشتری مواجه می‌باشد. به طور کلی در این منطقه، به استثنای کاربری صنعتی، سایر کاربری‌ها با کمبود سطح و سرانه مواجه هستند.

جدول (۴۲): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۳

۳					منطقه
جمعیت: ۱۶۰۴۲۶ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۱۲۵۰۰۲	۰.۷۸	۱.۷۰	۲۷۲۷۲۴.۲	-۱۴۷۷۲۲.۲
اداری - انتظامی	۳۴۱۹۹۸۰۹	۰.۲۱	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	-۱۲۶۲۲۶.۱۹
تفریحی - ورزشی	۱۲۲۹۷.۹۲	۰.۰۸	۲.۲۵	۳۶۰۹۵۸.۵	-۳۴۸۶۶۰.۵۸
صنعتی	۲۸۹۸۲۵.۹۱	۱.۸۱	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	۱۲۹۳۹۹.۹۱
جهانگردی - پذیرایی	۱۳۲۷.۷۷	۰.۰۱	۰.۲۵	۴۰۱۰۶.۵	-۳۸۷۷۸.۷۳
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۶۶۰۶۹۱.۱	۱۰.۳۵	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	۱۵۰۰۲۶۵.۱
درمانی و بهداشتی	۱۹۲۳۷.۴۰۲۴	۰.۱۲	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	-۱۴۱۱۸۸.۶
فرهنگی	۸۲۶۶.۲۱۵	۰.۰۵	۰.۶۰	۹۶۲۵۵.۶	-۸۷۹۸۹.۳۸۵
فضای سبز و باز	۱۳۸۱۱۹۸.۵	۸.۶۱	۶.۰۰	۹۶۲۵۵.۶	۴۱۸۶۴۲.۵
نظامی	۰	۰	۰.۰۰	۰	۰
مذهبی	۱۴۷۳۷.۹۹۸	۰.۰۹	۰.۲۰	۳۲۰۸۵.۲	-۱۷۳۴۷.۲۰۲
آموزش عالی	۲۰۱۲۸.۵۴۴	۰.۱۳	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	-۱۴۰۲۹۷.۴۶
آموزشی	۱۱۲۶۸۷.۴۴	۰.۷	۳.۰۰	۴۸۱۲۷۸	-۳۶۸۵۹۰.۵۶
حمل و نقل و انبارداری	۶۱۰۲۵.۲۴۹	۰.۳۸	۱.۰۰	۱۶۰۴۲۶	-۹۹۴۰۰.۷۵۱

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۴: این منطقه علیرغم جای دادن ۷/۴۹ درصد جمعیت شهر، نه تنها در تمامی کاربری‌ها با کمبود سطح و سرانه مواجه است، بلکه میزان سرانه کاربری‌های خدماتی آن پایین‌تر از سرانه سایر مناطق می‌باشد. کمترین میزان سرانه کاربری‌های فرهنگی و حمل و نقل و انبارداری در یک مقایسه کلی در مناطق ۱۲ گانه شهر کرج، در این منطقه قرار دارد. باغ سیب و امامزاده طاهر (ع) کاربری‌های شاخص این محدوده می‌باشند که باعث ایجاد هویت و سرزندگی در منطقه می‌گردند. وجود باغ سیب و همچنین باغات خصوصی در این منطقه باعث بالا رفتن سرانه کاربری فضای سبز و باز (۴۳/۰۹ مترمربع به ازای هر نفر) در این منطقه شده است که بایستی جهت حفظ و تثبیت آن تدابیر لازم اتخاذ گردد.

جدول (۴۳): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۴

۴					منطقه
جمعیت: ۱۲۰۱۹۴ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۷۳۸۶۸.۳۴	۰.۷۸	۱.۷۰	۲۰۴۳۲۹.۸	-۱۳۰۴۶۱.۴۶
اداری - انتظامی	۵۶۵۷۰.۸۷۸	۰.۲۱	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۶۳۶۲۳.۱۲۲
تفریحی - ورزشی	۵۹۹۲۶.۹۲	۰.۰۸	۲.۲۵	۲۷۰۴۳۶.۵	-۲۱۰۵۰۹.۵۸
صنعتی	۱۰۱۴۷۵.۱۸	۱.۸۱	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۱۸۷۱۸۸.۲
جهانگردی - پذیرایی	۹۵۳.۳۸	۰.۰۱	۰.۲۵	۳۰۰۴۸.۵	-۲۹۰۹۵.۱۲
تاسیسات و تجهیزات شهری	۸۷۰۷۳.۴۳۱	۱۰.۳۵	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۳۳۱۲۰.۵۶۹
درمانی و بهداشتی	۱۵۹۸۶.۲۸۹۶	۰.۱۲	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۱۰۴۲۰۷.۷۱
فرهنگی	۱۷۳۳.۳۱۸	۰.۰۵	۰.۶۰	۷۲۱۱۶.۴	-۷۰۳۸۳.۰۸۲
فضای سبز و باز	۵۱۷۹۶۴۳.۸	۴۳.۰۹	۶.۰۰	۷۲۱۱۶۴	۴۴۵۸۴۷۹.۸
نظامی	۰	۰	۰.۰۰	۰	۰
مذهبی	۱۲۲۵۱.۲۱۹	۰.۰۹	۰.۲۰	۲۴۰۳۸.۸	-۱۱۷۸۷.۵۸۱
آموزش عالی	۷۴۰۱۶۴۵	۰.۱۳	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۱۱۲۷۹۲.۳۶
آموزشی	۷۶۴۹۵.۵۸۷	۰.۷	۳.۰۰	۳۶۰۵۸۲	-۲۸۴۰۸۶.۴۱
حمل و نقل و انبارداری	۷۷۹۸۵۶۰.۱	۰.۳۸	۱.۰۰	۱۲۰۱۹۴	-۱۱۲۳۹۵.۴۴

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۵: سرانه کاربری تجاری این منطقه در مقایسه با میزان استاندارد تعیین شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری تامین شده است و این منطقه به لحاظ کاربری تجاری با کمبود مواجه نمی‌باشد. کاربری تجاری در این منطقه اغلب به صورت مجتمع‌های تجاری و پاساژ در امتداد محورهای اصلی منطقه انتظام یافته‌اند و می‌توان گفت محورهای این منطقه دارای پتانسیل تبدیل به کریدورهای مجهز تجاری- خدماتی می‌باشند.

کاربری صنعتی در این منطقه بیش از حد استاندارد تعیین شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری می‌باشد و سایر کاربری‌های خدماتی در مقایسه با جمعیت ساکن منطقه دارای کمبود سطح و سرانه می‌باشند.

جدول (۴۴): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۵

۵					منطقه
جمعیت: ۲۰۲۱۵۲ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۲۳۷۹۵۳.۷۱	۱.۱۸	۱.۷۰	۳۴۸۷۵۸.۴	-۱۱۰۸۰۴.۶۹
اداری - انتظامی	۴۸۹۳۹.۰۹۳	۰.۲۴	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۵۶۲۱۲.۹۱
تفریحی - ورزشی	۳۰۸۰۱.۹۲	۰.۱۵	۲.۲۵	۴۶۱۵۹۲	-۴۳۰۷۹۰.۰۸
صنعتی	۳۲۹۰.۲۵	۱.۱۳	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	۲۳۸۷۳
جهانگردی - پذیرایی	۹۴۵۰.۲۶	۰.۰۵	۰.۲۵	۵۱۲۸۸	-۴۱۸۳۷.۷۴
تاسیسات و تجهیزات شهری	۶۳۷۲۵.۳۰۱	۰.۳۲	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۴۱۴۲۶.۷
درمانی و بهداشتی	۲۰۶۴۷.۰۱۴۵	۰.۱۱	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۸۴۵۰۴.۹۹
فرهنگی	۲۹۷۳.۴۶۶	۰.۰۱	۰.۶۰	۱۲۳۰۹۱.۲	-۱۲۰۱۱۷.۷۳
فضای سبز و باز	۱۵۵۱۶۲۶.۷	۷.۶۸	۶.۰۰	۱۲۳۰۹۱۲	۳۲۰۷۱۴.۷
نظامی	۴۷۴	۰	۰.۰۰	۰	۴۷۴
مذهبی	۲۵۱۴۷.۳۹	۰.۱۲	۰.۲۰	۴۱۰۳۰.۴	-۱۵۸۸۳.۰۱
آموزش عالی	۲۱۳۰۷.۰۸۲	۰.۱۱	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۸۳۸۴۴.۹۲
آموزشی	۱۴۰۱۳۴.۰۹	۰.۶۹	۳.۰۰	۶۱۵۴۵۶	-۴۷۵۳۲۱.۹۱
حمل و نقل و انبارداری	۱۰۰۴۱۷.۹۷	۰.۵	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۰۴۷۳۴.۰۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۶: این منطقه با جای دادن ۱۳/۳۹ درصد جمعیت کل شهر، پرجمعیت‌ترین منطقه شهر می‌باشد. با این وجود این محدوده به لحاظ کاربری‌های خدماتی با کمبودهای فراوانی مواجه می‌باشد. به گونه‌ای که در این منطقه سرانه کاربری‌های تجاری، گردشگری - پذیرایی و مذهبی پایین‌تر از سایر مناطق شهر می‌باشد و اغلب قطعات منطقه را کاربری - های مسکونی تشکیل داده‌اند. می‌توان گفت کمبود سطح و سرانه در این منطقه و فراوانی کاربری مسکونی آن را به منطقه‌ای خوابگاهی تبدیل نموده است.

علیرغم کمبود در اغلب کاربری‌های خدماتی، کاربری درمانی در مقایسه با سایر مناطق در این منطقه بیشتر می‌باشد. (۵۳/۰ مترمربع به ازای هر نفر). علت این امر را می‌توان در وجود دو بیمارستان البرز در شمال منطقه و بیمارستان رجایی در جنوب منطقه جستجو نمود که هر دو دارای مقیاس شهری و فراشهری می‌باشند.

دانشگاه خوارزمی و موسسه سرم‌سازی که هر دو دارای مقیاس عملکردی فراشهری می‌باشند در این منطقه، جزو کاربری‌های شاخص منطقه محسوب می‌گردند که در نیمه جنوبی محدوده توزیع شده‌اند.

انتظام فضایی کاربری‌های فراشهری در نیمه جنوبی و توزیع کاربری‌های مسکونی در نیمه شمالی محدوده باعث از بین رفتن تعادل و توازن در توزیع کاربری‌های خدماتی در این منطقه گردیده است.

جدول (۴۵): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۶

۶					منطقه
جمعیت: ۲۰۲۱۵۲ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۲۳۷۹۵۳.۷۱	۱.۱۸	۱.۷۰	۳۴۸۷۵۸.۴	-۱۱۰۸۰۴۶۹
اداری - انتظامی	۴۸۹۳۹.۰۹۳	۰.۲۴	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۵۶۲۱۲.۹۱
تفریحی - ورزشی	۳۰۸۰۱.۹۲	۰.۱۵	۲.۲۵	۴۶۱۵۹۲	-۴۳۰۷۹۰۰۸
صنعتی	۲۲۹۰۲۵	۱.۱۳	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	۲۳۸۷۳
جهانگردی - پذیرایی	۹۴۵۰.۲۶	۰.۰۵	۰.۲۵	۵۱۲۸۸	-۴۱۸۳۷.۷۴
تاسیسات و تجهیزات شهری	۶۳۷۲۵.۳۰۱	۰.۳۲	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۴۱۴۲۶.۷
درمانی و بهداشتی	۱۰۷۱۴۰.۵۶	۰.۱۱	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۸۴۵۰۴۹۹
فرهنگی	۲۹۷۳.۴۶۶	۰.۰۱	۰.۶۰	۱۲۳۰۹۱.۲	-۱۲۰۱۱۷.۷۳
فضای سبز و باز	۱۵۵۱۶۲۶.۷	۷.۶۸	۶.۰۰	۱۲۳۰۹۱۲	۳۲۰۷۱۴.۷
نظامی	۴۷۴	۰	۰.۰۰	۰	۴۷۴
مذهبی	۲۵۱۴۷.۳۹	۰.۱۲	۰.۲۰	۴۱۰۳۰.۴	-۱۵۸۸۳.۰۱
آموزش عالی	۲۱۳۰۷۰.۸۲	۰.۱۱	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۸۳۸۴۴.۹۲
آموزشی	۱۴۰۱۳۴.۰۹	۰.۶۹	۳.۰۰	۶۱۵۴۵۶	-۴۷۵۳۲۱.۹۱
حمل و نقل و انبارداری	۱۰۰۴۱۷.۹۷	۰.۵	۱.۰۰	۲۰۵۱۵۲	-۱۰۴۷۳۴.۰۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۷: وجود زندان رجایی شهر در شمال این منطقه باعث بالا رفتن سرانه کاربری اداری- انتظامی در این منطقه گردیده است. این زندان در نتیجه گسترش شهر، به شهر ملحق گردیده است و بایستی با استفاده از تمهیداتی از منطقه خارج گردد. با توجه به مقیاس عملکردی این زندان، با کم کردن مساحت این زندان سرانه کاربری اداری- انتظامی در این منطقه برابر با ۰/۱۵ خواهد بود. این عدد بیانگر میزان کمبود این کاربری در منطقه می‌باشد.

همچنین قرارگیری سه دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج، دانشگاه هنر و پیام‌نور در شمال منطقه باعث گردیده است تا سرانه آموزش عالی در این منطقه بالاتر از سایر مناطق شهر کرج باشد. وجود سه دانشگاه در مجاورت محور موزن باعث شده است تا این محور به یک کریدور فرهنگی- آموزشی تبدیل شده و سایر کاربری‌های قرار گرفته در این محور با توجه به نیاز قشر مراجعه کننده (دانشجویان، اساتید و کارمندان دانشگاه) شکل گیرند.

وجود ورزشگاه انقلاب در این منطقه نیز باعث بالا رفتن نسبی سرانه کاربری ورزشی در این منطقه گشته است. به طور کلی وجود کاربری‌های شاخص و فراشهری، آموزش عالی و ورزشی این منطقه را به قطبی علمی- ورزشی در سطح شهر بدل نموده است، که بایستی در جهت حفظ و ارتقا این جایگاه در سطح شهر تلاش نمود. سایر کاربری‌های خدماتی در این محدوده دارای کمبود سطح و سرانه می‌باشند.

جدول (۴۶): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۷

۷					منطقه
جمعیت: ۱۲۴۶۸۸ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۱۳۲۸۳۹۶۸	۱۰۰۷	۱۰۷۰	۲۱۱۹۶۹۶	-۷۹۱۲۹۹۲
اداری - انتظامی	۶۱۱۸۸۲۶۵	۴۹۱	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	۴۸۷۱۹۴۶۵
تفریحی - ورزشی	۱۹۳۲۶۶۲۹	۱۵۵	۲۲۵	۲۸۰۵۴۸	-۸۷۲۸۱۰۷۱
صنعتی	۵۵۶۸۷۰۷۵	۰۴۵	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	-۶۹۰۰۰۲۵
جهانگردی - پذیرایی	۲۳۶۱	۰۰۲	۰۲۵	۳۱۱۷۲	-۲۸۸۱۱
تاسیسات و تجهیزات شهری	۵۲۹۵۲۸۵۳	۰۴۲	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	-۷۱۷۳۵۰۱۴۷
درمانی و بهداشتی	۲۳۲۷۱۶۵۹۸	۰۱۸	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	-۱۰۱۴۱۶۳۴
فرهنگی	۴۰۷۲۷۰۹۵۸	۰۳۳	۰۶۰	۷۴۸۱۲۸	-۳۴۰۸۴۸۴۲
فضای سبز و باز	۱۰۹۹۱۷۶	۸۸۲	۶۰۰	۷۴۸۱۲۸	۳۵۱۰۴۸
نظامی	۰	۰	۰۰۰	۰	۰
مذهبی	۱۵۹۹۹۰۱۸۵	۰۱۳	۰۲۰	۲۴۹۳۷۶	-۸۹۳۸۰۴۱۵
آموزش عالی	۳۱۲۹۹۲۵۰۷	۲۵۰	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	۳۰۰۵۲۳۷۰۷
آموزشی	۱۱۳۸۵۵۰۳۵	۰۹۱	۳۰۰	۳۷۴۰۶۴	-۲۶۰۲۰۸۶۵
حمل و نقل و انبارداری	۲۰۲۲۹۰۷۶۹	۰۱۶	۱۰۰	۱۲۴۶۸۸	-۱۰۴۴۵۸۰۲۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۸: کاربری اداری در این منطقه برابر با استاندارد تعیین شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری می‌باشد (

۱/۱۹ مترمربع به ازای هر نفر). دلیل این امر وجود استاندارد استان البرز در این منطقه می‌باشد.

مجتمع‌های تجاری مهستان و پارسیان در شمال منطقه و همچنین سازمان هلال احمر در جنوب این منطقه جزو کاربری‌های شاخص این منطقه به شمار می‌روند. از سوی دیگر یکی از عوامل هویت‌بخش به این منطقه، وجود باغات فراوان در مرکز منطقه می‌باشد که باعث بالا بردن نسبی سرانه فضای سبز و باز در این محدوده شده است. این باغات خصوصی در سال‌های اخیر در حال تبدیل شدن به یک قطب گردشگاهی در سطح شهر کرج می‌باشد.

جدول (۴۷): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۸

۸					منطقه
جمعیت: ۱۳۱۰۵۷ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۸۶۹۵۰.۷۶	۰.۶۶	۱.۷۰	۲۲۲۷۹۶.۹	-۱۳۵۸۴۶.۱۴
اداری - انتظامی	۱۵۵۵۰۸.۷۲	۱.۱۹	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	۲۴۴۵۱.۷۲
تفریحی - ورزشی	۱۶۵۳۹.۰۷	۰.۱۳	۲.۲۵	۲۹۴۸۷۸.۲۵	-۲۷۸۳۳۹.۱۸
صنعتی	۳۳۸۱۷.۹۲	۰.۲۶	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	-۹۷۲۳۹.۰۸
جهانگردی - پذیرایی	۳۰۴۷.۳۳	۰.۰۲	۰.۳۵	۳۲۷۶۴.۲۵	-۳۰۷۱۶.۹۲
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۱۹۸۲۰.۶۷	۰.۹۱	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	-۱۱۲۳۶.۳۳
درمانی و بهداشتی	۳۰۹۰۴.۳۲۳۱	۰.۲۴	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	-۱۰۰۱۵۲.۶۸
فرهنگی	۲۸۰۸۹.۲۳۴	۰.۲۱	۰.۶۰	۷۸۶۳۴.۲	-۵۰۵۴۹.۹۶۶
فضای سبز و باز	۱۲۳۵۹۴۲.۹	۹.۴۳	۶.۰۰	۷۸۶۳۴۲	۴۴۹۶۰۰.۹
نظامی	.	.	۰.۰۰	.	.
مذهبی	۱۳۴۲۱.۷۳۵	۰.۱	۰.۲۰	۲۶۲۱۱.۴	-۱۲۷۸۹.۶۶۵
آموزش عالی	۳۶۶۸۴۷.۴۹	۲.۸	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	۲۳۵۷۹۰.۴۹
آموزشی	۱۱۴۸۸۸.۷۲	۰.۸۸	۳.۰۰	۳۹۳۱۷۱	-۲۷۸۲۸۲.۲۸
حمل و نقل و انبارداری	۴۷۲۳۷.۳۹۷	۰.۳۶	۱.۰۰	۱۳۱۰۵۷	-۸۳۸۱۹۶.۰۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۹: سرانه کاربری تجاری در این منطقه برابر با ۱/۲۹ می‌باشد. این سرانه نه تنها نسبت به استاندارد تعیین

شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری کرج بیشتر می‌باشد بلکه در مقایسه میان مناطق نیز از میزان بالاتری برخوردار است. عمده کاربری‌های تجاری در این محدوده در مجاورت با محور بهشتی و در شمال شرقی محدوده به صورت مجتمع-های تجاری انتظام یافته‌اند.

کاربری اداری محدوده نیز بیش از میزان استاندارد می‌باشد که عمده‌ترین و شاخص‌ترین آنان اداره مرکزی مخابرات و شورای شهر هستند. کاربری صنعتی نیز در این محدوده به علت وجود کارخانه روغن جهان و سایر واحدهای صنعتی موجود در محدوده که به صورت نامنظم درون منطقه پراکنده شده‌اند بسیار زیاد و بالاتر از میزان استاندارد می‌باشد.

اگرچه در حال حاضر کارخانه روغن جهان مخروبه بوده و می‌تواند به عنوان اراضی قابل بازیافت در جهت تامین نیازهای محدوده مورد استفاده قرار گیرد. به طور کلی پایانه شهید کلانتری، موسسه تحقیقات بذر و نهال و شورای شهر کاربری-های شاخص این منطقه می‌باشند.

جدول (۴۸): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۹

۹					منطقه
جمعیت: ۱۰۴۲۴۳ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۱۳۴۸۵۵.۷۹	۱.۲۹	۱.۷۰	۱۷۷۲۱۳.۱	-۴۲۳۵۷.۳۱
اداری - انتظامی	۱۴۰۰۸۸.۸۴	۱.۳۴	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	۳۵۸۴۵.۸۴
تفریحی - ورزشی	۲۵۳۰۷.۷۷	۰.۲۴	۲.۲۵	۲۳۴۵۴۶.۷۵	-۲۰۹۲۳۸.۹۸
صنعتی	۴۴۴۶۸۱.۱۵	۴.۲۷	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	۳۴۰۴۳۸.۱۵
جهانگردی - پذیرایی	۰	۰	۰.۲۵	۲۶۰۶۰.۷۵	-۲۶۰۶۰.۷۵
تاسیسات و تجهیزات شهری	۲۹۷۴۳.۲۸۹	۰.۲۹	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	-۷۴۴۹۹.۷۱۱
درمانی و بهداشتی	۸۰۵۶۳.۱۷۱۱	۰.۷۷	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	-۲۳۶۷۹.۸۲۹
فرهنگی	۸۵۶۱.۸۶۱	۰.۰۸	۰.۶۰	۶۲۵۴۵.۸	-۵۳۹۸۳.۹۳۹
فضای سبز و باز	۹۸۸۳۵۹.۸۲	۹.۴۸	۶.۰۰	۶۲۵۴۵.۸	۳۶۲۹۰.۱۸۲
نظامی	۱۶۵۵۴۰	۱.۵۹	۰.۰۰	۰	۱۶۵۵۴۰
مذهبی	۳۱۰۹۳.۲۳۸	۰.۲	۰.۲۰	۲۰۸۴۸.۶	۲۴۴۶۳۸
آموزش عالی	۳۴۱۱۸.۴۳۷	۰.۳۳	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	-۷۰۱۲۴.۵۶۳
آموزشی	۸۲۹۵۵.۶۴	۰.۸	۳.۰۰	۳۱۲۷۲۹	-۲۲۹۷۷۳.۳۶
حمل و نقل و انبارداری	۸۴۸۶۴.۴۸۷	۰.۸۱	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	-۱۹۳۷۸.۵۱۳

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۱۰: سرانه کاربری صنعتی منطقه ۱۰، برابر با ۱۵/۳۸ مترمربع به ازای هر نفر می‌باشد. این کاربری ۱۱/۷۱ درصد از کل محدوده را تشکیل می‌دهد. این اعداد به خوبی نشان‌دهنده نقش صنعتی این منطقه در سطح شهر می‌باشند. عمده مساحت این کاربری متعلق به محل دپوی لوکوموتیو و همچنین شهرک صنعتی واقع در شرق محدوده است. وجود ادارات و تاسیسات حمل و نقل و انبارداری وابسته به شهرک صنعتی و دپوی لوکوموتیو باعث بالا رفتن سرانه این دو کاربری در این منطقه گشته است. به‌طوری‌که سرانه این کاربری در منطقه بیش از استاندارد تعیین شده در طرح جامع شهر می‌باشد.

به دلیل قرارگیری کاربری‌های صنعتی و اداری و حمل و نقل و انبارداری در قطعات درشت دانه و اشغال مساحت بسیار زیاد محدوده توسط این کاربری‌ها، سایر کاربری‌های خدماتی در این منطقه با کمبود سطح و سرانه مواجه می‌باشند.

جدول (۴۹): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۱۰

۱۰ منطقه					کاربری
جمعیت: ۱۴۲۸۳۴ نفر					
مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود	
۱۰۶۰۵۱.۳۳	۰.۷۴	۱.۷۰	۲۴۲۸۱۷.۸	-۱۳۶۷۶۶.۴۷	تجاری
۵۳۰۴۷۴.۷۸	۳.۷۱	۱.۰۰	۱۴۲۸۳۴	۳۸۷۶۴۰.۷۸	اداری - انتظامی
۷۸۹۲۹.۰۹	۰.۵۵	۲.۲۵	۳۲۱۳۷۶.۵	-۲۴۲۴۴۷.۴۱	تفریحی - ورزشی
۲۱۹۷۳۱۵.۶	۱۵.۳۸	۱.۰۰	۱۴۲۸۳۴	۲۰۵۴۴۸۱.۶	صنعتی
۱۵۱۵۹.۳۸	۰.۱۱	۰.۲۵	۳۵۷۰۸.۵	-۲۰۵۴۹.۱۲	جهانگردی - پذیرایی
۴۴۱۱۶.۷۲۸	۰.۳۱	۱.۰۰	۱۴۲۸۳۴	-۹۸۷۱۷.۲۷۲	تاسیسات و تجهیزات شهری
۲۲۲۱۶۶۴۳	۰.۱۵	۱.۰۰	۱۴۲۸۳۴	-۱۲۰۶۱۷.۳۶	درمانی و بهداشتی
۱۰۳۸۳۶۵۶	۰.۰۷	۰.۶۰	۸۵۷۰۰.۴	-۷۵۳۱۶.۷۴۴	فرهنگی
۲۳۱۴۷۹۷.۹	۱۶.۲۱	۶.۰۰	۸۵۷۰۰.۴	۱۴۵۷۷۹۳.۹	فضای سبز و باز
۷۰۰۷۱	۰.۴۹	۰.۰۰	۰	۷۰۰۷۱	نظامی
۱۹۱۷۵.۷۴۷	۰.۱۳	۰.۲۰	۲۸۵۶۶.۸	-۹۳۹۱۰.۵۳	مذهبی
۱۴۲۶۲۵.۱۷	۱	۱.۰۰	۱۴۲۸۳۴	-۲۰۸۸۳	آموزش عالی
۹۰۶۳۵۶۰.۴	۰.۶۳	۳.۰۰	۴۲۸۵۰.۲	-۳۳۷۸۶۶.۴	آموزشی
۵۶۶۷۴۱۰.۰۴	۳.۹۷	۱.۰۰	۱۰۴۲۴۳	۴۶۲۴۹۸.۰۴	حمل و نقل و انبارداری

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۱۱: به دلیل گذر رودخانه کرج از منطقه ۱۱، این محدوده از موقعیت ویژه‌ای در سطح شهر برخوردار می‌باشد. وجود فضاهای سبز و باز فراوان و باغات خصوصی باعث بالا رفتن سرانه کاربری فضای سبز و باز در سطح شهر و در مقایسه با سایر مناطق شده است (۵۸/۱۰ مترمربع به ازای هر نفر).

از سوی دیگر در روند تبدیل شدن فضاهای سبز و باز به کاربری‌های گردشگری- پذیرایی و ورزشی- تفریحی که دارای صرفه اقتصادی بالاتری نسبت به کاربری فضای سبز هستند، سرانه این دو کاربری نیز نسبت به سایر مناطق دارای میزان بیشتری است.

سرانه کاربری صنعتی و تاسیسات و تجهیزات شهری نیز در این منطقه به ترتیب برابر با ۷/۲۵ و ۱/۹۳ می‌باشد که بالاتر از حد استاندارد تعیین شده می‌باشد. این کاربری‌ها به صورت کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری و مغایر با نقش منطقه درون کاربری‌های مسکونی و فضای سبز محدوده گسترش یافته‌اند.

به طور کلی در منطقه ۱۱، سایر کاربری‌های خدماتی با کمبود سطح و سرانه مواجه هستند که از میان آنان کاربری- های درمانی و اجتماعی در مقایسه با سایر مناطق دارای میزان کمتری می‌باشند.

جدول (۵۰): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۱۱

۱۱					منطقه
جمعیت: ۷۰۶۵۷ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۴۸۹۲۱.۲۲	۰.۶۹	۱.۷۰	۱۲۰۱۱۶.۹	-۷۱۱۹۵.۶۸
اداری - انتظامی	۳۷۳۶۴.۲۱۴	۰.۵۳	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	-۳۳۳۹۲.۷۸۶
تفریحی - ورزشی	۳۱۳۲۵۸.۰۸	۴.۴۳	۲.۲۵	۱۵۸۹۷۸.۲۵	۱۵۴۲۷۹.۸۳
صنعتی	۵۱۲۳۸۰.۲	۷.۲۵	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	۴۴۱۷۲۳.۲
جهانگردی - پذیرایی	۱۲۶۰۹.۹۱	۰.۱۸	۰.۲۵	۱۷۶۶۴.۲۵	-۵۰۵۴.۳۴
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۳۶۱۵۰.۲۲	۱.۹۳	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	۶۵۴۹۳.۲۲
درمانی و بهداشتی	۴۸۷۳.۲۵۴۸	۰.۰۷	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	-۶۵۷۸۳.۷۴۵
فرهنگی	۱۷۹۴.۰۸۸	۰.۰۳	۰.۶۰	۴۲۳۹۴.۲	-۴۰۶۰۰.۱۱۲
فضای سبز و باز	۴۱۰۵۲۰۳.۲	۵۸.۱	۶.۰۰	۴۲۳۹۴۲	۳۶۸۱۲۶۱.۲
نظامی	۴۹۷۳۴	۰.۷	۰.۰۰	۰	۴۹۷۳۴
مذهبی	۳۰۱۰۲.۲۸۶	۰.۴۳	۰.۲۰	۱۴۱۳۱.۴	۱۵۹۷۰.۸۸۶
آموزش عالی	۸۶۰۶۸۰.۳۴	۱۲.۱۸	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	۷۹۰۰۲۳.۳۴
آموزشی	۴۷۲۶۵.۳۴۱	۰.۶۷	۳.۰۰	۲۱۱۹۷۱	-۱۶۴۷۰۵۶۶
حمل و نقل و انبارداری	۲۷۴۵۸.۸۸۹	۰.۳۹	۱.۰۰	۷۰۶۵۷	-۴۳۱۹۸.۱۱۱

منبع: محاسبات مشاور

منطقه ۱۲: منطقه ۱۲ که کمترین میزان جمعیت شهر را در خود جای داده است جزو تقسیمات جدید شهری به شمار می‌رود. وجود کاخ مروارید در این منطقه با مساحت ۱۵۱۵۰۷۰ مترمربع باعث بالا رفتن مساحت کاربری فرهنگی در محدوده شده است. با توجه به مقیاس عملکردی کاخ مروارید، با کسر این مساحت سرانه کاربری فرهنگی در محدوده برابر با ۰/۳۷ مترمربع به ازای هر نفر خواهد بود.

سرانه فضای سبز و باز در این منطقه در رده بعد از منطقه ۱۱، دارای بیشترین میزان در مقایسه با سایر مناطق است. علت بالا بودن سرانه این کاربری مزارع و فضاهای سبز خصوصی حاشیه شهر است که درون محدوده منطقه قرار گرفته است. کاربری نظامی نیز در این منطقه در مقایسه با سایر مناطق دارای سرانه بیشتری است و سایر کاربری‌های خدماتی با کمبود سطح و سرانه مواجه است.

جدول (۵۱): مازاد و کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح منطقه ۱۲

۱۲					منطقه
جمعیت: ۶۸۴۳۷ نفر					
کاربری	مساحت	سرانه	سرانه استاندارد	سطح مورد نیاز	مازاد / کمبود
تجاری	۶۶۱۱۸.۴۲	۰.۹۷	۱.۷۰	۱۱۶۳۴۲.۹	-۵۰۲۲۴.۴۸
اداری - انتظامی	۴۲۸۲۸.۵۲۱	۰.۶۳	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۲۵۶۰۸.۴۷۹
تفریحی - ورزشی	۱۲۳۷۸.۹۲	۰.۱۸	۲.۲۵	۱۵۳۹۸۳.۲۵	-۱۴۱۶۰.۴۳۳
صنعتی	۱۳۱۳۸.۶۴	۰.۱۹	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۵۵۲۹۸.۳۶
جهانگردی - پذیرایی	۱۹۰۸.۲۶	۰.۰۳	۰.۲۵	۱۷۱۰.۹۲۵	-۱۵۲۰۰.۹۹
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۲۳۳۴.۹۱۱	۰.۱۸	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۵۶۲۰۲.۰۸۹
درمانی و بهداشتی	۶۰۴۸.۲۵۴۵	۰.۰۹	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۶۲۳۸۸.۷۴۶
فرهنگی	۱۵۴۰۵۰.۵۶	۲۲.۵۱	۰.۶۰	۴۱۰۶۲.۲	۱۴۹۹۴۴۳.۴
فضای سبز و باز	۲۷۷۲۵۸۷.۳	۴۰.۵۱	۶.۰۰	۴۱۰۶۲۲	۲۳۶۱۹۶۵.۳
نظامی	۲۹۲۲۳۰	۴.۲۷	۰.۰۰	۰	۲۹۲۲۳۰
مذهبی	۲۲۱۱۰.۲۹۱	۰.۳۲	۰.۲۰	۱۳۶۸۷.۴	۸۴۲۲۸۹۱
آموزش عالی	۶۱۰۴۹۶۲۴	۰.۸۹	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۷۳۸۷.۳۷۶
آموزشی	۵۱۰۴۱.۲۴	۰.۷۵	۳.۰۰	۲۰۵۳۱۱	-۱۵۴۲۶۹.۷۶
حمل و نقل و انبارداری	۷۰۶۶.۴۳۹۲	۰.۱	۱.۰۰	۶۸۴۳۷	-۶۱۳۷۰.۵۶۱

منبع: محاسبات مشاور

جمع‌بندی بررسی کاربری‌های خدماتی در مناطق :

به طور کلی با توجه به جدول (۵۴) در سطح شهر کرج در اکثر مناطق ۱۲ گانه شهر کرج سرانه کاربری صنعتی بیش از میزان استاندارد تعیین شده در برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج است. این مطلب اگرچه نشان‌دهنده صنعتی بودن شهر کرج بوده اما به دلیل ناسازگاری این کاربری در سطح مناطق به عنوان یک نقطه ضعف برای شهر به شمار می‌رود.

از سوی دیگر تمامی مناطق شهر کرج اکثر کاربری‌های خدماتی با کمبود سطح و سرانه مواجه هستند و به طور کلی منطقه ۶ و ۴ در وضعیت نامناسب‌تری نسبت به سایر مناطق قرار دارند و بایستی اولویت برنامه ریزی قرار گیرند.

جدول (۵۲): سطح و سرانه کاربری‌های خدماتی به تفکیک مناطق بر اساس جمعیت سال ۱۳۹۰

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲														
کاربری	جمعیت: ۱۴۵۰۴۱ نفر	جمعیت: ۲۰۴۱۴ نفر	جمعیت: ۱۶۰۴۲۶ نفر	جمعیت: ۲۰۱۹۴ نفر	جمعیت: ۲۰۲۱۵۲ نفر	جمعیت: ۲۱۴۸۵۸ نفر	جمعیت: ۱۲۴۶۸۸ نفر	جمعیت: ۳۱۰۵۷ نفر	جمعیت: ۰۴۲۴۲ نفر	جمعیت: ۴۲۸۴۴ نفر	جمعیت: ۷۰۶۵۷ نفر	جمعیت: ۶۸۴۳۷ نفر														
تجاری	۱۲۶۰۰۶۸۸	۰۸۷	۱۰۵۷۶۵۰۴	۰۸۸	۱۲۵۰۰۰۲	۰۷۸	۷۳۸۶۸۳۴	۰۶۱	۲۳۷۹۵۳۰۷۱	۱۱۸	۹۳۳۲۷۰۸۸	۰۴۳	۱۳۳۸۳۹۶۸	۱۰۷	۸۶۹۵۰۷۶	۰۶۶	۱۳۴۸۵۵۰۷۹	۱۲۹	۱۰۶۰۵۱۳۳	۰۷۴	۴۸۹۲۱۰۲۲	۰۶۹	۶۶۱۱۸۴۲	۰۹۷	۶۶۱۱۸۴۲	
اداری - انتظامی	۱۰۴۵۲۹۳۲	۰۷۲	۴۱۹۱۲۰۱۳	۳۰۴۸	۳۴۱۹۹۸۰۹	۰۲۱	۵۶۵۷۰۸۷۸	۰۴۷	۴۸۹۳۹۰۹۳	۰۲۴	۵۵۱۸۸۵۹۸	۰۲۶	۶۱۱۸۸۲۶۵	۰۹۱	۱۵۵۵۰۸۷۲	۱۱۹	۱۴۰۰۸۸۸۴	۱۳۴	۵۳۰۴۷۴۷۸	۳۰۷۱	۳۷۳۶۴۰۲۱۴	۰۵۳	۴۲۸۲۸۵۲۱	۰۶۳	۴۲۸۲۸۵۲۱	
تفریحی - ورزشی	۳۴۵۷۳۶۶	۰۲۴	۳۴۵۷۳۶۶	۰۶۱	۱۳۳۹۷۰۹۲	۰۰۸	۵۹۹۲۶۰۹۲	۰۰۵	۳۰۸۰۱۰۹۲	۰۱۵	۴۱۲۹۴۰۱۳	۰۱۹	۱۹۳۲۶۶۲۹	۱۵۵	۱۶۵۳۹۰۰۷	۰۱۳	۲۵۳۰۷۰۷۷	۰۲۴	۷۸۹۲۹۰۰۹	۰۵۵	۳۱۳۲۵۸۰۰۸	۴۰۴۳	۱۳۳۷۸۰۹۲	۰۱۸	۱۳۳۷۸۰۹۲	
صنعتی	۳۵۴۱۱۵۸	۰۲۴	۳۵۴۱۱۵۸	۰۲۰۶	۲۴۸۴۴۰۱۱	۰۰۸	۱۰۱۴۷۵۰۱۸	۰۸۴	۲۳۹۰۲۵	۱۱۳	۱۷۷۹۳۸۰۰۸	۰۸۳	۵۵۶۸۷۰۷۵	۰۴۵	۳۳۸۱۷۰۹۲	۰۲۶	۴۴۴۶۸۱۰۱۵	۴۰۲۷	۲۱۹۷۳۱۵۶	۱۵۳۸	۵۱۲۳۸۰۰۲	۷۰۲۵	۱۳۱۳۸۶۴	۰۱۹	۱۳۱۳۸۶۴	
جهانگردی - پذیرایی	۸۶۲۶۵۹	۰۰۶	۵۰۱۲۰۵۱	۰۰۴	۱۳۳۷۰۷۷	۰۰۱	۹۵۳۰۳۸	۰۰۱	۹۵۳۰۳۸	۰۰۱	۹۵۳۰۳۸	۰۰۱	۹۵۳۰۳۸	۰۰۲	۲۰۴۷۰۳۳	۰۰۲	۰	۰	۰	۱۵۱۵۹۰۳۸	۰۱۱	۱۲۶۰۹۰۹۱	۰۱۸	۱۲۶۰۹۰۹۱	۰۱۸	۱۲۶۰۹۰۹۱
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۰۰۳۸۷۰۹۱	۰۶۹	۴۴۱۹۹۰۵۵۱	۰۳۷	۴۴۱۹۹۰۵۵۱	۰۳۵	۸۷۰۷۳۰۴۳۱	۰۷۲	۶۳۷۵۳۰۱	۰۳۲	۵۹۶۸۷۰۱۹۷	۰۳۸	۵۲۹۵۳۰۸۵۳	۰۴۲	۱۱۹۸۲۰۶۷	۰۹۱	۲۹۷۴۳۰۲۸۹	۰۳۹	۴۴۱۱۶۰۳۲۸	۰۳۱	۱۳۶۱۵۰۰۳۲	۱۹۳	۱۲۳۴۴۰۹۱۱	۰۱۸	۱۲۳۴۴۰۹۱۱	
بهداشتی	۳۷۱۲۰۳۹۶	۰۰۳	۳۷۱۲۰۳۹۶	۰۰۳	۳۷۱۲۰۳۹۶	۰۰۴	۲۷۲۴۹۱۲۷	۰۰۲	۵۲۶۸۰۳۴۴	۰۰۳	۳۷۷۴۰۰۹۳۶	۰۰۲	۴۳۱۷۵۰۸۸	۰۰۱	۱۴۶۱۰۵۷۳	۰۰۱	۳۵۴۹۰۹۵۷۱	۰۰۳	۹۲۸۴۰۱۷۶۳	۰۰۶	۱۸۷۴۰۰۴۸	۰۰۳	۱۳۷۷۰۰۴۹۴	۰۰۲	۱۳۷۷۰۰۴۹۴	
فرهنگی	۱۸۴۷۰۰۲۱	۰۱۳	۳۷۸۷۴۶۶۹	۰۲۳	۳۷۸۷۴۶۶۹	۰۰۱	۱۷۳۳۰۳۱۸	۰۰۱	۲۹۷۴۰۴۶۶	۰۰۷	۱۵۶۳۴۰۵۵۴	۰۰۷	۴۰۷۲۷۰۹۵۸	۰۳۳	۲۸۰۸۹۰۳۴۴	۰۳۱	۵۸۶۱۸۰۶۱	۰۰۸	۱۰۳۸۳۰۶۵۶	۰۰۷	۱۷۹۴۰۰۸۸	۰۰۳	۱۵۴۰۵۰۵۶	۰۰۲	۱۵۴۰۵۰۵۶	
درمانی	۶۶۹۶۶۰۷۵	۰۴۶	۳۷۸۷۴۶۶۹	۰۰۷	۱۰۸۷۷۰۰۶	۰۰۵	۸۶۵۳۰۳۸	۰۰۶	۱۳۳۸۰۵۲	۰۰۲	۱۱۳۴۰۸۵۷	۰۵۳	۵۵۵۱۰۱۲	۰۰۷	۵۵۵۱۰۱۲	۰۲	۵۵۵۱۰۱۲	۰۰۵	۷۰۴۲۰۸۲	۰۰۵	۲۹۹۹۰۰۵	۰۰۴	۱۳۱۵۷۰۶	۰۰۵	۱۳۱۵۷۰۶	
اجتماعی	۱۶۵۸۸۹۱	۰۰۱	۳۴۵۰۵۴۰۵	۰۰۳	۳۴۵۰۵۴۰۵	۰۰۱	۴۰۷۰۴۵۶۹	۰۰۴	۳۸۵۰۱۵۲۱	۰۰۲	۳۳۰۳۷۵۰۱۷	۱۸۲	۱۰۳۶۰۳۴۱	۰۰۸	۳۵۴۰۶۳۰۱	۰۰۳	۲۱۴۹۹۹۰۴	۰۰۴	۵۸۶۹۰۶۶۷	۰۰۴	۰	۰	۱۵۱۴۰۴۵۱	۰۰۲	۱۵۱۴۰۴۵۱	
فضای سبز و باز	۴۴۲۵۸۰۷۷	۳۰۱	۳۴۵۰۵۴۰۵	۰۰۴	۳۴۵۰۵۴۰۵	۰۰۱	۵۱۷۹۶۳۰۸	۴۳۰۹	۱۵۵۱۶۳۰۷	۷۶۸	۱۱۰۲۹۹۸۸	۵۱۳	۱۰۹۹۱۷۶	۸۸۲	۱۳۳۵۹۴۰۹	۹۴۳	۹۸۸۳۵۹۸۲	۹۴۸	۲۳۱۴۷۷۰۹	۱۶۰۳۱	۴۱۰۵۳۰۰۳۲	۵۸۰۱	۳۷۷۲۵۸۷۳	۴۰۵۱	۳۷۷۲۵۸۷۳	
نظامی	۲۲۰۳۷	۰۱۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵۹	۱۶۵۵۴۰	۰۴۹	۷۰۰۷۱	۰۴۹	۴۹۷۲۴	۰۰۷	۲۹۲۳۰	۴۰۷	۲۹۲۳۰	
مذهبی	۱۶۸۲۹۰۳۵	۰۱۲	۵۰۵۶۹۰۲۴	۰۴۲	۱۴۷۷۰۹۹۸	۰۰۹	۲۵۱۴۷۰۴۹	۰۱۲	۱۶۷۶۸۴۱	۰۰۸	۱۵۹۹۹۰۱۵۵	۰۱۳	۱۳۴۲۱۰۳۵	۰۰۱	۲۱۰۹۰۳۲۸	۰۰۲	۱۹۱۷۵۰۴۷	۰۱۳	۳۰۱۰۲۰۳۸۶	۰۴۳	۳۰۱۰۲۰۳۸۶	۰۴۳	۳۲۱۱۰۳۹۱	۰۱۲	۳۲۱۱۰۳۹۱	
آموزش عالی	۱۱۵۳۱۸۳۵	۰۰۸	۹۰۹۰۱۰۱۹	۷۵۵	۲۰۱۲۸۵۴۴	۰۱۳	۷۴۰۱۶۵۴	۰۰۶	۲۱۳۰۷۰۰۲	۰۱۱	۳۳۸۱۱۵۰۳	۱۵۰۲۷	۳۱۲۹۹۲۵۷	۳۵۰۱	۳۶۸۴۷۰۴۹	۲۸	۳۴۱۸۰۴۳۷	۰۳۳	۱۴۴۲۵۰۱۷	۱	۸۶۰۶۸۰۰۳۴	۱۲۰۱۸	۶۱۰۴۹۰۳۴	۰۸۹	۶۱۰۴۹۰۳۴	
آموزشی	۱۸۲۲۶۴۳۳	۱۲۶	۷۸۸۵۰۰۴۳	۰۶۵	۱۱۲۳۸۷۰۴۴	۰۰۷	۷۶۹۵۵۸۷	۰۶۴	۱۴۰۱۳۰۰۹	۰۶۹	۱۳۹۵۶۱۸۸	۰۶۵	۱۱۳۸۵۵۳۵	۰۹۱	۱۱۳۸۸۸۰۷۳	۰۸۸	۸۱۹۵۵۶۴	۰۸۰	۹۰۶۳۵۰۰۴	۰۶۳	۴۳۲۵۰۴۳۱	۰۶۷	۵۱۰۴۱۰۴۴	۰۷۵	۵۱۰۴۱۰۴۴	
حمل و نقل و انبارداری	۲۸۷۹۱۰۷۳	۰۰۲	۶۹۳۷۸۱۰۷	۵۰۷۶	۶۱۰۲۵۰۴۹	۰۰۳۸	۷۷۹۸۵۶۰۱	۰۰۶	۱۰۰۴۱۷۰۹۷	۰۰۵	۴۱۳۷۸۰۰۹	۰۰۱۹	۲۰۲۲۹۰۷۶۹	۰۰۱۶	۴۷۲۷۰۳۹۷	۰۰۳۶	۸۴۸۴۰۴۸۷	۰۰۸۱	۵۶۶۷۴۱۰۰۴	۰۰۳۹۷	۲۷۴۵۸۸۰۹	۰۰۳۹	۷۰۶۶۴۳۹۲	۰۰۱	۷۰۶۶۴۳۹۲	

منبع: محاسبات مشاور

بالاترین میزان سرانه هر کاربری در مقایسه بین مناطق
پایینترین میزان سرانه هر کاربری در مقایسه بین مناطق

۱ - قرارگیری زندان رجایی‌شهر در شمال منطقه ۷، باعث بالا رفتن مساحت کاربری اداری - انتظامی و در نتیجه سرانه آن در منطقه شده است. بدون احتساب مساحت زندان، سرانه این کاربری برابر با ۰/۱۵ خواهد بود.

۲ - بالا بودن میزان کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری در منطقه ۳ به دلیل وجود کاربری های شهری و فراشهری موجود در این منطقه نظیر نیروگاه ایران بوده که در محاسبات وارد شده است. با کسر مساحت نیروگاه سرانه این کاربری در این منطقه برابر با ۰/۳۹ خواهد بود.

۳ - سرانه کاربری فرهنگی در منطقه ۱۲ با احتساب مساحت کاخ مروارید بدست آمده است. با کسر مساحت کاخ، سرانه کاربری در این منطقه برابر با ۰/۳۷ خواهد بود.

۴ - وجود باغات و فضاهای سبز خصوصی متعدد در منطقه ۱۱، در مجاورت مسیر باعث افزایش سرانه فضای سبز و باز در منطقه ۱۱ شده است.

۳-۳-۱-۴- بررسی کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری در سطح شهر کرج

عمده‌ترین تلاش شهرسازی مکانیابی برای کاربریهای گوناگون در سطح شهر و جداسازی کاربری‌های ناسازگار از یکدیگر است. کاربری‌هایی که دود، بو، صدا و شلوغی تولید میکنند باید از کاربری‌های دیگر به ویژه کاربری‌های مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. ان جدایی مطلق نیست بلکه در برخی مواقع می‌توان با تمهیداتی اثرات سوء کاربری‌های مزاحم را محدود کرد.

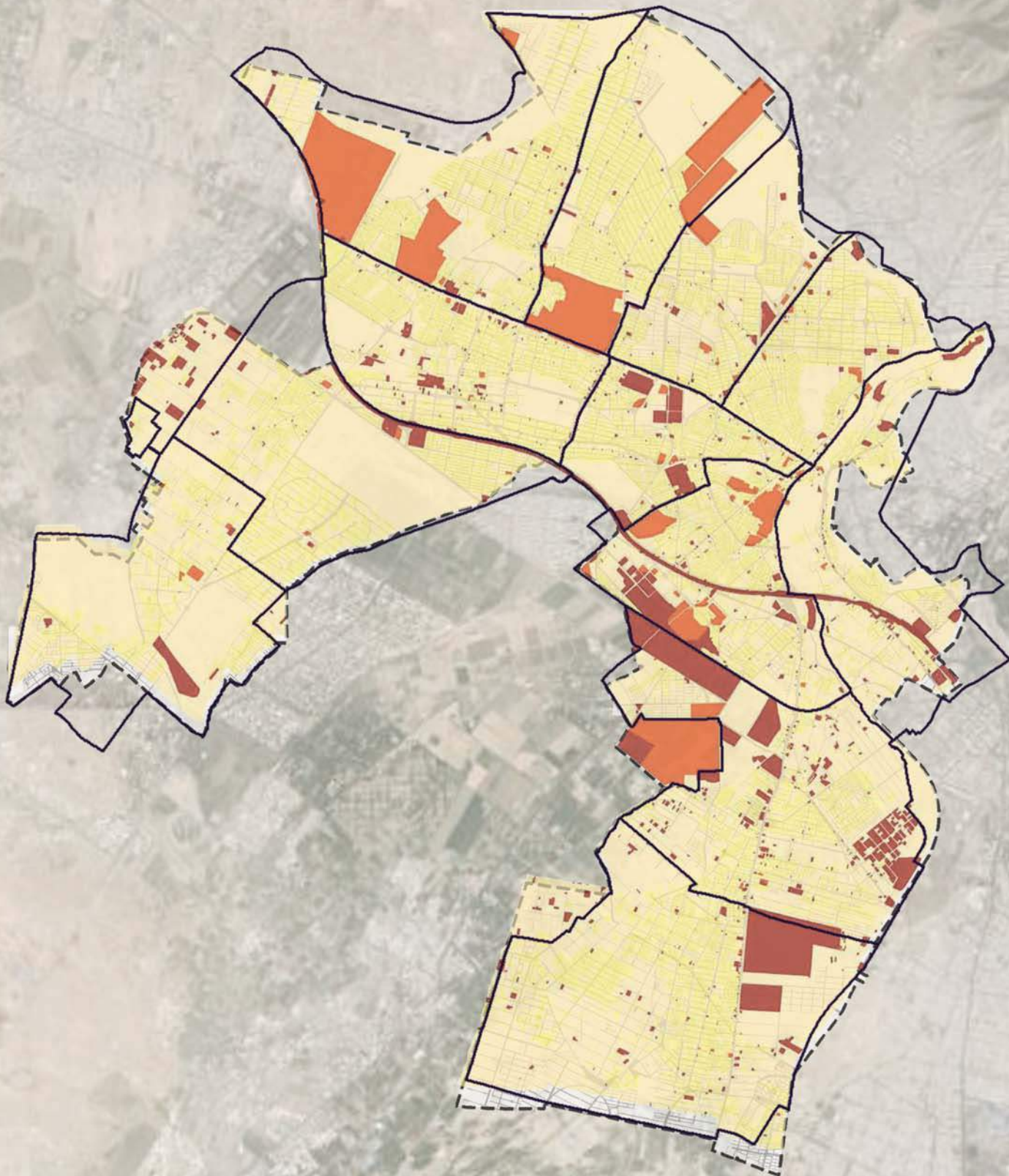
کاربری‌هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار میگیرند باید از نظر سنخیت و همخوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بود موجب مزاحمت و مانع انجام فعالیت یکدیگر نگردد. کاربریهای همجوار از نظر سازگاری ممکن است حالتی زیر را با هم داشته باشند.

الف. **کاملاً سازگار**: به این مفهوم که هر دو دارای خصوصیات مشترک بوده و فعالیت آنها کاملاً بر یکدیگر منطبق است. نظیر دو مسکن کم تراکم

ب. **نسبتاً سازگار**: به این ترتیب که از نظر کلی هر دو کاربری متعلق به یک دسته هستند ولی در جزئیات با یکدیگر تفاوت‌هایی دارند. نظیر مسکن کم تراکم و مسکن تراکم متوسط

ج. **نسبتاً ناسازگار**: به این معنی که میزان ناسازگاری بین دو کاربری از سازگاری آنها بیشتر است

د. **کاملاً ناسازگار**: منظور اینست که مشخصات دو کاربری هیچگونه همخوانی با یکدیگر نداشته و در تقابل با یکدیگر میباشند. (نظیر یک واحد مسکونی کم تراکم و یک واحد صنعتی بزرگ)



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

راهنما

محدوده شهر



محدوده مناطق شهری



کاملاً سازگار



نسبتاً سازگار



نسبتاً ناسازگار



کاملاً ناسازگار



موضوع نقشه: میزان سازگاری کاربری های شهر کرج

منبع: طرح جامع فضای سبز- ۱۳۹۲ (بازطراحی توسط مشاور)



شماره: ۶

مقیاس:



تاریخ بازتولید: ۱۳۹۳

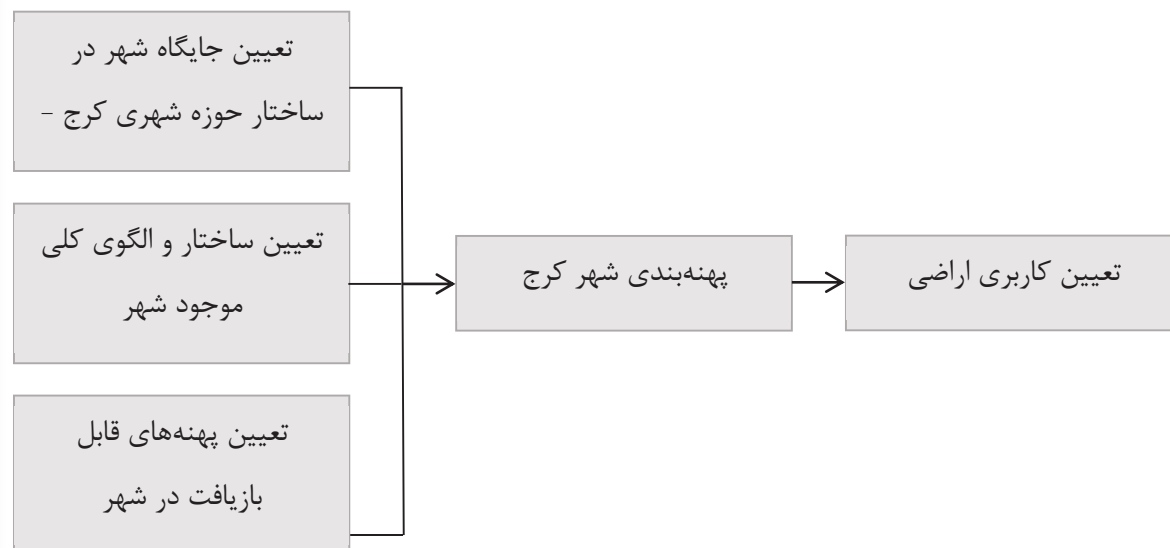
مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P

۳-۳-۲- بررسی کاربری‌های عمده و پهنه‌بندی اراضی در شهر با استفاده از مطالعات طرح جامع

در پهنه‌بندی اراضی که به نوعی به منظور اجرای طرح کاربری زمین تدوین می‌شود، شهر به حوزه‌هایی تقسیم می‌شود که انواع استفاده‌های مجاز در هر حوزه مشخص می‌گردد. هدف از پهنه‌بندی جداسازی کاربری‌های ناسازگار از همدیگر، تامین فضا و امکانات کافی برای انواع کاربری‌ها و تامین تاسیسات عمومی به منظور حفاظت آسایش، بهداشت، امنیت و بهزیستی جامعه شهری و به طور کلی تامین عدالت اجتماعی است. در پهنه‌بندی علاوه بر نوع کاربری، ارتفاع و تراکم ساختمان‌ها نیز مشخص می‌شود.

به منظور پهنه‌بندی شهر کرج، ابتدا جایگاه شهر در ساختار حوزه شهری تعیین گشته، سپس ساختار کلی شهر برای تعیین نقش هر حوزه شناخته شده و سپس با توجه به ساختار کلی شهر، پهنه‌بندی شهر پیشنهاد گشته است و در نهایت با استفاده از پهنه‌بندی شهر، کاربری اراضی شهر به صورت دقیق مشخص گشته است. نمودار زیر فرایند پهنه‌بندی و تخصیص کاربری را در شهر کرج نشان می‌دهد.

نمودار (۲۴) : فرایند پهنه‌بندی و تعیین کاربری اراضی در شهر کرج با توجه به اطلاعات طرح جامع و تفصیلی



۳-۳-۳-۱- جایگاه شهر کرج در ساختار حوزه شهری کرج- شهریار

کانون‌های سکونتی و روستا شهرهای نوپدید واقع در حوزه شهری کرج- شهریار به دلیل نزدیکی فاصله با کلانشهر کرج و وابستگی دیرینه با آن، در چارچوب ارتباطی یکسویه، به کرج وابسته‌اند و در همه زمینه‌ها برای تامین نیازهای خود به این شهر روی می‌آورند. برآیند مجموعه پیامدهای ناشی از این جریان، تحمیل بار خدماتی بیش از پیش به بزرگترین شهر حوزه-کرج- است. شهری که از تامین نیازهای خدماتی ساکنان خود ناتوان است، به ناگزیر باید همان سرمایه ناچیز را با ساکنان دیگر کانون‌های وابسته خود تقسیم کند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۵۱)

این فرایند، زمانی که در پهنه طبیعی دشت کرج مورد بررسی قرار گیرد، جبران ناپذیرترین ضایعه محیطی را به وجود می‌آورد.

در این میان، کانون‌های سکونتی و روستا- شهرهای نوپدید واقع در شهرستان کرج به دلیل نزدیکی فاصله با کلان- شهر کرج و وابستگی دیرینه با آن، در چارچوب ارتباطی یکسویه، یک راست به شهر کرج وابسته‌اند و در همه زمینه‌ها برای تأمین نیازهای خود رو به شهر کرج می‌آورند. شهرها و کانون‌های بخش شمالی شهرستان شهریار نیز در همین الگو جای می‌گیرند، اما کانون‌های سکونتی جنوبی این شهرستان بیشتر رو به تهران دارند.

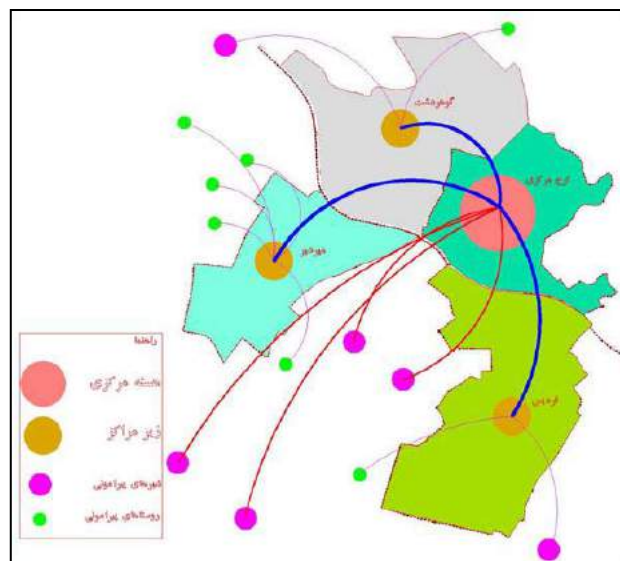
۳-۳-۲- سازمان فضایی و ساختار موجود شهر کرج

ساختار فضایی حاکم بر شهرها به روابط متقابل و عوامل مختلفی از جمله جمعیت، اشتغال و فعالیت‌ها، الگوهای رفت و آمد، زیرساخت‌های شهری، خدمات گوناگون و ... بستگی دارد که همواره در ارتباط با یکدیگرند. از آن جایی که این روابط در شهرهای بزرگی مانند شهر کرج دارای پیچیدگی و درهم‌تنیدگی خاصی بوده، بنابراین اهمیت نگرش به ساختار فضایی در آن دارای اهمیتی دو چندان است.

کرج بزرگ از پیوستن محدوده‌های سه شهرداری کرج، مهرشهر و رجایی‌شهر و افزودن مناطق فردیس و میان‌جاده به آن شکل گرفته است. همان بسیاری از مشکلات و مسائل امروزی شهر کرج، زاده همین ادغام نسنجیده گذشته است (مدل چند هسته‌ای و چند مرکزی شهر و کلان‌شهر از نظریه تا عمل، ص ۸۸).

تفرق سیاسی و فضایی باعث از بین رفتن تعادل منطقه‌ای در سطح شهر کرج و ادغام هسته‌های روستایی در بافت شهری شده است. اگرچه امکان ایجاد سلسله‌مراتب شهری مناسب و تعادل فضایی با برنامه‌ریزی صحیح وجود دارد.

شکل (۶): الگوی وابستگی مناطق شهر کرج



منبع: مدل چند هسته‌ای و چند مرکزی شهر و کلان‌شهر از نظریه تا عمل، ۱۳۹۰

از سویی ساختار چند هسته‌ای باعث گستردگی و پراکندگی شهر کرج و بالا بودن میزان کاربری‌های باز و اراضی بایر در سطح شهر شده است. زمین‌های بایر و ساخته نشده و پهنه‌های کارکردی نامناسب واقع شده در محدوده شهر عمدتاً به عنوان پهنه‌ها و زمین‌های قابل بازیافت در توسعه شهر در نظر گرفته می‌شوند. با توجه به اطلاعات طرح جامع پهنه‌های قابل بازیافت در شهر کرج به شرح جدول زیر است :

جدول (۵۳) : پهنه‌های قابل بازیافت در شهر کرج

گستره شهر	پهنه‌های قابل بازیافت
گستره کرج مرکزی	پهنه دنباله‌رود، تپه مرادآب، کارخانه قند و مجموعه کارخانه‌های جهان (چیت، روغن نباتی)، کارخانه-های متعدد دیگر (برزنت، شهشانی، چیپس خوش، پتروسعید، ...)، زمین‌های شمال دانشگاه هنر و شمال شرق دانشگاه هنر، زندان رجایی شهر، حاشیه رودخانه دلمبر، زمین‌های شمال باغستان غربی، دامپروری حیدرآباد، پادگان سپاه در خیابان قزوین، زمین‌های موقوفه حاج طرخانی، زمین‌های شرق سرم‌سازی حصارک، سرم‌سازی حصارک، زمین‌های شمال دانشگاه خوارزمی، زمین‌های جنوب خیابان شهید ایرانی
گستره فردیس	زمین‌های شرکت ملی فولاد (ذوب‌آهن متروکه)، زندان کجویی، انبار بنگاه توسعه ماشین‌آلات کشاورزی، زمین‌های جنوب آزادراه در کنار ایستگاه مترو، باغ ۱۱۰، زمین‌های غرب سپیددشت و شهرک اسکویی، حریم خط راه‌آهن متروکه، زمین‌های جنوب نیروگاه برق
گستره مهرشهر	زمین‌های غرب حسین‌آباد و اخترآباد و آق تپه، فرودگاه نیروی انتظامی، زمین‌های شرق و غرب جاده ماهدشت

منبع : برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ۱۳۸۷

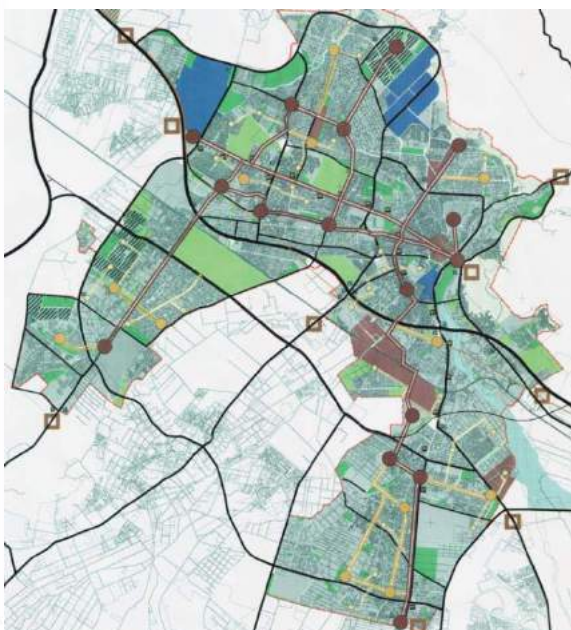
۳-۳-۳-۳-۳ سازمان فضایی و پهنه‌بندی پیشنهادی طرح جامع

الف) سازمان فضایی پیشنهادی :

با توجه به طرح ساختاری- راهبردی، سازمان فضایی پیشنهادی برای توسعه کرج، از الگوی ساختاری ۳ کانونی

برخوردار است؛ کانون کرج مرکزی در شمال آزادراه تهران-قزوین

و ۲ کانون فردیس و مهرشهر در جنوب آزادراه. به این ترتیب و با تقویت و تجهیز فردیس و مهرشهر به کانون‌ها و محورهای خدماتی در سطح کلان‌شهری، از فشار به مرکز قدیمی کرج کاسته شده و تعادل مورد نظر در کرج بزرگ به عنوان مرکز خدمات برتر در سطح حوزه شهری برقرار خواهد شد. همچنین در سازمان فضایی پیشنهادی برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج با تعریف مراکز ناحیه‌ای و محلی از فشار بر روی مراکز اصلی شهر کاسته و تعادل و توازن در سطح شهر برقرار خواهد شد.



در چارچوب الگوی توسعه چندکانونی، سازمان فضایی پیشنهادی بر گونه‌شناسی دقیق بافت‌های پراکنده که در بندهای پیشین ذکر شد و پهنه‌ها و زمین‌های قابل بازیافت و همچنین عناصر و کاربری‌های عمده موجود استوار است.

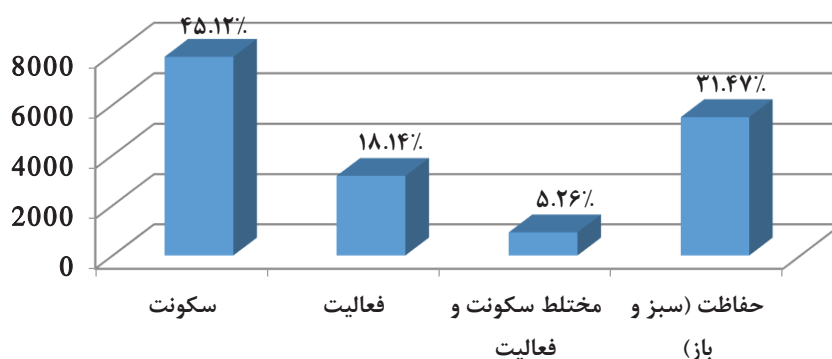
ب) پهنه‌بندی استفاده از اراضی:

پهنه‌بندی محدوده کلان‌شهر کرج از منظر کارکردی و بهره‌وری از زمین، چهار پهنه کارکردی اصلی سکونت (R)، فعالیت (S)، مختلط (M)، حفاظت (G) و زیرپهنه‌های آن‌ها را در بر می‌گیرد.

پهنه سکونت با دو زیرپهنه مسکونی متداول شهری و مسکونی باغشهری بیشترین سطح محدوده شهر را زیر پوشش دارد. دو پهنه فعالیت و حفاظت هر کدام با حدود ۳۳۰۰ هکتار سطح زیر پوشش در رده پس از سکونت قرار گرفته و پهنه کارکردی مختلط نیز حدود ۹۰۰ هکتار را زیر پوشش دارد.

در پیشنهادات این طرح با استفاده از تداوم گرایش عمومی موجود در شهر کرج به سوی واحدهای مسکونی چندخانواری، سطح سرانه مسکونی کاهش و در عوض تراکم خالص مسکونی افزایش داشته است. در طرح جامع، بر اساس اصل شهر متمرکز (پرهیز از گسترش افقی شهر)، با کاهش سطح مسکونی سرانه خدماتی افزایش یافته است.

نمودار (۲۵): پهنه بندی اراضی شهری کرج براساس سطح و درصد



منبع: طرح راهبردی - ساختاری (جامع) حوزه کرج - شهریار - ۱۳۹۰

ج) کاربری اراضی پیشنهادی شهر

در چارچوب آنچه گفته شد، ساختار کاربری پیشنهادی، استوار بر بهره‌گیری بهینه از فرصت‌های پیش‌نهاد پهنه‌ها و زمین‌های قابل بازیافت، استفاده از عناصر عملکردی و پهنه‌های کارکردی اصلی است؛ که با هدف کاهش تهدیدها و از میان برداشتن نقاط ضعف موجود و ایجاد زمینه شکوفایی توانمندی‌های بافت شهری کرج با آرایشی کالبدی و مکانی بایستی تدوین گردد. با توجه به اطلاعات داده شده در طرح فرادست کاربری اراضی پیشنهادی دو طرح بازنگری طرح

تفصیلی، و برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج مورد بررسی قرار گرفته است که در ادامه به شرح هر یک پرداخته خواهد شد.

- طرح بازنگری طرح تفصیلی (۱۳۸۵)

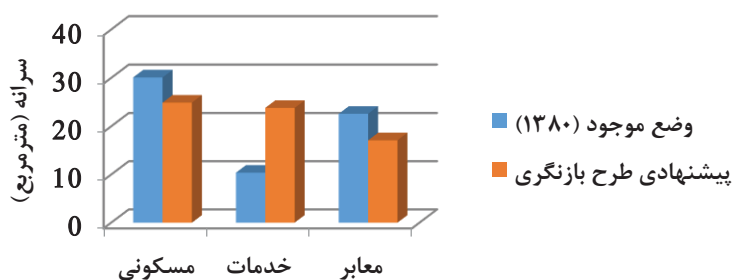
در چارچوب مطالعات وضع موجود شهر کرج در قالب طرح بازنگری تفصیلی شهر، جمعیت شهر در وضع موجود (سال ۱۳۸۰) نزدیک به ۱۲۱۷۰۰۰ نفر برآورد شده است که بر این مبنا و با توجه به مساحت محدوده‌ی برداشت شده شهر، سرانه کل شهر ۶۳،۰۷ مترمربع می‌باشد.

بنابر افق طرح تفصیلی (سال ۱۴۰۰) نزدیک به ۱۳ درصد از پهنه محدوده ۱۷۵۵۰ هکتاری شهر کرج، برابر با ۲۲۶۰ هکتار، سطح ناخالص شهری به شمار می‌رود و زیر پوشش حریم‌ها (خطوط برق فشار قوی، آزادراه، خط‌آهن و مترو)، کارکردهای صنعتی و فراشهری؛ و پهنه‌های سبز و باز تحقیقات کشاورزی است.

به این سان، سطح خالص شهری کرج، به مساحت حدود ۱۵۲۴۰ هکتار، بافت شهری را شکل داده است. حدود ۳۰ درصد از سطح خالص شهری، با مساحت نزدیک به ۴۵۰۰ هکتار به مسکونی متداول شهری تخصیص یافته است و حدود ۱۰ درصد آن، به مساحت ۱۴۲۴ هکتار، نیز مسکونی باغ‌شهری است. به این ترتیب، بر روی هم حدود ۴۰ درصد از سطح خالص شهری کرج زیر پوشش کاربری مسکونی خواهد بود.

لازم بذکر است پیش بینی جمعیتی شهر کرج در افق طرح ۱۴۰۰، با توجه به جمعیت پذیری شهر بر اساس توسعه کالبدی و سرانه‌های مطلوب کاربری اراضی شهری ۲۴۰۷۷۳۶ نفر برآورد شده است.

نمودار (۲۶) : مقایسه سرانه کاربری‌های عمده‌ی شهری بر اساس وضع موجود و پیشنهادی شهر



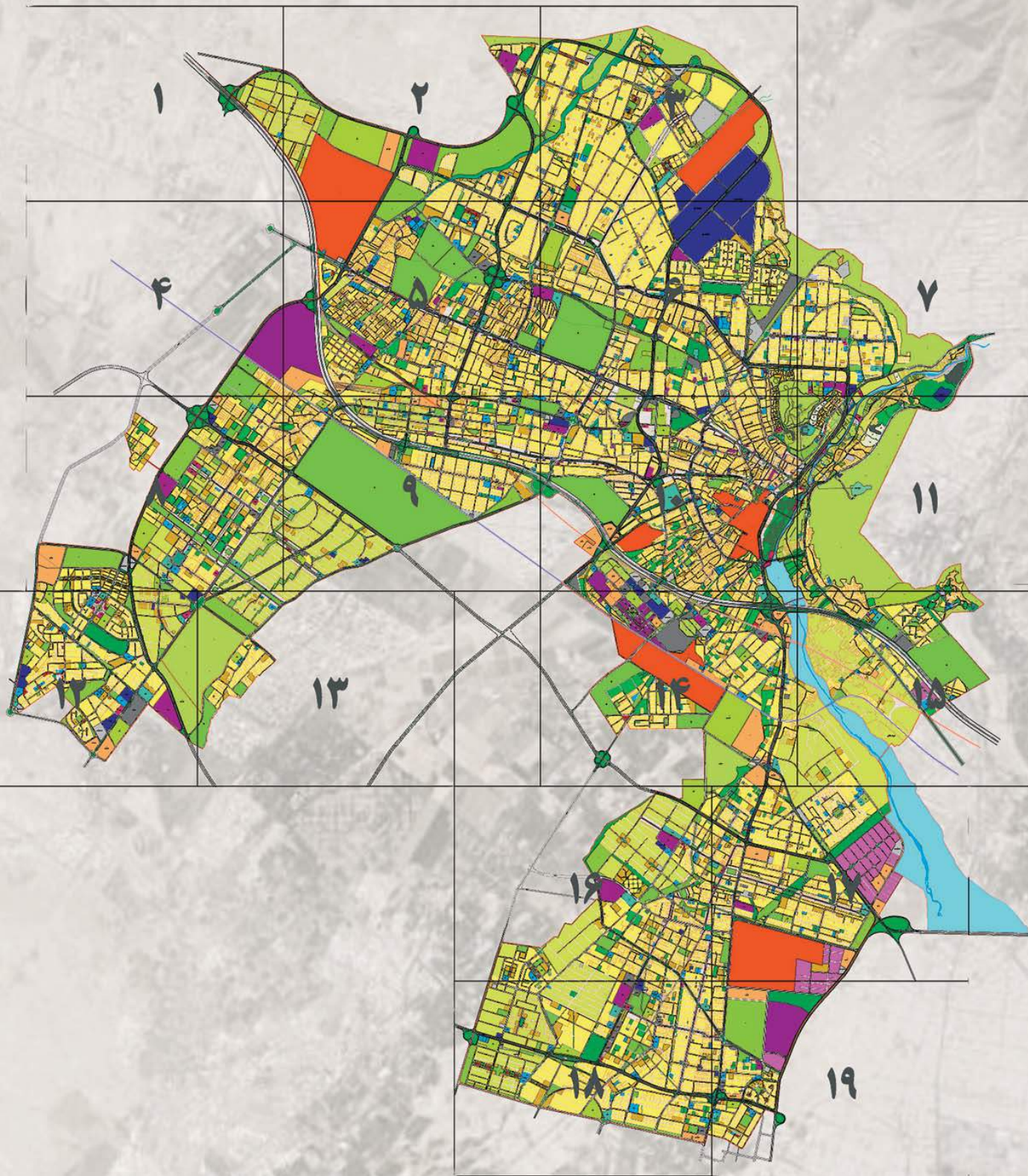
منبع : طرح بازنگری طرح تفصیلی - ۱۳۸۵

جدول (۵۴): مقایسه سطوح و سرانه کاربری اراضی موجود و پیشنهادی طرح بازنگری تفصیلی شهر کرج^۱

نوع کاربری	وضع موجود (سال ۱۳۸۰)		افق طرح (سال ۱۴۰۰)		مازاد /کمبود	
	جمعیت : ۱۲۱۷۰۰۰ نفر		جمعیت : ۲۴۰۷۷۳۶ نفر			
	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)		
مسکونی	مسکونی متداول	۳۶۶۳۱۷۰۰	۳۰,۱	۴۵۶۰۵۴۰۵	۱۸,۹	۸۹۷۳۷۰۵
	باغ شهری	۰	۰	۱۴۲۳۴۴۱۴	۵,۹	۱۴۲۳۴۴۱۴
	کل	۳۶۶۳۱۷۰۰	۳۰,۱	۵۹۸۳۹۸۱۹	۲۴,۹	۲۳۲۰۸۱۱۹
تجاری-خدماتی						
خدمات عمومی	آموزش تحقیقات و فناوری	۱۰۲۲۲۸۰	۰,۸۴	۲۴۹۷۱۴۱	۱,۰	۱۴۷۴۸۶۱
	آموزشی	۱۳۳۸۷۰۰	۱,۱	۱۵۳۶۵۵۹	۰,۶	۱۹۷۸۵۹
	اداری-انتظامی	۷۹۱۰۵۰	۰,۶۵	۱۱۴۵۳۹۹	۰,۵	۳۵۴۳۴۹
	خدمات عمومی	۶۰۸۵۰	۰,۰۵	۱۳۳۰۰۴۲۴	۵,۵	۱۳۲۳۹۵۷۴
	ورزشی	۶۰۸۵۰۰	۰,۵	۱۸۸۱۲۷۷	۰,۸	۱۲۷۲۷۷۷
	درمانی	۳۶۵۱۰۰	۰,۳	۷۶۴۵۵۹	۰,۳	۳۹۹۴۵۹
	فرهنگی-هنری	۱۵۸۲۱۰	۰,۱۳	۳۷۸۸۵۰	۰,۲	۲۲۰۶۴۰
	مذهبی	۲۴۳۴۰۰	۰,۲	۲۵۹۵۰۲	۰,۱	۱۶۱۰۲
	تفریحی-گردشگری	۶۰۸۵۰	۰,۰۵	۱۰۴۳۱۳۵۶	۴,۳	۱۰۳۷۰۵۰۶
	کل	۴۶۴۸۹۴۰	۲۳,۹	۳۲۱۹۵۰۶۷	۱۳,۴	۲۷۵۴۶۱۲۷
	تاسیسات حمل و نقل و انبار	۱۵۸۲۱۰۰	۱,۳	۲۱۶۷۵۷۳	۰,۹	۵۸۵۴۷۳
	حمل و نقل و انبارداری	راه های ارتباطی	۲۷۵۰۴۲۰۰	۲۲,۶	۳۹۰۲۰۴۵۴	۱۶,۲
کل		۲۹۰۸۶۳۰۰	۲۳,۹	۴۱۱۸۸۰۲۷	۱۷,۱	۱۲۱۰۱۷۲۷
تاسیسات و تجهیزات شهری						
پارک و فضای سبز	پارک و فضای سبز	۲۷۵۰۴۲۰	۲,۲۶	۱۷۹۲۲۹۳۹	۷,۴	۱۵۱۷۲۵۱۹
	باغ	۰	۰	۲۶۳۶۸۸۲	۱,۱	۲۶۳۶۸۸۲
	کل	۲۷۵۰۴۲۰	۲,۲۶	۲۰۵۵۹۸۲۱	۸,۵	۱۷۸۰۹۴۰۱
سایر	میراث تاریخی	۰	۰	۷۳۰۰۵	۰	۷۳۰۰۵
	فراشهری	۰	۰	۶۷۷۱۴۰۷	۲,۸	۶۷۷۱۴۰۷
	صنعتی-کارگاهی	۱۰۴۶۶۲۰	۰,۸۶	۱۷۰۰۵۱۹	۰,۷	۶۵۳۸۹۹
	حریم	۰	۰	۴۸۸۹۲۶۵	۲,۰	۴۸۸۹۲۶۵
کل شهر						
		۷۶۷۵۶۱۹۰	۶۳,۰۷	۱۷۵۵۰۳۳۰۹	۷۲,۴	۹۸۷۴۷۱۱۹

منبع: طرح بازنگری تفصیلی شهر کرج - ۱۳۸۵

۱- تفاوت در اعداد و ارقام کاربری های وضع موجود در جدول فوق و جدول ۳۷ به دلیل برداشت و پیمایش در سال های متفاوت است.



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم‌انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

- محورهای مجوز شهری
- محورهای مجوز درون بافتی
- حرم درجه یک میراث فرهنگی
- حرم درجه دو میراث فرهنگی
- مجموعه‌های ایستگاهی قطار شهری
- محورهای حرکت پیاده
- محدوده‌های نیازمند بهسازی
- رودخانه و سیل و حریم سبز
- آزادراه تهران قزوین
- خط مترو تهران - کرج - هشتگرد
- راه آهن تهران - تبریز
- محدوده پیشنهادی
- کاربری با تارکده شهری

- اداری - انتظامی
- صنعتی
- کاربرهای فراشهری
- سایر کاربرهای خدماتی موجود
- کاربرهای خدمات درون بافتی مصوب
- تجاری مصوب
- کاربرهای خدمات درون بافتی پیشنهادی
- پارک و فضای سبز پیشنهادی
- گستره سبز و باز کشاورزی
- گستره سبز و باز تفریحی
- مجموعه کارگاهی مشاغل مزاحم
- پارکینگ عمومی
- خدمات گردشگاهی

- راهنما
- مسکونی متداول شهری
 - مسکونی تراکم کم
 - آموزشی
 - آموزش عالی
 - فرهنگی
 - تاریخی
 - دزدشی
 - پارک و فضای سبز موجود
 - درمانی

موضوع نقشه: کاربری اراضی پیشنهادی طرح بازنگری تفصیلی

شماره: ۷

مقیاس: ۱:۷۰۰۰۰

تاریخ: بهار ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج (۱۳۸۷)

در طرح جامع در ارتباط با تامین کاربری‌های خدماتی دو سطح مقیاس را در ارتباط با شهر کرج تعریف نموده است. سطح نخست (مقیاس درون بافت)؛ عناصر خدماتی را که دارای آهنگ مراجعه روزانه و هفتگی هستند را در برمی‌گیرد. مراجعه به واحدهای خدماتی در این سطح عمدتاً به صورت پیاپی و یا با استفاده از سفرهای کوتاه ممکن است. دومین سطح (مقیاس خدماتی شهری) از تامین خدمات در شهر کرج عناصری با آهنگ مراجعه هفتگی و ماهانه را در برمی‌گیرد. دسترسی به این سطح از خدمات اغلب با استفاده از وسایل نقلیه صورت می‌گیرد. با توجه به توضیحات داده شده سطح و سرانه پیشنهادی کاربری زمین در طرح جامع با توجه به دو مقیاس درون بافت و شهر در جدول زیر ارائه شده است.

جدول (۵۵): سرانه‌های پیشنهادی طرح ساختاری - راهبردی و مقایسه آن با سرانه وضع موجود

سرانه پیشنهادی (مترمربع)			نوع کاربری	
جمع	مقیاس خدماتی شهری	مقیاس خدمات درون بافت		
۲/۷	۰/۹	۱/۸	آموزشی	
۱	۱	-	آموزش عالی و حرفه ای	
۰/۶	۰/۴	۰/۲	فرهنگی	
۰/۱	۰/۱	-	جهانگردی و پذیرایی	
۰/۸	۰/۶	۰/۲	درمانی و بهداشتی	
حداکثر ۰/۸	حداکثر ۰/۸	-	مجموعه مشاغل و کارگاه های مزاحم شهری	
حداکثر ۰/۹	حداکثر ۰/۸	حداکثر ۰/۱	اداری و انتظامی	
۶	۳	۳	فضای سبز و تفریحی	
۲/۲۵	۲	۰/۲۵	ورزشی	
حداکثر ۱	حداکثر ۰/۷	حداکثر ۰/۳	تاسیسات و تجهیزات شهری	
۱	۰/۹	۰/۱	خدمات حمل و نقل و انبار	
۰/۲	۰/۱	۰/۱	مذهبی	
۱/۷	۱/۲	۰/۵	مراکز و محورهای تجاری - خدماتی	تجاری
۰/۳	۰/۱	۰/۲		خدمات آموزشی
۰/۱۵	۰/۱	۰/۰۵		خدمات پذیرایی
۰/۲	۰/۱	۰/۱		خدمات درمانی و بهداشتی
۰/۲	۰/۱	۰/۱		خدمات صنعتی و کارگاهی
۰/۱	-	۰/۱		خدمات اداری
۲۰	۱۲/۹	۷/۱	جمع خدماتی	
۲۳			مسکونی	
۲۲			شبکه معابر	
۶۵			جمع	

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج - ۱۳۸۷

از میان کاربری‌های خدماتی پیشنهادی، کاربری‌های مجاز محورها و مراکز تجاری- خدماتی، جهانگردی و پذیرایی و مجموعه مشاغل و کارگاه‌های مزاحم شهری کاربری‌های انتفاعی هستند که داوطلبانه به اجرا درمی‌آیند و نه تنها هزینه مالی برای شهر و شهروندان ایجاد نمی‌کنند بلکه منابع درآمدی نیز به شمار می‌روند. کاربری مذهبی نیز داوطلبانه توسط شهروندان ایجاد می‌شود.

بدین ترتیب از مجموع ۲۰ مترمربع سرانه پیشنهادی کاربری‌های خدماتی ۳/۷۵ مترمربع آن را به عنوان کاربری‌های انتفاعی می‌توان کنار گذاشت و آنچه تحقق و تامین آن نیاز به اعتبار دارد و شهرها در ایجاد آن‌ها با دشواری روبه‌رو می‌باشد، سرانه نزدیک به ۱۶/۲۵ مترمربع کاربری‌های غیرانتفاعی است. بنابراین با توجه به پیش‌بینی، سطح کاربری‌های خدماتی لازم ۲۹۵۰ تا ۳۲۵۰ هکتار خواهد بود. از این مقدار نزدیک به ۹۵۰ هکتار سطح زیر پوشش کاربری‌های خدماتی موجود هم اکنون در اختیار شهروندان است. پس نیاز نهایی شهر به سطوح خدماتی ۲۰۰۰ تا ۲۳۰۰ هکتار خواهد بود. در این میان سه کاربری پارک و فضای سبز، آموزشی و ورزشی بیشترین نیاز به زمین را دارند. جدول زیر تصویر کلی آینده شهر را از نظر سطوح کاربری‌های خدمات عمومی موجود، مورد نیاز و کمبودها به تفکیک دو مقیاس عملکردی نشان می‌دهد.

جدول (۵۶): سطوح کاربری‌های خدمات عمومی موجود، مورد نیاز و کمبودها به تفکیک مقیاس عملکردی درون بافتی و شهری

نوع کاربری	مقیاس درون بافتی (مقیاس هکتار)			مقیاس شهری (مقیاس هکتار)			کل شهر (مقیاس هکتار)		
	موجود	نیاز	کمبود	موجود	نیاز	کمبود	موجود	نیاز	کمبود
کاربری‌های خدماتی غیرانتفاعی	۲۹۳	۱۱۹۵	۹۰۲	۶۴۷	۲۰۶۰	۱۴۱۳	۹۴۰	۳۲۵۰	۲۳۱۰
پارک و فضای سبز	۴۵	۶۰۰	۵۵۵	۱۴۰	۶۰۰	۴۶۰	۱۸۵	۱۲۰۰	۱۰۱۵
آموزشی	۸۸	۳۶۰	۲۷۲	۴۰	۱۸۰	۱۴۰	۱۲۸	۵۴۰	۴۱۲
ورزشی	۴۷	۵۰	۳	۴۸	۴۰۰	۳۵۲	۹۵	۴۵۰	۳۵۵
کاربری‌های غیرانتفاعی دیگر	۱۱۳	۱۸۵	۷۲	۴۱۹	۸۸۰	۴۶۱	۵۳۲	۱۰۶۵	۵۳۳

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، -۱۳۸۷

در خصوص پیشنهادات طرح جامع، کمبود اعتبار سازمان‌های مسئول تامین کاربری‌های خدمات عمومی برای خرید و تملک زمین‌های لازم برای خدمات عمومی یاد شده بزرگترین مانع تحقق فضاهای خدمات عمومی مورد نیاز شهروندان و شهر است. مهمترین پیشنهادات این طرح در زمینه تحقق آسانتر و بیشتر سطوح خدماتی مورد نیاز شهروندان در سه دسته کلی در زیر ارائه می‌شود:

- **کاربری خدمات عمومی شناور:** در این روش یک زمین معین با کاربری خدمات عمومی می‌تواند پذیرای چندین گونه از کاربری‌های خدمات عمومی باشد. با این روش امکان تحقق کاربری خدمات عمومی بر روی یک زمین معین سه یا چهار برابر می‌شود.

- **سهم خدمات عمومی زمین‌های با کاربری مسکونی:** همه زمین‌های واقع در محدوده توسعه شهر که کاربری مسکونی دارند متناسب با جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده در طرح در تامین سطوح خدمات عمومی شهر باید سهیم باشند. در بافت پر و سطوح ساخته شده این سهم به شکل عوارض گوناگون پرداخت می‌شود و یکی از منابع درآمدی برای تامین سطوح لازم خدمات عمومی به شمار می‌رود.
- **رویکرد پروژه-محور:** در این راهکار پهنه‌های مناسب شناسایی شده در بافت شهری به دو شیوه و در قالب طراحی پروژه‌های یکپارچه و فراگیر مورد مداخله قرار می‌گیرد. رویکرد پروژه-محور زمینه‌ساز اجرای طرح‌های مشارکتی و جذب سرمایه‌های بالقوه موجود به گستره برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری است.
- در یک جمع‌بندی کلی در خصوص مطالب ارائه شده می‌توان گفت؛ سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع شرایطی را فراهم می‌آورند تا ضمن افزایش تراکم، شرایط مناسب زندگی فراهم آید و این به معنای افزایش سطوح سرانه مربوط به کاربری-های خدماتی در حد استانداردهای مطلوب است. به طور کلی پیشنهادات طرح جامع در ارتباط با سطوح سرانه کاربری زمین نتایج زیر را به دنبال خواهد داشت:
- افزایش سطوح خدماتی تا حد ۲ برابر وضع موجود شهر کرج
- تراکم خالص مسکونی ۴۱۷ نفر در هکتار و متوسط تراکم ناخالص جمعیتی ۱۵۲ نفر در هکتار
- تراکم ساختمانی (متوسط) ۹۶ درصد برای بناهای مسکونی با سطح اشغال ۶۰ درصد و متوسط تعداد طبقات (۱/۶)
- کاهش سرانه مسکونی و در عوض افزایش سرانه خدماتی با توجه به گرایش عمده موجود در شهر کرج به سمت گسترش بافت مسکونی چندخانواری و نیاز ضروری این گرایش به تامین خدمات

۳-۳-۳-۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

با توجه به مطالب ارائه شده در این بخش، می‌توان به این نتیجه رسید که استقرار عناصر و عملکردهای شهر، از الگوی مشخصی پیروی نکرده و در حاشیه خیابان‌های جدیدالاحداث شهر پراکنده‌اند. الگوی پراکنده شهر و وجود ساختار چند هسته‌ای باعث شده است تا جمعیت در سطح وسیعی پراکنده بوده و موجب تحمیل هزینه‌های اضافی جهت اداره شهر و خدمات‌رسانی گردیده است. یکی از مسایل اساسی بافت شهر کرج عدم کارایی عملکردی این شهر در رقابت با سایر شهرها می‌باشد. اگرچه تعریف و تجهیز کانون‌های ۴ گانه، در چارچوب نقش و کارکرد ویژه‌شان، ساختار تعاملی چند سویه و همبسته‌ای را تشکیل خواهند داد که هدف آن توزیع بهینه و متناسب امکانات و توانمندی‌ها در سر تا سر پهنه حوزه شهری خواهد بود. در این راستا، شناسایی نقاط و گستره‌های مناسب برای مکان‌یابی کانون‌های خدمات عمومی فراشهری، به نحوی که نیازهای خدماتی کلان مجموعه نقاط سکونتی و شهری هر کانون شهری را تأمین کند و در همین حال، بیرون از محدوده‌های عملیاتی شهرهای کانون قرار داشته باشد، بایستی مورد بررسی و برنامه‌ریزی قرار گیرد.

از سوی دیگر کمبود کاربری‌های خدماتی در سطح شهر و در تمام مناطق به خوبی قابل مشاهده است. و کاربری‌های خدماتی در سطح شهر به صورت متعادل و متناسب با جمعیت در سطح شهر توزیع و پراکنش نیافته‌اند. اگر چه وجود مساحت فراوان اراضی بایر، مخروبه و متروکه تحت عنوان اراضی قابل بازیافت می‌تواند به عنوان فرصتی در جهت تأمین نیازهای خدماتی ساکنین شهر باشد اما بایستی با استفاده از برنامه‌ریزی صحیح و استفاده از تمهیدات مناسب در جهت تأمین نیازهای خدماتی شهر گام برداشت. جدول (۵۹) در نگاهی کلی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای عملکردی شهر کرج را نشان می‌دهد.

جدول (۵۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید ویژگی‌های عملکردی شهر کرج

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت	تهدید
وجود باغات و فضاهای سبز فراوان در سطح شهر وجود زمین‌های فاقد کاربری جهت تامین نیازهای ساکنین شهر فعالیت مرکز اقتصادی شهر کرج در سطح منطقه و حوزه وجود برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) مصوب	وجود فضاهای متروکه و بایر وسیع در سطح شهر عدم ساماندهی صنایع و مشاغل مزاحم شهری رشد ناهمگون بافت شهری و افزایش ساخت‌وسازهای غیر مجاز کمبود کاربری‌های خدمات شهری و امکانات زیربنایی با توجه به جمعیت ساکن شهر ادغام هسته‌های روستایی در شهر تجمع کاربری‌های خدماتی شهر در هسته‌های اصلی شهر فقدان اطلاعات به روز ویژگی‌های عملکردی شهر در سیستم مدیریت شهری عدم توزیع متعادل و متوازن کاربری‌های خدماتی در سطح مناطق وجود کاربری‌های ناسازگار شهری در اکثر مناطق ۱۲ گانه شهر کرج	وجود پتانسیل‌هایی برای سرمایه‌گذاری خصوصی به منظور تامین خدمات شهری امکان ایجاد سلسله مراتب شهری مناسب و تعادل فضایی با استفاده از الگوی تمرکز نامتمرکز وجود قطب علمی دانشگاهی و امکان بهره‌گیری از نیروی متخصص امکان تعریف قطب‌های گردشگری مجهز با استفاده از پهنه‌های سبز و باز	تداوم خصیصه خوابگاهی شهر و وابستگی خدماتی آن به تهران ادامه روند تبدیل فضاهای سبز و باز به کاربری‌های صنعتی و حمل و نقل و انبارداری کمبود اعتبار سازمان‌های مسئول در جهت تامین اعتبارات لازم برای برآورده نمودن نیازهای شهر

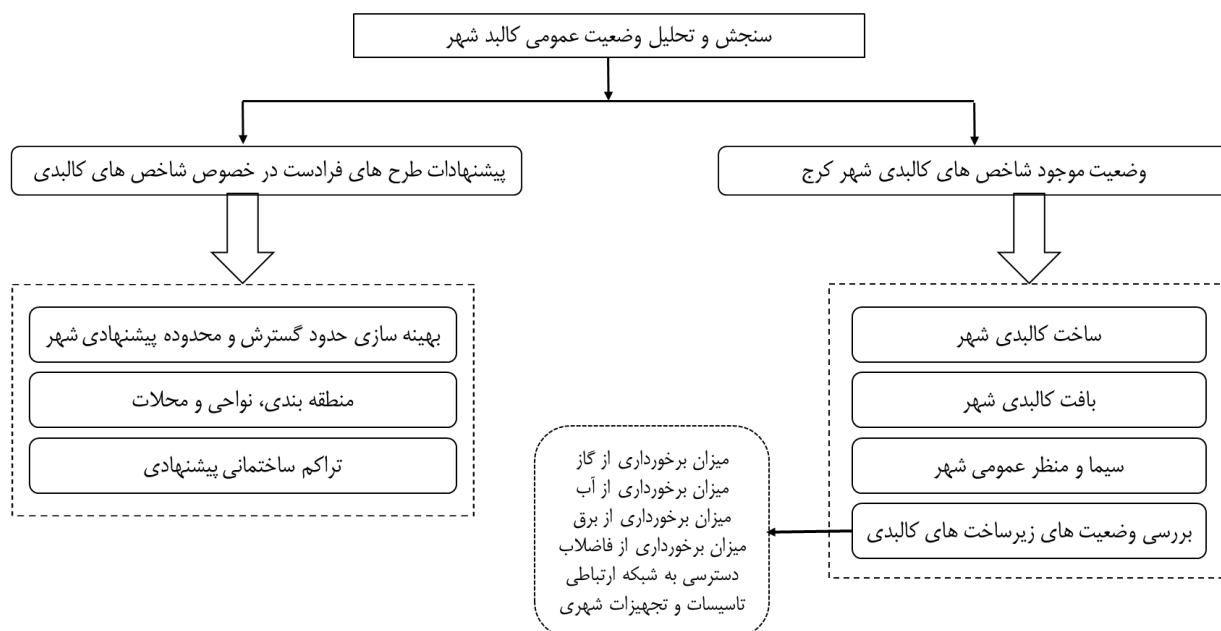
۳-۳-۳- سنجش و تحلیل وضعیت شاخص‌های عمومی کالبد شهر کرج

آنچه که از یک شهر به چشم می‌آید و در ذهن می‌ماند کالبد و سیمای آن است. از این رو در بسیاری از کلان-شهرهای دنیا برای ارتقای کیفیت کالبدی و معنایی سیمای شهر رقابت ویژه‌ای وجود دارد، تا به این طریق بتوانند جایگاه خود را در سطح جهانی تثبیت کرده و یا ارتقا دهند. از آنجایی که عاملی همچون شکل شهر باید دارای معیارهای مطلوبیت باشد؛ لازم است تا زیر شاخص‌های کالبدی شهر به منظور سنجش میزان هم‌سویی کالبد شهر با معیارهای مطلوبیت شهر بررسی شوند.

بافت شهری امروز کرج، بافتی متخلخل، گوناگون و در هر بخش نشان‌دهنده ویژگی‌های کالبدی-کارکردی متفاوت است. هنوز پهنه‌های گسترده‌ای از سطوح سبز و باز (باغ، کشاورزی، ...) در لابه‌لای بافت شهری دیده می‌شود و از دیدگاه گونه شناسی بافت شهری، دست کم چندین گونه بافت مسکونی کاملاً متفاوت از هم، در شهر قابل شناسایی است. (طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج، ۱۳۸۷)

در این بخش از گزارش شاخص‌های کالبدی شهر در دو بخش وضع موجود و پیشنهادات طرح‌های فرادست تحلیل شده و در آخر جمع‌بندی حاصل از مطالعات ارائه خواهد گردید. نمودار زیر فرایند بررسی شاخص‌های عمومی فیزیکی و کالبدی شهر کرج را در این بخش نشان می‌دهد.

نمودار (۲۷): فرایند بررسی شاخص‌های عمومی کالبدی شهر کرج



۳-۳-۳-۱- ساخت کالبدی شهر کرج

شهر کرج در طول دوران حیان خود، دگرگونی و تحولات بسیاری را تجربه نموده است. این تحول در تمام زمینه‌ها از جمله ساختار فضایی آن نیز قابل مشاهده است. تحول در مساحت شهر، رشد بی‌رویه در سطح، دگرگونی در بافت کالبدی و الگوهای معماری و غیره، همه و همه باعث از بین رفتن ساختار پیوسته و افزایش سطوح مربوط به بافت‌های فرسوده شهر، چه از لحاظ کالبدی و چه از لحاظ عملکردی گردیده است. گسترش بی‌رویه شهر به سمت خارج شهر، سبب بروز مشکلاتی در خدمات‌رسانی و تامین تاسیسات و تجهیزات زیربنایی شهر، شبکه‌های ارتباطی و توزیع نامتعادل خدمات شده است. نبود فضاهای شهری مطلوب و مناسب، به خصوص در هسته‌های اصلی شهر و عملکرد ضعیف و نامناسب آن‌ها همگی سبب گسست در ساختار فضایی پیوسته شهر شده است.

عوامل طبیعی در دو جهت شمال و شرق شهر مانع از گسترش شهر گردیده است، با این وجود رشد و توسعه شهر به سمت بیرون و در ادامه راه‌ها و مسیرهای ارتباطی به خصوص در سمت غرب و جنوب شهر سبب شکل‌گیری ساختار نامناسبی در شهر گردیده است.

علاوه بر عوامل طبیعی، شکل مالکیت اراضی (وقفی و ...) و ارزش زمین در دوره‌های مختلف بر توسعه و شکل‌گیری ساختار فضایی شهر تاثیر گذارده است.

یکی از مهمترین عناصر در ساختار شهر کرج، محدوده باغات آن می‌باشد. با وجود از بین رفتن بسیاری از باغات در سال‌های اخیر این جزء از ساختار علاوه بر تاثیر در شکل شهر، از لحاظ اقتصاد و خدمات شهری نیز همچنان حائز اهمیت می‌باشد. باغات شهر کرج علاوه بر عملکرد فضای سبز به لحاظ ارزش‌های فضایی و میراث شهری نیز حائز اهمیت است.

از دیگر عناصر حائز اهمیت در ساختار شهر، شبکه معابر و الگوی دسترسی‌ها می‌باشد. شبکه معابر در بافت کرج قدیم، شبکه‌ای ارگانیک می‌باشد. ساختار شهر به طور کلی فاقد محلاتف عناصر اصلی شهر و در نهایت گذرها و شبکه معابر با ساختار یکپارچه است. گذرها تنوع فضایی و جذابیت خاصی را در محورهای رفت‌وآمدهای محله‌ای ایجاد نکرده‌اند. علت این امر را می‌توان در شبکه‌های شطرنجی بدون تناسب لازم، تحرک و پویایی دانست که توانایی ایجاد فضاهای متنوع و ایمن را ندارند. علیرغم مشکلات اساسی در ساختار شهر کرج، خیابان شهید بهشتی، بلوار اصلی فردیس، خیابان اصلی رجائی شهر، بلوار اصلی مهرشهر نقش اساسی و حیاتی در ساختار شهر دارا بوده و لازم است با عملکردهای و ساماندهی مجدد این عناصر ارتباطی، حیات شهری به آن‌ها تزریق شود.

۳-۳-۳-۳-۲ بافت کالبدی شهر کرج

شاخص دیگری که به منظور تحلیل ساختار فضایی - کالبدی مورد توجه قرار می‌گیرد، بافت کالبدی شهر می‌باشد. در چند سال اخیر عوامل مختلفی بر شکل‌گیری بافت شهر کرج که ارتباط خاصی با کالبد فضایی دیگر بافت‌های شهر نداشته است، سبب گسست در بافت شهر گردیده است. به طور کلی بافت شهر کرج را می‌توان با توجه به نوع و قدمت آن به ۳ دسته تقسیم نمود:

در سه دهه ۵۵-۱۳۲۵ منطقه کرج همواره به عنوان یک منطقه ییلاقی نزدیک تهران مورد توجه بوده است و همین نگرش، زمینه‌ساز شکل‌گیری کانون‌های پراکنده باغات، بافت‌های ویلایی و شهرک‌های اقماری کم‌تراکم، برای اقامت‌های موقت آخر هفته‌ای و گاه سکونت دائمی شده است.

از سال‌های پایانی دهه ۱۳۵۰، این مجموعه بافت‌های پراکنده، همراه با چند روستای کهن واقع در نزدیکی آن‌ها، به یکباره در برابر موج فزاینده افزایش جمعیت عمدتاً مهاجر قرار گرفته و در نبود برنامه منسجمی برای هدایت و کنترل توسعه، کانون‌های کوچک و پراکنده پیشین، در جریان گسترش شتابزده رفته رفته به هم پیوستند تا شهر کرج شکل بگیرد.

نقشه صفحه بعد دوره‌بندی گسترش تاریخی شهر کرج را در فاصله زمانی ۱۳۴۵-۱۳۸۵ نشان می‌دهد. به روشنی می‌توان دید که مساحت بافت شهری، در دهه ۱۳۴۵-۱۳۵۵، ۱۰/۵ برابر؛ در دهه ۱۳۵۶-۱۳۶۵، ۲/۴ برابر؛ در دهه ۱۳۶۶-۱۳۷۵ نزدیک به ۲ برابر؛ و در ۵ ساله ۱۳۷۶-۱۳۸۱ نیز ۱/۵ برابر گسترش یافته است. به گفته دیگر در دوره ۳۵ ساله ۱۳۴۵-۱۳۸۰، مساحت بافت شهری کرج بیش از ۶۳ برابر شده است (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ۱۳۸۷: ص ۱۱۵).

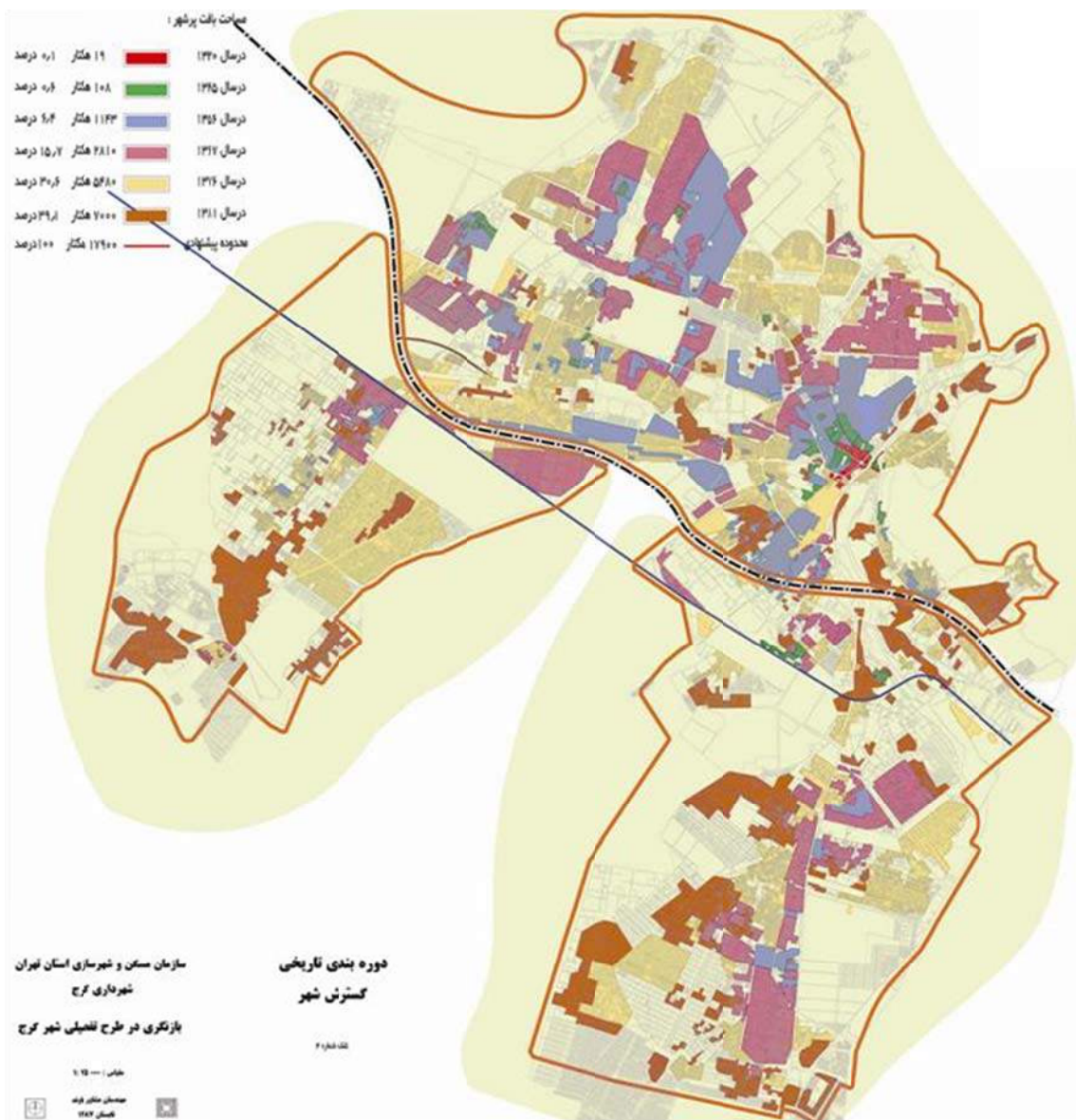
به طور کلی شهر کرج بر اثر توسعه شهر در چند دهه اخیر دارای سه نوع بافت متمایز می‌باشد:

- بافت کهن یا کرج قدیم
- بافت شطرنجی درون هسته‌های پراکنده شهری
- بافت روستایی - شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر

بافت کهن (کرج قدیم): از دو قسمت تشکیل گردیده است که قسمت اول شامل مجموعه تاریخی مانند کاروانسرای شاه عباسی، امامزاده و دیگر ملحقات به آن بوده و دارای تراکم بالایی از لحاظ آثار باارزش تاریخی می‌باشد و قسمت دوم در حاشیه این مجموعه و شامل محلات مسکونی قدیمی، مراکز آنها و بعضی از آثار باارزش تاریخی می‌باشد.

بافت طراحی شده: بافت حاصل از توسعه‌های اخیر که درون هسته‌های سه گانه شهر کرج ایجاد گردیده است، به نسبت دیگر مناطق شهری از لحاظ شاخص‌های شهرسازی مانند برخورداری از خدمات و امکانات، فضا سازی ها و شبکه معابر در سطح نسبتاً بهتری قرار گرفته است، اما به طور کلی دارای تراکم لازم نمی باشد. در این میان بافت های فرسوده درون این بافت از این شرایط نسبتاً مناسب مستثنی هستند.

شکل (۸): نقشه دوره‌بندی گسترش تاریخی شهر کرج - طرح بازنگری طرح تفصیلی



بافت شهری - روستایی و سکونتگاه‌های غیررسمی: نوع سوم بافت شهر کرج در واقع بافت های روستایی می باشند که به علت نزدیکی زیاد به شهر و رشد شتابان در اثر توسعه های اندیشیده نشده، بافت روستایی - شهری به خود گرفته و با توجه به اینکه جزء محدوده خدماتی شهر هستند، سبب بروز مشکلاتی در توسعه امکانات و خدمات رسانی

گردیده است. بطور کلی بررسی ها نشان می دهد که عوامل مختلفی مانند مشکلات اقتصادی، فقر، مهاجرت از مناطق روستایی اطراف به کرج و بالاخره نارسایی و عدم وجود ابزارهای لازم مدیریت شهری در زمینه هدایت و کنترل توسعه شهر بر ایجاد بافتهای فرسوده و اسکان های غیر رسمی درون شهر کرج مؤثر بوده است.

۳-۳-۳-۳-۳ سیما و منظر عمومی شهر کرج

سیما و منظر شهری را می توان نمادی از مظاهر فرهنگی و تمدن شهر دانست. منظر شهر چشم اندازی است که شهرها به بینندگان القا می کنند. سیمای شهری شامل تمام عواملی از شهر می باشد که به دیده می آید، به ذهن سپرده می شود و سبب شادی و نشاط می گردد. منظر شهری، هنر یکپارچگی بخشیدن بصری و ساختاری به مجموعه ساختمانها، خیابانها و مکانهایی است که محیط شهری را می سازند. منظر شهری چیزی بیش از مجموعه ساختمانها و فضاهای غیر ساخته شده است. دو مفهوم سیما و منظر شهری اکثراً به یک معنا و مفهوم و با هم به کار برده می شوند.

سیمای کنونی کلانشهر کرج، به طور قطع و یقین، متناسب با سیما و منظر یک شهر متمدن نیست. چرا که همواره شهروندان در شکل گیری آن نقشی نداشتند و ناخواسته در فضایی حضور یافته اند که عده ای آن را بر اساس سلاقی شخصی خود، بنا کرده اند. به همین دلیل منظر شهری کرج امروزه ترکیبی از تیپها و سلاقی و به طور خلاصه به یک بی هویتی رسیده است.

درختان دفرمه (کج و موج)، شاخه های خشک درختان، ساختمانهای نیمه کاره، سیمهای در هم تنیده شده هوایی، کابل های فشار قوی، نماهای نامناسب ساختمانها، بناهای بدون روکار، جداول شکسته شده خیابانی، خودروهای قدیمی و فرسوده، خودروهای کثیف و نظافت نشده، تابلوهای نامناسب اصناف، معضلات اجتماعی و تکدی گری، بالکن های نازیبا پشت بام های انباری، سطوح نامناسب آسفالت معابر، ساخت وسازهای بی رویه و غیر استاندارد، تبلیغات نامناسب و فراگیر، عدم کف سازی مناسب پیاده راهها، عدم کاربری مناسب رنگ و نورهای تزئینی در فضاهای شهری، عدم بکارگیری مناسب فضای سبز شهری، و بطور اجمال و خلاصه حذف اصول زیبایی شناسی و هنر در فضاهای شهری عامل ایجاد آلودگی های بصری در شهر کرج شده است.

اعمال سلیقه های شخصی چنان آشفتگی را بر سیمای بصری کلانشهر کرج تحمیل کرده است که نمای هر ساختمان بی هیچ هماهنگی با نماهای مجاور و موقعیت اقلیمی حاکم بر آن ساز خود را می زند. هم اکنون نبود تناسب ارتفاع ساختمانی در یک بافت محدود محلی و منطقه ای، سیما و منظر شهر کرج را مخدوش کرده است. در چنین شرایطی کم توجهی شهرداری ها و سایر دستگاه های متولی دیگر در کنترل ساخت وسازهای ناهمگون، کرج را به شهری فاقد چهره شهرسازی و سبک مشخص در معماری دوران معاصر تبدیل کرده است.

دیوارهای شهری و حصارهای اطراف منازل یکی از مصادیق اصلی ایجاد آلودگی بصری در شهر کرج می باشد، از آنجا که وجود دیوارهای زائد و حصارکشی های اطراف منازل موجب کاهش عمق دید می شود، این موضوع احساس آلودگی

بصری را تقویت می‌کند، در حالی که شهرها پر از دیوارهای زائد و حصارکشی‌هایی است که برچیدن آن‌ها تاثیر قابل توجهی در کاهش آلودگی‌های بصری از چهره شهر خواهد داشت.

بسیاری از میدان‌های شهر کرج سیما و منظر مطلوبی ندارند، لذا شایسته است سازمان زیباسازی در برنامه‌های خود ساماندهی میدان‌های اصلی و پرتردد شهری را با هدف بهبود سیما و منظر شهری در دستور کار خود قرار دهد. کف سازی میدان‌ها، ساماندهی وسط میدان، احداث و مرمت آب نماها و ایجاد فضای سبز از جمله اقداماتی است که در راستای طرح ساماندهی میدان‌ها می‌بایست در دستور کار اقدام و اجرا قرار گیرد.

در حال حاضر شهر کرج با معضلات سیما و منظر شهری مواجه است، الزامات قانونی و مقررات مرتبط، اصلاح روش‌های نظارت و کنترل توسط نهادهای مسئول شهری، مدیریت و اجرای طرح‌های بهسازی سیمای شهری و توجه بر الگوهای ساخت و ساز و اجرا و نوع مصالح و طراحی می‌تواند زمینه آشفته‌گی در سیما و محیط شهری را از بین ببرد در این راستا مدیریت یکپارچه نقش به‌سزایی در اجرای این مهم داشته و همکاری‌های نزدیک سازمان زیباسازی، سازمان پارک‌ها و فضای سبز، معاونت عمران و شهرسازی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

به طور کلی می‌توان آشفته‌گی‌های بصری شهر کرج را به صورت زیر طبقه‌بندی نمود:

- آلودگی نمادی (اطلاعات و علائم محیطی)
- آلودگی دیداری (اغتشاش بصری نماها، حجم و عناصر)
- آلودگی رنگ در محیط‌های اطراف انسان
- آلودگی نور

۳-۳-۳-۴- بررسی وضعیت زیرساخت‌های کالبدی شهر (آب، گاز، راه و ...)

یکی از اهداف اصلی طرح‌های توسعه شهری، تشخیص و تعیین امکانات زیرساختی و فراهم آوردن امکانات لازم برای توسعه زیرساخت‌ها و تجهیزات لازم در شهر می‌باشد.

براساس قانون شهرداری، مصوب سال ۱۳۳۴، تأسیسات شهری از جمله تأسیسات آب، فاضلاب و برق زیر نظر شهرداری اداره می‌شد؛ اما با رشد نظام اداری، مسئولیت تأمین این تأسیسات به دیگر سازمان‌های دولتی چون وزارت نیرو و شرکت ملی گاز ایران نهاده شد و فقط اداره برخی تجهیزات شهری مانند گورستان، میدان میوه و تره‌بار، پایانه مسافربری و کشتارگاه شهری به عهده شهرداری‌ها باقی ماند. در این بخش به وضعیت شبکه‌های زیرساختی و تأسیسات و خدمات شهری کرج می‌پردازیم.

- میزان برخورداری از گاز : بررسی وضعیت محلات مختلف شهر کرج از نظر دسترسی به گاز شهری نشانگر این مطلب است. که تقریباً تمام مناطق شهر کرج از گاز لوله‌کشی برخوردار هستند. تنها محله شناسایی شده فاقد گاز لوله‌کشی براساس طرح توانمندسازی قسمت‌های بالای خط چهار حصار می‌باشد (طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج، جلد اول، ص ۲۲).

- میزان برخورداری از آب لوله‌کشی : بررسی وضعیت لوله‌کشی آب در سطح کرج نشانگر این مطلب است که تقریباً تمام محلات و مناطق از آب لوله‌کشی برخوردار می‌باشند. تنها محله‌ای که براساس نقشه سازمان آب و فاضلاب از آب لوله‌کشی برخوردار نیست و شبکه آبرسانی در آن دیده نمی‌شود اسلام آباد یا همان زورآباد است (طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج، جلد اول، ص ۲۳).

مهمترین تهدید آب آشامیدنی در شهر کرج نشست فاضلاب چاه‌های جذبی واحدهای مسکونی و کارخانه‌ها و کارگاه‌ها، همچنین نفوذ آب کشتزارها و باغ‌ها آغشته به سموم و کودها به چاه‌های آب است که خطر آلودگی آب‌های زیرزمینی و در نتیجه آب مصرفی مردم شهر کرج را آشکار می‌سازد.

- میزان برخورداری از شبکه ارتباطی کارآمد و طراحی شده : حدود ۵۰ درصد از محلات شهر دارای شبکه ارتباطی مناسب و ۱۵ درصد دارای شبکه ارتباطی نامنظم هستند (طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج، جلد اول، ص ۲۶). محلات عظیمیه، گوهردشت، شهرک‌اوج، فردیس و مهرشهر دارای شبکه ارتباطی مناسب و محلاتی مانند اسلام آباد، حصارک، حصار، صوفی‌آباد و حسن‌آباد دارای شبکه ارتباطی نامناسب هستند.

- میزان برخورداری از شبکه برق : دلیل نزدیکی کرج به شهر تهران و استقرار آن در استان تهران، وضعیت برخورداری ساکنان آن از نیروی برق از دیرباز نسبت به میانگین کشور بهتر بوده است. مهمترین مشکل برق منطقه‌ای استان کرج تأمین بودجه لازم برای رفع فرسودگی شبکه و تأسیسات موجود در سطح شهر است (برنامه

راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهری کرج، ص ۹۵). چنانچه این فرسودگی‌ها به موقع رفع نشوند بخش زیادی از انرژی ورودی به شبکه به صورت افت نیرو به هدر خواهد رفت. در صنعت برق، اصلاح و بازسازی شبکه و تأسیسات شکل خاص خود را دارد. به این معنی که اگر از عمر کابلی از ۳۰ سال بگذرد قابل نوسازی نخواهد بود و می‌بایست آن را با کابل جدیدی تعویض کرد که هم جوابگوی بار موجود باشد و هم ظرفیت پذیرش بارهای آینده را تأمین کند. هزینه چنین عملیاتی زیاد است، به ویژه آنکه تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز صنعت برق عموماً از کشورهای خارجی خریداری می‌شود.

میزان دسترسی به شبکه فاضلاب : بر پایه اطلاعات طرح جامع فاضلاب منطقه کرج پس از جمع آوری به تصفیه خانه هدایت می‌شود و پساب تصفیه شده آن به مصرف آبیاری مزارع و باغ‌ها می‌رسد، همچنین لجن تصفیه خانه برای کشاورزی کاربرد دارد. طرح فاضلاب کرج بزرگ در سه مرحله اضطراری، میان مدت و بلند مدت پیش‌بینی شده که مرحله اول آن در نیمه‌های سال ۱۳۷۳ به تصویب رسیده است. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهری کرج، ص ۹۶).

- تأسیسات و تجهیزات و خدمات شهری : تأسیساتی که مدیریت و برنامه‌ریزی آنها به عهده شهرداری‌ها گذاشته شده عبارتند از پایانه‌های مسافربری، میدان‌های میوه و تره‌بار، آتش نشانی و خدمات ایمنی، گورستان‌ها و کشتارگاه‌ها. در جدول میزان بهره‌مندی کرج از این تأسیسات نشان داده شده است.

جدول (۵۸) : نحوه توزیع تأسیسات و تجهیزات شهری در شهر کرج

میدان میوه و تره‌بار	کشتارگاه			گورستان	ایستگاه آتش نشانی (تعداد)
	تعداد	سطح (متر مربع)	ظرفیت (راس)		
۲۶	۱	۱۰۰۰۰	۸۰۰	۷	۱۷

منبع : برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، - ۱۳۸۷

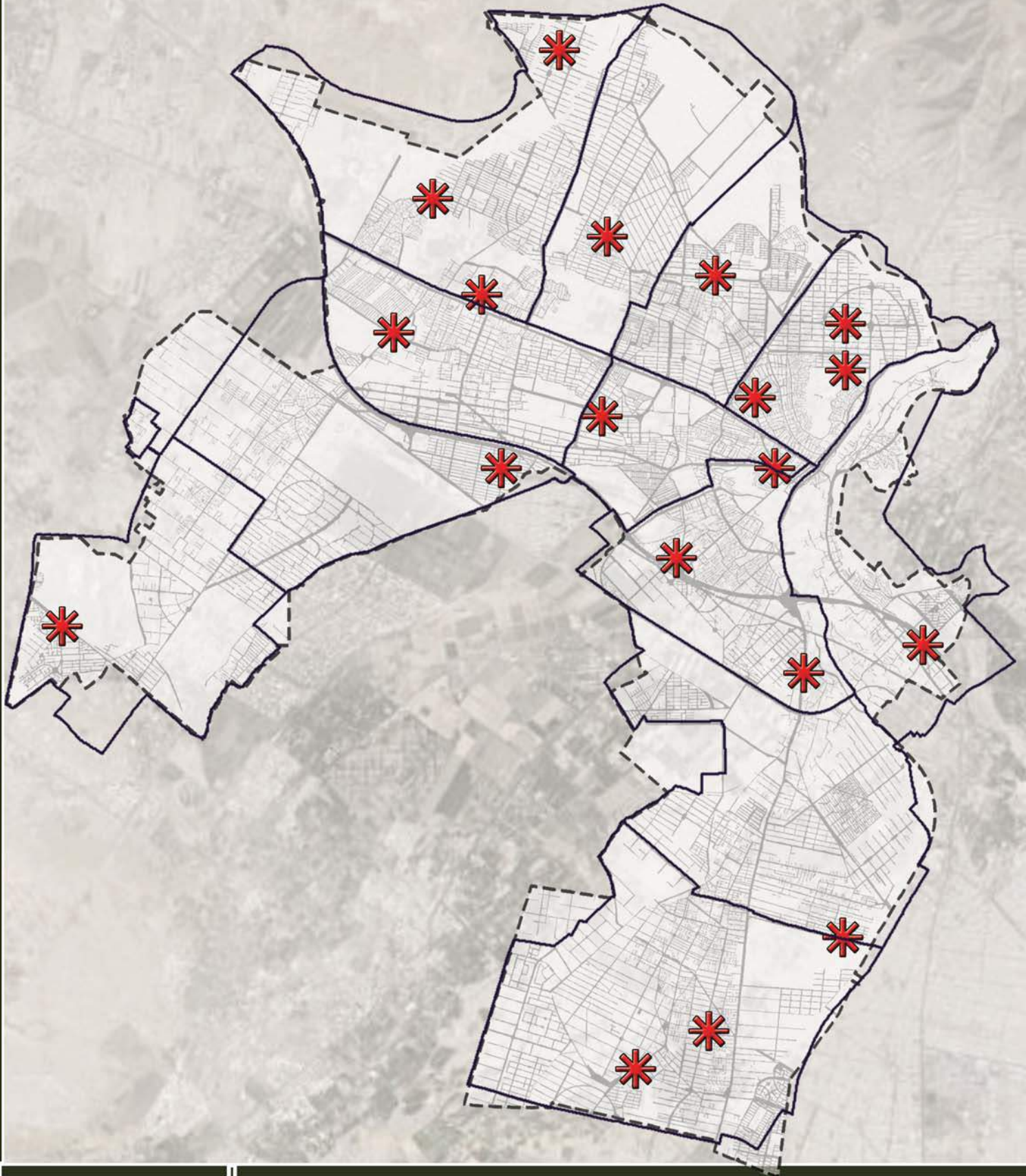
سازمان آتش نشانی : سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی کرج اولین تشکیلات منظم و منسجم اطفاء حریق و امداد و نجات در شهرداری کرج می‌باشد و سابقه فعالیت آن به حدود ۴۰ سال قبل بر می‌گردد. این سازمان، تحت نظارت معاونت خدمات شهری فعالیت می‌کند. در حال حاضر آتش نشانی در شهر کرج یک نیروی خدماتی صرف تلقی می‌گردد. و به همین دلیل نیرو و تجهیزات عملیاتی مورد نیاز جهت آمادگی برای مقابله با خطرات و حوادث در راستای وظایف تعیین شده مهیا نمی‌باشد. قائل شدن به وظایف خدماتی باعث می‌شود که آتش‌نشانی نتوانند وظیفه تأمین ایمنی و پیشگیری خود را در شهر به طور کامل انجام دهند. ایمنی سازه‌ها چه در شهر و یا کارخانه‌های اطراف آن در بروز و میزان خطرات نقش مهمی دارند و آتش نشانی نه قدرت اجرایی و نه وظیفه نظارتی دارد تا از خطرات پیشگیری نماید. نقشه صفحه بعد نحوه پراکنش مراکز آتش‌نشانی را در سطح شهر کرج نشان می‌دهد.

همان گونه که در نقشه نمایان است، اکثر مراکز آتش نشانی در شهر کرج در نیمه شمالی شهر تمرکز یافته اند و تمام مناطق نیمه جنوبی تحت پوشش مراکز آتش نشانی نیستند. اگرچه احداث ۱۰ مرکز عملیاتی آتش نشانی در دستور کار این سازمان قرار دارد. بدین ترتیب امید می رود که تمام مناطق شهر تحت پوشش این مراکز قرار گیرند.

آرامستان ها : مهم ترین مسئله پیش روی آرامستان ها در سطح شهر کرج، پراکندگی آن ها در داخل بافت شهری و درون محلات مسکونی است. بوی نامطبوع در اطراف این قبرستان ها و از مهم تر سر و صدایی این قبرستان در روزهای پنجشنبه و جمعه از دیگر مشکلات اصلی این قبرستان ها است. آسیب روحی و روانی ناشی از مجاورت با قبرستان، بوی نامطبوع و شیوع بیماری نیز در اینگونه قبرستان ها که درست در وسط شهر واقع شده اند همواره سلامت شهروندان را تهدید می کند.

ترافیک خیابان های همجوار این آرامستان ها و همچنین مسدود شدن این خیابان ها از دیگر مشکلات و معضلات این موضوع است. به طور کلی قبرستان های استان البرز نیازمند ساماندهی، نظارت و مراقبت مناسب تر است که برخی از این قبرستان ها از وضعیت خوبی برخوردار نیستند.

سیستم جمع آوری آب های سطحی : در شهر کرج برای جمع آوری آب های سطحی ۲ کلکتور وجود دارد که آب های سطحی را جمع آوری به نهر سیاه جوی و سپس به پایین دست کرج انتقال می دهند. به طور کلی شهر کرج به لحاظ تاسیسات زیرساختی جمع آوری آب های سطحی با مشکلات فراوانی مواجه است. برای حل معضلات شهرداری برنامه های مطالعاتی احداث دریاچه مصنوعی برای تعدیل آبریز در مناطق بالادست را در دستور کار خود دارد.



راهنما

محدوده شهر
محدوده مناطق شهری
ایستگاه آتش نشانی



موضوع نقشه: پراکنش مراکز آتش نشانی در سطح شهر کرج

منبع: آمارنامه شهرداری کرج - ۱۳۹۱ (باز طراحی توسط مشاور)



شماره: ۸

مقیاس:

تاریخ باز تولید: ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج



راهنما

آرامستان



محدوده شهر



محدوده مناطق شهری

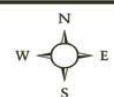


موضوع نقشه: براکنش آرامستان های سطح شهر کرج

منبع: پیمایش مشاور

شماره: ۹

مقیاس:



تاریخ: ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

خدمات شهری نیز که به عهده شهرداری‌ها گذاشته شده شامل فضای سبز، پارک عمومی، توالی عمومی و حمل زباله می‌شود. جدول زیر، افزون بر خدمات شهری یاد شده، نحوه توزیع حمام‌ها را نیز در شهر کرج در سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد.

جدول (۵۹): نحوه توزیع خدمات شهری در شهر کرج در سال ۱۳۸۵

توالی عمومی (تعداد)	حمل زباله		تعداد حمام		پارک عمومی		فضای سبز (مترمربع)
	زباله حمل شده (تن)	تعداد خودرو	خصوصی	عمومی	سطح (هکتار)	تعداد	
۷۴	۳۲۸۳۵۳	۲۵۳	-	-	۱۴۴	۱۲۹	۵۶۱۷۴۰۸

منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج - ۱۳۸۷

مدیریت پسماند: با توجه به اطلاعات دریافتی از سازمان مدیریت پسماند شهر کرج در حال حاضر دو مرکز دفن پسماند در شهر فعال می‌باشند:

شکل (۹): مرکز دفن حلقه دره



۱- مرکز دفن حلقه دره: این مرکز جهت دفن پسماندهای شهری - خانگی و از طرفی جهت دفن پسماندهای عفونی در سایت مخصوص با گندزدایی توسط آهک هیدراته و پوشش خاکبرداری است.

شکل (۱۰): مرکز دفن زباله حصاروسیه



۲- مرکز تخلیه حصار و سیه جهت تخلیه خاک و نخاله‌های حاصل از اجرای پروژه‌های عمرانی

در شهر کرج ۳ ایستگاه انتقال در محدوده خلیج آباد، حصارک و فردیس وجود دارد که روش بارگیری در آنها، مستقیم می‌باشد. مناطق تحت پوشش این مراکز تمامی مناطق به استثنای مناطق ۵، ۴ و ۱۲ هستند. در راستای این موضوع سازمان مدیریت پسماند در نظر دارد تا ایستگاهی جهت تحت پوشش قرار دادن این مناطق تاسیس نماید. نقشه شماره ۱۴ نقاط تحت پوشش مراکز دفن زباله را در شهر کرج نشان می‌دهد.

با توجه به محاسبات سازمان مدیریت پسماند، این سازمان در خصوص ماشین‌آلات موجود جهت جمع‌آوری پسماند با کمبود مواجه است. در شهر کرج با توجه به رسالت سازمان مدیریت پسماند و طرح جامع مدیریت پسماند، از سیستم‌های مختلفی جهت پردازش پسماندهای درهم شهری - خانگی استفاده می‌شود که عبارتند از:

- سیستم پردازش پسماند شهری و تبدیل آن به کود ارگانیک
- سیستم تفکیک و بازیافت جریان پسماند خشک شهری؛ این طرح در سال ۱۳۸۸ در شهر کرج آغاز شده اما تاکنون به دلایل متعدد از جمله عدم فرهنگ‌سازی و کمبود بودجه راندمان متناسبی نداشته است.

به طور کلی مسایل و مشکلات مدیریت پسماند شهر کرج شامل موارد زیر می شود:

- عدم تامین منابع مالی کافی در جهت مدیریت پسماند
- عدم اجرای تکالیف قانونی ارگان های ذیربط در رابطه با مدیریت پسماند
- نبود برنامه واقع بینانه به عنوان نقشه راه
- عدم استفاده از تکنیک های روز در جهت مدیریت پسماند در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار
- نداشتن محل دفن پسماندهای شهری - خانگی مناسب با توجه به ساخت و ساز منازل مسکونی و تجاری در اطراف محل های دفن زباله کنونی و میزان دفن پسماندها در سال های آتی با توجه به روند تولید پسماند در شهر کرج
- بروز بحران های زیست محیطی و بهداشتی ناشی از تولید شیرابه های خام پسماندها در مرکز دفن که می تواند بسیار مخاطره آمیز باشد
- بروز بحران های زیست محیطی و بهداشتی ناشی از گازهای متصاعد از مرکز دفن زباله
- احتمال تغییر اکوسیستم مناطق اطراف مرکز دفن
- عدم وجود مراکز تسهیلاتی مناسب جهت دفع پسماندهای مراکز بهداشتی و درمانی



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

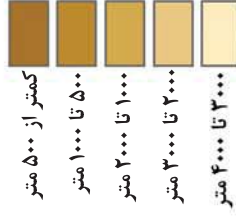
طرح چشمه انداز ۲۰ ساله

برنامه راهبردی - عملیاتی ۵ ساله اول توسعه

شهر کرج

راهنما:

محدوده مناطق شهری



موضوع نقشه: فاصله از مراکز دفن پسماند

منبع: پیمایش مشاور - سازمان مدیریت پسماند

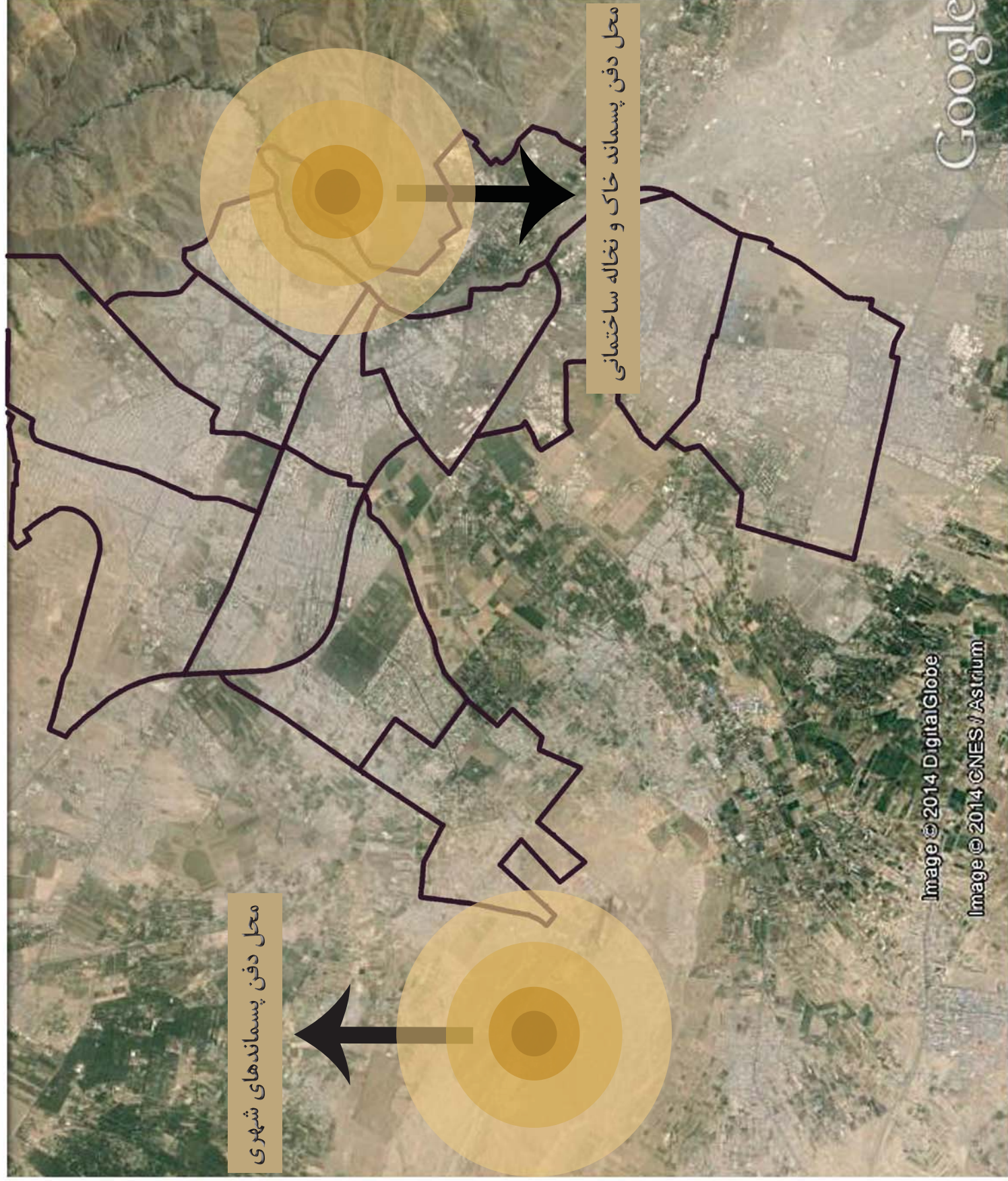
شماره: ۱۴

مقیاس:

تاریخ: ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پاش

Consulting Engineers Company S.A.P



۳-۳-۳-۵- پیشنهادات طرح جامع و تفصیلی در خصوص شاخص‌های کالبدی و فیزیکی شهر

طرح‌های فرادست شهر کرج به منظور تدقیق و هماهنگ‌سازی کالبد، سیما و منظر شهر کرج پیشنهاداتی ارائه داده‌اند، در این قسمت به طور مختصر این پیشنهادات در سه بخش جداگانه مورد بررسی قرار گرفته است.

الف) بهینه سازی حدود گسترش شهر و محدوده پیشنهادی

در طرح جامع شهر کرج، در فرایند بهینه‌سازی حدود گسترش شهر، افزون بر کاهش سطوح مربوط به دیگر واحدهای مدیریت شهری همجوار کرج (شهر جدید اندیشه و شهر کمال‌شهر)، بخش ناپیوسته شمال غربی (دانشگاه تربیت معلم و شهرک‌های گلدشت و طالقانی) نیز از محدوده شهر کرج کاسته شده است. در برابر، از یک سو به منظور تحت کنترل درآوردن گستره‌های حساس و در معرض ساخت و سازهای بی‌رویه چسبیده به شهر؛ و از سوی دیگر برای متکی ساختن لبه محدوده به عوارض و نشانه‌های غیرقابل جابه‌جایی و مشخص، بخش‌هایی به آن افزوده شده و محدوده پیشنهادی را شکل داده است (بازنگری طرح تفصیلی، ص ۹۰). به طور کلی می‌توان گفت که بهینه سازی حدود گسترش شهر در طرح جامع، با توجه به اهداف زیر صورت گرفته است :

- ۱) حفظ زمین‌های کشاورزی و باغ‌های موجود در حاشیه شهر.
 - ۲) اعمال کنترل مستقیم بر اراضی همجوار محدوده شهر و جلوگیری از ساخت و ساز و یا استقرار فعالیت‌های نامناسب در آنها.
 - ۳) پیش‌بینی نحوه استفاده مطلوب و کاربری‌های بهینه بر روی سطوح افزوده شده به محدوده.
- در این چارچوب، مساحت محدوده پیشنهادی بالغ بر ۴۸۶، ۱۷ هکتار است. بدین‌سان، با کاهش‌ها و افزایش‌های یاد شده ۱۳۵۰ هکتار به سطح محدوده پیشین مصوب افزوده شده است.
- از مجموع ۱۱۳۲ هکتار سطح افزوده شده به محدوده مصوب، نزدیک به ۲۲۲ هکتار آن به سطح بافت مسکونی افزوده شده است. از این سطح، ۱۷۵ هکتار آن بافت مسکونی باغ- شهری و تنها ۴۷ هکتار آن بافت مسکونی متداول شهری است. باقیمانده سطح افزوده شده به محدوده شامل ۱۴۰ هکتار کاربری‌های خدمات عمومی و ۷۷۰ هکتار گستره‌های سبز و باز (پارک‌های جنگلی، باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی موجود) است (بازنگری طرح تفصیلی، ص ۹۱).

ب) منطقه‌بندی:

تقسیمات شهری می‌بایست با توجه به استخوان‌بندی و شرایط ویژه هر شهر تعیین و پیشنهاد گردد. بنابراین توسل به تقسیمات هندسی یکنواخت و پیروی از الگوهای ریاضی‌وار در عمل به عدم تحقق سلسله‌مراتب عملکردی کاربری‌ها و در نهایت ناکامی برنامه منجر خواهد شد. در حقیقت غیر کاربردی و غیر عملی بودن این تقسیمات به سبب وجود شکاف معمول بین شرایط شهرهای موجود (مانند کرج) و الگوهای تقسیماتی فوق شکل می‌گیرد، بدین ترتیب طرح جامع تقسیمات جدیدی را تعریف می‌کند.

نظام تقسیمات شهری پیشنهادی برای شهر کرج، منطبق با ترازهای دوگانه سطح‌بندی و توزیع خدمات و تسهیلات، دو مقیاس منطقه و بلوک شهری را در بر می‌گیرد. بنیان تقسیمات دوگانه یاد شده بر محدودیت و ممنوعیت ناشی از شبکه رفت‌وآمد کلان مقیاس شهری (محورهای بزرگراهی و خیابان‌های شریانی درجه یک و دو) استوار است. به گفته دیگر، این محورها پهنه بافت شهری را به بخش‌هایی تقسیم می‌کند. بخش‌های به دست آمده از عبور این محورها، در زمینه دسترسی به خدمات مقیاس شهری به طور نسبی؛ و در بهره‌مندی از خدمات مقیاس درون بافتی به طور مطلق (به استثنای بخش‌هایی از بافت پر موجود که تامین همه خدمات مورد نیاز در آن‌ها امکان‌پذیر نیست) باید خودکف باشد. در طرح جامع در چارچوب شبکه بزرگراهی طراحی شده برای شهر کرج، بافت شهری پهنه درون محدوده پیشنهادی به ۶ منطقه تقسیم‌بندی شده است. در این میان، آزادراه تهران- قزوین، که از درون محدوده شهر می‌گذرد، همچون یک برش، کانون کرج مرکزی را از دو کانون جنوبی فردیس و مهرشهر جدا می‌کند و لبه روشنی برای مناطق شمالی و جنوبی شهر به شمار می‌رود.

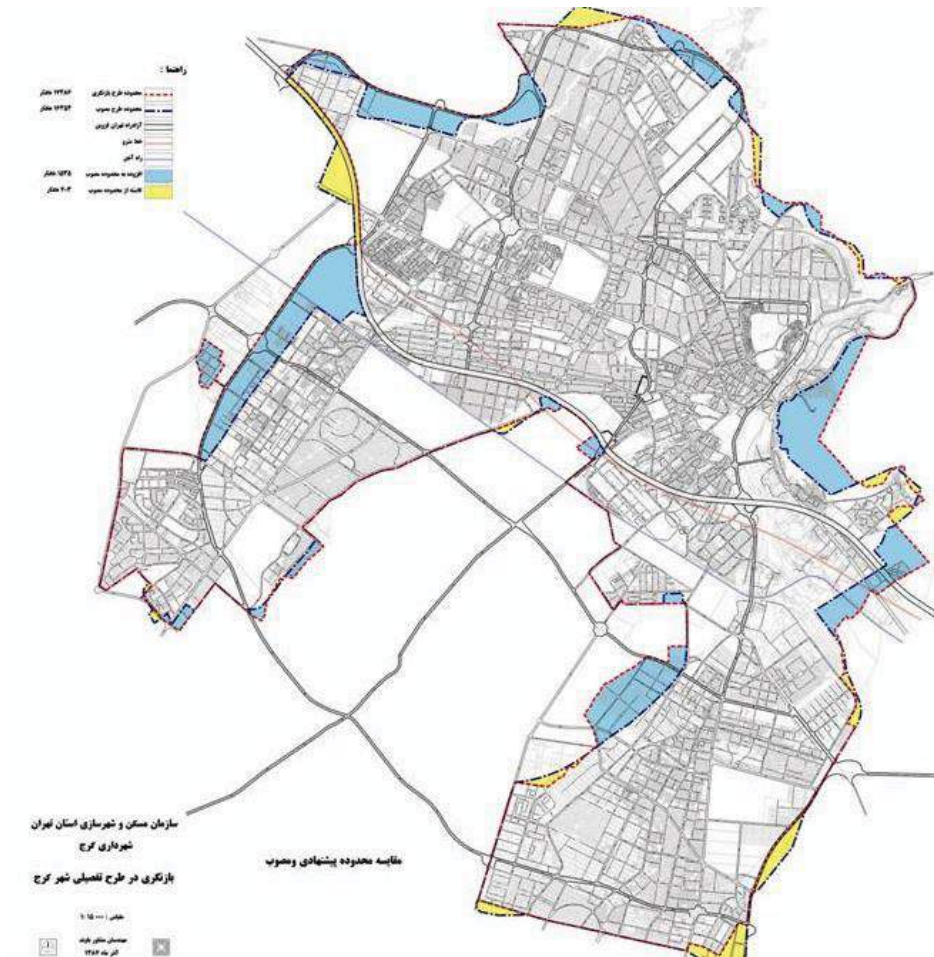
کانون کرج مرکزی (در شمال آزادراه) متشکل از ۳ منطقه است. کانون فردیس به دو منطقه تقسیم شده و کلیت کانون مهرشهر نیز به عنوان یک منطقه تعریف شده است. منطقه‌بندی یاد شده متناسب با گنجایش جمعیتی هر کانون تعیین شده است.

لازم به ذکر است شهرداری کرج دارای ۹ منطقه مصوب و ابلاغی از سوی وزارت کشور بوده که اجرای دقیق محدوده برخی از مناطق منطبق با نقشه‌های ابلاغی وزارت کشور بنا بر مقتضیات زمان و مکان امکان‌پذیر نبوده و در عمل تغییراتی در آن ایجاد گردیده است به گونه‌ای که وضع موجود با مصوبه وزارت کشور دارای مغایرت‌هایی می‌باشد (طرح پیشنهادی تغییر و اصلاح محدوده مناطق تابعه شهرداری کرج، ۱۳۹۰).

لازم به ذکر است که با توجه به سال تهیه طرح جامع و شکل‌گیری استان البرز بعد از تهیه این طرح، منطقه‌بندی شهر کرج مغایر با پیشنهادات طرح جامع شکل گرفته و در حال حاضر شهر کرج دارای ۱۲ منطقه می‌باشد. نقشه شماره

(۴) منطقه بندی شهر کرج را در سال ۱۳۹۲ نشان می‌دهد. در حال حاضر کرج مرکزی (شمال آزادراه) متشکل از ۸ منطقه و کانون فردیس و مهرشهر نیز هر یک به دو منطقه تقسیم شده‌اند.

شکل (۱۱): مقایسه محدوده پیشنهادی و مصوب شهر



ج) تراکم ساختمانی پیشنهادی:

در بازنگری طرح تفصیلی، الگوی اولیه توزیع تراکم ساختمانی در بخش‌های مختلف شهر، بر حسب مقدار تراکم و حداکثر تعداد طبقات مجاز مسکونی با توجه به نوع بافت مسکونی به سه دسته تراکم کم (باغ مسکونی)، تراکم متوسط (متداول شهری) دسته‌بندی شده است که در ادامه توضیح داده خواهد شد:

- تراکم کم (باغ مسکونی): در این بافت مسکونی که عمدتاً در لبه‌های پیرامونی شهر پیشنهاد شده است حداکثر تراکم پیشنهادی ۱۲۵ درصد در جنوب مهرشهر و فردیس و حداقل تراکم پیشنهادی ۲۰ درصد در حاشیه رودخانه

کرج می‌باشد (بازنگری طرح تفصیلی، ص ۵۴). می‌توان گفت هدف عمده پیشنهادات ارائه شده؛ ایجاد سطح اشغال کم و افزایش فضای باز و سبز می‌باشد.

- تراکم متوسط (متداول شهری): تراکم‌های پیشنهادی این دسته بین تراکم ۱۰۰ درصد تا ۱۵۰ درصد قرار دارد. عمده قطعات سطح کرج در بازنگری طرح تفصیلی دارای تراکم متوسط خواهند بود. به طور کلی پیشنهادات طرح بازنگری، در راستای افزایش تراکم ساختمانی در سطح شهر کرج از تراکم کم به تراکم متوسط با سطح اشغال ۶۰ درصد می‌باشد.

۳-۳-۳-۳-۶- جمع‌بندی بررسی شاخص‌های کالبدی و فیزیکی شهر کرج

به منظور کنترل مناسب توسعه فیزیکی و گسترش شهر کرج لازم است تا شناخت و تحلیل دقیقی از خصوصیات زمین و ویژگی‌های کالبدی این شهر داشت. بررسی خصوصیات کالبدی شهر کرج می‌تواند به برنامه‌ریزی شهری و فضایی مطلوب‌تر و صحیح‌تر یاری رساند.

شهر کرج و حومه آن، همگی در نیم قرن گذشته، هویت و ساختاری روستایی داشته‌اند و به مرور زمان به گروه سکونتگاه‌های شهری پیوسته‌اند. این پیشینه کوتاه شهری شدن پیامدهای منفی بسیاری به همراه داشته است. در این بخش خصوصیات کالبدی و فیزیکی شهر کرج در بخش‌های مختلف شامل کیفیت بافت مسکونی، دانه‌بندی، سطح اشغال مصالح نما و مصالح ساخت و ... بررسی شد و پیشنهادات برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) و بازنگری طرح تفصیلی در خصوص مشخصات کالبدی و فیزیکی شهر بازبینی شد. نتایج این مطالعات در جدول زیر دسته‌بندی و خلاصه شده است.

جدول (۶۰): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های فیزیکی و کالبدی شهر کرج

نقاط قوت	ضعف
- پوشش کامل آب و برق و گاز در تمام نقاط شهری - وجود پهنه‌های گسترده بافت مسکونی باغشهری در شهر - گرایش به افزایش تعداد طبقات و در نتیجه افزایش تراکم ساختمانی - نظام ارتفاعی هماهنگ - وجود طرح مصوب توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی - اعمال ضوابط و مقررات نظارت بر ساخت و ساز - تفکیک زباله‌های تر و خشک شهر - وجود موانع طبیعی در بعضی جهات شهر در راستای استفاده از آن‌ها به منظور جلوگیری از افزایش توسعه رو به بیرون - وجود دید و منظر کوه‌های شمالی شهر	- نبود سبک خاص در معماری نما - نبود ضابطه خاص در طراحی نما - عدم تداوم نظم ارگانیک بافت مرکزی شهر در ساخت و سازهای جدید - نبود جذابیت‌های بصری به خصوص در پهنه‌های بایر و مخروبه - نبود یکپارچگی در بافت شهر - وجود سبک‌های معماری ناهماهنگ و نامتناسب - کمبود حس مکان و حس تعلق در فضاهای شهری - اغتشاشات محیطی و نبود عناصر نشانه‌ای ذهنی و بصری - نبود مدیریت یکپارچه و تعدد مراکز تصمیم‌گیری - وجود بافت‌های فرسوده و ناپایدار در سطح شهر بالغ بر ۵۰۰ هکتار - عدم هماهنگی مناسب بین شهرداری و نظام مهندسی ساختمان - نوسازی‌های فاقد کیفیت و نامقاوم - نبود عناصر سازه‌ای مطمئن در ساخت و سازها - نبود هماهنگی و انسجام در طرح جمع‌آوری آب‌های سطحی - نبود فرهنگ تفکیک زباله در میان شهروندان - گسترده بودن شهر در سطح - کمبود و نبود فضاهای عمومی و باز شهری و به خصوص توزیع نامناسب آن‌ها
فرصت	تهدید
- بهینه‌سازی حدود و گسترش شهر در طرح ساختاری - راهبردی - تعریف دو مقیاس تراکمی کم (باغشهری) و متوسط (بافت متداول شهری) در طرح ساختاری - راهبردی - افزایش تراکم ساختمانی شهر کرج از کم به متوسط با سطح اشغال ۶۰ درصد در طرح جامع - امکان ایجاد محورهای پیاده و گردشگری - ظرفیت علمی قوی و مطرح در پردیس دانشگاه هنر - توجه در سطح ملی به موضوع هویت بخشی به شهر - تاکید کلیه طرح‌های فرادست بر ارتقا ارزش‌های کالبدی شهر - وجود عناصر تاریخی در هسته کرج قدیم مانند کاروانسرای شاه عباس - تمایل به بلندمرتبه‌سازی و افزایش ارتفاع بناها به خصوص در رابطه با عملکردهای عمومی شهر - تاکید طرح‌های توسعه شهری بر رعایت سلسله‌مراتب ساختاری - فضایی و عملکردی	- گسترش شهر به سمت خارج - افزایش روند فرسودگی بافت شهری - افزوده شدن سکونتگاه‌های غیررسمی اطراف شهر به محدوده قانونی شهر - گرایش‌های معماری و شهرسازی جدید به الگوهای مدرن در توسعه شهری - آسیب‌پذیری بالای ابنیه و محلات شهر در شرایط بحران - روند رو به گسترش شبکه شطرنجی در توسعه‌های جدید حاشیه شهر - عدم توجه به ضرورت ساخت فضاهای شهری مناسب و مطلوب در درون شهر - بی‌توجهی به مسایل سیمای منظر عمومی در توسعه‌های آتی

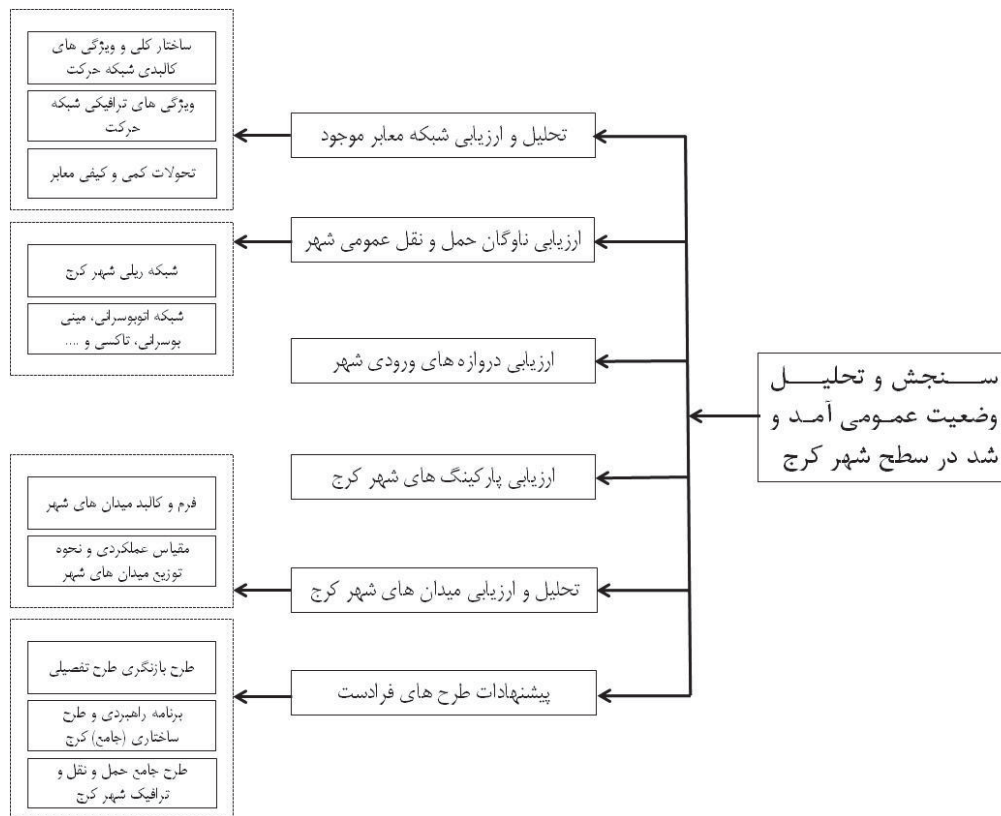
شرایط درونی

شرایط بیرونی

۳-۳-۴- سنجش و تحلیل وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر

مبنای تحلیل وضعیت آمد و شد شهر غالباً مطالعات ترافیکی است که در شهرها صورت می‌پذیرد و یا استفاده از آماری است که در اختیار مدیریت ترافیک شهر قرار دارد. در این مطالعات نیز مبنای کار مشاور استفاده از آمار موجود در شهر کرج می‌باشد. در حال حاضر مطالعات طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج، مصوب سال ۱۳۹۲، طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج مصوب سال ۱۳۸۷، برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهرداری در مقیاس حوزه- شهری مصوب سال ۱۳۸۷ و طرح مجموعه شهری تهران مصوب سال ۱۳۸۲ در دست می‌باشد که در این مطالعات مبنای کار مشاور در استفاده از آمار موجود در شهر کرج است. سنجش و تحلیل صورت گرفته در این قسمت در ۶ بخش صورت گرفته است که در نمودار زیر نشان داده شده است :

نمودار (۲۸) : فرایند سنجش وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر کرج



۳-۳-۴-۱- تحلیل و ارزیابی شبکه معابر موجود شهری

با توجه به اطلاعات برنامه راهبردی و طرح ساختاری، شبکه گذراندی بافت شهری موجود، نزدیک به ۲۷۵۶ هکتار، برابر با ۱۶/۳ درصد سطح ناخالص محدوده برداشت شده را زیر پوشش دارد. در این میان، ۱/۰۳ هکتار به بخشی از آزاد راه تهران قزوین واقع در محدوده قانونی شهر اختصاص دارد که اگر چه محوری فراشهری است به عنوان محوری برای

رفت و آمدهای شهری کرج نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد، با کسر این مساحت، سطح شبکه رفت و آمد خالص شهر، به ۲۶۵۲ هکتار، کاهش می‌یابد.

برای شناسایی ویژگی‌های گوناگون شبکه گذربندی موجود شهر، مشخصات شبکه شهری، در دو مقیاس ویژگی‌های کالبدی و کارکرد ترافیکی مورد بررسی و سپس تحولات کمی و کیفی معابر مورد توجه قرار گرفته است.

الف) ویژگی‌های کالبدی شبکه حرکت

سلسله مراتب شبکه معابر: سلسله مراتب شبکه معابر در شش دسته دسترسی، جمع و پخش کننده، شریانی درجه ۲، شریانی درجه ۱، بزرگراه/ آزادراه و تبادل دسته بندی شده است؛ که برحسب مورد به مسائل و مشکلات آن پرداخته و مورد سنجش و تحلیل قرار می‌گیرد. در این بخش به دلیل مقیاس طرح حاضر، تنها دو سطح بزرگراهی و شریانی درجه یک مورد بررسی قرار می‌گیرد.

شکل (۱۲): نمایی از آزادراه تهران - کرج



✓ معبر بزرگراهی: آزاد راه تهران- کرج در بخش عبوری از داخل محدوده شهر کرج، با استفاده وسیع ساکنان مناطق مهرشهر و فردیس از این آزاد راه برای اتصال به کرج، نقش بزرگراه را ایفا می‌کند. مسائل و مشکلات پیش رو :

- عدم وجود محور شریانی مناسب برای سفرهای فردیس به تهران و بالعکس
- افزایش حجم آزاد راه به دلیل سرریز وسایل نقلیه سفرهای درون شهری مهرشهر و فردیس به کرج و بالعکس به آزادراه

- نیاز به تقاطع‌های غیرهمسطح متعدد برای برقراری ارتباط با انشعاب‌های آزاد راه

- تداخل عملکرد عبوری آزادراه با سایر عملکردهای سکونتی و فعالیتی

شکل (۱۳): نمایی از خیابان قزوین - بهشتی



✓ شریانی درجه یک : مسیرهای خیابان حافظ- قزوین- بهشتی، خیابان آزادگان- ملارد- چمران- شورا، خیابان هفت تیر- بلوار دانش آموز- میدان مادر شریانی درجه یک بوده و به عنوان شاهراه‌های اتصال شبکه به یکدیگر عمل می‌کنند.

مسیر قزوین- بهشتی به دلیل حجم بالای معابر ورودی و خروجی و عبور از مناطق مختلف شهر همواره با مشکل ترافیک روبه روست. این خیابان که راستایی جنوب شرقی- شمال غربی دارد با عرضی متغیر در طول مسیر، نیاز به معبری کمکی و موازی آن دارد تا از حجم ترافیک آن بکاهد.

خیابان حافظ که به عنوان ورودی آزاد راه تهران به جاده چالوس عمل می کند، به علت نداشتن مولفه های ورودی شهر، حد فاصل میدان حافظ تا میدان امام خمینی با مشکلات ترافیکی شدیدی مواجه است.

بلوار آزادگان- ملارد به دلیل آنکه تنها معبر شریانی در منطقه فردیس می باشد، همچنین متصل شدن به پل فردیس و ترافیک شدید آن با مشکلات عدیده ای دسته و پنجه نرم می کند.

پل فردیس به دلیل وجود ورودی و خروجی به آزاد راه تهران- کرج، قرارگیری پایانه و مترو شهید سلطانی، پایانه تاکسی رانی و خروجی جاده مخصوص ورودی ناکارآمد و بسیار پر مشکل ارزیابی می شود.

شکل (۱۴): ورودی و خروجی های پل فردیس به آزادراه تهران- کرج



بلوار چمران به تبع از مشکلات پل فردیس با ترافیک بالایی دست به گریبان است. به نظر می رسد با ساماندهی ورودی پل فردیس به عنوان اصلی ترین ورودی شهر، بسیاری از مشکلات ترافیکی این خیابان سامان می یابد.

به طور کلی با توجه به آمار مربوط به حمل و نقل و ترافیک کلانشهر کرج که توسط معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری کرج منتشر شده است؛ ویژگی خیابان های شهر کرج با توجه به سلسله مراتب عملکردی آن ها به شرح زیر است:

جدول شماره (۶۱): ویژگی های کلی شبکه معابر کرج به تفکیک سلسله مراتب عملکردی

طبقه بندی	طول خیابان (کیلومتر)	درصد	مساحت خیابان (هکتار)	درصد
جهت حرکت	یک طرفه	۹۰/۴۲	۱۲۴/۴۴	٪۲۲
	دو طرفه	۳۵۷/۲۲	۴۳۷/۹۷	٪۷۸
نوع خیابان	دسترسی	۴۹/۵۹	۴۸/۷۹	٪۹
	جمع کننده	۱۱۷/۸۴	۱۲۷/۲۸	٪۲۳
	شریانی درجه ۱	۱۶۴/۷۹	۱۷۲/۹۴	٪۳۱
	شریانی درجه ۲	۷۱/۵۴	۹۵/۷۴	٪۱۷
	بزرگراه	۳۹/۱۲	۹۷/۶۴	٪۱۷
	تبادل	۱۴/۷۶	۲۰/۰۴	٪۴

(منبع: مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک کرج- ۱۳۹۱)

ساختار شبکه حرکت و دسترسی: عبور آزاد راه تهران- قزوین، از درون بافت شهری کرج، یا اگر دقیق تر گفته شود، گسترش کالبدی دو بخش فردیس و مهرشهر در جنوب آزاد راه یاد شده و پیوستن آنها به شهر کرج، گسیختگی و بریدگی قابل ملاحظه‌ای را در سازمان فضایی شهر به وجود آورده که برای شهر و آزاد راه به یک اندازه دردسر آفرین شده است. بافت شهری و شبکه گذراندی شهر کرج در پی این همجواری، عملاً به شکل سه بخش جدا از هم درآمده است: کرج قدیم، فردیس و مهرشهر.

✓ **ساختار کلی شبکه حرکت کرج قدیم:** روستای قدیمی کرج، از دیرباز، نقطه تلاقی راه‌های ارتباطی تهران، قزوین و چالوس بوده است. راه اصلی تهران قزوین، در محل پل شاه عباسی، وارد کرج می‌شد و با راستای شرقی- غربی، پس از پیمودن محدوده روستا، به سوی قزوین امتداد می‌یافت. جاده چالوس نیز، به فاصله اندکی از پل شاه عباسی، از نقطه‌ای که مرکز ثقل آبادی به شمار می‌رفت و امروزه میدان کرج نامیده می‌شود، به سمت شمال می‌رفت. جاده تهران- قزوین، در سرتاسر دوره گسترش و دگرگونی روستای قدیم کرج به کلانشهر امروزی، شاهد تحولات گوناگونی بوده و راستای شرقی- غربی آن، همانا ستون فقرات گسترش کرج بوده است. در تحلیل شهر شناختی کرج، به روشنی می‌توان دید که بخشی از راه بین شهری تهران- قزوین، همواره مهمترین محور حرکتی ارتباطی بافت کرج بوده و پا به پای گسترش شهر، که امروزه از پل شاه عباسی تا غرب میدان دانشگاه حصارک و پل روگذر آزاد راه امتداد دارد، رفته رفته از کارکرد ارتباطی آن کاسته و به کارکرد خدماتی آن افزوده شده است. خیابان دکتر بهشتی امروزی، دیگر نه بخشی از راه ارتباطی تهران- قزوین، بلکه اصلی‌ترین محور خدماتی شهر کرج به شمار می‌رود. به ویژه بخش شرقی این محور، تا چهار راه طالقانی، با گسترش واحدهای خدماتی در عمق بافت، کانون خدماتی شهر کرج را شکل داده است.

با تبدیل بخش درون شهری راه تهران- قزوین به خیابان شهید بهشتی، این محور ستون فقراتی است که دیگر خیابان‌های اصلی کرج، در طول زمان در راستای عمود یا متقاطع با آن، تا ژرفای بافت شهری واقع در شمال و جنوب این ستون فقرات کشیده شده‌اند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۸۷).

✓ **ساختار کلی شبکه گذراندی فردیس:** بخش شمالی جاده ملارد، حد فاصل میدان شهید سلطانی (تقاطع آزادراه) و تقاطع آن با بلوار مارلیک جنوبی‌ترین نقطه محدوده قانونی کرج، همان جایگاهی را در ساختار کلی شبکه گذراندی فردیس دارد که برای خیابان شهید بهشتی در بخش مرکزی کرج ارائه شد. در اینجا، نیز بخشی از یک جاده بیرون شهری، به دلیل همجواری با بافت شهری، از یک سو به شکل یک خیابان شهری درآمده و از سوی دیگر خود همچون ستون فقرات رشد و گسترش بافت شهری همجوار، زمینه ساز توسعه بیش از پیش بافت در امتداد خود شده است. محور جاده ملارد، که پس از رسیدن به لبه جنوبی محدوده قانونی کرج، بی درنگ وارد بافت شهری سرآسیاب ملارد (محدوده شهرداری ملارد) می‌شود، تنها محور اصلی ارتباط منطقه فردیس با شهر کرج به شمار می‌رود. این محور،

افزون بر نقش اصلی‌ترین محور شهری فردیس، هنوز از کارکرد ارتباطی منطقه‌ای چشمگیری برخوردار است، چرا که راهی است که جاده رباط کریم شهریار را به آزادراه و جاده اصلی تهران قزوین وصل می‌کند و رفت و آمد و سائط نقلیه سنگین بین شهری در آن، از حجم بالایی برخوردار است.

(بخش فردیس، در لبه غربی خود، از راه دو محور ارتباطی فرعی به جاده مشکین دشت و از طریق آن به شهر کرج وصل می‌شود. محور نخست، خیابان جنوب سیلو و ندامتگاه کجویی است و محور دوم خیابان کانال فردیس. این مسیر، اگر چه راه ارتباطی دیگر فردیس با کرج است، اما به دلیل پیچ و خم‌های بسیار و ناسر راستی مسیر، چندان مورد استفاده قرار نمی‌گیرد. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۸۷).

✓ ساختار کلی شبکه حرکت مهرشهر: بلوار گلزار کرج، در انتهای غربی خود، با یک انحنای رو به جنوب غربی و با گذر از روی پل احداث شده بر روی آزاد راه تهران- قزوین، به بلوار ارم، اصلی‌ترین محور ارتباطی مهرشهر، وصل می‌شود. بلوار ارم، ستون فقراتی است که شبکه گذریندی مهرشهر بر آن استوار است و از طریق آن به شهر کرج وصل می‌شود. انتهای جنوبی بلوار ارم، در تقاطع با بلوار امیر کبیر و از طریق آن به جاده قزل حصار و جاده تهران قزوین و آزاد راه ارتباط می‌یابد.

در بافت اصلی مهرشهر، واقع در غرب بلوار ارم، اصلی‌ترین محور ارتباطی، بلوار شهرداری است؛ که در جنوب از بلوار ارم منشعب می‌شود و در انتهای شمالی خود، از طریق خیابان فرعی دانش (لبه جنوبی باغ سیب)، دوباره به بلوار ارم می‌پیوندد. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۸۸).

براساس معرفی ویژگی‌های شبکه حرکت در سه بخش تشکیل دهنده شهر کرج می‌توان گفت ساختار شهر، بر یک محور شهری اصلی استوار است که ستون فقرات شبکه ارتباطی شهر محسوب می‌شود و دیگر اجزای آن براساس یک نظام سلسله مراتبی ناقص شکل گرفته است. محورهای اصلی شکل دهنده ساختار ارتباطی شهر، در هر سه بخش از تغییر شکل یک راه بین شهری به یک خیابان شهری حاصل شده است که در امتداد خود، از دو سو به محورهای بیرون شهری می‌پیوندند.

ساختار کلی شبکه ارتباطی شهر کرج از نوع شطرنجی و در نواحی مرکزی به صورت شعاعی ناقص می‌باشد. وجود آزادراه تهران- قزوین و تاسیسات و خط آهن موجبات بریدگی و پراکندگی قسمت‌های مختلف شهر شده است. مهمترین نارسایی- های شبکه حرکت در شهر کرج عبارتند از :

- تداخل نقش ارتباطی و کارکرد خدماتی

- محورها و تقاطع‌های تجهیز نشده و فاقد طرح هندسی

ب) ویژگی‌های ترافیکی شبکه حرکت

- ساعت اوج :

شکل (۱۵) : ترافیک خیابان بهشتی حد فاصل ۴۵ متری گلشهر تا دانشگاه خوارزمی در ساعت اوج



شهر کرج دارای سه مرحله زمانی ساعت اوج، در صبح، ظهر و عصر می‌باشد. بیشترین سفرهای انجام شده مربوط به محله‌های شاهین‌ویلا، باغستان غربی، حصارک بالا و شهرک گلدشت می‌باشد. بیشترین حجم سفر در بازه ساعت ۷ تا ۸ صبح بوده و ساعت اوج عصر در مقایسه با ساعت اوج صبح و ظهر دارای دامنه گسترده‌تری می‌باشد. بیشترین سفرهای انجام شده به ترتیب با هدف‌های بازگشت به منزل، کاری و تحصیل می‌باشند و به ترتیب پیاده، سواری و انواع تاکسی دارای بیشترین سفرها بوده‌اند.

- وسیله سفر :

سواری شخصی به همراه انواع تاکسی با اختصاص دادن بیش از ۷۰ درصد سفرهای شهری، بیشترین سهم از سفرها را به خود اختصاص داده، و این در حالی است که سهم حمل و نقل عمومی (شامل اتوبوس واحد، مینی بوس و مترو) از سفرهای شهری کمتر از ۲۰ درصد است. (طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج، ص ۳۷)

ج) تحولات کمی و کیفی معابر

شبکه معابر کرج در سال‌های اخیر از توسعه کیفی قابل ملاحظه‌ای برخوردار بوده است که از آن جمله می‌توان ساخت تقاطع‌های غیرهمسطح در نقاط مختلف شهر را نام برد. اما توسعه کمی شبکه معابر با محدودیت‌هایی از جمله مشکلات تملک، وجود باغ‌ها و کارخانه‌های متعدد در نقاط مختلف شهر، تداخل با حریم آزادراه و راه آهن و ... مواجه بوده است. همچنین شکل هندسی شهر و پراکنش مراکز جمعیتی (مانند فردیس، مهرشهر، گوهردشت و ...) در فواصل نسبتاً دور از یکدیگر، باعث می‌گردد که احداث شبکه معابر گسترده و مسیرهای جایگزین موازی (برای ساعات اوج) هزینه بالایی را بطلبد. با این وجود، احداث معابری جهت برقراری دسترسی‌های مستقیم و مطلوب‌تر بین نقاط مولد و جاذب سفر در شهر کرج ضروری به نظر می‌رسد. (مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک کرج، گزارش مدیریتی، ص ۴).

در مجموع مشکلات اصلی شبکه معابر موجود کرج را در عناوین زیر می‌توان گنجانند :

- گسستگی و وجود حلقه‌های مفقوده
- عملکرد نامناسب شبکه
- عدم وجود کریدور موازی با جاده ملارد
- عدم وجود محورهای شریانی مناسب در خارج از شهر (مهرشهر)

۳-۳-۴-۲- تحلیل و ارزیابی ناوگان حمل و نقل عمومی شهر کرج

شبکه حمل و نقل عمومی شهر کرج مشتمل بر شبکه ریلی، اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی و سواری کرایه است؛ که در این بخش به شرح مختصری از هر یک از بخش‌های مذکور پرداخته خواهد شد.

الف) شبکه ریلی :

شرکت قطار شهری کرج و حومه در حال حاضر ۱۰۰ کیلومتر خط مصوب دارد. افزون بر آن، طرح متروی مهرشهر هشتگرد نیز در حال اجرایی شدن است. سازمان قطار شهری کرج و حومه، سیستم قطار سبک شهری را برای حمل و نقل ریلی انتخاب کرده است. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۹۰). به طور کلی شهر کرج دارای ۶ خط پیشنهادی می‌باشد که کل شهر را تحت پوشش قرار خواهد داد. خط دو قطار شهری کرج و حومه از دپوی کمال شهر، در غرب شهر، تا پایانه ملارد در، جنوب شرقی کرج، به عنوان اولویت اول اجرایی انتخاب شده است.

ب) شبکه اتوبوس، مینی‌بوس و ...

شکل (۱۶) : نمایی از خطوط اتوبوسرانی در سطح شهر



ناوگان اتوبوسرانی : اتوبوس در دو بخش درون شهری و حومه فعال است. شبکه اتوبوسرانی کرج ۴۸ خط فعال را شامل می‌شود که از این تعداد ۹ خط در حوزه پیرامونی شهر و مابقی در حوزه درون شهری فعالیت دارند. در مورد تعداد و تناسب این ناوگان با جمعیت در کرج شایان ذکر است که در کل کشور به ازای ۲۸۰۰ نفر یک اتوبوس، و در تهران به ازای هر ۲۶۰۰ نفر یک اتوبوس و در کرج

به ازای هر ۳۶۵۰ نفر یک اتوبوس وجود دارد. این ناوگان روزانه به طور متوسط ۱۹۰۰۰۰ نفر مسافر را جابجا می‌کنند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۹۱). مقایسه اعداد ذکر شده، ضعف سیستم ناوگان اتوبوسرانی شهر کرج و میزان فشار بر روی این سیستم را نشان می‌دهد.

تعداد قابل توجهی از خطوط اتوبوسرانی شهر کرج ساختار شعاعی داشته، به‌طوری‌که این خطوط در ساعات اوج صبح مسافران را از نقاط مختلف شهر به مراکز اصلی فعالیت شهر، نقاط اصلی تغییر شیوه حمل و نقل و محل‌های تعویض خط هدایت می‌کنند. میانگین سنی اتوبوس‌های فعال در شهرستان کرج پنج سال است و این امر موجب شده‌است تا کلانشهر کرج دارای جوان‌ترین ناوگان اتوبوسرانی کشور باشد. با توجه به اطلاعات بدست آمده به زودی سامانه بلیط هوشمند الکترونیک که سامانه‌ای بی‌نظیر در کشور است و قابلیت‌های بسیار بالایی در کنترل ترافیک اتوبوس‌ها دارد در سازمان اتوبوسرانی کرج و حومه بهره برداری می‌شود.

شهر کرج دارای ۲۰ پایانه اتوبوسرانی می‌باشد. نقاطی نظیر پایانه بلال، سلطانی و پایانه جدید البرز از مهمترین نقاط انتقالی خطوط اتوبوسرانی بوده که در صورت نبود آن‌ها نیاز به تملک اراضی برای تاسیس پایانه بود. به طور کلی می‌توان گفت پایانه‌های اتوبوسرانی شهر کرج در حال حاضر از توزیع مکانی مناسبی برخوردار می‌باشند و توانسته‌اند کلیه خطوط اتوبوسرانی را پوشش دهند.

مینی‌بوسرانی : سیستم مینی‌بوسرانی نیز با دراختیار داشتن ۵۰۲ دستگاه، روزانه بیش از ۱۲۰۰۰۰ نفر را در ۲۲ خط

به نقاط مختلف شهر و حومه انتقال می‌دهند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۹۱).

شکل (۱۷) : نمایی از خطوط تاکسیرانی در سطح شهر



تاکسی : تاکسی از مهمترین اجزای سیستم حمل و نقل همگانی در شهر کرج به شمار می‌آید. مجموعه ناوگان تاکسیرانی در شهر کرج از دو بخش خطی و گردشی تشکیل می‌شود که تحت عنوان تاکسی مجاز پلاک قرمز، راهی مجاز پلاک سفید و مسافربر غیرمجاز مشغول

به فعالیت است. به طور کلی سهم جابه جایی مسافر در این سیستم ۷/۶۵ برابر شبکه اتوبوسرانی و ۱۲/۱ برابر شبکه مینی بوسرانی در سطح شهر می باشد. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۹۱). علت این امر را می توان در ضعف سیستم شبکه اتوبوسرانی دانست.

در مجموع در خصوص حمل و نقل همگانی شهر کرج می توان گفت حمل و نقل همگانی بیشتر به خودروهای شخصی متکی بوده و شبکه اتوبوسرانی و مترو سهم اندکی در جابجایی مسافران دارند.

۳-۳-۳-۳- تحلیل و ارزیابی دروازه های ورودی شهر

به دلیل قرارگیری شهر کرج در مسیر حمل و نقل جاده ای و همچنین نقش گذرگاه اصلی برای بخش های غربی کشور جهت رسیدن به شهر تهران و برعکس، بررسی دروازه های ورودی و خروجی شهر ضروری می نماید. بخش قابل توجهی از وسایل نقلیه عبوری از دروازه های شهر کرج، به عنوان یک نقطه عبوری از آن استفاده می کنند، از یک دروازه وارد و از دروازه دیگر خارج می شوند و بنابراین دارای مبدا و مقصدی خارج از محدوده شهر کرج می باشند.

با توجه به نقش صنعتی- کشاورزی و خدماتی کرج، بدیهی است که حجم حمل و نقل کالا و مسافر در این شهر از اهمیت خاصی برخوردار است. لیکن یکی از مشکلات اساسی شهر کرج، عدم تعریف دروازه های ورودی شهر مطابق با استانداردها و موازین یک ورودی می باشد.

ورودی و خروجی های شهر در قالب محدوده شهر کرج، شامل منطقه گلشهر، مهرشهر، کیانمهر، قزلحصار، سهرابیه اتوبان تهران، ماهدشت و محمد شهر می شود. بودن مشاغل مزاحم، سد معبر و استقرار دکه ها در محدوده های عنوان شده از جمله مسائلی است که باعث ایجاد تداخل در وضعیت مبادی ورودی و خروجی های تعریف شده برای شهر کرج است. ورودی ها و خروجی های شهر دچار بلاتکلیفی و نواقص شده اند بایستی در راستای این ضوابط و مقررات ساماندهی گردند.

۳-۳-۴- تحلیل و ارزیابی پارکینگ‌های شهر کرج

در میان کاربری‌های شهری در کرج، کاربری پارکینگ از جمله کاربری‌هایی است که کلیه کاربری‌های شهری به وجود آن نیاز دارند و روشن است که در دنیای وابسته به اتومبیل، پارکینگ‌ها نیز به اندازه راه‌ها و پل‌ها اهمیت دارند و بخش لاینفکی از زیرساخت‌های عبور و مرور را تشکیل می‌دهند. اما با توجه به اهمیتی که وجود پارکینگ در سطح شهر کرج دارد، وضعیت پارکینگ در حال حاضر بسیار نگران کننده است و به عنوان یکی معضلات پیچیده شهری از آن یاد می‌شود.

خرید و تملک آسان خودرو و علاقه شهروندان کرج به استفاده از اتومبیل شخصی به دلایل متعدد به خصوص ضعف حمل و نقل همگانی در شهر و افزایش روزافزون سفرهای شهری به واسطه دسترسی نامناسب به خدمات شهری و پراکندگی شهری از جمله عللی است که بر اهمیت موضوع پارکینگ در شهر کرج.

با توجه به جدول زیر، اختلاف میان مناطق ۱۲ گانه به لحاظ برخورداری از پارکینگ چندان زیاد نیست و تمام مناطق شهری از این لحاظ دارای کمبود هستند که در مناطق ۱۱ و ۵ و ۱۰ این مسئله به ترتیب حادتر می‌باشد.

در میان پارکینگ‌های سطح شهر کرج، تنها یک پارکینگ طبقاتی متعلق به شهرداری در منطقه ۹ قرار دارد و سایر پارکینگ‌ها به صورت روباز می‌باشند. همچنین ۲۰/۳۸ درصد پارکینگ‌ها دارای مقیاس محلی بوده و دارای مساحتی کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشند که در این میان مناطق ۵ و ۶ دارای تنها پارکینگ در مقیاس محلی می‌باشند.

شکل (۱۸): تصویری از پارکینگ طبقاتی شهر کرج



شکل (۱۹): تصویر هوایی پارکینگ روباز در سطح شهر



جدول (۶۲): نحوه توزیع پارکینگ‌های عمومی در سطح مناطق و نسبت آن‌ها به مراکز تجاری و اداری

اولویت‌بندی	نسبت پارکینگ به مراکز تجاری و اداری	کاربری تجاری و اداری	تعداد	پارکینگ	منطقه
۱۰	۵۰٫۷	۱۲۹۷۱۸٫۹۲	۳	۶۵۷۳٫۸۸	۱
۸	۳٫۵۹	۱۰۹۹۶۲٫۲۰	۳	۳۹۴۶٫۹۲	۲
۵	۱٫۳۶	۴۳۱۰۹۲٫۲۲	۴	۵۸۴۳٫۰۶	۳
۶	۱٫۴۱	۷۶۵۹۳٫۲۵	۱	۱۰۷۸٫۸۱	۴
۲	۰٫۱۸	۲۴۳۴۲۲٫۰۵	۱	۴۴۲٫۰۷	۵
۴	۰٫۹۹	۹۷۱۰۱٫۹۷	۱	۹۶۵٫۷۵	۶
۷	۱٫۴۶	۱۳۷۱۵۷٫۱۹	۲	۲۰۰۱٫۳۶	۷
۱۲	۶٫۶۵	۷۴۷۱۵٫۲۱	۴	۴۹۶۵٫۹۷	۸
۹	۳٫۷۵	۱۳۸۴۰۵٫۷۵	۳	۵۱۹۰٫۵۲	۹
۳	۰٫۸۸	۱۱۵۳۳۵٫۵۱	۱	۱۰۱۲٫۹۰	۱۰
۱	۰	۵۰۷۹۵٫۴۲	۰	۰	۱۱
۱۱	۵٫۴۸	۶۷۴۹۵٫۴۷	۳	۳۶۹۷٫۶۵	۱۲
-	۲٫۱۴	۱۶۷۱۷۹۵٫۱۷	۲۶	۳۵۷۱۸٫۸۹	جمع کل

(منبع: محاسبات مشاور)

با توجه به اطلاعات داده شده و جدول بالا نیاز به ایجاد پارکینگ عمومی و طبقاتی در مقیاس شهری در تمام مناطق شهر کرج احساس می‌گردد. اگرچه با توجه به میزان کاربری تجاری-اداری در سطح شهر کرج تامین پارکینگ بایستی با توجه به اولویت‌بندی و نیاز منطقه صورت گیرد. با توجه به جدول تامین پارکینگ در مناطق ۱۱ و ۵ و ۱۰ از اولویت‌های بالاتری نسبت به سایر مناطق برخوردار است.

در این زمینه توسعه فعالیت‌هایی مانند موبایل پارک و کارت پارک ساعتی و ارایه مجوز پارک نیز به عنوان مسکنی برای حل معضل پارکینگ در سطح شهر خواهد بود. نقشه صفحه بعد نحوه توزیع و پراکنش پارکینگ‌های شهر کرج را به تفکیک مناطق نشان می‌دهد.

50°52'0"E

50°54'0"E

50°56'0"E

50°58'0"E

51°0'0"E

51°2'0"E

35°52'0"N

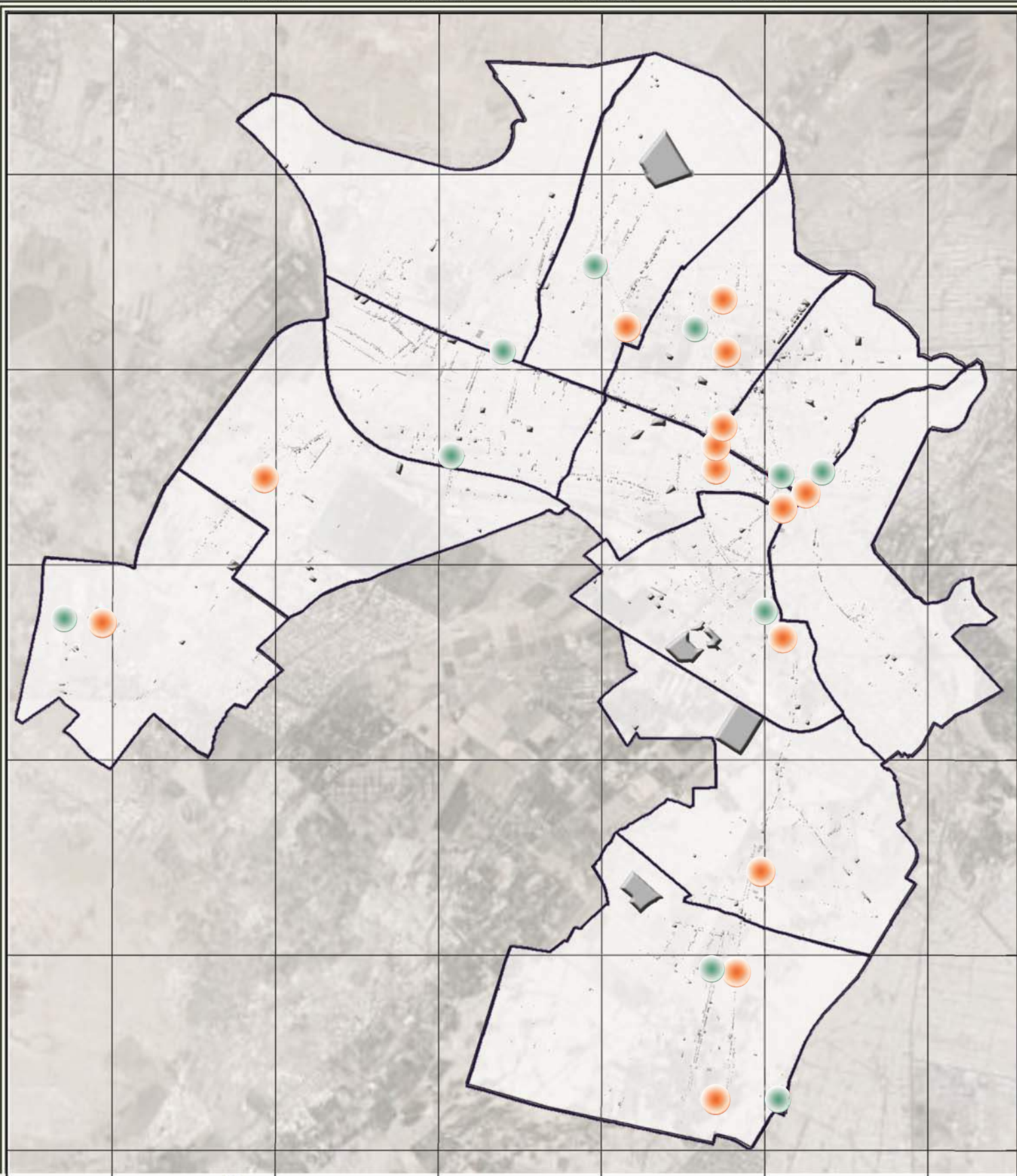
35°50'0"N

35°48'0"N

35°46'0"N

35°44'0"N

35°42'0"N



شهررداری کرچ
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح پنجم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرچ

محدوده شهر

محدوده مناطق شهری

پارکینگ شهری

پارکینگ محلی

کاربری تجاری-اداری

راهنما

موضوع نقشه: پراکنش و توزیع پارکینگ‌ها در سطح مناطق
شهر به تفکیک مقیاس عملکردی

منبع: طرح ساختاری راهبردی (جامع) شهر کرچ- ۱۳۸۷
(بازطراحی توسط مشاور)



شماره: ۱۲

مقیاس:

تاریخ بازتولید: ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P

۳-۳-۴-۵- تحلیل و ارزیابی میدان‌های شهر کرج

میدان‌های شهری علاوه بر نقش و عملکرد ترافیکی و تسهیل و روان‌سازی حرکت وسایل نقلیه در مقیاس‌های محلی دارای نقش‌های اجتماعی و در مقیاس‌های شهری دارای نقش و عملکرد سیاسی هستند. از این رو در این بخش، میدان‌های شهر کرج از دو منظر شکل و کالبد شهر و مقیاس عملکردی و محل قرارگیری مورد بررسی خواهند گرفت.

الف) شکل و کالبد میدان‌های شهر:

اکثر میدان‌های شهر کرج به دلیل ساخت در چند دهه اخیر دارای شکل و فرم کاملاً منظم و دایره‌ای شکل هستند. این میدان‌ها بسته به قرارگیری در مسیر راه‌های اصلی و نوع درجه‌بندی راه‌ها دارای ابعاد متفاوتی هستند. اصلی‌ترین میدان‌های شهر کرج میدان اسبی (استقلال)، میدان امام خمینی، میدان توحید، میدان سپاه می‌باشند.

شکل (۲۱): تصویری از فرم کالبدی میدان سپاه



شکل (۲۰): تصویری از فرم کالبدی میدان توحید کرج



ب) مقیاس عملکردی و نحوه توزیع میدان‌ها در سطح شهر

میدان‌های شهر کرج با توجه به محل قرارگیری در بافت شهری و بسته به درجه عملکردی راه‌های منتهی به آن دارای دو مقیاس عملکردی شهری و محلی هستند. در میدان‌های با مقیاس عملکردی شهری عموماً حجم عبور و مرور و تردد وسایل نقلیه زیاد بوده و حرکت وسایل نقلیه نسبت به عابر پیاده دارای اولویت است. این میدان‌ها عموماً در ساعات اوج دارای ترافیک سنگین می‌باشند. در بسیاری از میدان‌های جهت تسهیل حرکت وسایل نقلیه و جلوگیری از تداخل جهت‌های حرکتی چراغ راهنمایی رانندگی نصب شده است.

میدان‌های مقیاس محلی، عموماً میدانی هستند که درون بافت مسکونی محلات شکل گرفته‌اند. عملکرد این میدان‌ها بیشتر از آن که ترافیکی و وابسته به وسایل نقلیه باشد بسته به حضور عابرین پیاده است. فضای میانی این میدان‌ها محلی برای تجمع شهروندان و تعاملات اجتماعی است. اولویت حرکت در این میدان‌ها به دلیل ازدحام شهروندان، با عابرین پیاده می‌باشد و به دلیل نقش اجتماعی بالایی که در سطح محلات ایفا می‌کنند از درجه اهمیت بالایی در سطح شهر برخوردار بوده و به عنوان یک فضای شهری سرزنده عمل می‌نمایند. علیرغم اهمیت این میدان‌ها در سطح شهر، توزیع و تعداد آن‌ها محدود بوده و توجه به آن‌ها در برنامه‌های شهری صورت نگرفته است.

برخی از میدان‌های دارای عملکرد شهری درون بافت شهر نیز، در گذشته دارای مقیاس عملکردی محلی بوده که در ادامه گسترش و توسعه شهر، قرارگیری در محدوده مرکزی شهر و همچنین افزایش ترافیک و وسایل نقلیه به میدان‌های با مقیاس‌های شهر بدل گشته‌اند.

شکل (۲۲): تصویر هوایی از یک میدان با مقیاس محلی (میدان رستاخیز)



شکل (۲۳): نمایی از میدان اسبی شهر کرج



نقشه صفحه بعد پراکنش میدان‌های شهری را در سطح شهر کرج به تفکیک مقیاس عملکردی نشان می‌دهد. همان‌گونه که در نقشه مشخص است میدان‌های با مقیاس محلی عموماً در محلات توسعه یافته و دارای شبکه معابر منظم شکل گرفته و عمده میدان‌های با مقیاس عملکردی شهری در نیمه شمالی شهر و در راستای محورهای اصلی و همچنین نقاط مرکزی شهری توزیع شده‌اند.

50°52'0"E

50°54'0"E

50°56'0"E

50°58'0"E

51°0'0"E

51°2'0"E

35°52'0"N

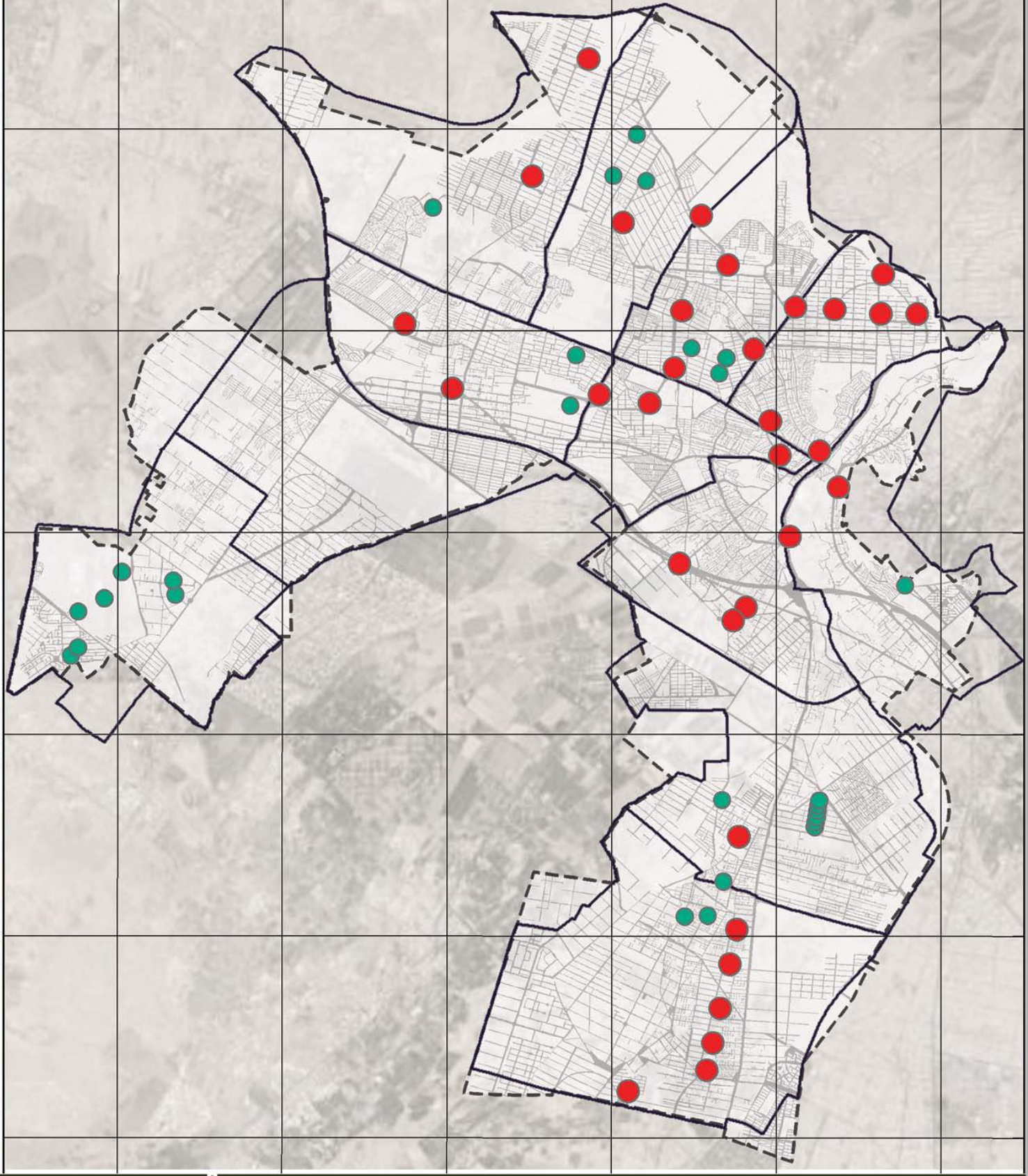
35°50'0"N

35°48'0"N

35°46'0"N

35°44'0"N

35°42'0"N



شهررداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم‌انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج

محدوده شهر

محدوده مناطق شهری

راهنما

میدان شهری

میدان محلی

موضوع نقشه: براکنش میدان‌های سطح شهر کرج به تفکیک
مقیاس عملکردی

پیمایش مشاور

منبع:

شماره: ۱۳

مقیاس:



S. A. P

تاریخ: ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P

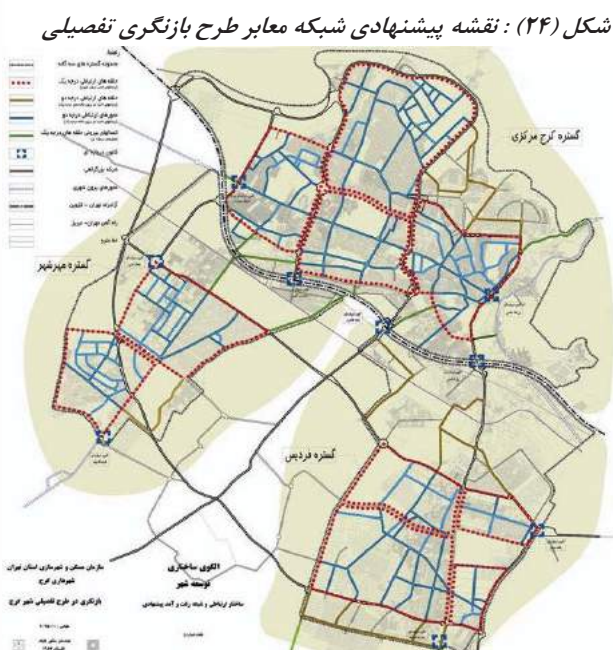
۳-۳-۴-۶- پیشنهادات طرح‌های فرادست

طرح‌های فرادست مصوب شهر کرج، در زمینه شبکه ارتباطی شهر، با هدف دستیابی به یک بافت شهری یکپارچه و پیوسته، تهیه شده‌اند. در این بخش پیشنهادات طرح بازنگری طرح تفصیلی، طرح ساختاری- راهبردی شهر کرج و طرح جامع حمل و نقل در خصوص شبکه ارتباطی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف) پیشنهادات طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج

نقشه طرح مصوب بازنگری طرح تفصیلی کرج که توسط مهندسین مشاور باوند در سال ۱۳۸۷ تهیه گردیده است، در طرح پیشنهادی خود سه گستره اصلی کرج مرکزی، مهرشهر و فردیس را پیشنهاد داده است. کانون‌های دروازه-ای، محورهای مجهز شهری و محورهای پیاده راهی سبز را برای تکمیل شبکه دسترسی پیشنهاد داده است. در نهایت نیز نقشه درجه بندی شبکه رفت و آمد پیشنهادی را ارائه داده است.

در این مطالعات، علاوه بر دو بزرگراه "شمال- جنوب" و "شرق- غرب" و کمربندی جنوبی کرج، چند تقاطع غیرهمسطح نیز پیشنهاد شده است. در طراحی شبکه



پیشنهادی، نقش بسیار موثر قطار سبک شهری در کاهش حجم و عبور و مرور سواره، مورد توجه جدی قرار گرفته است.

ب) پیشنهادات برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج

ساختار ارتباطی پیشنهادی برنامه راهبردی و طرح ساختاری در هر یک از سه بخش مجموعه، متشکل از عناصر زیر است :

حلقه‌های ارتباطی درجه یک اصلی، که تردد سواره در سطح کلان شهر را هدایت می‌کنند. پهنای محورهای تشکیل دهنده این حلقه‌ها، بسته به شرایط و امکانات موجود، ۴۵ تا ۵۰ متر است.

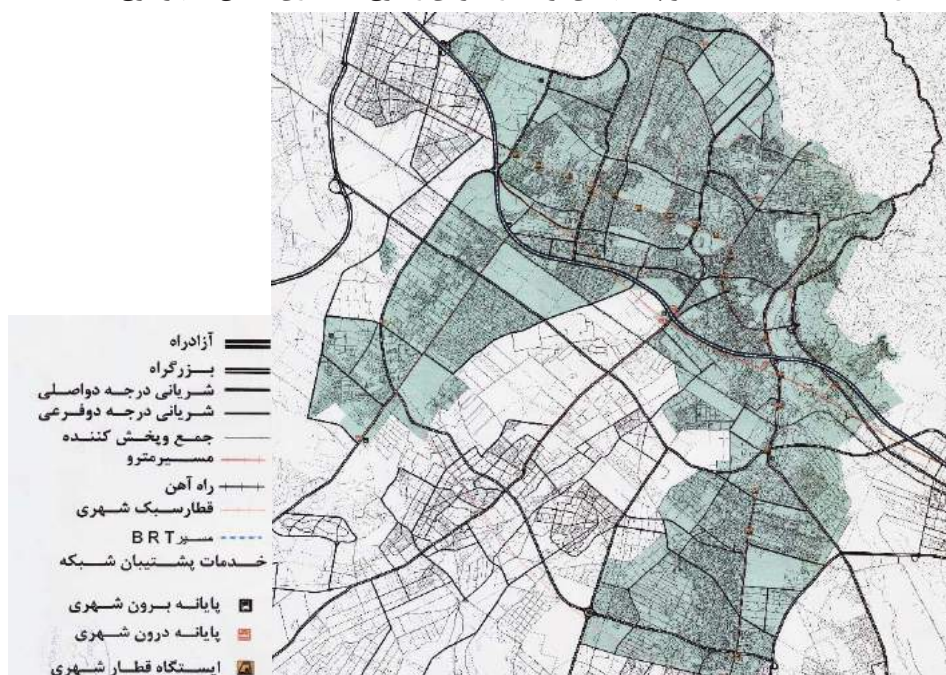
حلقه‌های ارتباطی درجه دو، که از حلقه‌های درجه یک منشعب می‌شوند و ارتباط‌های ناحیه‌ای بخش‌های مختلف بافت بیرون حلقه‌های درجه یک را تأمین می‌کنند.

محورهای ارتباطی درجه سه، متشکل از خیابان‌های با پهنای ۲۴ تا ۳۰ متر که ارتباط‌های داخلی و محلی بافت شهری را تأمین می‌کنند.

شبکه بزرگراهی: افزون بر عناصر سه گانه بالا، که کارکرد بخشی دارند و رفت و آمد در پهنه سه گستره شهری را تسهیل می کنند، یک شبکه بزرگراهی نیز با کارکرد شهری منطقه ای، پیش بینی شده است که هم حرکت و ارتباط شهری سه گستره را با هم و نیز حرکت ها و ارتباط های فراشهری منطقه ای کلان شهر و پیرامون آن را فراهم می سازد و در خارج از محدوده کرج بزرگ، با شبکه بزرگراهی در سطح حوزه کرج- شهریار پیوند دارد.

پایانه ها و تجهیزات حمل و نقل عمومی: در مدل سازی نظام حرکت در کرج بزرگ، سهم وسایل حمل و نقل همگانی از حدود ۱۴ درصد فعلی به ۵۰ درصد افزایش یافته است. این فزونی از یک سو به بیش از صد کیلومتر مجموع طول شبکه ریلی (قطار شهری) مصوب که اجرای آن آغاز شده است، و از سوی دیگر، به گسترش و توسعه شبکه اتوبوسرانی در پیوند با خطوط ریلی اتکا دارد. به این ترتیب، مابین فضاهای پشتیبان شبکه تردد همگانی (پایانه ها، مبدل ها و ...) از اهمیت بسیار برخوردار خواهد بود.

شکل (۲۵): نقشه شبکه معابر پیشنهادی برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج



ج) طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج

طرح جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج که توسط مهندسان مشاور اندیشکار و رهپویان تهیه شده، پیشنهاداتی بر اساس چهار معیار زیر داده است.

- اتصال و پیوستگی شبکه
 - کاهش زمان سفر بین نقاط مولد و جاذب سفر
 - برقراری مسیرهای جایگزین برای محورهای پرتراکم
 - امکان‌پذیری برقراری محور (از لحاظ اجرایی و معارض)
- در این طرح نیز جهت پوشش شبکه حمل و نقل پیشنهاداتی ارائه گردیده است، کمربند شمالی و جنوبی، چند بزرگراه غربی- شرقی، شمالی- جنوبی و همچنین تقاطع‌های غیر همسطح پیشنهادی را نیز ارائه داده است.

۳-۳-۴-۷- وضعیت پیاده روها و پیاده راه های کلان شهر کرج

حضور عابران پیاده در معابر شهر کرج، اثر زندگی بخش در کالبد شهر دارد و دارای دو جنبه اصلی می باشد:

- ۱- کمک به ارتقای سیستم حمل و نقل درون شهر کرج و ۲- فضایی برای ارتباطات و برخوردهای روانی اجتماعی. بر همین اساس می بایست در برنامه ریزی های حمل و نقل درون شهری به کیفیت پیاده راه ها توجه شود تا از این طریق شهروندان، ترغیب به انجام سفرهای کوتاه مدت درون شهری با حمل و نقل غیرموتوری به ویژه پیاده یشوند. در بررسی کیفیت پیاد روهای شهر کرج ویژگی های زیر بدست آمده است:

عدم وجود فضاهای مکث، نفوذپذیری نسبتا مناسب میان بدنه و پناه رو، عدم ایمنی عابرین پیاده و نفوذ موتورسیکلت و خودرو به درون پیاده رو، کف سازی نامناسب، اختلاف سطح های مداوم در اکثر پیاده روهای شهر، عدم عرض طولی مناسب به ویژه در خیابان های اصلی شهر مانند رجائی شهر و تجاوز عابر پیاده به مسیر سواره، میلان شهری ناکافی، روشنایی مناسب پیاده روها و ...

جدول (۶۳): نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای وضعیت عمومی آمد و شد در سطح شهر کرج^۱

شرایط درونی	قوت	ضعف
شرایط درونی	- توسعه کیفی مناسب (ساخت تقاطع‌های غیر مسطح) - افزایش هزینه عمرانی شهرداری در بخش حمل و نقل و عبور و مرور در سال ۹۱ نسبت به سال‌های گذشته - استقرار بر سر چهار راهی از محورهای ارتباطی استان و عبور خط راه آهن و مترو از آن - تدوین و تصویب طرح جامع حمل و نقل - وجود طرح مصوب قطار سبک شهری - وجود سرانه بالای معابر در شهر	- محدودیت ظرفیت در شبکه‌های محدوده مرکزی شهر به واسطه تمرکز و تراکم کاربری‌های جاذب سفر - عدم تناسب بین تقاضا و تعداد خطوط عبوری سیستم اتوبوسرانی - کمبود تسهیلات و عدم استقبال از حمل و نقل همگانی متناسب در جابه‌جایی تهران و کرج - موقعیت نامناسب ایستگاه‌های اتوبوس و تاکسی - عدم برخورداری برخی از ایستگاه‌ها از حداقل امکانات رفاهی - فقدان اقدام عملی در زمینه تمرکززدایی از هسته‌های اصلی شهر و کاهش ضریب جذب سفر - محدودیت امکانات حرکتی عابرین پیاده و در نتیجه تردد عابرین از سطح سواره‌رو در بسیاری از شریان‌های حرکتی - فقدان یا کمبود کف‌سازی مناسب در سطح پیاده‌روها - ظرفیت محدود و بسیار کمتر از تقاضای موجود ورودی‌ها و خروجی‌ها - فقدان سلسله مراتب دسترسی - تراکم ترافیک در شریان‌های حرکتی - عدم وجود محور شریانی مناسب برای سفرهای فردیس و مهرشهر به کرج مرکزی و بالعکس - ادغام محورهای برون شهری با درون شهری و تغییر نقش آن به خیابان شهری - غلبه تاکسی و سواری شخصی به عنوان وسیله نقلیه جابه‌جایی مسافر - نبود مسیرهای دوچرخه و پیاده مناسب در شهر - عدم تعریف مناسب دروازه‌های ورودی شهر - نبود پارکینگ عمومی در مرکز شهر و مراکز پرتردد - عدم هماهنگی دستگاه‌های اجرایی در انجام پروژه‌ها - نبود فرهنگ استفاده از حمل‌ونقل عمومی در میان مردم - نبود پیاده‌روهای کارا در شهر - نامناسب بودن تجهیزات کنترل ترافیک
	فرصت	تهدید
شرایط بیرونی	- تکمیل بزرگراه همت تا شمال شهر کرج - احداث کمربندی سوم تهران مطابق با پیش‌بینی طرح‌های فرادست - پیش‌بینی افزایش ظرفیت شبکه اتوبوسرانی در طرح جامع - تسریع در احداث و راه‌اندازی خطوط مترو - ترویج و گسترش استفاده از خدمات الکترونیک و از راه دور - وجود قطب قوی علمی دانشگاهی در کرج - وجود طرح‌های مصوب بزرگراه شمالی - جنوبی درون شهری و پیاده‌راه رجائی‌شهر - توجه به اتوماسیون در ارائه خدمات توسط شهرداری - روند رو به رشد توجه به دوچرخه و عابرین پیاده - وجود مدیریت تخصصی حمل‌ونقل در شهرداری کرج	- هزینه بالای تملک اراضی مورد نظر جهت توسعه کمی معابر - سرعت بالای رشد کلانشهر کرج - هزینه بالای احداث شبکه معابر پیوسته به دلیل شکل هندسی و گسترده شهر - تداوم خصیصه خوابگاهی شهر و وابستگی اشتغال آن به تهران - انجام طرح‌های ترافیکی بدون توجه به طرح جامع حمل و نقل - عدم اجرای کامل پروژه‌های تقاطع غیر همسطح - نبود سرمایه‌گذاری‌های لازم برای تسهیلات و تجهیزات جدید حمل‌ونقلی - توجه به تسهیل رفت‌وآمد سواره به جای عابر پیاده - گستردگی روزافزون سطح شهر

^۱ برخی از اطلاعات این جداول با استفاده از اسناد فرادست و همچنین نظرات مسئولین شهری بدست آمده است که به دلیل محدودیت حجمی در این گزارش نیامده است. بدیهی است با رجوع به منابع ذکر شده درانتهای گزارش و همچنین پرتال گزارش موارد مذکور به صورت مبسوط و تفصیلی قابل دستیابی خواهند بود.

۳-۳-۵- سنجش و تحلیل مراکز و محورها و پهنه‌های ارائه دهنده خدمات به شهر کرج

مراکز و محورها و پهنه‌های ارائه دهنده خدمات؛ پیش‌بینی شده در طرح ساختاری- راهبردی، که یکسره در چارچوب ویژگی‌ها و توانمندی‌های موجود شهر و محیط طبیعی درون و بیرون آن بازشناخته شده است، در ۶ گروه اصلی زیر قرار می‌گیرد:

- (۱) کاربری‌های فراشهری و کانون‌های کارکردی شهری
- (۲) گستره‌های کارکردی ویژه (هسته کهن مرکز شهر، مجموعه مرادآب، دنباله‌رود، ...)
- (۳) گستره‌های سبز و باز
- (۴) کانون‌های دروازه‌ای
- (۵) محورها و محله‌های شهری
- (۶) محورها و پیاده‌راهی - سبز

در جدول زیر عناصر و کاربری‌های عمده هر گروه آورده شده است.

جدول (۶۴): عناصر و کاربری‌های عمده تشکیل دهنده ساختار شهر به تفکیک گستره‌های شکل دهنده شهرکرج

گروه اصلی	گستره کرج	گستره فردیس	گستره مهرشهر
کاربری‌های فراشهری و کانون‌های کارکردی شهری	فراشهری: دانشکده کشاورزی و مراکز وابسته به آن، دانشگاه هنر، دهکده مهارت، دانشگاه آزاد، مؤسسات تحقیقاتی وابسته به وزارت جهاد کشاورزی، مرکز پزشکی و کشاورزی هسته‌ای، دانشگاه تربیت معلم کارکردی: کارخانه‌های جهان، کارخانه قند، پادگان سپاه، زمین‌های حاج طرخانی، زندان رجایی شهر و زمین‌های شمال آن، بخش غربی دامپروری حیدرآباد، زمین‌های شمال حصارک و شمال دانشگاه تربیت معلم	فراشهری: مجموعه راه‌آهن، موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی، نیروگاه برق منتظر قائم کارکردی: باغ ۱۱۰، زندان کجویی، زمین‌های غرب سپیددشت، زمین‌های جنوب نیروگاه و امتداد خیابان امام خمینی	کارکردی: فرودگاه نیروی انتظامی و زمین‌های جنوب آن، زمین‌های واقع در لبه‌های شرقی و غربی جاده ماهدشت، جنوب غربی شهرک کیانمهر و زمین‌های غرب اخترآباد و آق‌تپه
گستره‌های سبز و باز	پارک تحقیقاتی جهان‌نما، باغ‌های جهان‌شهر، موسسه تحقیقات دامی حیدرآباد، زمین‌های شمال شرقی سرم‌سازی رازی، سرم‌سازی رازی، کانون بازنشستگان نیروهای مسلح، کشتزارهای نمونه دانشکده کشاورزی	باغ‌های حاشیه رودخانه در کلاک و سرحدآباد، باغ‌های غربی رزکان نو، پهنه جنوب نیروگاه برق.	باغ سیب، کاخ مروارید و باغ شمالی آن، زمین‌های کشاورزی غرب مهرشهر حدفاصل لبه غربی بافت شهری تا جاده قزل حصار

کانون‌های دروازه‌ای	پل شاه‌عباسی، پل فردیس، پایانه کلانتری، ۴۵ متری گلشهر، میدان دانشگاه حصارک	پل فردیس، هفت‌جوی، سه‌راه اندیشه	دروازه شمال غربی، فرودگاه پیام
محورهای مجری شهری	خیابان قزوین، خیابان طالقانی، خیابان شهدای دانش‌آموز، خیابان ۴۵ متری گلشهر، کمربندی قدیم از میدان امام خمینی تا چهارراه رجایی‌شهر، خیابان مطهری، محور مجهز میدان طالقانی رجایی‌شهر تا زمین‌های شمال زندان	خیابان فردیس، بلوار امام خمینی، محور مجهز شرقی - غربی بلوک شمالی نیروگاه برق	بلوار ارم، محور مجهز شرقی - غربی منطبق بر حریم خط انتقال برق فشار قوی، محور مجهز شرقی - غربی حد فاصل فازهای ۱ و ۲، محور شمالی - جنوبی حد فاصل دو محور شرقی - غربی و شمالی - جنوبی
محور پیاده - سبز	مسیر نهر کهن آبیاری، بسیاری از گذرگاه‌های درون بافت هسته کهن و مسیر جوی‌های کهن	با رویکردی همانند بافت هسته کهن، بهره‌گیری از مسیرهای مناسب موجود	
گستره‌های کارکردی ویژه	هسته کهن مرکز شهر، مجموعه چندکارکردی تپه مرادآب، پهنه تفریحی - گردشگری دنباله‌رود،	-	-

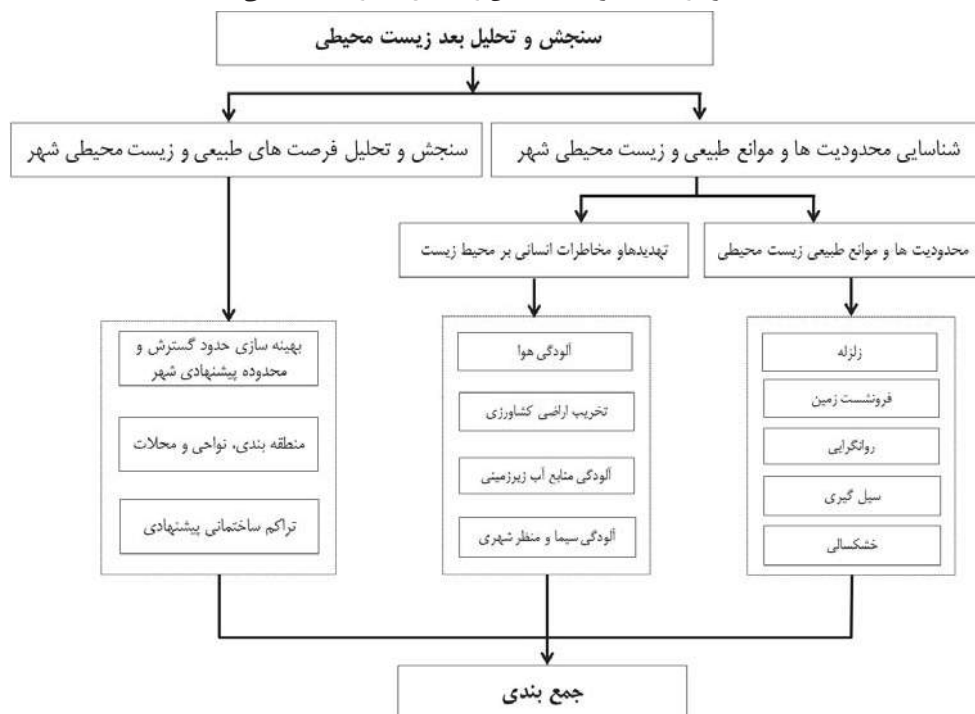
منبع: برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج - ۱۳۸۷

۳-۳-۴- سنجش و تحلیل بعد زیست محیطی

در دهه‌های اخیر افزایش سریع جمعیت، مشخصه اصلی شهر کرج می‌باشد. این افزایش جمعیت به نوبه خود باعث توسعه فیزیکی و کالبدی بدون برنامه و لجام گسیخته، افزایش حاشیه نشینی و ایجاد شهرک‌ها در پیرامون شهر کرج شده است که این توسعه فیزیکی بدون توجه به پارامترهای بومی و زیست شناختی اتفاق می‌افتد. تخریب باغ‌ها و اراضی کشاورزی به نفع ساخت و سازها و دست اندازی به حریم رودخانه‌ها و ارزش‌های زیست محیطی، توسعه در شیب‌های تند شمالی، همجواری‌های نامناسب در کاربری‌ها و ... از جمله تبعات این توسعه کالبدی است. برای به حداقل رسیدن اثرات نامطلوب زیست محیطی حاصل از چنین فرآیندی، لازم است به فاکتور طبیعی و خصوصیات زمین به عنوان پایه و عناصر اصلی توسعه فیزیکی توجه کافی و لازم مبذول گردد.

در این بخش وضعیت شهر کرج به لحاظ شاخص‌های زیست محیطی در دو سطح محدودیت‌ها و موانع طبیعی و فرصت‌ها و امکانات زیست محیطی مورد بررسی قرار گرفته است. نمودار زیر فرایند سنجش و تحلیل بعد زیست محیطی را نشان می‌دهد.

نمودار (۲۹): فرایند سنجش و تحلیل بعد زیست محیطی



۳-۴-۱- شناسایی محدودیت‌ها و موانع طبیعی و زیست‌محیطی شهر کرج

شهر کرج در چند سال اخیر به شیوه‌ای کنترل نشده گسترش یافته است، بدیهی است که چنین گسترش بدون برنامه‌ی آن پیامدهای اکولوژیک چندی به همراه داشته است. مخاطرات طبیعی نیز در کنار پیامدهای اکولوژیکی از مسائل محدود کننده توسعه شهر به حساب می‌آید که بایستی به دقت مورد بررسی قرار گیرد. جهت تحلیل محدودیت‌ها و موانع طبیعی، این بخش در دو قسمت مخاطرات طبیعی و تهدیدهای انسانی زیست‌محیطی مورد بررسی قرار گرفته است.

۳-۴-۱-۱- محدودیت‌ها و موانع طبیعی زیست محیطی

به طور کلی عوامل طبیعی محدود کننده توسعه شهر به دو دسته کلی قابل تقسیم می‌باشد. دسته اول شامل عوامل طبیعی دوره‌ای با تاثیر مداوم بر روی کالبد شهر مانند بادهای موسمی، یخبندان و ... می‌باشد. دسته دوم عوامل طبیعی غیرمترقبه و تقریباً پیش‌بینی نشده مانند زمین‌لرزه و فرونشست زمین و ... می‌شود. که در ادامه به بررسی مختصر هر یک پرداخته خواهد شد.

- زلزله: براساس اطلاعات برداشت شده از طرح آمایش استان تهران مصوب سال ۱۳۸۸، شهر کرج جزء شهرهایی است که بیشترین سطح اراضی با خطر زیاد و خیلی زیاد زمین لغزشی را داراست و به دلیل تمرکز اقتصاد و جمعیت، در مقابل زمین‌لرزه آسیب‌پذیری بیشتری دارد. کاظم آباد و کلاک کرج در پهنه حریم گسل و کاروانسرای سنگی و جنوب کرج در پهنه ویرانی خیلی شدید قرار دارند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ۱۳۸۷، ص ۷۰)

- فرونشست زمین: تغییرات آب و هوایی در سال‌های اخیر که موجب بارش کمتر و کاهش منابع آب زیرزمینی و در نتیجه پمپاژ آب زیرزمینی بیشتر در این مدت بوده است، از دیگر دلایل بروز فرونشست می‌تواند باشد. در حال حاضر بعثت تراکم زیاد جمعیت و فشارهای ناشی از آن بخصوص ساخت و ساز و اضافه برداشت از آب‌های زیر زمینی در دشت تهران- کرج، این دشت از نظر فرونشست در خطرناکترین وضعیت قرار دارد. (طرح آمایش، ۱۳۸۸، ص ۱۱۴)

- روانگرایی: در منطقه کرج در خارج از محدوده شهری پتانسیل روانگرایی جز در مناطق بسیار محدودی، وجود ندارد. در بستر رودخانه کرج پتانسیل روانگرایی متوسط ارزیابی می‌شود. (طرح مجموعه شهری، ۱۳۸۲، ص ۳۴ و ۳۶)

- سیل‌گیری: در بررسی تاریخچه منطقه، سابقه‌ای از وقوع سیل یافت نمی‌شود. به دلیل توپوگرافی و شیب ملایم زمین در دشت جنوبی حوزه، جنس آبرفتی خاک، بارش متناسب باران، وجود مسیل‌های متعدد، همچنین کافی بودن ظرفیت و کشش رودخانه احتمال این حادثه در منطقه نمی‌رود. فقط در اطراف رودخانه کرج که ساخت و سازها بدون رعایت حریم تا لبه آب پیشروی داشته‌اند، خطر وجود دارد که بایستی با اعمال ضوابط و مقررات ساخت حریم رودخانه مرتفع

گردد. همچنین در صورت شکستن سد کرج بر اثر زلزله اراضی پایین دست آن در امتداد رودخانه کرج تا دشت شهریار گرفتار سیل خواهد شد (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار، ۱۳۸۷، ص ۴۴). با طراحی درست سازه‌های کنترل کننده مانند سدها و بندها و مسیل‌های مناسب می‌توان از زمین‌های پایین دست محافظت کرد و از تخریب باغات و اراضی کشاورزی جلوگیری نمود.

- **خشکسالی:** شهر کرج به علت دارا بودن بیشترین سطح از کلاس‌های آسیب‌پذیری زیاد و خیلی زیاد به خشکسالی، در معرض آسیب‌ها و خسارات مستقیم خشکسالی قرار دارد. به نظر می‌رسد مدیریت ریسک و تهدیدات خشکسالی در این شهر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و لازم است بیش از پیش مورد توجه قرار گیرد.

- **ساخت توپوگرافیک:** ساخت و ساز شهر کرج در حد شمالی شهر به کوهستان محدود می‌شود. در واقع کوهستان مانعی در برابر استقرار و گسترش ساخت و سازهای شهری می‌باشد که این محدودیت در شمال و شمال‌شرقی و تا حدودی شرق منطقه به چشم می‌خورد.

۳-۳-۴-۱-۲- تهدیدها و مخاطرات انسانی زیست محیطی

تهدیدها و مخاطرات انسانی، به طور مستقیم حاصل فعالیت‌های انسانی هستند و در صورت تداوم روند آن‌ها پدیده‌های طبیعی نیز می‌توانند باعث تشدید و توزیع آن‌ها شوند. به طور کلی تهدیدها و مخاطرات انسانی شامل آلودگی هوا ناشی از سوخت وسایل نقلیه، تخریب اراضی کشاورزی، آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی و ... می‌شود که در ادامه به توضیح و تشریح آن پرداخته خواهد شد.

- **آلودگی هوا:** در شهر کرج، به لحاظ عدم کفایت میزان کشش سطوح معابر عمومی و خیابان‌های موجود و همچنین وجود نقص‌های فراوان در سیستم‌های احتراق اغلب خودروها و نیز عدم رعایت استانداردهای لازم در هنگام استفاده از خودروها و نیز عدم رعایت استانداردهای لازم در هنگام استفاده از خودروها و چندین مورد دیگر، با مشکلات و معضلات زیست محیطی زیادی مواجه است. خودروها به ویژه اتومبیل‌های شخصی به عنوان مهمترین و عمده ترین منابع آلوده کننده هوا محسوب می‌شود (طرح مجموعه شهری، ۱۳۸۲، ص ۴۷).

آلودگی هوا در محدوده شهر کرج و چند مجموعه صنعتی و تولیدی صورتی حاد به خود گرفته است. در شرایط کنونی کنترلی بر منابع مولد آلودگی هوا وجود ندارد و به موازات آن با گسترش واحدهای صنعتی، واحدهای مسکونی و بار ترافیک موتوری سلامت انسان، گیاه و خاک تهدید می‌شود. به گفته دیگر افزایش آلودگی هوا نه تنها سلامت شهری و غیرشهری حوزه را به مخاطره می‌اندازد بلکه به محصولات کشاورزی و باغی و حتی بازدهی آنها آسیب می‌زند. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ۱۳۸۷، ص ۱۲۴)

- تخریب اراضی کشاورزی: از شهرستان‌های مورد بررسی در طرح آمایش تهران مصوب سال ۱۳۸۸، از نظر سرانه اراضی کشاورزی، شهرستان کرج در وضعیت توسعه رو به تخریب قرار دارد. (علیمحمدی، ۱۳۸۸، ص ۷۷)

افزایش شدید جمعیت و توسعه فیزیکی با روند سریع، با نابودی و تخریب پوشش‌های گیاهی، باغات و زمین‌های کشاورزی همراه بوده است. البته اراضی طبیعی خارج از محدوده شهر کرج را باید به فقدان برنامه‌ریزی اصولی و کاربری‌های متناقض با حفاظت از محیط زیست نسبت داد که ارتباطی غیرمستقیم با گسترش شهر کرج داشته است.

روند غالب گذشته در حوزه شهری کرج- شهریار، کاهش زمین‌های زراعی، مراتع و باغ‌ها و نیز افزایش سطوح مسکونی و به ویژه صنعتی بوده است. رخ دادن این توسعه (مسکونی، صنعتی) در زمین‌ها با ارزش زراعی و باغ‌ها بوده، سبب حرکت حوزه به سوی ناپایداری خصوصاً محیطی شده است. به‌طوری‌که از راضی بایر کمتر استفاده شده و آنچه بیشتر به وقوع پیوسته تبدیل و تغییر کاربری زمین‌های زراعی و باغ‌ها بوده است.

از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها نه تنها موجب تغییرات اقلیمی و تشدید خشکی منطقه می‌شود، بلکه به توان اقتصادی و گردشگری شهر کرج نیز لطمه می‌زند.

- آلودگی منابع آب‌های زیرزمینی: در بخش وسیعی از منطقه سطح ایستابی آب در حدود ۱۵ متر گزارش شده است. سطح ایستابی در اعماق ذکر شده در همان حدودی است که معمولاً چاه‌های جذبی فاضلاب حفر می‌گردند و از این طریق فاضلاب انسانی به راحتی وارد منابع آب‌های زیرزمینی می‌شود. آزمایش‌های انجام شده بر روی نمونه‌های آب چاه‌ها و شبکه‌ها در شهر کرج نشان می‌دهد که درصد آلودگی به طور مرتب رو به افزایش بوده و محدوده آلودگی نیز گسترش یافته است. به طور کلی، نوسانات سطح ایستابی در حوزه کرج- شهریار از زمان احداث سد کرج بسیار شدید بوده و در وضعیت موجود در شرایط بحرانی قرار دارد. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج، ص ۲۵).

- آلودگی سیما و منظر شهری: افت کیفیت سیمای محیط که نتیجه، رشد پراکنده واحدهای صنعتی و کارگاهی، بهره‌برداری بیشتر از معادن شن و ماسه و در نتیجه گسترش هر چه بیشتر سطوح تخریب شده می‌باشد را، بایستی در شمار آثار زیست محیطی روند کنونی دانست.

معدن شن و ماسه در بستر رودخانه کرج که سبب تخریب سطح زمین و ایجاد گودال‌های تقریباً عمیق می‌شود در صورت متروک ماندن علاوه بر چهره ناخوشایند آن، به محلی جهت تجمع زباله و نخاله‌های شهری تبدیل خواهد شد. از آنچه گفته شد می‌توان نتیجه گرفت که در وضعیت کنونی منطقه، از دیدگاه زیست محیطی، کاهش فزاینده ارزش‌ها و کارکردهای اکولوژیک، با تهدید سلامت ساکنان، کاهش بازدهی اقتصادی بخش کشاورزی و لطمه خوردن به جلوه‌های طبیعی و توان‌های گردشگری شهر همراه است.

۳-۴-۲- شناسایی و تحلیل فرصت‌های طبیعی و زیست محیطی شهر کرج

شهر کرج به همراه سکونتگاه‌های اطراف آن از مساعدت طبیعی یا محیطی گشاده دست و پربركت برخوردار است که در مراحل بعدی عوامل اجتماعی- اقتصادی و سیاسی در تطور متفاوت سیمای این فضای گشاده دست نقشی بسیار اساسی ایفا نموده‌اند. به همین مناسبت قبل از هر اقدامی نیاز است به شناخت قابلیت‌های طبیعی این محدوده مبادرت ورزید، زیرا طبیعت بستر اولیه کلیه بارگذاری‌های بعدی به شمار می‌رود. این شهر و محیط پیرامونی آن از پتانسیل‌ها و توان بالای کشاورزی و اقلیم مناسب بهره‌مند است که می‌توان به موضوعات زیر به عنوان فرصت‌های طبیعی و زیست محیطی برای آن اشاره کرد:

- شرایط آب و هوایی شهر کرج: شهر کرج در دامنه‌های جنوبی رشته کوه‌های البرز قرار دارد و آب و هوای آن جزء اقلیم مدیترانه‌ای با باران بهاره بوده است. ریزش نزولات بیشتر در فصول بهار و زمستان در این منطقه صورت می‌گیرد (طرح مجموعه شهری، بخش چهارم، مطالعات محدودیت‌ها و امکانات طبیعی (پهنه‌بندی حرکات دامنه‌ای در محدوده طرح، ص ۶-۷). وجود دوره‌های نسبتاً طولانی مرطوب (نسبتاً در مقایسه با گستره‌های بیابانی و نیمه بیابانی ایران) خواه ناخواه شرایط را برای فعالیت‌های کشاورزی که در نهایت به اسکان انسان در یک مکان خاص منتهی می‌گردد، مناسب می‌سازد.

دمای هوای حوزه معتدل است و به طور متوسط در ۵ ماه از سال میانگین آن به ۱۸ درجه سانتی گراد می‌رسد. (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ۱۳۸۷، ص ۴۸).

- جهت وزش باد: باد غالب منطقه در درجه اول شمال غربی است که در تمام فصول سال غلبه دارد و در درجه دوم باد غالب جنوب می‌باشد که حداکثر فراوانی را در فصل تابستان دارد و به همراه خود هوای گرم و خشک مناطق داخلی را به محدوده می‌آورد. تنها در فصل بهار بادهای شدید از شمال شرق و به طور محدود از جنوب شرقی می‌وزند و کمتر فرکانس وزش باد از جهات شرق و جنوب و جنوب غربی مشاهده می‌شود. به لحاظ اینکه وزش باد از جنوب شرقی از مناطق سرسبز و کوهستان‌های البرز مرکزی سرچشمه می‌گیرند جزء بادهای مطلوب به شمار می‌آید. بادهای جهت شمال و شمال غرب در تابستان نیز، جزء بادهای مطلوب می‌باشد. باد غالب منطقه در تعدیل و کاهش آلودگی هوا نقش به سزایی دارد.

- رودخانه کرج: رودخانه کرج و وجود اراضی حاصلخیز در بخش جنوبی، باعث شده است که این ناحیه از کانون‌های مهم باغداری و کشاورزی در سطح منطقه به شمار آید. رودخانه کرج فرصت‌های مناسبی از جهات زیست محیطی و کشاورزی برای شهر کرج فراهم آورده است که مهمترین آن عبارتند از:

- تأمین آب مورد نیاز مصارف شهری و صنعتی

- تأمین آب مورد نیاز مصارف آبیاری فضاهای سبز عمومی و باغبانی در شهر

۳-۴-۲-۱- جمع‌بندی

در مجموع ارزش‌های طبیعی شهر کرج در حدی است که با یک برنامه‌ریزی درست می‌توان به جاذبه‌های گردشگری و طبیعت‌گردی (اکوتوریسم) آن افزود و حتی در فصل زمستان نیز پذیرای گردشگران بود. اما این برنامه‌ریزی می‌بایست به موازات اقدامات حفاظتی به پیش برده شود تا رونق این فعالیت‌ها لطمه‌ای به محیط زیست وارد نیارد، بلکه به حفاظت بیشتر ارزش‌های آن انجامد. در جدول زیر نقاط قوت، ضعف، و امکانات و محدودیت‌های طبیعی و زیست-محیطی شهر کرج نشان داده شده است.

جدول (۶۵): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های زیست‌محیطی^۱

شرایط درونی	قوت	ضعف
شرایط درونی	- وجود دوره‌های نسبتاً طولانی مرطوب در منطقه	- از بین رفتن غنی‌سازی طبیعی خاک با احداث سد امیرکبیر
	- وجود شرایط مساعد اقلیمی جهت فعالیت کشاورزی به دلیل عبور رودخانه کرج	- کاهش سهم بخش کشاورزی از آب رودخانه کرج
	- رودخانه کرج به عنوان پرآب‌ترین و بزرگ‌ترین جریان سطحی منطقه	- آلودگی آب، هوا، خاک و صوتی بسیار شدید به دلیل ضعف مدیریت در منطقه و تبدیل شدن به کانون بحران
	- قرارگیری ۴۵ درصد اراضی جز اراضی قابل کشت بدون هیچگونه محدودیتی	- ضعف در مدیریت بحران در منطقه
	- وجود رودخانه کرج به عنوان منبع آب دائمی	- عدم کنترل بر مولدهای آلوده کننده هوا
	- زمینه توسعه دامداری- چه به صورت عشایری و چه به صورت ساکن	- بازدهی کمتر محصولات کشاورزی به دلیل آلودگی هوا
	- وجود دانشکده کشاورزی و تعدادی از موسسات تحقیقاتی وابسته به وزارت کشاورزی در این محدوده	- کاهش سرانه اراضی کشاورزی شهرستان کرج
	- دمای معتدل هوا در محدوده	- نسبت بالای جمعیت به ظرفیت محیط
	- تنوع توپوگرافیک در منطقه	- توسعه سکونتگاه‌ها بر روی اراضی کشاورزی
		- تبدیل باغات و اراضی کشاورزی به کاربری صنعتی و مسکونی در سطح وسیع
		- کاهش میزان بارندگی، افزایش دمای محیط، کاهش تعداد روزهای یخبندان، کاهش ریزش‌های جوی به صورت برف به دلیل گسترش شهر
		- رشد پراکنده واحدهای صنعتی و کارگاهی، بهره‌برداری بیشتر از معادن شن و ماسه
		- کاهش آلودگی رودخانه کرج و پایین رفتن سطح آب سفره‌های زیرزمینی
		- آلودگی آب‌های زیرزمینی توسط فاضلاب انسانی
		- افت مداوم کیفیت محیطی، از بین رفتن منابع طبیعی و تشدید خشکی هوا
		- سهم بالای استفاده از آب رودخانه کرج در شهر تهران و کاهش سهم کشاورزی از آن
شرایط بیرونی	فرصت	تهدید
شرایط بیرونی	- توان تبدیل به قطب گردشگری غرب تهران به دلیل جاذبه‌های گردشگری و طبیعت‌گردی	- آسیب پذیری بالا در برابر زمین‌لرزه به دلیل تمرکز اقتصاد و جمعیت
	- وجود جاده برغان و جاده چالوس در اطراف آن	- قرارگیری در خطرناک‌ترین وضعیت از نظر فرونشست زمین
	- ظرفیت علمی قوی و مطرح در پردیس دانشکده کشاورزی	- احتمال بروز پدیده بزرگنمایی آبرفتی و زمین‌لرزه در شمال شهر به دلیل ساخت و ساز بی‌رویه در آن
		- بیشترین سطح از کلاس آسیب پذیری زیاد و خیلی زیاد در خصوص خشکسالی در کرج
		- از بین رفتن اراضی کشاورزی و به خطر افتادن محیط زیست با استمرار روند موجود
		- از بین رفتن ارزش‌های محیط طبیعی حوزه در اثر کاهش سطوح سبز و باغ‌ها
		- گسترش شهر به صورت افقی

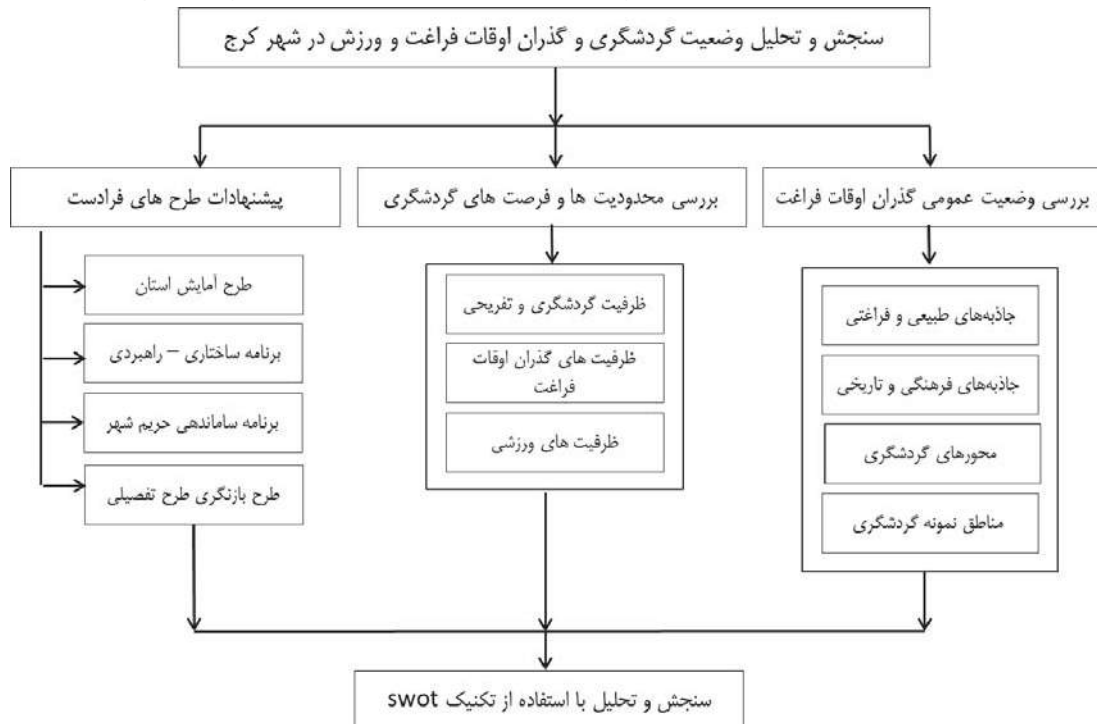
^۱ برخی از اطلاعات این جداول با استفاده از اسناد فرادست و همچنین نظرات مسئولین شهری بدست آمده است که به دلیل محدودیت حجمی در این گزارش نیامده است. بدیهی است با رجوع به منابع ذکر شده درانتهای گزارش و همچنین پرتال گزارش موارد مذکور به صورت مبسوط و تفصیلی قابل دستیابی خواهند بود

۳-۵- سنجش و تحلیل بعد گردشگری، تفریحی

امروزه گردشگری به عنوان یکی از مهمترین صنایع توسعه پایدار، فرصت بزرگ فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی برای کلانشهرها و مادر شهرهای جهانی از جمله کلانشهر کرج بوجود می‌آورد. این صنعت در ساختارهای فضایی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی عصر پسامدرن در جامعه حال حاضر شهری ایران بسیار با اهمیت است؛ بر اساس چنین ویژگی، امروزه گسترش فضاهای باز جمعی و ایجاد مراکز فراغتی و تفریحی مدرن یکی از اهداف مهم برنامه‌ریزان مدیریت کلانشهرهای جامعه در حوزه گردشگری شهری است. توسعه گردشگری شهری با ارتقای ابعاد کمی و کیفی با حداکثر بازده یکی از مهمترین فعالیت‌های عمده مدیریت اجرایی شهرها در عصر حاضر می‌باشد. وجود جاذبه‌های متنوع در شهرها چون اماکن تاریخی، فضاهای سبز، مراکز فرهنگی امکانات ورزشی، تسهیلات مهمان نوازی، مراکز خرید و بازارها و ... جزء پارامترهای مهم شکل‌گیری گردشگری شهری می‌باشد. تأکید بر توسعه فعالیت‌های عمران گردشگری شهری، نوسازی بافت‌های تاریخی شهر، بازسازی فضاهای تفریحی در این حوزه با ارائه تسهیلات مناسب کمک شایانی به توسعه پایدار شهری می‌کند. رقابت در جهت توسعه پایدار گردشگری شهری با توجه به ارائه نیازهای جهانگردان، در کنار تقویت مشارکت بخش‌های خصوصی و شهروندان در رفع این نیازها، همچنین ایجاد بسترهای آمایشی مختلف در این حوزه باید مورد اهمیت و برنامه‌ریزی مدیریت اجرایی گردشگری شهری قرار گیرد. وجود تبلیغات داخلی و خارجی در حوزه شناخت توریسم شهری کلانشهرها، بسط مراکز فرهنگی، فرهنگسراها، پویایی گردشگری شهری، تربیت نیروی متخصص در جامعه ما می‌تواند در توسعه پایدار توریسم شهری بسیار موثر باشد. ایجاد شبکه زیرساختی قوی گردشگری در شهر کرج در میان مدت و کوتاه مدت، موجب افزایش درآمد پایدار شهرداری کرج خواهد شد. تغییر نگرش مسئولان و شهروندان نسبت به جذب گردشگران شهری، ارائه رفتارهای مناسب با این میهمانان، کنترل معضلات و مشکلات گردشگران، توجه به پروسه فرایند ارائه اطلاعات مورد نیاز به گردشگر و ... می‌تواند جزء مهمترین عوامل توسعه پایدار راهکارهای گردشگری شهری در استان البرز و به خصوص در شهر کرج باشد.

فرآیند کار در سنجش و تحلیل بخش گردشگری شهر کرج به صورت زیر می‌باشد :

نمودار (۳۰): فرآیند کار سنجش و تحلیل گردشگری و اوقات فراغت و ورزش شهر کرج



۳-۵-۱- سنجش و تحلیل وضعیت عمومی گذران اوقات فراغت و ورزش در شهر کرج

کرج به عنوان یکی از کلانشهرهای ایران و همچنین مرکز استان البرز، برخوردار از جاذبه های گردشگری طبیعی غنی می باشد. این شهر که هم اکنون بخش قابل توجهی از فشار جمعیت و کم آبی تهران را تحمل می کند، از دوران پیش از تاریخ باستان نیز سرزمینی پرجاذبه و مرکز آب و آبادانی بوده است. استعدادهای طبیعی و منابع آبی فراوان سلسله جبال البرز، همچنین خاک حاصلخیز دامنه های البرز و دشت منتهی به آن برای اجتماعات بشری مناسب بوده است و دلیل آن آثار باستانی ارزشمندی است که در گوشه و کنار این جلگه وسیع و در حاشیه راه های ارتباطی کهن قابل مشاهده است. تپه های آق تپه، مراد تپه و تپه مردآباد، قلعه های تاریخی تنگ گسیل و شهرستانک و آثار دوران اسلامی همچون برج میدانک مغولی، پل و کاروانسرای شاه عباسی کرج، کاخ های قاجاری و کاخ های رضا شاهی و محمدرضا شاهی حکایت از استمرار استقرارهای پی در پی در این منطقه دارد. کرج و مناطق پیرامون آن همواره به عنوان منطقه ای خوش آب و هوا میزبان بسیاری از شهروندان تهرانی بوده است. آب و هوای دلپذیر و خنک کرج در کنار چشم اندازهای زیبای طبیعی موقعیت مناسبی را برای ترویج گردشگری در این شهر فراهم می کند. از جمله جاذبه های گردشگری کرج می توان جاده زیبای کرج- چالوس، باغ سیب مهرشهر کرج، کاخ مروارید (شمس)، پارک خانواده جهانشهر و روستای تاریخی آتشگاه را نام برد.

بررسی وضعیت وضعیت عمومی گذران اوقات فراغت و ورزش در شهر کرج، در دو مبحث جاذبه‌های گردشگری و تفریحی در داخل و بیرون از شهر، فضاهای فرهنگی و ورزشی بررسی شده است و در نهایت پیشنهادات طرح فرادست در این خصوص ارائه شده است.

استان البرز از لحاظ غنای زیبایی‌های طبیعی، وجود رودخانه‌های آب شیرین، چشمه‌ها و غارهای طبیعی، آبشارهای مرتفع، کوه‌های بلند، درختان کهنسال، پوشش گیاهی و جانوری و ... ظرفیت بالایی از حیث گردشگری دارا می‌باشد. از جاذبه‌های اطراف کرج می‌توان به روستای تاریخی آتشگاه، مجموعه سد امیرکبیر، کاروانسرای ینگه امام، پل تاریخی کرج، پیست اسکی دیزین، پیست اسکی خور، آتشکده تخت رستم، کاخ سلیمانیه واقع در دانشکده کشاورزی، باغ لاله گچسر، دهکده واریان، روستای برغان، دریاچه سد طالقان، باغات طالقان، رودخانه کرج، غار یخ مراد، روستای نشرود، دریاچه سد طالقان، روستای آغشت، آبشار آرادان و ... اشاره کرد. کرج به دلیل قرارگیری در بستر محیطی مناسب، جاذبه‌های طبیعی فراوانی در اطراف شهر دارد. همچنین در محدوده شهر کرج نیز جاذبه‌های طبیعی گردشگری غنی وجود دارد که می‌توان به باغات جهان شهر، باغ گل‌ها، پارک تنیس، پارک خانواده کرج با امکانات ورزشی و تفریحی، کوه باغستان کرج و ... اشاره نمود.

بیش از یک سوم از سطح حوزه کرج - شهریار را زمین‌های کشاورزی، باغ‌ها، فضا‌های سبز حفاظتی و حریم سبز فرا گرفته است که ثروت طبیعی ارزشمندی برای این منطقه به شمار می‌رود. دمای هوای حوزه معتدل است و به طور متوسط در ۵ ماه از سال میانگین آن به ۱۸ درجه سانتی‌گراد می‌رسد.

هسته روستایی حوزه و زمین‌های کشاورزی و باغ‌های وابسته به آن، شکل‌گیری خود را مدیون رودخانه کرج هستند، زیرا آبدهی مناسب رودخانه و اراضی آبرفتی و سیلابی اطراف آن زمینه را مساعد چنین توسعه‌ای کرده است.

ارزش‌های طبیعی حوزه در حدی است که با یک برنامه‌ریزی درست می‌توان به جاذبه‌های گردشگری و طبیعت‌گردی (اکوتوریسم) آن افزود و حتی در فصل زمستان نیز پذیرای گردشگران بود، اما این برنامه‌ریزی می‌بایست به موازات اقدامات حفاظتی به پیش برده شود تا رونق این فعالیت‌ها لطمه‌ای به محیط زیست وارد نیابد، بلکه به حفاظت بیشتر ارزش‌های آن منجر گردد. توسعه بیشتر باغ‌ها و ویلاها نیز فرصت دیگری برای سرسبزی حوزه و افزایش بازده اقتصادی اراضی آن است (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار، ۱۳۸۷، ص ۱۲۱).

الف) باغات

باغ فاتح و دیگر باغات جهان شهر به همراه باغ سیب مهر شهر از جمله باغات فعال در زمینه گذران اوقات فراغت محسوب می شوند و از سرمایه های زیست محیطی شهر به حساب می آیند.

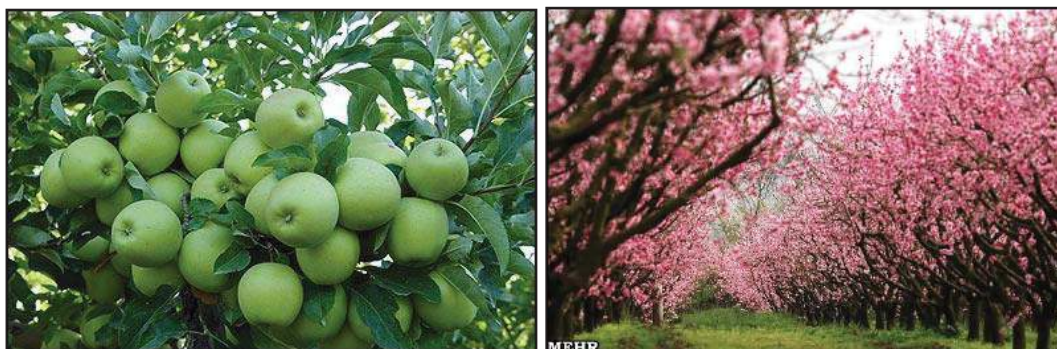
باغ سیب مهر شهر بنا به اهمیت و وسعت آن با تفصیل بیشتری بررسی می شود.

- باغ سیب مهر شهر

باغ سیب مهر شهر به عنوان یک ظرفیت اکولوژیکی و جاذبه های گردشگری شهر قلمداد می شود که علاوه بر اینکه به مثابه ریه تنفسی برای این شهرستان عمل می کند، تاثیرات بسزایی را در منطقه دارد. در حال حاضر با آمارگیری صورت گرفته بالغ بر ۷۰ هزار درخت در این باغ وجود دارد. این باغ که در حدود ۳۶۰ هکتار وسعت دارد، در نزدیکی کاخ مروارید (شمس) در جنوب غربی شهر واقع شده. این باغ دارای درختانی کهنسال و چشم اندازی زیبا است. باغ سیب مهر شهر به رغم داشتن مالکان حقیقی و حقوقی جز سرمایه های طبیعی شهر کرج محسوب می شود.

۲۸۰ هکتار از اراضی باغ سیب مهر شهر در اختیار بنیاد مستضعفان و ۸۰ هکتار آن نیز تحت تملک دانشگاه علامه طباطبائی قرار دارد.

شکل (۲۶): باغ سیب مهر شهر



در حال حاضر این باغ از مشکلات عدیده ای رنج می برد، تشکیل کارگروهی تخصصی با حضور دستگاه های مختلف به منظور ارائه راهکارهای کارشناسی و بررسی موضوعات مرتبط با باغ سیب و اصلاح آبیاری باغ و احیای چاه های موجود در باغ می تواند زمینه احیای این باغ را فراهم کند.

۳-۳-۱-۲- جاذبه های فرهنگی و تاریخی

شهرستان کرج دارای آثار تاریخی فراوانی است و تنها در ناحیه کرج مرکزی نزدیک به یکصد اثر تاریخی ثبت شده وجود دارد. و علاوه بر آن در ناحیه اشتهارد ساوجبلاغ و شهریار تعداد فراوانی از آثار باستانی وجود دارد که به شرح چند اثر تاریخی در شهر کرج و معرفی نام و محل باقی آثار پرداخته می شود.

جدول (۶۶): نام و مشخصات آثار ثبت شده در شهر کرج

نام اثر	قدمت	موقعیت
آسیاب برجی	قاجار	سه راه قلمستان
امازاده ابراهیم و محمد	صفوی	محمدآباد
امامزاده تقی	بنا معاصر	کلاک بالا
امامزاده حسن	صفوی، بنا معاصر	بلوار امازاده حسن
امامزاده طا هر	صفوی، بنا معاصر	مهرشهر
امامزاده عبدالله	قاجار، بنا معاصر	مهرشهر
تپه باستانی دشت بهشت	--	محمدآباد
تپه های امازاده احمد و محمود	دوره اسلامی (سده ۷، ۸ و ۹ هجری قمری)	محمدآباد
تپه های قزل حصار	صفوی	محمدآباد
تپه های گلستانک	تاریخی، اسلامی	مهرشهر
تپه آق تپه	هزاره سوم و چهارم هجری قمری	مهرشهر
حمام مصباح	اوایل قاجار	مرکز کرج محله قدیمی
قشلاق تپه (اوج تپه)	پیش از تاریخ اسلام	مهرشهر. علی آباد گوته
قلعه روستای کلاک	قاجار	کلاک بالا
قلعه صمصام	قاجار	انتهای حد غربی پل جدید و پل قدیمی
کاخ سلیمانیه	قاجار	محل فعلی کتابخانه دانشکده کشاورزی
کاخ مروارید	دوره پهلوی	مهرشهر
کاروانسرای شاه عباسی	صفوی	مرکز شهر

- کاروانسرای شاه عباسی

کاروانسرای شاه عباسی، در تقاطع خیابانهای شهدای محراب، قدس و در سمت غرب خیابان قدس واقع شده است. این کاروانسر که از دوره صفویه به ارث مانده است، از حیث پلان و معماری کاملاً شبیه به دیگر کاروانسراهای این دوره است. در سال ۱۳۵۳ این بنا، توسط وزارت فرهنگ و هنر یک اثر ملی اعلام شد و بعد از پیروزی انقلاب، اداره میراث فرهنگی شهرستان کرج، به این مکان منتقل شد.



شکل (۲۷): کاروانسرای شاه عباسی در کرج

- کاخ مروارید

کاخ مروارید نام یک بنا از زمان پهلوی است که در مهرشهر قرار دارد. این بنا توسط وسلی پیترز و بنیاد فرانک لوید رایت طراحی و ساخته شده است. این کاخ اکنون در وضعیت بدی قرار دارد. این کاخ در زمینی به وسعت ۱۱۱ هکتار با

۲۵۰۰ متر زیربنا بین سال‌های ۴۷-۱۳۴۵ در مهرشهر کرج، (ارم) جهت استفاده شمس پهلوی احداث شد. این بنا شامل فضاهای متعددی از جمله سالن طلایی بار، دفتر مخصوص شمس، سالن پذیرایی، سالن سینما، سالن بلیارد، استخر، آب‌نما، محل نگهداری پرندگان کمیاب، اتاق‌های خواب و غیره می‌باشد. یکی از مهمترین بخش‌های این کاخ اتاق صدف است که دارای تزئینات مختلفی بوده، بخصوص نمای بیرونی آن که بصورت حلزونی شکل ساخته شده است. در طراحی فضای بیرونی دریاچه کوچکی از سه طرف کاخ را احاطه کرده و به زیبایی آن افزوده است.

شکل (۲۸): کاخ مروردید (شمس)



- کاخ سلیمانیه

کاخ سلیمانیه مربوط به دوره قاجار بوده و امروزه در محوطه دانشکده کشاورزی کرج واقع شده است. کاخ سلیمانیه و باغ زیبای مقابل آن و نیز ساختمان‌هایی که جهت ملازمین موبک شاهی تعبیه شده بودند، مجموعه اقامتی و فرماندهی کوچک و بسیار زیبایی را ایجاد کرده بودند که در حال حاضر ساختمان‌های ملازمین شاهی از بین رفته است. علت نامگذاری این ساختمان به پاس تولد سی و چهارمین پسر فتحعلی شاه با نام سلیمان میرزا ذکر شده است. در تالار این بنا، دو نقاشی از عبدالله خان نقاش باشی روی دیوارها کشیده شده که یکی تصویر آغا محمدخان و دیگری تصویر فتحعلی شاه و اطرافیان‌شان است. در تابلوی بار عام فتحعلی شاه، سلیمان میرزا به صورت کودکی در کنار تخت طاووس تصویر شده است. ساختمان کاخ آجری است و نمای آن تزئینات ویژه‌ای ندارد. بنای این کاخ روی پیلوت ساخته شده که در زمان خود نوعی نوآوری به شمار می‌رود. در شرق ساختمان کاخ برجی در ۵ طبقه ساخته شده بوده که هم اکنون تنها ویرانه‌های طبقه هم‌کف آن باقی مانده است.

شکل (۲۹): کاخ سلیمانیه



- قلعه صمصام

قلعه صمصام در مدخل ورودی شهر و در ضلع جنوبی خیابان، کنار رودخانه کرج ساخته شده و جاده کرج- چالوس، در ضلع شرقی آن واقع شده و دلیل اهمیت و موقعیت استراتژیکی قلعه صمصام است. مساحت قلعه، ۱۱۲۲ مترمربع که تشکیل شده از یک حیاط مرکزی و تعدادی اتاق‌های مخروطی که به طور الحاقی و به مرور در آن ایجاد شده و چهار برج که فقط دو برج آن در ضلع شمالی موجود هستند. مصالح به کار رفته در برج صمصام سنگ، آجر، ملاط و ساروج است. به لحاظ طرح معماری از طرح دژهای جلگه‌ای تبعیت می‌کند که معمولاً چهارگوش هستند، با برج‌های مدور در گوشه‌ها که عمدتاً جنبه نظامی و تدافعی داشته و از نظر موقعیت و فضاهای کاربردی تفاوت بسیاری با قلعه‌های استحکاماتی دارند. قلعه صمصام دارای دو برج شمالی و جنوبی، نمای آجری، سنگی و هم‌چنین معماری منحصر به فرد است.

شکل (۳۰): قلعه صمصام



- حمام مصباح

حمام مصباح در محله قدیمی مصباح واقع در محله مرکزی شهر قرار گرفته و طبق نظرانی که ارائه شده، متعلق به دوره قاجاریه است. در پس کوچه‌های تنگ و باریک، بنایی کوچک در میان خانه‌های مسکونی محله قدیمی مصباح وجود دارد که به دلیل ویژگی‌های خود، گذشته و معماری ایران را در خود دارد. البته بسیاری از مردم کرج و گردشگران و حتی ساکنان محله مصباح شاید از وجود چنین حمامی در این منطقه بی اطلاع باشند یا اطلاعات کافی در این خصوص نداشته باشند. حمام مصباح، بنایی زیبا است که با نوع معماری خود، چشم اندازی زیبا به محله مصباح داده و علاقمندان گردشگری تاریخی را به سمت خود جذب می‌کند.

شکل (۳۱): حمام مصباح



۳-۱-۵-۳-۳- محورهای گردشگری

محورهای گردشگری استان البرز در مسیر شهر کرج به پیرامون شهر واقع شده‌اند و تاثیر آنها بر شهر کرج بسیار حائز اهمیت می‌باشد. از سه محور گردشگری استان البرز، محور گردشگری کرج- چالوس، دارای اهمیت ملی می‌باشد و در طول سال به ویژه در فصول گردشگری جاذب گردشگران بسیاری می‌باشد.

الف) محور گردشگری کرج - چالوس

جاده چالوس در زمره زیباترین جاده‌های گردشگری کشور محسوب شده و از مسیرهای اصلی برای رسیدن به شمال ایران است. این جاده پر از چشم اندازهای زیبا اعم از سد امیرکبیر، باغ‌های لاله گچس، کاخ شهرستانک، برج میدانک، مناظر طبیعی و تونل‌های متعدد می‌باشد، از کرج تا کندوان را در بر می‌گیرد. در حال حاضر ۱۰۷ واحد پذیرایی بین راهی در استان البرز وجود دارد که ۷۵ واحد آن در محور کرج- چالوس قرار گرفته است. این امر بیانگر جاذبه زیاد این منطقه است.

شکل (۳۲): محور گردشگری کرج - چالوس



ب) محور گردشگری آتشفشان

روستای آتشفشان در ۲۰ کیلومتری شمال غربی کرج و نزدیک ۱۰ کیلومتری شمال گوهردشت کرج و در پایان یک جاده کوهستانی و بن بست قرار گرفته است.

مساحت این روستا که یکی از روستاهای گردشگری شهر کرج قلمداد می‌شود نزدیک به ۲۵۰۰ هکتار در برگیرنده خانه‌های مسکونی، زمین‌های کشاورزی، باغ، چراگاه، کوه و ... است که ویژگی کوهستانی این روستا چشم‌اندازهای زیبا و آرام بخشی را پدید آورده است. محور دسترسی از شهر کرج به این روستا، یکی از محورهای گردشگری پرجاذبه شهر کرج محسوب می‌گردد که آخر هفته‌ها و تعطیلات گردشگران بسیاری را به خود جذب می‌نماید.

۳-۱-۵-۳-۴- مناطق نمونه گردشگری

منطقه نمونه گردشگری، محدوده‌ای را در برمی‌گیرد که در جوار جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و گردشگری کشور به منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیردولتی، تاسیس و اداره می‌شوند. استان البرز دارای

۱۷ منطقه نمونه گردشگری مصوب هیئت دولت می‌باشد که از میان آنها ۷ منطقه دارای سرمایه گذار و موافقتنامه تاسیس می‌باشند. (اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان البرز، ۱۳۹۲، ص ۲۲).

از ۱۷ منطقه نمونه گردشگری البرز ۱۰ منطقه دارای موافقت نامه تاسیس هستند. مناطقی از جمله فرودگاه آزادی، کوهسار، یاس زیدشت، باغستان، ایران توسعه، چهار باغ، آسمان سو طالقان، دشت شهرستانک، طالقان و عظیمیه جزو مناطق دارای موافقت نامه تاسیس هستند. همچنین مناطق گردشگری آسارا، اشتهارد، گرمدره، دیزین، برغان و سنج، پارک طبیعت و حیات وحش ایران و سیبان دره برغان فاقد موافقت نامه تاسیس هستند.

وضعیت مناطق نمونه گردشگری البرز از نظر وضعیت اراضی به دو گونه است، برخی مناطق با مالکیت خصوصی هستند مانند فرودگاه آزادی، کوهسار، یاس زیدشت، چهار باغ، ایران توسعه، آسمان سو طالقان و گرمدره و برخی دیگر مناطقی با مالکیت دولتی از جمله اشتهارد، برغان سنج، عظیمیه، دیزین، پارک حیات وحش ایران و باغستان.

موانعی از جمله عدم واگذاری اراضی مورد تصویب هیئت دولت بر سر راه جذب سرمایه گذاری در این مناطق وجود دارد و طبق ماده ۶ آیین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها، سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط موظفند پس از صدور موافقت نامه تاسیس بر حسب درخواست سازمان در حداکثر مدت ۲ ماه اراضی دولتی مورد نیاز را برای ایجاد منطقه نمونه گردشگری با رعایت مقررات مربوطه به سرمایه گذار واگذار نماید.

در رابطه با تاسیس چنین مناطقی، فرصت‌های شغلی زیادی به وجود خواهد آمد و در زمینه درآمدها با افزایش چشمگیری مواجه خواهیم شد و مهاجرت‌ها نیز کاهش پیدا خواهد کرد و برای ۳۴ هزار نفر اشتغال ایجاد خواهد شد. برای جذب گردشگر چه در بخش داخلی و چه در بخش خارجی باید برنامه‌ریزی‌های دقیقی انجام پذیرد و با تامین زیرساخت‌های لازم به رونق اقتصاد محلی و منطقه‌ای توجه ویژه‌ای شود و همچنین ظرفیت‌های موجود فرهنگی و تاریخی شناسایی و ارتقا داده و معرفی شود، برای همین منظور باید از تخریب فیزیکی آثار جلوگیری به عمل آید.

الف) منطقه نمونه گردشگری روستای برغان

دهستان برغان نام دهستانی در بخش چنار شهرستان ساوجبلاغ، استان البرز در ایران است. امامزاده عبدالقهار روستای ورده از مهمترین زیارتگاه‌های دهستان برغان است و حسینیه اعظم برغان از مهم‌ترین مراکز تاریخی دهستان برغان است. آله‌های این دهستان به نام آلوی برغانی در تهران و اطراف معروف است.

شکل (۳۳): روستای برغان



ب) پهنه گردشگری طالقان

دره زیبای طالقان به صورت نوار سرسبز شرقی- غربی در شمال استان البرز واقع شده است و منطقه‌ای متشکل از حدود ۸۰ روستای کوهستانی است. فاصله شهر کرج تا شهر طالقان (شهرک) ۹۰ کیلومتر می‌باشد. شاهرود رگ حیاتی این سرزمین از کوهپایه‌های شرقی آغاز و با طولی نزدیک به ۱۰۵ کیلومتر به غرب می‌رود. این شریان آبی بیش از ۱۵ رودخانه کوچک و بزرگ منطقه را که از چشمه سارها و برف آب‌ها سرچشمه می‌گیرند و همراه خود تا سپیدرود می‌برد تا با آب‌های قزل اوزن آمیخته و راهی دریا شود. سد طالقان با ظرفیت ۴۲۰ میلیون متر مکعب که بر روی شاهرود ساخته شده است به غنای طبیعی آن افزوده است. تدوین طرح جامع گردشگری برای این پهنه ضروری است. طالقان از این حیث که سبب تولید ثروت برای استان، ورود سرمایه بخش خصوصی به آن و تبدیل شدن به قطب گردشگری در سطح کشور در آینده می‌باشد از اهمیت به سزایی برخوردار است.

شکل (۳۴): دره طالقان



۳-۵-۲- شناسایی و تحلیل محدودیت و فرصت‌های کلان گردشگری در شهر کرج

۳-۵-۳-۱- بررسی محدودیت‌های گردشگری در شهر کرج

- عدم تناسب جمعیت با خدمات گردشگری موجود

رشد سریع شهر و نرخ رشد بالای جمعیت در دهه‌های گذشته در شهر کرج، باعث شده تا امکانات و خدمات متناسب با جمعیت رشد نکند، خدمات و امکانات گردشگری و گذران اوقات فراغت نیز از این قاعده مستثنی نیست. در مجموع شهر کرج از لحاظ گردشگری در سطح شهر ضعیف عمل می‌کند، از این رو بخش اعظم گردشگران از فضاهای طبیعی و گردشگری اطراف شهر برای گذران اوقات فراغت خود استفاده می‌کنند. توسعه پارک‌های درون شهری، از فشار استفاده عمومی از فضاهای سبز برون شهری می‌کاهد و همچنین کاهش هزینه‌های سفر و آلودگی‌های زیست محیطی را به همراه دارد، توسعه فضاهای فرهنگی و هنری درون شهر نیز به این امر کمک می‌نماید. جمعیت شهر کرج در سرشماری سال ۱۳۹۰، ۱۶۱۴۶۲۶ نفر اعلام شده است، این در حالی است که تنها شش سینما در شهر وجود دارد، بدیهی است که این تعداد جوابگوی نیاز شهروندان نمی‌باشد.

در سطح بندی خدمات گردشگری و پذیرایی، فضای سبز و تفریحی کلان شهرها (۱ میلیون نفر و بیشتر)، هتل‌های بزرگ و بین‌المللی، پارک‌های اصلی شهر و باغات و حرایم و سینماها و تئاترهای اصلی و مجتمع‌های تفریحی در نظر گرفته شده است. در سطح حوزه شهری نیز با توجه به اینکه طرح ساختاری راهبردی حوزه کرج- شهریار، شهر کرج را به عنوان مرکز این حوزه معرفی کرده است نیز بایستی، مجموعه‌های گردشگری، پارک جنگلی و فضای سبز حفاظت شده و مجموعه‌های تفریحی و باغ وحش را دارا باشند (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار، ۱۳۸۷، ص ۱۴۹).

در حال حاضر شهر کرج برخی از خدمات ذکر شده را مانند پارک جنگلی نداشته و برخی دیگر را با وجود دارا بودن مانند مجموعه‌ی تفریحی باغ پرندگان، دهکده ورزشی و مجتمع غسل به دلیل تبلیغات نامناسب در این زمینه از سوی شهروندان کمتر شناخته شده می‌باشد.

راه‌ها و مسیرهای دسترسی از دیگر زیرساخت‌هایی است که متناسب با جمعیت توسعه نیافته است و محدودیت ترافیک و دسترسی نامناسب به پهنه‌های گردشگری از معضلات پیش روی گردشگران در ایام تعطیل است.

- عدم همکاری ارگان‌های دولتی با بخش خصوصی

با وجود بستر طبیعی بسیار مناسب، از دلایل عمده عدم توسعه صنعت گردشگری در شهر کرج و اطراف آن به چند مورد عمده می‌توان اشاره کرد که عبارتند از: عدم همکاری بانک‌ها در اعطای تسهیلات به سرمایه‌گذاران، عدم همکاری

دستگاه‌های دولتی برای توسعه زیرساخت‌های گردشگری و عدم توجه دستگاه‌های دولتی به اهمیت صنعت گردشگری در استان.

حمایت از توسعه بخش گردشگری در جهت تحقق برنامه‌های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت جهت ساماندهی سرمایه گذاری بخش مربوطه می‌تواند چشم‌انداز خوبی برای توسعه سرمایه گذاری در حوزه گردشگری باشد.

– نبود طرح جامع گردشگری و سازوکار مناسب شناسایی اماکن تفریحی

برای به فعلیت رساندن ظرفیت‌های گردشگری شهر کرج و اطراف آن، تدوین طرح جامع گردشگری استان ضروری به نظر می‌رسد که در حال حاضر فاقد آن است و یکی از اصلی‌ترین دلایل عدم رغبت سرمایه گذاران در این حوزه می‌باشد. در حال حاضر نه تنها شهروندان سایر استان‌ها بلکه بسیاری از ساکنان البرز هم آگاهی چندانی در خصوص جاذبه‌های گردشگری این استان ندارند که این امر رونق گردشگری البرز را با مشکلاتی مواجه کرده است. برای شناساندن جاذبه‌های گردشگری استان استفاده از تبلیغات مناسب و همچنین بکارگیری ابزار قدرتمند رسانه می‌تواند بسیار تاثیرگذار باشد. با استفاده از اعتبارات عمرانی دولت، تسهیلات بانکی و همچنین استفاده از سرمایه بخش خصوصی می‌توان با سرعت بیشتری به سمت توسعه پایدار در بخش گردشگری گام برداشت. در انتها باید متذکر شد، بایستی تلاش‌ها به سمتی باشد که هویت باغ‌شهری و ییلاقی گذشته کرج به آن برگردانده شود.

۳-۳-۵-۲- بررسی ظرفیت‌های گردشگری و تفریحی

– کاربری گردشگری (جهانگردی و پذیرایی)

مساحت کاربری گردشگری شهر کرج در برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج معادل ۵۶۷۴۵ مترمربع می‌باشد که ۰,۳ درصد از سطح شهر کرج را اشغال نموده است. سرانه این کاربری معادل ۰,۰۴ مترمربع بر نفر می‌باشد.

جدول (۶۷): کمبود سرانه کاربری گردشگری شهر کرج در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری- راهبردی

کمبود سرانه کاربری گردشگری شهر کرج نسبت به (مترمربع بر نفر)	(مترمربع بر نفر)	استاندارد سرانه کاربری گردشگری
طرح جامع ساختاری راهبردی شهر کرج	۰,۱	۰,۰۶
سرانه کاربری گردشگری شهر کرج	۰,۰۴	—

با توجه به جدول (۳۷)، سرانه کاربری گردشگری شهر کرج نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری- راهبردی شهر کرج در وضعیت بسیار پایینی قرار دارد.

- کاربری تفریحی

مساحت کاربری تفریحی شهر کرج در برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج معادل ۲۰۵۲۴۵ مترمربع می‌باشد که ۰,۱۲ درصد از سطح شهر کرج را اشغال نموده است. سرانه این کاربری معادل ۰,۱۵ مترمربع بر نفر می‌باشد.

جدول (۶۸): کمبود سرانه کاربری تفریحی شهر کرج در وضع موجود نسبت به مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران

کمبود سرانه کاربری تفریحی شهر کرج نسبت به (مترمربع بر نفر)	(مترمربع بر نفر)	استاندارد سرانه کاربری تفریحی
مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی	۰,۷۵	۰,۶
سرانه کاربری تفریحی شهر کرج	۰,۱۵	--

در طرح جامع ساختاری- راهبردی شهر کرج، پیشنهاد جداگانه‌ای به تفکیک کاربری تفریحی در سطح شهر کرج ارائه نگردیده است، از این رو استاندارد مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران برای مقایسه مدنظر گرفته شده است. با توجه به جدول (۳۸)، سرانه کاربری تفریحی شهر کرج نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری- راهبردی شهر کرج در وضعیت بسیار پایینی قرار دارد.

شهرسازی بازی‌ها و شادی، دهکده آبی پارس، باغ پرندگان، کاخ شمس، کوه نور و بام کرج از اماکن شاخص تفریحی در شهر کرج می‌باشند. پاراگلایدر یکی از جاذبه‌های گردشگری کرج است. بعد از تهران، شهر کرج اکنون به لحاظ شمار پرنده‌ها و فعالیت در این رشته مقام دوم در کشور را دارد.

- کاربری پارک و فضای سبز

مساحت کاربری پارک و فضای سبز شهر کرج در طرح راهبردی- ساختاری (جامع) شهر کرج معادل ۲۸۵۳۴۶۸۵ مترمربع می‌باشد که ۱۶/۸۸ درصد از سطح شهر کرج را اشغال نموده است. سرانه این کاربری معادل ۲,۲۶ مترمربع بر نفر می‌باشد.

جدول (۶۹): کمبود سرانه کاربری پارک شهر کرج در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری- راهبردی

کمبود سرانه کاربری پارک و فضای سبز نسبت به (مترمربع بر نفر)	(مترمربع بر نفر)	استاندارد سرانه کاربری پارک و فضای سبز
طرح جامع ساختاری راهبردی شهر کرج	۶	۳,۷۴
سرانه کاربری پارک و فضای سبز شهر کرج	۲,۲۶	--

شهر کرج در مجموع دارای ۱۷۹۲۲۹۳۹ مترمربع بوستان است که ۲۱۷ بوستان و پارک را در برمی‌گیرد و مهمترین آن عبارتند از پارک چمران، پارک جهان، پارک ایران زمین، باغ گل‌ها، پارک تنیس و پارک بانوان. وضعیت فضاهای سبز عمومی شهر کرج به تفکیک نوع و منطقه در جدول (۴۰) آمده است.

جدول (۷۰): وضعیت فضاهای سبز عمومی شهر کرج به تفکیک نوع و منطقه

منطقه	وسعت (هکتار)	جمعیت	تراکم جمعیتی (نفر در هکتار)	وسعت پارک (هکتار)	سرانه پارک (مترمربع بر نفر)	وسعت اراضی جنگلکاری (هکتار)	سرانه اراضی جنگلکاری (مترمربع بر نفر)	وسعت فضای سبز معابر و میادین (هکتار)	سرانه فضای سبز معابر و میادین (مترمربع بر نفر)	مجموع مساحت فضای سبز عمومی (هکتار)	مجموع سرانه فضای سبز عمومی (مترمربع بر نفر)
۱	۸۸۳,۴	۱۴۵۰۴۱	۱۶۴	۱۱,۴۳	۰,۸	۲۷,۹	۱,۹	۴۰,۹۳	۲,۸	۸۰,۲۶	۵,۵
۲	۱۱۱۹,۸	۱۲۰۴۱۴	۱۰۸	۷,۷۳	۰,۶	۲,۱۲	۰,۲	۳۸,۷۳	۳,۲	۴۸,۵۸	۴
۳	۲۴۱۷,۴	۱۶۰۴۲۶	۶۶	۲۱,۲۸	۱,۳	۹,۹۸	۰,۶	۵۴,۱۸	۳,۴	۸۵,۴۴	۵,۲
۴	۱۶۵۰,۲	۱۲۰۱۹۴	۷۳	۵,۸۴	۰,۵	۱۷	۱,۴	۳۷,۸۱	۳,۱	۶۰,۶۵	۵
۵	۱۱۶۷,۹	۲۰۲۱۵۲	۱۷۳	۵,۷۷	۰,۳	۱۴,۲۳	۰,۷	۳۵,۱۵	۱,۷	۵۵,۱۵	۲,۷
۶	۱۹۵۹,۴	۲۱۴۸۵۸	۱۱۰	۱۱,۳	۰,۵	۱۳,۵۲	۰,۶	۱۷,۳۳	۰,۸	۳۱,۸۸	۱,۹
۷	۱۵۴۱	۱۲۴۶۸۸	۸۱	۱۳,۵	۱,۱	۳,۴۳	۰,۳	۲۶,۹۵	۲,۲	۴۳,۸۸	۳,۵
۸	۹۹۹,۹	۱۳۱۰۵۷	۱۳۱	۶۴,۲۴	۴,۹	۷,۳۹	۰,۶	۳۹,۲۴	۳	۱۱۰,۸۷	۸,۵
۹	۶۶۴,۳	۱۰۴۲۴۳	۱۵۷	۱۵,۱۸	۱,۵	۲,۷۴	۰,۳	۲۲,۷	۲,۲	۴۰,۶۲	۳,۹
۱۰	۱۸۷۵,۴	۱۴۲۸۳۴	۷,۶	۸,۷۱	۰,۶	۱۸,۴	۱,۳	۳۶,۴۷	۲,۶	۶۳,۵۸	۴,۵
۱۱	۱۵۶۴۶	۷۰۶۵۷	۴۵	۳۷,۰۱	۵,۲	۱۰,۰۹	۱,۴	۳۲,۰۲	۴,۵	۷۹,۱۲	۱۱,۲
۱۲	۱۶۹۵,۷	۶۸۴۳۷	۴۰	۴,۷۲	۰,۷	۳,۹۱	۰,۶	۳۱,۲۳	۴,۶	۳۹,۸۶	۵,۸
مجموع	۱۷۵۳۹	۱۶۰۵۰۰۱	۹۲	۲۰۶,۴۴	۱,۳	۱۳۰,۷۱	۰,۸	۴۱۲,۷۳	۲,۶	۷۴۹,۸۸	۴,۷

منبع: (بر اساس تحلیل اطلاعات به روز شده لکه‌های سبز در محیط GIS، برنامه پنج ساله سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر کرج)

فضای سبز عمومی، منطقه ۵ کمترین سرانه پارک و منطقه ۶ کمترین سرانه فضای سبز عمومی را نسبت به مناطق دیگر شهرداری کرج دارند. کمبود فضاهای سبز عمومی شهر کرج بر اساس تامین سرانه به تفکیک نوع فضای سبز در جدول (۴۱) آمده است.

جدول (۷۱): وضعیت فضاهای سبز عمومی شهر کرج به تفکیک نوع و منطقه

محدوده	وسعت (هکتار)	نوع فضای سبز	درصد از کل سطح محدوده		وضع موجود		مورد نیاز تا ۵ ساله دیگر		کمبود	
					تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت (هکتار)
محدوده قانونی	۱۷۵۳۸	حاشیه معابر	۳,۱٪		-	۴۱۳	-	۵۴۴	۱۳۱	-
		جنگلکاری	۳,۱٪		-	۱۳۳	-	۵۴۴	۴۱۱	-
		تمام پارکها	--		۲۱۰	۳۱۹	۱۱۰۰	۷۳۸	۴۲۶	۹۰۵
		پارک منطقه‌ای	۰,۹٪		۲	۱۵۲	۰	۱۵۸	۶	۰
		پارک ناحیه‌ای	۰,۳٪		۲	۲۴	۵	۵۳	۳۶	۳
		پارک برزن	۰,۷٪		۳۲	۷۶	۴۹	۱۲۳	۴۷	۱۹
		پارک محله‌ای	۰,۹٪		۴۷	۳۲	۲۲۶	۱۵۸	۱۲۶	۱۸۰
		پارک همسایگی	۱,۴٪		۱۲۷	۳۵	۸۲۰	۲۴۶	۲۱۱	۷۰۳
		جمع شهر			۲۱۰	۸۶۵	۱۱۰۰	۱۸۶۰	۹۶۸	۹۰۵
		غیر عمومی	۱,۵٪		-	۳۰۸۲	-	۲۶۳	۰	-
حریم قانونی	۱۷۸۹۱	کمر بند سبز	۲,۵٪		-	۷۰۳	۰	۴۳۸	۰	-
		جمع عمومی شهر و حریم			-	۴۶۵۰	۱۱۰۰	۲۵۶۱	۹۶۸	۹۰۵

منبع: (بر اساس تحلیل اطلاعات به روز شده لکه‌های سبز در محیط GIS، برنامه پنج ساله سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر کرج)

۳-۳-۵-۳-۳- بررسی ظرفیت‌های ورزشی و گذران اوقات فراغت

- وضعیت موجود فضای ورزشی در شهر کرج

مساحت کاربری فضای ورزشی در برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج معادل ۵۵۷۰۳۵ مترمربع می‌باشد که ۰,۳۳ درصد از سطح شهر کرج را اشغال نموده است. سرانه این کاربری معادل ۰,۴ مترمربع بر نفر می‌باشد. مساحت سرانه تأسیسات ورزشی در کشورهای مختلف از بلوک شرق تا کشورهای اروپایی و آمریکایی متفاوت است. کشور فرانسه مساحتی ۳۵ مترمربع را به ازای هر واحد مسکونی و انگلستان ۱۰ مترمربع به ازای هر نفر و آمریکا ۱۵ مترمربع به ازای هر نفر پیشنهاد می‌کنند.

به طور میانگین عرف بین المللی حدود ۲۵ مترمربع فضای ورزشی و فضاهای سبز به ازای هر نفر است که از این رقم حدود ۱۸ مترمربع اختصاص به فضاهای سبز و مابقی به فضاهای ورزشی تعلق دارد. در ایران تاکنون ضابطه مشخصی که مورد استناد باشد، تدوین نشده است و آنچه عمل می‌شود به صورت موردی و متکی به منابع خارجی است به طور مثال، در طرح جامع اصفهان ۱۰ درصد از مساحت شهر به فضاهای ورزشی اختصاص داده شده که رقم قابل توجه و در حد معیارهای غربی است.

برای شهرهای ایران سرانه ۴ مترمربع و با توجه به تأسیسات ورزشی کودکان ۷ تا ۱۴ سال و نوجوانان و بزرگسالان پیشنهاد شده است. (شیعه، ۱۳۷۵).

در این قسمت به چند نوع از سرانه‌های پیشنهادی توسط سازمان‌ها و نهادهای مرتبط در ایران اشاره می‌شود : سرانه خدمات شهری پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی برای ۴ شهر بزرگ کشور (طرح ساماندهی تهران، ۱۳۷۱). در جدول پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی سرانه ورزشی بین ۲ تا ۲,۵ متر مربع، حداقل و حداکثر سرانه‌های پیشنهادی چهار شهر بزرگ ۰,۰۸ متر مربع مربوط به کرج و ۰,۶۲ متر مربع به تبریز و میانگین سرانه کاربری ورزشی و پیشنهادی چهار شهر بزرگ بیشتر و از حداقل سرانه پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی کمتر است

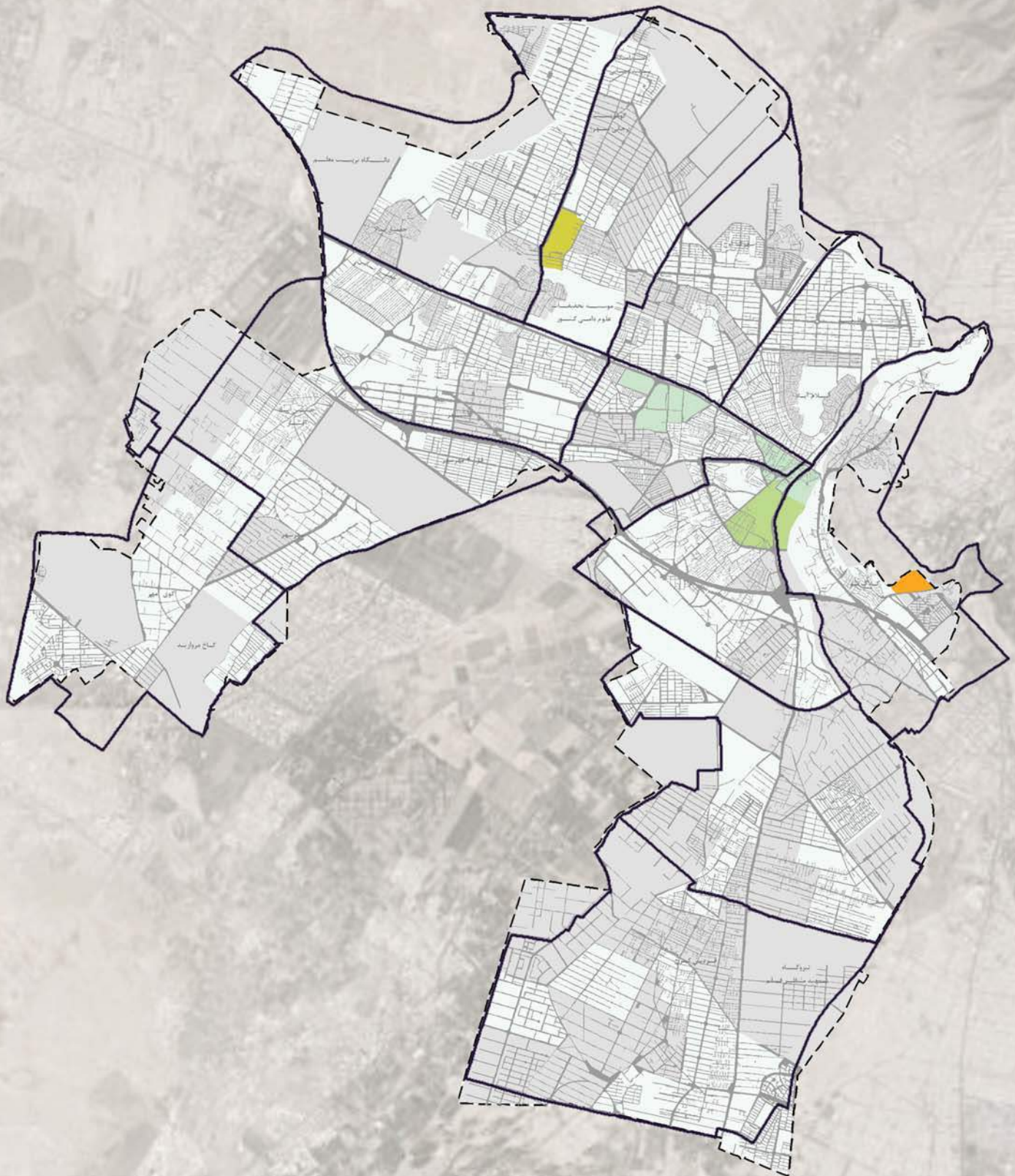
جدول (۷۲) : کمبود سرانه کاربری ورزشی شهر کرج در وضع موجود نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری - راهبردی

کمبود سرانه کاربری ورزشی شهر کرج نسبت به (مترمربع بر نفر)	(مترمربع بر نفر)	استاندارد سرانه کاربری ورزشی
طرح جامع ساختاری راهبردی شهر کرج	۲,۲۵	۱,۸۵
سرانه کاربری ورزشی شهر کرج	۰,۴	--

با توجه به جدول (۴۲)، سرانه کاربری ورزشی شهر کرج نسبت به پیشنهاد طرح جامع ساختاری - راهبردی شهر کرج در وضعیت بسیار پایینی قرار دارد. با توجه به اینکه طرح فرادست و ملاک عمل طرح جامع ساختاری - راهبردی شهر کرج می‌باشد، کمبود وضع موجود به سطح پیشنهادی طرح فرادست (۲,۲۵ مترمربع بر نفر)، معادل ۱,۸۵ نفر بر متر مربع می‌باشد.

- فرهنگسراها و کتابخانه‌ها

شهر کرج دارای ۳۷۸۸۵۰ مترمربع فضای فرهنگی هنری است که شامل ۱۰ فرهنگسرا و ۱۱ کتابخانه می‌باشد و به طور پراکنده در سطح شهر پخش شده است. (سایت رسمی روابط عمومی اداره کل کتابخانه‌های عمومی استان البرز) نقشه (۹) وضعیت سطح برخورداری محلات مختلف شهر کرج را از کاربری خدمات تفریحی و ورزشی محله‌ای نشان می‌دهد. همانگونه که از این نقشه مشخص است این نسبت تقریباً برای تمام محلات شهر کرج کمتر از ۰/۲ درصد است.



راهنما

محدوده شهر
محدوده مناطق شهری

کمتر از ۰.۲٪
۰.۲ تا ۰.۴٪
۰.۴ تا ۰.۶٪
۰.۶ تا ۰.۸٪
۰.۸ تا ۱٪
فاقد کاربری خدمات تفریحی و ورزشی

موضوع نقشه: نسبت کاربری خدمات تفریحی و ورزشی به کل مساحت شهر

منبع: طرح توانمندسازی سکونتگاه غیررسمی کرج - ۱۳۸۷

شماره: ۱۴

مقیاس:

تاریخ بازتولید: ۱۳۹۳

مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P



شهرداری کرج
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی- عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرج



۳-۳-۵-۴- پیشنهادات طرح‌های فرادست در حوزه گردشگری

حوزه مطالعاتی گردشگری شهر کرج در چندین طرح فرادست مطالعه گردیده و پیشنهاداتی جهت توسعه حوزه گردشگری ارائه گردیده است. پیشنهادات ارائه شده به تفکیک اسناد فرادست در ذیل آمده است:

- طرح آمایش استان تهران -

در طرح آمایش سرزمین توجه ویژه‌ای به صنعت گردشگری در استان تهران داشته است و بر اساس آن استان تهران به پنج ناحیه گردشگری تقسیم شده است که شهرستان‌های کرج، ساوجبلاغ و نظرآباد به همراه تمامی بخش‌ها و دهستان‌های تابعه در ناحیه سه قرار گرفته‌اند. همچنین به منظور تبدیل صنعت گردشگری به عنوان عاملی موثر برای توسعه اقتصادی استان سیاست‌های زیر پیشنهاد شده است:

- تحرک بخشی به اقتصاد استان از طریق افزایش درآمد و ایجاد فرصت‌های شغلی نوین
- حفظ و توسعه منابع موجود و بالقوه فرهنگی، تاریخی و طبیعی استان
- استفاده بهینه از منابع، امکانات و تسهیلات موجود در تمام دوره سال
- ارتقاء و توسعه فرهنگ گردشگری و ایجاد همبستگی منطقه‌ای و ناحیه‌ای
- توزیع متعادل فعالیت‌های صنعت گردشگری در نواحی مختلف استان با در نظر گرفتن اولویت‌ها
- اتخاذ تدابیر پایدار در مدیریت توسعه گردشگری
- کمک به توسعه فرابخشی استان
- افزایش سطح رفاه اجتماعی مردم استان
- دستیابی به توسعه پایدار در صنعت گردشگری
- معرفی استان تهران در عرصه‌های داخلی و بین‌المللی
- تقویت وفاق و همبستگی اجتماعی از طریق افزایش تعاملات فرهنگی

- برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار -

این طرح مصوب سال ۱۳۸۷، در خصوص گردشگری و گذران اوقات فراغت سه محور گردشگری را پیشنهاد نموده است:

- امتداد رودخانه کرج تا شهریار (محور جاده چالوس، دنباله رود کرج تا باغ‌های پیرامونی شهریار و باغستان)
- محور جنوب کرج تا حد فاصل محمدشهر و مشکین دشت تا باغ‌های جنوب ملارد

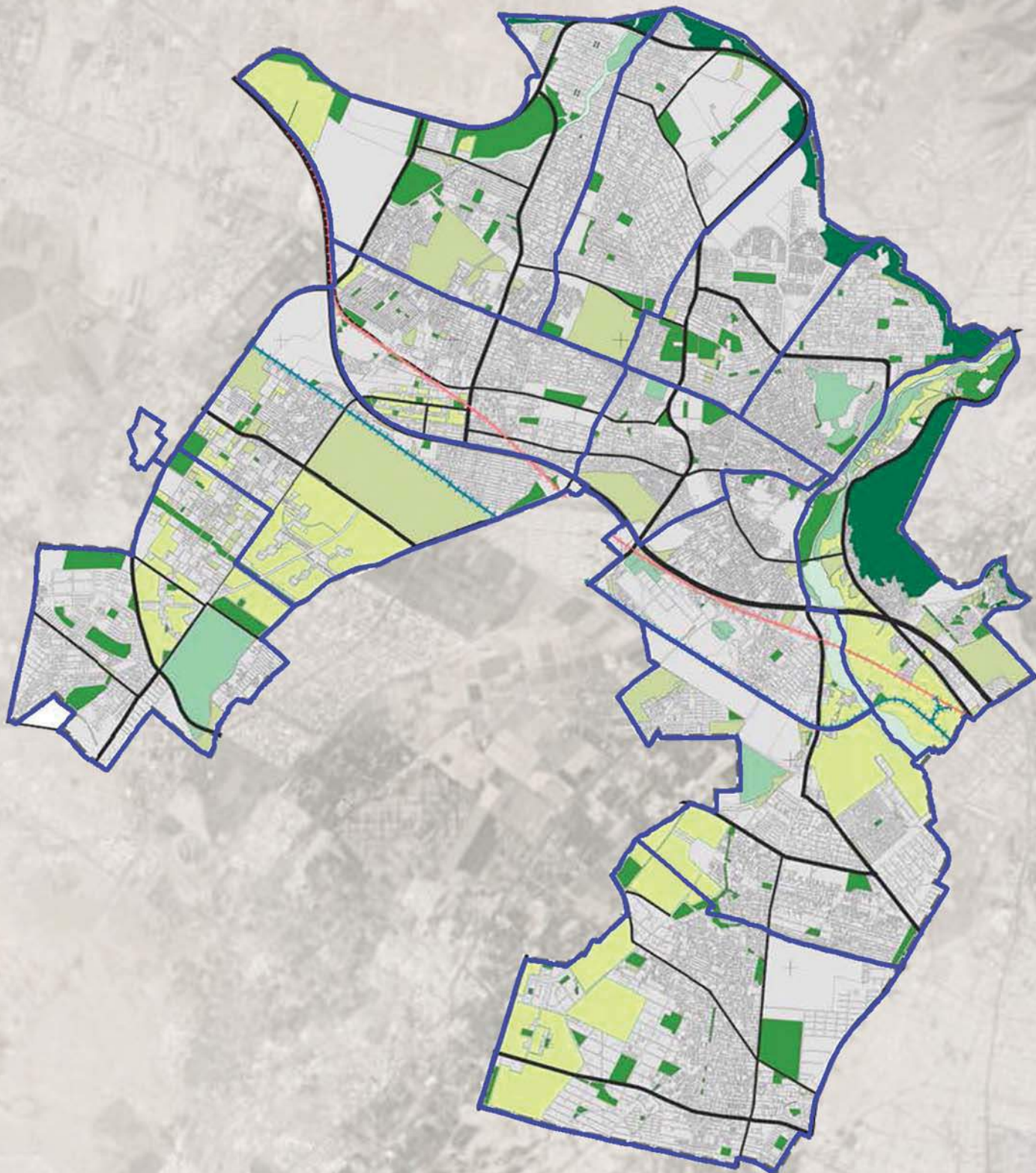
- باغستان در شمال غربی کرج تا امتداد باغ‌های مهرشهر و کیان‌مهر تا فضاهای سبز شرق ماهدشت (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ۱۳۸۷، ص ۱۴۹)

دیگر پیشنهادات این طرح در ذیل آمده است :

- پیشنهاد احداث یک دریاچه مصنوعی در محل معادن شن و ماسه موجود و در بستر رودخانه کرج قرار گرفته
 - پهنه گردشگری- تفریحی که از روستای آتشیگاه آغاز شده و پس از عبور از باغستان کرج و مهرشهر به ماهدشت منتهی می‌شود.
- سایر فضاهای گردشگری- تفریحی وضع موجود حفظ شده و بعضاً تقویت گردیده‌اند.
- پهنه‌های پراکنده گردشگری نیز به ویژه در غرب ملارد پیشنهاد داده شده است.
- درون محدوده قانونی شهر پهنه‌های گردشگری اغلب با رویکرد خدمات رسان در مقیاس شهری مکانیابی شده‌اند.
- (برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج- شهریار، ۱۳۸۷، ص ۱۶۲).

- برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج

پهنه کارکردی- حفاظت (سبز و باز) همراه با پهنه مسکونی باغ شهری، با زیر پوشش داشتن نزدیک به ۳۰ درصد از محدوده شهر، جایگاه بسیار مهمی در کارکرد تفرجی- فراغتی شهر کرج دارد. وجود رودخانه کرج و گستره پیرامون آن، با مساحت حدود ۴۵۰ هکتار، مجموعه تفریحی- گردشگاهی مردآب، همجوار با پهنه حاشیه رودخانه و با مساحت حدود ۱۰۰ هکتار، همراه با گستره‌های سبز و باز و کانون‌های گردشگری نامبرده در بخش عناصر تشکیل دهنده سازمان فضایی پیشنهادی، توانمندی ویژه شهر کرج را در زمینه کارکردهای مربوط به گذران اوقات فراغت در سطح حوزه کرج-شهریار پیوند داشته و از اجزای اصلی آن به شمار می‌روند. همانگونه که در نقشه (۱۰)، منعکس است، گستره سبز حاشیه شمالی شهر (دامنه‌های البرز) منشا محورهای سبز و باز و تفرج‌گاهی کلان‌شهر بوده و دنباله رود کرج به عنوان یکی از محورهای اصلی از آن منشعب می‌شود و در جنوب شرقی محدوده شهر، تا دریاچه پیشنهادی تداوم می‌یابد. دیگر گستره‌های سبز و باز (باغات موجود و اراضی بازیافتی) نیز با توزیع متعادل در سطح محدوده سه بخشی کلان‌شهر (کرج- مهرشهر- فردیس) مکان‌یابی یا تثبیت شده‌اند.



راهنما

موضوع نقشه: ساختار گذران اوقات فراغت شهر کرچ

منبع: طرح ساختاری راهبردی (جامع) شهر کرچ - ۱۳۸۷

شماره: ۱۵

مقیاس:



تاریخ باز تولید: ۱۳۹۳



مهندسین مشاور سبز اندیش پایش
Consulting Engineers Company S.A.P

پارک های شهری

پارک های جنگلی

گستره های سبز غیر عمومی

بافت مسکونی ارزشمند سبز

رود دره ها

مختلط فرهنگی - تفریحی

محدوده شهر

محدوده مناطق شهری



شهرداری کرچ
معاونت برنامه ریزی و توسعه

طرح چشم انداز ۲۰ ساله
برنامه راهبردی - عملیاتی ۵ ساله اول توسعه
شهر کرچ

- طرح بازنگری طرح تفصیلی

در طرح بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج مصوب سال ۱۳۸۷، مجموعه چند کارکردی تپه‌مراد آب با کارکرد غالب تفریحی- ورزشی- فرهنگی و پهنه تفریحی- گردشگاهی دنباله‌رود کرج را پیشنهاد داده و علاوه بر پیشنهاد شماری بوستان و پارک‌های عمومی درون بافت شهری و پارک‌های جنگلی- گردشگاهی پیش‌بینی شده در بلندی‌های شرقی و شمالی شهر، نگهداری از پهنه‌های عمدتاً سبز و باز گسترده متعلق به مؤسسات تحقیقاتی، فعالیت‌های کشاورزی و باغداری، و ... ، به عنوان سرمایه‌های طبیعی شهر کرج، در هر یک از گستره‌های سه گانه کرج مرکزی، فردیس و مهرشهر پیشنهاد داده است.

- برنامه ساماندهی حریم شهر کرج

برنامه ساماندهی حریم شهر کرج، توسعه و ترویج گردشگری را در بخش شمالی حریم شهر کرج دیده و در این خصوص پروژه‌هایی را تعریف کرده است. جدول (۷۳) پروژه‌های معرفی شده را نشان می‌دهد.

جدول (۷۳): پروژه‌های پیشنهادی گردشگری در برنامه ساماندهی حریم شهر کرج

برگزاری نمایشگاه فرصت‌های سرمایه گذاری در حریم شهری کرج	پروژه‌های مقدم	پروژه‌های مرتبط با توسعه و ترویج امور گردشگری و تفریحی در بخش شمالی حریم شهر کرج
توسعه و تجهیز سیستم حمل و نقل عمومی		
طرح ممیزی باغات و اراضی کشاورزی در حریم شهر کرج		
ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و پراکنده در حریم شهر کرج		
آبرسانی به پروژه‌های تعریف شده در پهنه گردشگری و تفریحی شمال حریم شهر کرج		
مجموعه گردشگری، ورزشی و تفریحی سیاه کلاهان	پروژه‌های میانی	
دهکده آرامش آتشگاه		
مجموعه کمپ‌های کوهساران		
دهکده سلامت		
تله کابین		
طرح توسعه کوهنوردی در کوهستان البرز	پروژه‌های موخر	
طرح توسعه کوهنوردی در کوهستان البرز		
پارک ملل		
فرهنگ کده کرج		
جاده سلامتی		

منبع: برنامه ساماندهی حریم شهر کرج، ۱۳۹۰، ص ۱۷

- پیشنهادات مدیران شهری

- در حوزه گردشگری شهر کرج، پژوهش علمی توسط یکی از اعضای شورای اسلامی شهر کرج صورت پذیرفته است که در زیر به اهم پیشنهادات ارائه شده، اشاره می گردد (حاج کاظم، ۶۲: ۱۳۹۲-۶۴) :
- احداث سطح جدید دسترسی بر محور تهران- کرج (سطح جدید مختص ورود وسایل نقلیه عبوری از خارج شهر، اختصاص سطح فعلی به محور درون شهری و تبدیل این محور به محور چهار باغ همراه با ایجاد فضای سبز مناسب و مراکز رفاهی تفریحی و خدماتی)
 - احداث محور گردشگری طبیعی از پل قدیم خلیج آباد حصار تا محدوده آزادراه
 - احداث پهنه گردشگری بر روی تپه مرادآب (جانمایی خدماتی از قبیل مراکز تفریحی و شهرسازی، فضای سبز، زمین های ورزشی، نمایشگاه موزه شهر، هتل و بازارهای دائمی و موقت هنر)
 - احیای هویت تاریخی شهر کرج به عنوان یک باغ شهر
 - جذب گردشگر داخلی و خارجی
 - برندسازی شهر کرج به عنوان یکی از مهمترین قطب های گردشگری تفریحی، فرهنگی، ملی و منطقه ای
 - فراهم شدن امکان میزبانی رویدادهای بزرگ ملی و منطقه ای در حوزه علم و فناوری، فرهنگ، هنر و ورزش
 - معکوس شدن مسیر تردد متخصصان و سرمایه داران به سمت کرج با طرح های اولویت دار مناطق
- در جدول زیر، پیشنهادات طرح فرادست در حوزه گردشگری شهر کرج اشاره گردیده است :

جدول (۷۴) : پروژه‌های پیشنهادی گردشگری شهر کرج در اسناد فرادست

عنوان طرح فرادست	پروژه‌های پیشنهادی
برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهری کرج - شهریار	امتداد رودخانه کرج تا شهریار (محور جاده چالوس، دنباله رود کرج تا باغ‌های پیرامونی شهریار و باغستان)
	محور جنوب کرج تا حد فاصل محمدشهر و مشکین دشت تا باغ‌های جنوب ملارد
	باغستان در شمال غربی کرج تا امتداد باغ‌های مهرشهر و کیان مهر تا فضاهای سبز شرق ماهدشت
	احداث دریاچه مصنوعی در محل معادن شن و ماسه موجود و در بستر رودخانه کرج
برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) شهر کرج	پهنه گردشگری - تفریحی آغاز از روستای آتشگاه، عبور از باغستان کرج و مهرشهر منتهی به ماهدشت
	پهنه گردشگری حاشیه رودخانه کرج
	مجموعه تفریحی - گردشگاهی مردآب
	محور گردشگری از جنوب شرقی محدوده شهر تا دریاچه
طرح بازنگری طرح تفصیلی	مجموعه چند کارکردی تپه‌مراد آب
	بوستان و پارک‌های عمومی درون بافت شهری در بلندی‌های شرقی و شمالی شهر
	پارک‌های جنگلی - گردشگاهی در بلندی‌های شرقی و شمالی شهر
	نگهداری پهنه‌های عمدتاً سبز و بازگسترده متعلق به مؤسسات تحقیقاتی، فعالیتهای کشاورزی و باغداری
برنامه ساماندهی حریم شهر کرج	مجموعه گردشگری، ورزشی و تفریحی سیاه کلاهان
	جاده سلامتی
	فرهنگ کده کرج
	پارک ملل
	طرح توسعه کوهنوردی در کوهستان البرز
	تله کابین
	دهکده سلامت
	مجموعه کمپ‌های کوهساران
	دهکده آرامش آتشگاه
مدیران شهری	مجموعه گردشگری، ورزشی و تفریحی سیاه کلاهان
	احداث سطح جدید دسترسی بر محور تهران - کرج (تبدیل محور قدیمی به محور چهار باغ همراه با ایجاد فضای سبز مناسب و مراکز رفاهی تفریحی و خدماتی)
	احداث محور گردشگری طبیعی از پل قدیم خلیج آباد حصار تا محدوده آزادراه
	احیای هویت تاریخی شهر کرج به عنوان یک باغ‌شهر
	معکوس شدن مسیر تردد متخصصان و سرمایه داران به سمت کرج با طرح‌های اولویت دار مناطق

۳-۳-۵-۲-۵- جمع بندی

جهت شناسایی و تحلیل محدودیت‌ها و فرصت‌های کلان گردشگری شهر کرج در دو بخش بررسی می‌گردد، که در زیر به تفکیک محدودیت‌ها و فرصت‌ها اشاره گردیده است و سپس جهت سنجش نهایی، از تکنیک جدول SWOT استفاده شده است.

الف) فرصت‌های گردشگری در شهر کرج

شهر کرج از دیرباز به عنوان ییلاق شهر تهران ایفای نقش می‌کرده و با توجه به بستر طبیعی مناسب آن نیز، می‌تواند خدمات گردشگری فراتر از نیاز خود به ویژه به شهر تهران را ارائه کند.

استان شدن البرز و اختصاص بودجه بیشتر فرصت مناسبی است تا مطالعات و برنامه‌ریزی جامع در خصوص گردشگری، از یک استان عبوری به یک مقصد گردشگری پر مخاطب تبدیل شود.

تقاضای فضای طبیعی از سوی ساکنان منطقه کلانشهر تهران برای گذران اوقات فراغت خود در شهر کرج و برخورداری از بستر مناسب طبیعی در شهر کرج، استفاده اقتصادی از باغ‌ها مبتنی بر حفظ محیط زیست و با تاکید بر گردشگری را مهیا می‌کند.

با بهره‌گیری هوشمندانه و اقتصادی‌تر از ثروت‌های طبیعی و محیطی این منطقه، پتانسیل تبدیل شدن به منطقه‌ای ییلاقی جهت گذران اوقات فراغت را دارا می‌باشد.

از نقاط قوت شهر کرج، برخورداری از بستر طبیعی مساعد جهت توسعه گردشگری است، از سوی دیگر با توجه به وابستگی بخش اشتغال شهر به شهر تهران، ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش گردشگری شهر و حوزه اطراف آن می‌تواند راهگشا باشد.

وجود رودخانه کرج و محور چالوس فرصت کلان گردشگری در سطح منطقه فراهم کرده است، با توجه به اینکه طرح جامع کرج به کندوان در دست تهیه است، مجموعه‌های تفریحی و گردشگری، خدمات سلامتی و پذیرایی در دنباله رود کرج و باغ‌های پیرامون باغستان، شهریار، ملارد و ماهدشت می‌تواند رخ دهد.

در حدود ۱۳ مجتمع گردشگری و تفریحی از جمله مجتمع تفریحی عسل در جاده برغان و دهکده ورزشی در چهار باغ، در شهرستان کرج وجود دارد که به معرفی و شناسایی آن به شهروندان نیاز است. ۵۴ دفتر خدمات مسافرتی و گردشگری در سطح استان البرز وجود دارد که ۵۰ دفتر آن در شهر کرج قرار دارند و این نشان دهنده اهمیت شهر کرج و لزوم سرمایه گذاری در این زمینه در شهر کرج می‌باشد.

جدول (۷۵): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شاخص‌های گردشگری

قوت	ضعف
- وجود شهرک‌های تفریحی و ویلاقی نیز که به تدریج به محل اسکان دائمی جمعیت تبدیل شده است. - وجود اماکن شاخص تفریحی از قبیل شهر بازی بازنو و شادی، دهکده آبی پارس، باغ پرندگان، کاخ شمس، کوه نور و پیام کرج - وجود ۱۶۵ بوستان، فضای سبز و پارک در سطح شهر کرج (مهمترین آن عبارتند از پارک چمران، پارک جهان، پارک ایران زمین، باغ گل‌ها، پارک تنیس و پارک بانوان) - وجود باغ فاتح و دیگر باغات جهانشهر به همراه باغ سیب مهرشهر - ظرفیت بالایی از حیث گردشگری به دلیل برخورداری از بستر طبیعی غنی نظیر : غنای زیبایی‌های طبیعی، وجود رودخانه‌های آب شیرین، چشمه‌ها و غارهای طبیعی، آبشارهای مرتفع، کوه‌های بلند، درختان کهنسال، پوشش گیاهی و جانوری متنوع و ... - وجود ۷۵ واحد پذیرایی در محور کرج- چالوس و جاذبه زیاد این منطقه از سوی سرمایه گذاران - وجود جاذبه‌های گردشگری فرهنگی- تفریحی اطراف کرج مانند روستای تاریخی آتشگاه، مجموعه سد امیرکبیر، کاروانسرای ینگه امام، پیست اسکی دیزین، پیست اسکی خور، آتشکده تخت رستم، باغ لاله گچسر، دهکده واریان، روستای برغان، دریاچه سد طالقان، باغات طالقان، رودخانه کرج، غار یخ مراد و ... - برخورداری از ۱۷ منطقه نمونه گردشگری مصوب هیئت دولت - وجود ۱۳ مجموعه گردشگری و تفریحی	- کمبود خدمات و اماکن گردشگری در سطح شهر با توجه به جمعیت آن - بی توجهی مسئولان به پتانسیل‌های گردشگری شهر - نبود طرح جامع گردشگری استان - عدم استقبال بخش خصوصی و سرمایه گذاری در بخش گردشگری - عدم رشد امکانات و خدمات گردشگری متناسب با رشد جمعیت - استفاده بخش اعظم گردشگران از فضاهای طبیعی و گردشگری اطراف شهر برای گذران اوقات فراغت به دلیل فقر شهر در این زمینه - کمبود فضاهای فرهنگی و هنری جهت گذران اوقات فراغت جوانان - نبود پارک جنگلی در شهر با توجه به سطح بندی خدمات - محدودیت ترافیک و دسترسی نامناسب به پهنه‌های گردشگری در شهرستان و استان - عدم همکاری بانک‌ها در اعطای تسهیلات به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در زمینه گردشگری - عدم همکاری دستگاه‌های دولتی برای توسعه زیر ساخت‌های گردشگری - عدم توجه دستگاه‌های دولتی به اهمیت صنعت گردشگری در استان - عدم شناخت کافی در خصوص جاذبه‌های گردشگری استان البرز - پایین بودن سرانه کاربری گردشگری شهر کرج (۰,۰۴ متر مربع بر نفر) - پایین بودن سرانه کاربری تفریحی شهر کرج (۰,۱۵ متر مربع بر نفر) - پایین بودن سرانه کاربری پارک و فضای سبز شهر کرج (۲,۲۶ متر مربع بر نفر) - پایین بودن سرانه کاربری ورزشی شهر کرج (۰,۰۴ متر مربع بر نفر) - محدودیت دبی آب رودخانه کرج در اغلب فصول سال
فرصت	تهدید
- توان تبدیل به قطب گردشگری غرب تهران به دلیل جاذبه‌های گردشگری و طبیعت گردی - برخورداری از بستر مناسب طبیعی برای ورزش فعال پاراگلایدر در کرج - امکان تبدیل شدن استان البرز به قطب گردشگری در سطح کشور به دلیل وجود مناطق نمونه گردشگری ویژه - امکان تقویت نقش کرج به عنوان ویلاق شهر تهران - استان شدن البرز و اختصاص بودجه بیشتر جهت ارتقا بخش گردشگری - امکان طراحی بستر آب کناری رودخانه کرج	- وابستگی بخش اشتغال شهر کرج به شهر تهران - قطع تعداد زیادی درختان باغ سیب مهرشهر برای ساخت و ساز - تصرفات عدوانی اراضی برخورداری از بسترهای طبیعی گردشگری - سرریز جمعیت گردشگر شهر کرج به تهران به دلیل نبود بسترهای مناسب گردشگری شهر در شهر کرج

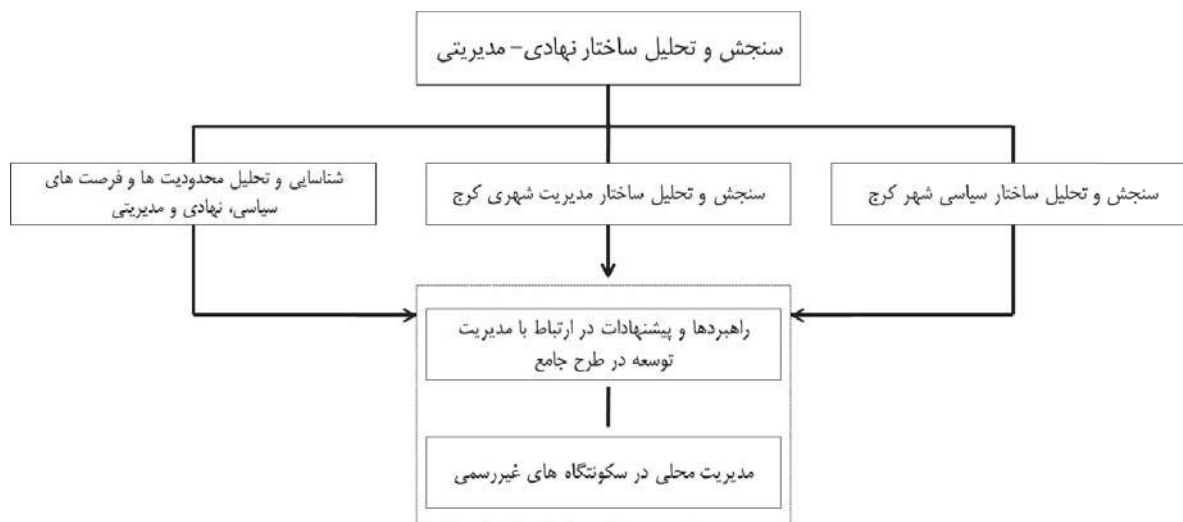
تاریخ تدوین

تاریخ بازنگری

۳-۶-۳- سنجش و تحلیل ساختار نهادی - مدیریتی شهر کرج

ساختار نهادی - مدیریتی در هر شهر تابع ساختار مدیریتی در سطح کشور است، و اختیارات آن متأثر از وظایفی است که در سطوح کلان برای آن تعیین می‌گردد. بدین منظور ابتدا در این بخش ساختار سیاسی شهر کرج و پس از آن ساختار مدیریت شهر بررسی و در نهایت محدودیت‌ها و فرصت‌ها در این بخش آورده شده است.

نمودار (۳۱): فرایند سنجش و تحلیل ساختار نهادی - مدیریتی



۳-۶-۳-۱- سنجش و تحلیل ساختار سیاسی شهر کرج

از آنجایی که نظام جمهوری اسلامی ایران به لحاظ ساختاری در بعد عمودی و جغرافیایی، تک ساخت است؛ بنابراین فاقد سطوح سیاسی در رده‌های پایین‌تر است. رده‌های سازمانی - اداری نظام حکومتی در سطوح استان، شهرستان و بخش در چارچوب وظایف و اختیارات تعریف شده و یا تفویض شده از مرکز و کانون نظام سیاسی، ماهیت کارگزاری دارند و در امور اجرایی به‌طور کامل بر اساس منویات مرکز عمل می‌کنند.

از لحاظ جغرافیایی، به دلیل تک‌ساختی یا بسیط بودن نظام سیاسی، موضوع الگوی پخش قدرت سیاسی در بعد فضایی منتفی است؛ لکن در بعد اجرایی و در سطح محلی و استانی سه رکن قدرت قابل شناسایی است:

۱) نهادهای دولتی: نهادهای دولتی به عنوان کارگزاران محلی وابسته به کانون قدرت مرکزی، به ویژه اندام‌های محلی قوه مجریه و قضائیه می‌باشند.

۲) نهاد امام جمعه و نمایندگی ولی فقیه که منصوب رهبری است؛

۳) نهاد شوراهای مردمی که منتخب مردم شهر است:

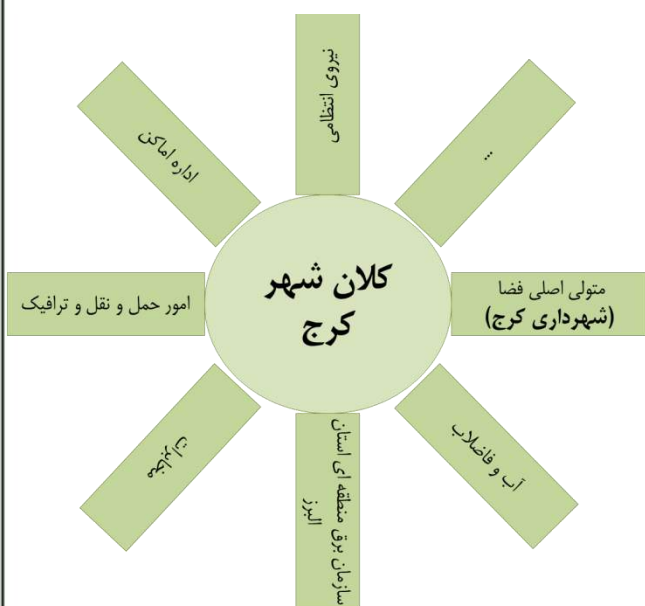
در سطوح محلی، مردم با انتخاب اعضای شورای شهر طبق اصول فصل هفتم قانون اساسی نمایندگانی را بر می‌گزینند که در چارچوب اختیارات تفویض شده از طرف قانون یا وظایف اجرایی محول شده از سوی مرکزیت سیستم، حق تصمیم‌گیری و مداخله در امور - آن هم امور غیرسیاسی - را دارند. در واقع حضور، فعالیت و ایفای نقش نهادهای شورایی منتخب مردم، تابع اداره کانون و مرکزیت نظام سیاسی است.

به منظور پیشبرد سریع برنامه‌های اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و سایر امور رفاهی از طریق همکاری مردم با توجه به مقتضیات محلی، اداره امور شهر با نظارت شورای شهر صورت می‌گیرد که اعضای آن را مردم همان محل انتخاب می‌کنند. شرایط انتخاب کنندگان و انتخاب شوندگان و حدود وظایف و اختیارات و نحوه انتخاب و نظارت شوراهای مذکور و سلسله مراتب آنها را که باید با رعایت اصول وحدت ملی و تمامیت ارضی و نظام جمهوری اسلامی و تابعیت حکومت مرکزی باشد قانون معین می‌کند.

به طور کلی نهادهای سیاسی در سطح ملی و محلی از طریق اجرای پروژه‌های راهسازی، طرح‌های توسعه شهری، تعیین کاربری‌های زمین، تعیین مالیات بر زمین و ساختمان سازی، منطقه بندی و ایجاد محدودیت برای صنایع مزاحم نقش اساسی در سرعت و جهات توسعه شهری ایفا می‌نمایند. همچنین گسترش خدمات عمومی از قبیل شبکه برق، آب لوله کشی، فاضلاب، اقدامات آماده سازی زمین که اغلب توسط دولت‌ها در مناطق جدید شهری و حومه‌ها انجام می‌شود، انگیزه‌های توسعه شهر به اطراف را باعث می‌شود. همچنین سیاست‌های متفاوت مانند توزیع متعادل جمعیت، تمرکز زدایی شهرهای جدید و جغرافیای سیاسی، می‌تواند تاثیرات متفاوتی در نحوه و میزان توسعه و گسترش شهرها داشته باشد.

نمودار (۳۲): جایگاه شهرداری کلان شهر کرج در بین ارکان

مدیریت شهری در سطح محلی



استان شدن البرز در سال ۱۳۸۹ و قرارگیری کرج به عنوان مرکز استان یکی از مهمترین تغییراتی است که در سال‌های اخیر توسط نهادهای سیاسی روی داده و مستقیماً شهر کرج را تحت تأثیر خود قرار داده است. ارتقا جایگاه سیاسی شهر کرج در سطح کشور، نفوذ نهادهای سیاسی را در شهر بیشتر کرده که این امر از یک طرف موجب تسریع در روند توسعه شهر و طراحی و اجرای پروژه‌های دولتی می‌شود و از طرف دیگر نظارت، کنترل و فشار از طرف نهادهای دولتی بر چگونگی توسعه شهر افزایش یافته است. نمودار زیر جایگاه شهرداری را در میان ارکان مدیریت شهری در سطوح محلی نشان می‌دهد.

از این رو با توجه به ارتباطات و تأثیرهایی که سازمان‌های کشوری و استانی بر مدیریت شهری اعمال می‌کنند، می‌توان برای مدیریت شهری در ایران سه سطح قائل شد :

(۱) سطح کلان : در این سطح وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و دستگاه‌هایی قرار می‌گیرند که حیطه اختیار و عمل آنها کل کشور است و توانایی تصمیم‌گیری برای مدیریت شهری را دارند. مهمترین این نهادها عبارتند از :

- وزارت کشور
- وزارت مسکن و شهرسازی
- شورای عالی شهرسازی و معماری

(۲) سطح منطقه‌ای : با توجه به تقسیم‌بندی استانی کشور، مدیریت شهری در این سطح نیز قابل بررسی است. در سطح منطقه‌ای یا استانی، سازمان مستقل مدیریت شهری وجود ندارد. بلکه سازمان‌های موجود، شعبه‌های استانی وزارتخانه‌ها و سازمان‌های کشوری محسوب می‌شوند که حیطه اختیار آنها استانی است و بر مدیریت شهری در آن سطح، تأثیر گذارند. البته در سطح استانی سازمان همیاری شهرداری‌های استان وجود دارد که عمده کارکردش در زمینه مسئله مالی است. اما مهمترین سازمان موثر بر مدیریت شهری در سطح منطقه‌ای، استانداری است.

(۳) سطح محلی : در سطح محلی یا سطح شهرها، به جز شهرداری که عمده‌ترین نقش را در مدیریت شهری بر عهده دارد، سازمان‌ها و گروه‌های دیگر اعم از رسمی و غیر رسمی نیز سهیم‌اند. عناصر رسمی تصمیم‌گیری در شهرها به میزان زیادی یکسان هستند. این عناصر عبارتند از :

- شهرداری
- شورای اسلامی شهر
- فرمانداری
- شورای تامین شهرستان

نظام مدیریت شهری نیز مانند هر نظام دیگری از طرف عناصر و سازمان‌ها و تشکیلات غیر رسمی تحت تأثیر قرار می‌گیرد و هر کدام از آنها تلاش می‌کنند تا مدیریت شهری و تصمیمات آن را با منافع و خواسته‌های خود همگام سازند. این عناصر در سطوح محلی تأثیر زیادی بر هدایت کانون‌های قدرت محلی و تصمیمات آنها دارند. عناصر غیر رسمی موثر بر مدیریت شهری در سطح محلی عبارتند از : نمایندگان شورای اسلامی، ائمه جمعه و جماعات، افراد و گروه‌های فشار سیاسی، اجتماعی و اقتصادی، مجامع تخصصی و گروه متخصصین.

بر اساس بررسی‌های انجام شده در سطوح مدیریت شهری، در جدول زیر نقش هر یک عناصر موثر در مدیریت محدوده و حریم شهر در زمینه سیاست گذاری و هماهنگی، برنامه‌ریزی فضایی، مدیریت فضایی و مدیریت اجرایی/بخشی به تفکیک آورده شده است.

جدول (۷۶): عناصر موثر در مدیریت محدوده و حریم شهر

نوع عملکرد / سطح پوشش فضایی	سیاست گذاری و هماهنگی	برنامه‌ریزی فضایی	مدیریت فضایی	مدیریت اجرایی/بخشی
سطح شهر (محدوده قانونی)	عناصر حکومتی-دولتی فرمانداری شورای اداری شهرستان	عناصر حکومتی-دولتی سازمان مسکن و شهرسازی استان (طرح‌های جامع و تفصیلی) استانداری (طرح‌های هادی)	عناصر حکومتی-دولتی دولتی کمیسیون ماده پنج	عناصر حکومتی-دولتی دولتی نهادهای سطح شهرستان قوه مجری
	عناصر حکومتی-عمومی شورای اسلامی شهر	عناصر حکومتی-عمومی شهرداری شورای اسلامی شهر	عناصر حکومتی-عمومی عمومی شهرداری	عناصر حکومتی-عمومی عمومی شهرداری
	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی نهادهای و تشکلهای مذهبی (ائمه جمعه و جماعات و هیئت مذهبی) نهادهای مذهبی-اقتصادی نهادهای خیریه سازمان‌های غیر دولتی و محلی تشکلهای صنفی و حرفه‌ای
	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.	عناصر بخش خصوصی مهندسان مشاور	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.	عناصر بخش خصوصی نهادهای و افراد سرمایه گذار، صاحب صنعت و بازرگان
سطح حریم شهر	عناصر حکومتی-دولتی فرمانداری شورای اداری شهرستان	عناصر حکومتی-دولتی وجود ندارد.	عناصر حکومتی-دولتی تمام عناصر فعال در سطح شهرستان	عناصر حکومتی-دولتی دولتی وجود ندارد.
	عناصر حکومتی-عمومی شورای اسلامی شهر شورای اسلامی بخش	عناصر حکومتی-عمومی شورای اسلامی شهر و شهرداری	عناصر حکومتی-عمومی عمومی وجود ندارد.	عناصر حکومتی-عمومی عمومی وجود ندارد.
	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی وجود ندارد.	عناصر بخش عمومی عناصر حکومتی-عمومی وجود ندارد.
	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.	عناصر بخش خصوصی وجود ندارد.

منبع: طرح آمایش، اجتماعی، فرهنگی، جلد ۴: نظام مدیریت، ص ۱۴۸

۳-۳-۶-۱- راهبردها و پیشنهادات در ارتباط با مدیریت توسعه در طرح جامع (راهبردی-)

ساختاری (شهر کرج)

راهبردهای توسعه کلان شهر کرج در طرح جامع در ارتباط با مدیریت توسعه به شرح زیر است :

- ظرفیت سازی مدیریتی در شهرداری کرج متناسب با الزامات مدیریت کلان شهر و حریم
- ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری (نظام عوارض و مالیات‌ها و دریافت بهای خدمات شهری)
- همکاری با دیگر شهرداری‌های حوزه برای اجرای طرح‌های مشترک به ویژه در مورد تاسیسات و راه‌ها
- تشویق راهکارهای مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی در طرح‌های توسعه، بویژه طرح‌های ویژه
- ظرفیت سازی برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی در محدوده شهرها و نه حریم آنها
- اصلاح تشکیلات و روش‌ها و پیشبرد روش‌های مدیریت بر مبنای هدف و بودجه بندی عملیاتی

بدین منظور برنامه مدیریت توسعه در طرح حوزه شهری کرج شهریار و شهرهای واقع در آن، در دو مقیاس اسناد هدایت و کنترل توسعه را فراهم آورده است، نخست، در مقیاس کلان حوزه شهری و دوم، در مقیاس شهرهای حوزه و در قالب طرح جامع که با رویکرد راهبردی تدوین شده است.

بنا بر نظر طرح، در طرح‌های راهبردی می‌باید تحولی اساسی در مدیریت ایجاد شود، زیرا نظام مدیریت خود مسئولیت فرایند برنامه‌ریزی توسعه را به عهده دارد، به این معنی که امور جاری و روزمره مدیریتی با امور تصمیم‌گیری راهبردی در هم تلفیق می‌شوند و اساساً مدیریت راهبردی است که توانایی تحقق برنامه راهبردی را دارد. پایش مستمر تحولات، تشخیص دقیق و مستند وضعیت موجود (براساس نظام اطلاعات جغرافیایی بهنگام)، تشخیص وضعیت مطلوب (چشم انداز و هدف‌ها) و تعیین مسیر حرکت از موجود به مطلوب (راهبردها و سیاست‌ها) و مداخله و پایش مجدد، فرایندی است که مدیریت توسعه باید خود را برای انجام آن تجهیز کند.

در حال حاضر، دو نقصان اصلی برای پیشبرد فرایند توسعه حوزه و شهرها وجود دارد. اول آنکه، نظام مدیریت یکپارچه مجموعه شهری تهران، به رغم گذشت ۵ سال از تصویب طرح، هنوز شکل نگرفته تا متکی بر آن بتوان مدیریت واحد برای زیرمجموعه‌های آن یعنی حوزه‌های شهری پیشنهاد کرد؛ و دوم آنکه، مدیریت شهری شهرهای حوزه بنا به رتبه متفاوت شهرداری‌ها (از کلان شهر کرج تا شهرهای کوچک صفادشت و گرمدره)، تشکیلات و امکانات ناهمگونی دارند؛ افزون بر آن که حتی شهرداری کلان شهر کرج نیز برای مدیریت راهبردی توسعه مجهز نشده است. در چنین شرایطی و برای طی کردن دوره گذار از وضعیت موجود مدیریتی تا رسیدن به وضعیت مطلوب حکمروایی شهری و متکی بر ساختارهای موجود مدیریتی، در طرح جامع نظام مدیریت توسعه به شکل زیر پیشنهاد شده است :

۱) کل سطح حوزه شهری کرج- شهریار با محدوده و حریم شهرها پوشش داده شده است، به نحوی که هیچ محدوده‌ای خارج از نظارت مدیریت توسعه قرار نگیرد و شهرداری‌ها در محدوده و حریم شهر اختیارات کامل مدیریتی داشته باشند.

۲) فرمانداری‌های دو شهرستان کرج و شهریار، زیر نظر استانداری تهران (در مقام مدیریت مجموعه شهری تهران)، مدیریت عالیه حوزه شهری کرج شهریار را به عهده خواهند گذاشت. به این ترتیب شرایط تحقق پذیری برنامه را به صورت زیر می‌توان برشمرد^۱:

اول، همکاری دو فرمانداری در مدیریت عالیه حوزه شهری

دوم، تامین مدیریت واحد شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم

سوم، ایجاد کمیته‌هایی برای همکاری میان شهرداری‌های همجوار، در گام نخست، و همه شهرداری‌های حوزه، در گام بعدی.

چهارم، ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها تا توان اجرای طرح‌های توسعه و عمران را پیدا کنند.

نمودار (۳۲): سلسله مراتب مدیریتی توسعه پیشنهادی در طرح جامع شهر کرج



۱- قابل ذکر است با توجه به تقسیمات سیاسی جدید در استان البرز، پیشنهادات نظام مدیریت توسعه در سند چشم انداز متناسب با نظام مدیریتی جدید در شهر کرج بایستی تغییر نماید.

- اقدامات محلی

اقدامات محلی برای اجرای برنامه توسعه شهر و حریم صورت می گیرد. شهردار و رئیس شورای شهر و نماینده مشاوران تهیه کننده طرح جامع در تدوین برنامه اقدامات محلی مشارکت می کنند.

رئوس اقدامات محلی به قرار زیر است :

- الزام به هدفها، راهبردها و سیاستهای طرح توسعه شهر و اجرای ضوابط و مقررات آن.
- هماهنگی و برنامه ریزی نظارت و کنترل توسعه و اجرای طرحهای واقع در محدوده قانونی و حریم
- بودجه گذاری، زمان بندی و مرحله بندی فعالیت های اجرایی طرح های ویژه، موضعی، موضوعی و طراحی شهری
- رسیدگی و تصمیم گیری در مورد کلیه تقاضاهای توسعه در حریم
- اخذ عوارض از املاک و فعالیت های واقع در حریم
- انجام کلیه وظایفی که به موجب قانون، در حریم به عهده شهرداری ها گذاشته شده است.

- نظام اجرایی

شکل دادن به مدیریت واحد شهر و حریم از الزامات اجرایی برنامه راهبردی است. به رغم مقاومت برخی دستگاه های اجرایی در برابر این تحول، انجام آن گریزناپذیر است و باید از شهرهای بزرگتر آغاز و به شهرهای کوچکتر تسری داده شود.

دخالت دادن همه کنشگران، یعنی بخش دولتی، بخش عمومی، بخش خصوصی و جامعه مدنی، در عرصه توسعه، از یک سو، و رعایت انعطاف پذیری، شفافیت، پاسخگویی، گفت و گو، مشارکت و همکاری با دیگر نهادها، از سوی دیگر، نظام اجرایی کارآمد را تعریف می کند.

در شهرداری های حوزه باید آموزش نیروی انسانی در فرایند اجرا پیگیری شود و معاونت های شهرسازی و عمران شهری تقویت گردند، همچنین تجهیز شهرداری به نظام اطلاعات جغرافیایی با نقشه و بانک اطلاعات بهنگام ضرورت دارد.

به هر صورت، نظام اجرایی عامل عملیاتی کردن طرح و تحقق هدفها، راهبردها و سیاست های پیشنهادی است. این نظام باید در چارچوبی هماهنگ راهبردهای عمومی تا موضوعی را پیگیر باشد :

- برنامه ها، طرح ها و اقدامات اجرایی را در چارچوب طرح راهبردی تدوین نماید؛
- وظایف بخش های مختلف شهرداری و حتی دیگر دستگاه های مسئول را برای اجرای طرح تعریف و تدوین کند؛
- برای جلب مشارکت بخش های دولتی، عمومی، خصوصی و مدنی نهاد و برنامه مشخص داشته باشد.
- قوانین و آیین نامه های دست و پاگیر و مانع توسعه را بازنگری کند.
- چشم انداز و طرح ها ویژه را برای مسئولان و شهروندان توضیح دهد.
- در برنامه های عمرانی، بودجه لازم و امکانات اجرایی را برای تحقق پذیری طرح پیش بینی کند.

- نظام ارزیابی و نظارتی

هدف این نظام، ایجاد بستری است برای هدایت طرح در چارچوب‌های زمانی و کیفی است. در این نظام، دو مجموعه فرایند از سوی مدیریت شهری و عوامل اجرایی پیگیری می‌شود: اول، مجموعه فرایندهای ارزیابی که در آن سنجش وضعیت در زمان نسبت به وضعیت مطلوب صورت می‌گیرد، دوم، مجموعه فرایندهای نظارتی که در آن هدایت و کنترل توسعه براساس راهبردها و سیاست‌های طرح پیگیری می‌شود.

ایجاد نهاد مشخصی در شهرداری‌ها برای نظارت و ارزیابی بر اجرای طرح لازم است تا براساس شاخص‌های معین، میزان دستیابی به هدف‌ها و اقدامات را سنجش کند. در این فرایند نظارت همکاری با سازمان مسکن و شهرسازی شهرستان‌ها نیز لازم است. افزون بر آن، نظارت بر اجرای برنامه‌های پنج ساله عمرانی شهرداری‌ها بر عهده شوراهای اسلامی شهر است که نمایندگان آن نیز لازم است با نهاد نظارتی تهران همکاری داشته باشند. تدوین روش کاری برای انجام فرایند ارزیابی و نظارت در سطح کلیه شهرهای مجموعه شهری تهران و از جمله حوزه‌های شهری که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری نیز برسد، از اقدامات ضروری است. نهادهای غیردولتی و مدنی مانند سازمان‌های نظام مهندسی و دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی واقع در هر دو شهرستان نیز امکان نظارت غیر مستقیم بر اجرای طرح را فراهم می‌آورند.

- مشارکت در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری

- در زمینه افزایش مشارکت در طرح جامع سیاست‌های کلی زیر پیشنهاد شده است:
- سیاستگذاری‌های کلان برای تشویق توسعه و عمران شهری.
 - رفع موانع و عوامل محدود کننده فعالیت بخش‌های عمومی و خصوصی، نهادهای محلی و مردم از جمله حذف مقررات دست و پاگیر،
 - حذف بوروکراسی دولتی و تصدی‌گری و در عوض حمایت و پشتیبانی از اقدامات نهادهای محلی و بخش عمومی،
 - تدوین قوانین و مقررات حمایتی برای موسسات عمرانی غیردولتی و غیرانتفاعی محلی و ارائه راه کارهای تشویقی برای نهادهای محلی و مدنی

- مشارکت در فرایند اجرا و بهره برداری

- بنا بر نظر طرح جامع اقداماتی که می‌تواند مشوق بخش خصوصی در فعالیتهای عمرانی شود، به شرح زیر است :
- تهیه طرح‌های راهنما و برنامه‌های روشن،
 - ارائه سیاست‌های مشوق برای مشارکت در اجرای طرح‌های مورد نیاز شهر (مانند تشکیل شرکت‌های عمرانی عمومی خصوصی)،
 - آموزش و کنترل کیفیت،
 - ارائه الگوها و کمک‌های فنی،
 - ارائه سیاست‌های تشویقی برای مشارکت در طرح‌های مقیاس بزرگ.

- مشارکت در فرایند نظارت و ارزیابی

- شهرسازی مشارکتی بدون تشکیل نهادهای محلی و پشتیبانی بخش عمومی (شهرداری) با موفقیت همراه نخواهد شد. ایجاد هسته مشارکت مدنی که در فرایند تکامل خود به نهاد مدنی برای مشارکت مردم در توسعه تبدیل شود، بنیان اصلی تأمین مشارکت است. برای شکل دادن به این نهاد لازم است اقدامات زیر صورت گیرد :
- اختصاص بخشی از بودجه تهیه و اجرای طرح به تشکیل نهاد مشارکت مدنی،
 - ارائه طرح‌ها و برنامه‌های اجرایی مشخص که با هم نظری نهاد مدنی تهیه شده باشد،
 - تدوین مقررات غیر پیچیده و تسهیل کننده برای فعالیت این نهاد،
 - انعقاد قراردادی بین شهرداری و این نهاد مشارکت برای سپردن پاره‌ای اقدامات نظارتی به آن،

۳-۳-۶-۲- مدیریت محلی در سکونتگاه‌های غیر رسمی در شهر کرج

در طرح «ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آنها با تاکید بر بهسازی شهری محلات حصار بالا، سهرابیه و اخترآباد شهر کرج»، که در سال ۱۳۸۸ توسط شرکت مهندسين مشاور پردازاز تهیه شده است، برای شناخت ساختار و زمینه‌های لازم شکل‌گیری هسته‌های مدیریت محلی به وضعیت فرایندهای تصمیم‌گیری و شناسایی افراد یا گروه‌های موثر محلی اشاره شده که در جدول زیر آورده شده است :

جدول (۷۷): هسته‌های محلی - مردمی مورد نیاز در طرح "ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها"

ردیف	نام هسته محلی	ترکیب هسته محلی	تعداد اعضا	تعداد در محله		
				سهرابیه	اخترا باد	حصار
۱	شورای محله	معمدین محلی فعال منتخب اهالی مرتبط با شورای شهر و شهرداری	۲۰	۱	۱	۱
۲	شورای توانمندسازی محله	افراد مقبول و منتخب مردم ساکن در محل (با توجه به ترکیب قومی و فرهنگی) در کنار تسهیلگران	۵	۱	۱	۱
۳	شورای حل اختلاف	افراد با نفوذ محلی با تایید دادگستری	۵	۱	۱	۱
۴	گروه‌های همیار کارآفرین	ترکیب متمایزی از زنان مردان ذی صلاح و علاقمند	۱۲-۷	۳	۳	۳
۵	رابطین بهداشت محله	زنان فعال منتخب محله براساس یک سری معیارهای مرتبط	۷	۳	۳	۲
۶	پلیس محله	جوانان/ پایگاه بسیج/ معتمدین	۱۵-۷	۳	۳	۳
۷	گروه‌های همیاران سلامت اجتماعی	مرکب از زنان و مردان پیشگام کنترل و کاهش آسیب‌های اجتماعی محله (از جمله اعتیاد)	۱۵-۷	۲	۲	۱
۸	کمیته هماهنگی طرح توانمندسازی	نمایندگان مدیریت شهری، شورای توانمندسازی محله و رابطین سایر هسته‌های محلی - مردمی	۱۵-۱۰	۱	۱	۱
۹	شورای تامین اعتبار و سرمایه گذاری محلی	فعالان صندوق‌های قرض الحسنه محلی به همراه کارشناسان امور مالی و اقتصادی	۵	۱	۱	۱
جمع گروه‌ها				۱۶	۱۶	۱۴

منبع: طرح ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها، (خلاصه گزارش مرحله چهارم و پنجم)

- ترتیبات نهادی طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی کرج

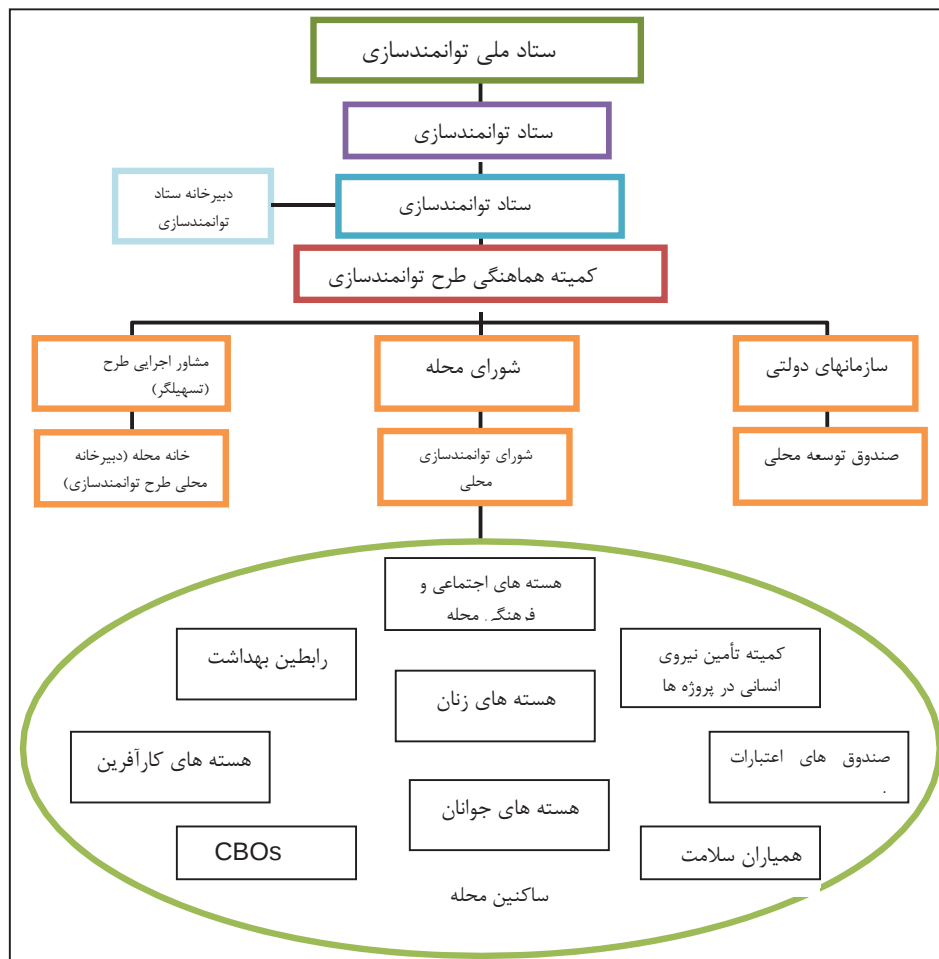
بر اساس بند (الف-۵) سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی^۱ مبنی بر تدوین ساز و کارهای تعامل و اقدام مشترک نهادهای دولتی عمومی و مردمی در سطوح محلی، منطقه‌ای و ملی، کمیته هماهنگی طرح توانمندسازی زیر نظر ستاد توانمندسازی شهرستان و به منظور هماهنگی بین بخشی، تأمین اعتبار مورد نیاز و تعیین دستگاه بهره بردار تشکیل می‌شود. همچنین (بین ۵ تا ۷ نفر) از افراد مناسب و فعال منتخب ساکنین محله برای همکاری و مشارکت در اجرای طرح به عنوان شورای محله انتخاب می‌شوند.

مهمترین ویژگی ترتیبات نهادی که در طرح حاضر پیشنهاد شده است، اتکای کلیه فرآیند آن به نهادهای مردمی محلی است. به گونه‌ای که اگر پروژه‌های بخاوه‌د توسط ساکنین تعریف شده و به اجرا گذاشته شود، چنانچه به مشارکت سازمان‌های دولتی نیاز نداشته باشد توسط ساکنین اجرا می‌شود. اما اگر پروژه نیاز به مشارکت مالی و فنی سازمان‌های

۱ - مصوب هیأت وزیران ۲۶ بهمن ۱۳۸۲

دولت داشته باشد در آن صورت نیازمند تصویب پروژه پیشنهادی در شورای هماهنگی طرح و در گام بعدی تاییدیه ستاد توانمندسازی شهرستان است.

نمودار (۳۳): ترتیبات نهادی طرح توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر کرج



منبع: طرح ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها، خلاصه گزارش مرحله چهارم و پنجم

- برنامه‌ها و توان‌های مدیریت توسعه شهری در توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی

براساس اطلاعات موجود در طرح توانمندسازی اقداماتی که سازمان‌های دولتی و تأثیر گذار در مدیریت محلی شهر جهت مشارکت در طرح در آن اعلام آمادگی نموده‌اند به شرح زیر است:

- (۱) کمیته امداد امام خمینی:
- تخصیص کمک‌های اضطراری و موردی خاص، به این محلات و یا در الویت قرار دادن محلات مورد نظر در طرح امداد محله می‌توانند از جمله کمک‌های کمیته امداد به این طرح باشد.
- (۲) داره اوقاف و امور خیریه
- توانمندسازی مساجد

- تاسیس و راه اندازی خانه فرهنگ
- تاسیس و راه اندازی کلینیک و درمانگاه
- ۳) اداره بهزیستی شهرستان کرج
- اجرای طرح‌های اجتماعی در راستای مناسب سازی وضعیت محلات و استقرار سازمان‌های غیر دولتی فعال در صورت تأمین هزینه‌های طرح تا حد امکان و توان سازمان، از جمله زمینه‌های معرفی شده از سوی آنان جهت همکاری می‌باشند.
- ۴) اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی شهرستان کرج
- راه اندازی کتابخانه‌های عمومی
- ۵) معاونت فرهنگی- اجتماعی شهرداری کرج
- به وجود آوردن زمینه حضور و فعالیت هماهنگ و منسجم تشکلهای غیر دولتی در سطح محله‌ها با توجه به همکاری و آشنایی گسترده این معاونت‌ها با آنها
- آموزش حقوق شهروندی به ساکنین در راستای افزایش سطح آگاهی‌های عمومی در آنان
- ساماندهی کودکان کار در خیابان
- آموزش گروه‌های آسیب پذیر
- احداث فرهنگسرا در سطح محلات در صورت ورود آنها به محدوده قانونی شهر و تامین بودجه مورد نیاز.
- ۶) سازمان محیط زیست شهرستان کرج
- جمع آوری و فاضلاب
- جلوگیری از فعالیت مراکز پرورش دام و کارگاه‌های مزاحم شهری
- کمک به ساماندهی و انتقال واحدهای نگهداری ضایعات این محلات و ...
- ۷) اداره توزیع نیروی برق غرب استان تهران
- ارائه خدمات رسمی به گونه‌ای متناسب با توان ساکنین همچون واگذاری حق انشعاب و سایر خدمات ضروری به صورت اقساطی
- ارائه تخفیف ویژه در واگذاری حق انشعاب به ساکنین محلات
- کاهش هزینه برق مصرفی این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری
- ایجاد ترانس در محلات به منظور تقویت ولتاژ برق و توسعه شبکه متناسب با نیاز جمعیت ساکن.
- ۸) شرکت آب و فاضلاب شهرستان کرج
- تحویل و تحول آبرسانی خصوصی به آبفای شهری

- نظارت لازم بر ساخت و سازها و جلوگیری از ساخت بناهای غیر مجاز

- تامین اعتبارات عمرانی به منظور تسریع در عملیات اجرایی مورد نیاز ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی

- و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها با تاکید بر بهسازی شهری محلات حصار بالا، سهرابیه و اخترآباد (ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اقدامات توانمندسازی اجتماعات آن‌ها با تاکید بر بهسازی شهری محلات حصار بالا، سهرابیه و اخترآباد شهر کرج، گزارش جلد سوم، صفحات ۲۳۰-۲۳۳)

۳-۶-۳- شناسایی و تحلیل محدودیت‌ها و فرصت‌های سیاسی، نهادی و مدیریتی

شهر به مثابه بخشی از سلسله مراتب سیستم فضایی و تقسیمات سیاسی- جغرافیایی هر کشور، بر اساس شاخصه‌های مختلفی مانند نوع حکومت، مدیریت، سطح آگاهی، علاقمندی اجتماعی و مشارکت مردم در نظام تصمیم‌گیری و ... شکل گرفته است و نظام شهری مدیریت شهری با هدف اداره مطلوب امور شهر، سعی دارد روابط میان این شاخصه‌ها و سایر عناصر شهری را هماهنگ سازد.

به دلیل گستردگی و میان رشته‌ای بودن سیستم مدیریت شهری به مثابه یک سیستم باز، عوامل مختلفی در آن دخالت دارند. که این امر از یک طرف به دلیل وجود مدیریت‌های موازی تصمیم‌گیری را پیچیده‌تر کرده است و از طرف دیگر ظرفیت‌های موجود در تصمیم‌گیری را افزایش داده است. در این میان شهرداری‌ها و نهادهای مردمی که بیشترین ارتباط را با شهر داشته، جایگاه مشخصی در مدیریت شهری ندارد. سازمان‌های محلی حق برنامه‌ریزی بلند مدت شهری را ندارند، و این کار بر عهده وزارت راه و شهرسازی است، و همچنین سازمان‌های بخش دولتی تابع برنامه‌های فضایی و مدیریت شهری نمی‌شوند. به طور کلی براساس مطالعات انجام شده شاخص‌های مدیریت شهری در شهر کرج به صورت زیر خلاصه شده است:

- تکیه بر ساختارها و نهادهای متمرکز و غیردموکراتیک و بی توجهی به نهادهای عمومی و مدنی.

- مدیریت و برنامه‌ریزی از بالا به پایین به جای مدیریت و برنامه‌ریزی از پایین به بالا

- کوتاهی عمر مدیران شهری

- بی مسئولیتی و بی‌برنامگی و تاکید بر نگرش بخشی به جای نگرش سیستمی

- چند پارچگی در مدیریت و تصمیم‌گیری

- عدم شفافیت و پاسخگویی

- بی توجهی به آموزش شهروندان و مدیران و کارکنان نهادهای خدمات رسان شهری

- تمرکزگرایی

- مدیریت بخشی

مدیریت شهری در شهر کرج، که به صورت کلی از سیستم موجود در کل کشور تبعیت می‌کند، با مشکلات بسیاری روبرو است، به طوری که در سال‌های اخیر اصلاح و بازنگری آن به طور جدی مورد تأکید بوده است. طی دهه‌های اخیر، مقوله جدیدی در نظام مدیریت شهرها، تحت عنوان حکمروایی خوب شهری مطرح شده است که بر چگونگی دست یافتن به مدیریت کارا و بهینه با زمینه توسعه‌ای مردم سالار و عادلانه تأکید دارد.

بر این اساس مطالعاتی که در زمینه حکمروایی خوب شهری و مطابقت آن در شرایط شهرهای ایران صورت گرفته است معیارهایی چون مشارکت شهروندان، اثر بخشی و کارایی، پذیرا بودن و پاسخده بودن، مسئولیت و پاسخگویی، شفافیت، قانونمندی، جهت‌گیری توافقی، عدالت، بینش راهبردی و تمرکززدایی به عنوان معیارهای حکمروایی خوب شهری در ایران نام برده شده است. که در ادامه شاخص‌های مدیریت شهری کارآمد با ویژگی‌های مدیریت شهری در شهر کرج که بر اساس مطالعات انجام شده و نظرات مدیران شهری به دست آمده است، مقایسه شده است :

جدول (۷۸) : مقایسه شاخص‌های مدیریت شهری کارآمد در ایران با شاخص‌های مدیریت شهری کرج

شاخص‌های مدیریت شهری در کرج	شاخص‌های مدیریت شهری کارآمد در ایران
نامشخص بودن جایگاه نهادهای مردمی در مدیریت شهری	قدرت تاثیرگذاران بر تصمیم گیری‌ها
عدم مدیریت بهینه منابع	سهیم شدن شهروندان در قدرت
عدم تناسب میان سطح خدمات و میزان تقاضا	استفاده از منابع موجود برای تامین نیاز شهروندان
کم توجهی به میزان رضایت مندی مردم	ارائه خدمات شهری
عدم آگاهی درست از خواسته‌های شهروندان	جلب رضایت مردم
عدم پاسخگویی	پذیرا بودن و پاسخ ده بودن
عدم شفافیت	همسویی خواسته‌های شهروندان و اقدام مسئولان
تعدد قوانین مرتبط با شهر	حساب پس دادن مسئولان و تصمیم گیران در قبال شهروندان
استفاده از رانت در ارتباط با اجرای قوانین	گردش آزاد اطلاعات و سهولت دسترسی به آن
مداخله افراد مختلف در تصمیم گیری‌های مرتبط با شهر	وضوح اقدامات
عدم هماهنگی بین گروه‌های مختلف	آگاهی مستمر شهروندان
عدم فرصت مناسب برای همه در زمینه ارتقا وضعیت رفاهی	وجود قوانین کارآمد
عدم توزیع عادلانه منابع	رعایت عادلانه چارچوب‌های قانونی در تصمیم گیری
بی توجهی به اقشار محروم	دور بودن دست افراد غیر مسئول از تصمیم گیری
مدیریت به صورت جاری و روزمره	تعدیل و ایجاد توافق میان منافع گروه‌های مختلف
تمرکز گرایی در ساختار مدیریت شهری	فرصت مناسب برای همه در زمینه ارتقا وضعیت رفاهی
	عدالت
	تلاش در جهت تخصیص عادلانه منابع
	مشارکت اقشار محروم در در اعلام نظر و تصمیم گیری
	بینش راهبردی
	فرا رفتن از مسائل روزمره شهری
	تمرکززدایی
	تفویض مسئولیت به سطح پایین‌تر

بر این اساس همان طور که ملاحظه می شود فاصله زیادی بین شاخص های مدیریت شهری کرج با یک یک مدیریت شهری کارا و بهینه وجود دارد، اما در سال های اخیر طرح های نظیر طرح جامع و تفصیلی شهر کرج پیشنهاداتی را در ارتباط با تغییر در ساختارهای مدیریتی داشته اند که زمینه مناسبی را جهت تغییر در نگرش های مدیریتی دارد که می تواند فرصتی در جهت بهبود ساختار مدیریتی در شهر کرج باشد.

حال در نهایت به منظور جمع بندی مباحث مطرح شده در این بخش نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید سیاسی، نهادی و مدیریتی در شهر کرج در جدول زیر آورده شده است تا در فصول بعدی بتوان از آن در جهت ارائه راهبردهای موثر بهره جست.

جدول (۷۹): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید سیاسی، نهادی و مدیریتی^۱

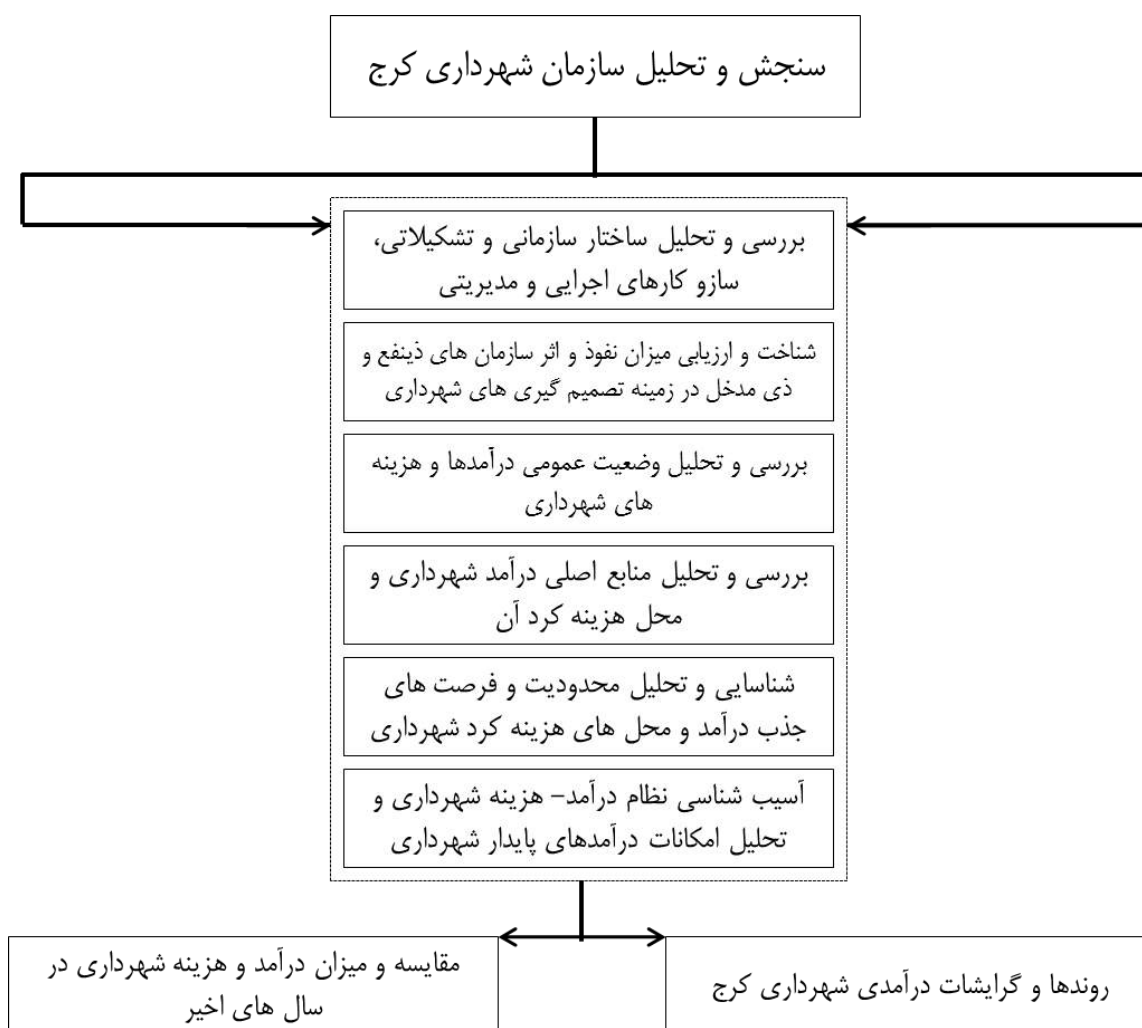
شرایط درونی	قوت	ضعف
	- وجود شورای اسلامی شهر به عنوان یک نهاد مردمی در شهر - مرکز استان بودن شهر کرج - بالا بودن ظرفیت های تصمیم گیری در مدیریت شهری شهر کرج - وجود هسته های محلی در سکونتگاه های غیر رسمی	- دخالت سازمان ها و ارگان های مختلف در اداره شهر - دوگانگی بین نظام محلی و دولتی در اداره امور شهر - مشخص نبود جایگاه واقعی شهرداری در مدیریت شهری - فقدان ارتباط میان بخشی نهادها با یکدیگر و عدم ارتباط منسجم با شهرداری - محدودیت اختیارات مدیریت شهری در موضوعات شهری - نبود نیروهای متخصص در زمینه اداره شهر - عدم تعریف یک فرایند مشخص در مدیریت شهری - نامشخص بودن جایگاه نهادهای مردمی در مدیریت شهری - عدم مشارکت فعال سازمان های بخشی دولتی در فرایند برنامه ریزی شهری - فقدان شورای محله در سکونتگاه های غیر رسمی شهر - عدم اجرای طرح کلان مدیریت یکپارچه شهری - عدم تفویض اختیارات کافی به مدیران مناطق جهت انجام امور مناطق، حداقل در حد بودجه - مدیریت شهر کرج به صورت جاری و روزمره
شرایط بیرونی	فرصت	تهدید
	- وجود ظرفیت های مردمی و نهادهای مدنی و بخش خصوصی در اداره شهر - وجود دولت به عنوان یک نیروی پشتیبان در حوزه مدیریت شهر - افزایش قدرت سیاسی و مدیریتی شهر کرج - تمایل سازمان ها و ارگان های تاثیر گذار در مدیریت شهری برای کمک و همکاری با مدیریت شهری - توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی - زمینه سازی برای ایجاد مدیریت شهری راهبردی در طرح جامع شهر کرج	- وجود مجموعه ناهماهنگی از نهادهای عمومی و دولتی - مدیریت ناپایدار در شهر - عدم رسیدگی و توجه سازمان های دولتی به سکونتگاه های غیر رسمی - تمرکز گرایی در ساختار مدیریت کشور - وجود ناهماهنگی ها و تفریق هایی در ساختار مدیریت کشور - تعدد قوانین مرتبط با شهر - عدم استقلال نهادهای محلی در تعیین ساختار تشکیلاتی - کمبود برنامه مدون حقوقی جهت احقاق حقوق شهرداری و شهر - عدم برنامه ریزی برای تمرکز زدایی ساختار اداری - عدم ثبات در مدیریت شهری - عدم تجهیز شهرداری کرج برای ایجاد مدیریت راهبردی توسعه

۱- برخی از اطلاعات این جداول با استفاده از اسناد فرادست و همچنین نظرات مسئولین شهری بدست آمده است که به دلیل محدودیت حجمی در این گزارش نیامده است. بدیهی است با رجوع به منابع ذکر شده درانتهای گزارش و همچنین پرتال گزارش موارد مذکور به صورت مبسوط و تفصیلی قابل دستیابی خواهند بود.

۳-۷- سنجش و تحلیل سازمان شهرداری کرج

در این بخش به منظور بررسی و تحلیل سازمان شهرداری کرج، ابتدا ساختار اداری آن شناسایی و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است و پس از آن وضعیت عمومی درآمدها و هزینه‌های شهرداری و روندها و گرایشات آن در در سال-های اخیر بررسی شده است. در پایان این بخش به امکانات درآمدهای پایدار در شهرداری کرج که امروزه یکی از مهمترین دغدغه‌های مدیران شهری است، پرداخته شده است.

نمودار (۳۴): فرایند سنجش و تحلیل سازمان شهرداری کرج



۳-۷-۱- بررسی و تحلیل ساختار سازمانی و تشکیلاتی، ساز و کار اجرایی و مدیریتی

مسئولیت تحقق امور شهری و دستیابی به اهداف کلان مدیریت یکپارچه شهری، بر عهده شهرداری قرار دارد. این مسئولیت از طریق برنامه‌ریزی و اجرای فعالیت‌های مورد نیاز برای سیاست‌گذاری و هدایت حوزه‌های مختلف شهری، مدیریت فعالیت‌های خدماتی و عمرانی شهری و نظارت بر اجرای صحیح آنها با کمک و حمایت دولت و شهروندان صورت می‌پذیرد. شهرداری از نظر دانش اداری یک سازمان است که از سه عنصر تشکیل شده است :

۱- نیروی انسانی

۲- سرمایه

۳- ابزار و تجهیزات

نیروی انسانی یا کارکنان، عامل اصلی حیات هر سازمانی است و به آن پویایی و خلاقیت می‌بخشد. عنصر مهم دیگر که گردش سازمان بدون وجود آن امکان پذیر نیست، سرمایه یا منابع مالی است. از این رو، مدیریت بر منابع انسانی و منابع مالی از عناصر اصلی سازمان شهرداری به حساب می‌آیند. در تمامی شهرداری‌ها، سیاست گذاری، برنامه‌ریزی و هدایت این دو عنصر در قالب مدیریت مالی- اداری انجام می‌گیرد.

الف) مدیریت مالی

مدیریت مالی، صاحب حساب شهرداری است و وظیفه دارد که ضمن تأمین اعتبار مورد نیاز برای فعالیت‌های عمرانی، خدمات شهری و سرمایه گذاری، با ضوابط و مقررات مالی، مراقب حسن گردش کار مالی و حسابداری واحدهای شهرداری باشد. اهم وظایف مدیریت مالی به شرح زیر است :

۱- تهیه برنامه عملیات مالی (تنظیم بودجه)

۲- هماهنگ ساختن عملیات مالی جاری

۳- تهیه گزارش‌های مالی، ترازنامه، تفریق بودجه سالانه و بررسی و تأیید آنها.

ب) مدیریت اداری شهرداری

مدیریت اداری، فعالیت یا وظیفه‌ای است که به مدیران یک سازمان کمک می‌کند تا منابع سازمان، بویژه منابع انسانی، به بهترین طریق استفاده شود. اگر چه اهداف متعددی را می‌توان برای مدیریت شهری برشمرد، اما همه آنها به سه دسته زیر قابل طبقه بندی است :

۱- تامین نیروی انسانی

۲- اجرای تدابیر خدمتی نیروی انسانی

۳- گردش امور داخلی سازمان

به طور کلی ساختار اداری شهرداری شهر کرج از کامل ترین نوع ساختار می باشد که از دو بخش تشکیل شده، بخش اول که مستقیماً زیر نظر شهردار و یا جانشین او اداره می گردد، مناطق، اداره حقوقی و املاک، حراست، روابط عمومی و بازرسی و شکایات و بخش دوم شامل هفت معاونت شهرسازی و معماری، معاونت خدمات شهری، معاونت مالی و اداری، معاونت برنامه ریزی و توسعه، معاونت فنی و عمرانی، معاونت حمل و نقل و ترافیک و معاونت فرهنگی و اجتماعی است که زیر مجموعه های هر یک از این معاونت به صورت اداره انجام وظیفه می کنند. هر یک از این اداره ها نیز تخصصی تر شده و تنها در حدود وظایف خود انجام عمل می کنند.

نمودار صفحه بعد چارت اداری شهرداری کلان شهر کرج را نشان می دهد. وضعیت ساختاری و عملکردی معاونت های شهرداری کرج و همچنین شهرداری های مناطق به دلیل حجم بالای گزارش در انتها در قالب پیوست آورده شده است. لازم به ذکر است برای دریافت اطلاعات تفصیلی در خصوص شرح وظایف هر یک از معاونت ها و شهرداری های مناطق می توان به پرتال رسمی شهرداری کرج رجوع کرد.



شهر کرج همچنین از دوازده منطقه تشکیل شده که هر یک دارای یک شهرداری در سطح منطقه است و تمامی آنها از شهرداری کل تبعیت می‌کند. شهرداری مناطق شامل سه معاونت اداری و مالی، معاونت امور شهرسازی و فنی و معاونت خدمات شهری و همچنین اداره فنی و عمرانی است که هر یک متناسب با نقش و وظایف تعریف شده خود و در راستای برنامه‌های کلی شهرداری کرج در سطح منطقه عمل می‌کنند.

همان طور که در نمودار ملاحظه می‌شود، شهردار در راس امور شهرداری قرار دارد و در اداره امور سازمان شهرداری وظایفی دارد که اهم آن عبارتند از:

- ۱- برنامه ریزی
- ۲- سازماندهی
- ۳- هماهنگی
- ۴- کنترل و نظارت
- ۵- هدایت و رهبری

تقویت نقش شهرداری مناطق در مدیریت شهری می‌تواند برنامه‌ریزی شهری را از نگاه کلی نگر و سطحی به لایه‌های عمیق‌تری سوق داده و تحقق‌پذیری طرح‌های را افزایش دهد، چرا که مدیریت شهری در سطح منطقه به دلیل ارتباط نزدیک با مسائل و درگیر بودن با آن شناخت کامل‌تری از منطقه داشته و با در نظر گرفتن چشم انداز و راهبردهای پیش بینی شده در شهر، می‌تواند تصمیمات بهتری را در سطح منطقه اتخاذ کند.

- جایگاه کلان IT در شهرداری

در این بخش براساس موقعیت و وظیفه‌مندی شهرداری، جایگاه فناوری اطلاعات و ارتباطات در فرآیندهای سازمانی و مدیریت اطلاعات مورد بررسی قرار گرفته و موارد کاربرد آن در جایگاه شهرداری از منظر چهارگانه زیر تبیین گردیده است:

- الف- فناوری اطلاعات و شهرداری الکترونیکی، بهبود رویه‌ها و فرآیندهای سازمانی
- ب- فناوری اطلاعات و مدیریت اطلاعات
- پ- فناوری اطلاعات در جایگاه شهرداری از منظر مدیریت واحد شهری
- ت- فناوری اطلاعات در جایگاه شهرداری کلان‌شهرها و جایگاه مدیریت کشور

الف- فناوری اطلاعات و شهرداری الکترونیکی

با توجه به وظیفه‌مندی دستگاه شهرداری در ابعاد ارائه خدمات عمومی، جایگاه فناوری اطلاعات و نقش تعیین کننده آن در مکانیزه نمودن خدمات فوق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

با نگاه به دوره‌های متفاوت فعالیت از آغاز تشکیل شهرداریها در کشور تاکنون، و عوامل متعدد تعیین کننده اعم از نقش و جایگاه سازمانی، حوزه فعالیت و خدمات، حوزه مدیریت و سیاستگذاری، تغییر راهبردها و استراتژی خدمت و... و نیز سطوح متفاوت توسعه مندی شهرها، شرایطی را ایجاد نموده است تا موقعیت برخی از شهرهای کشور از این حیث با سایر شهرهای کشور متفاوت گردیده و لزوما نیازمند توجه خاص به ارائه خدمات عمومی گردد.

بی شک مدیریت‌های متعدد و ایجاد راهکارهای متفاوتی در شکل دادن به نوعی ساماندهی خدمات مذکور اعمال گردیده است. با این همه ظهور و توسعه فناوری اطلاعات رویکرد متفاوتی را در ارائه مدیریت و توسعه خدمات فوق ایجاد نموده است.

آنچه به عنوان عناصر اصلی و تعیین کننده ارائه خدمات عمومی مبتنی بر IT مورد توجه قرار می‌گیرد شامل موارد زیر خواهد بود:

- ✓ بررسی ابعاد متفاوت خدمت و نقش آن در ارتباط و تاثیرپذیری بر سایر خدمات شهری شهرداری و سایر سازمانهای خدمات رسان
 - ✓ یکپارچه نمودن سازمان خدمات از منظر همخوانی، قالب، استاندارد و شیوه تعامل
 - ✓ تسهیل و روان سازی جریان اطلاعات
 - ✓ کاهش تصدی گری شهرداری در ارائه خدمات و نقش پذیری این بخش در مدیریت نظارت و توسعه
 - ✓ ایجاد فرصت‌های لازم جهت تحول موفقیت‌آمیز شیوه ارائه خدمت به منظور کاهش آمد و شد مراجعان
 - ✓ توسعه نظام‌مند شبکه‌های ارتباطی به منظور یکپارچه سازی خدمات و قابلیت بخشیدن به اصل اساسی خدمت در هر مکان و زمان.
 - ✓ ایجاد کانال‌های متفاوت ارائه خدمات و توسعه سطح دسترسی عمومی نظیر خدمات بر روی اینترنت، اینترنت، Infokiosk، موبایل و... Call centre
 - ✓ توسعه‌مندی خدماتی در مدیریت شهری
 - ✓ ایجاد معماری اطلاعات و سازمانی مناسب در ارائه خدمات
- تحقق اهداف مورد اشاره فوق در توسعه‌مندی خدمات شهرداریها مبتنی بر IT و ICT، نیازمند تامین زیرساخت‌های زیر می باشد:

- ۱- مدیریت IT
- ۲- اطلاعات مرکز داده
- ۳- شبکه‌های ارتباطات
- ۴- نیروی انسانی
- ۵- یکسان سازی مدیران و ارائه خدمات در شهرداری

ب- فناوری اطلاعات و مدیریت اطلاعات

شهرداری از منظر مدیریت اطلاعات سازمانی، رویکردهای اصلی شناسائی شده و ارزیابی و بهبود و اصلاح روشها به

شرح زیر مورد توجه قرار می گیرد:

- ✓ شناسایی لایه ها و سطوح تصمیم گیری و تصمیم سازی
- ✓ دسته بندی شاخص های مدیریت محور در سازمان براساس موضوع و جایگاه آن در لایه معماری سازمانی
- ✓ ایجاد شبکه هم محور اطلاعاتی سازمانی متشکل از منابع، کانالها، خروجی ها و استانداردها
- ✓ معرفی کانال ها و نحوه و دسترسی مدیران به اطلاعات
- ✓ ایجاد زیر ساخت های امنیت اطلاعات، زیرساخت های حقوقی و زیرساخت های تبادل داده و اطلاعات
- ✓ ارتقا مهارت ها و آموزش های سازمانی مدیران براساس ساختار جدید جریان سازی اطلاعات و بهبود مستمر شبکه هم محور

پ- فناوری اطلاعات در جایگاه شهرداری از منظر مدیریت واحد شهری

از منظر فناوری اطلاعات توجه به امور شهر متاثر از فاکتورهای اساسی زیر است:

- ✓ مدیریت آمار و اطلاعات
- ✓ امور GIS شهری
- ✓ مدیریت بحران و ایمنی شهری
- ✓ مدیریت طرح هادی
- ✓ مدیریت ترافیک و حمل و نقل شهری (همتا)
- ✓ رفاه شهروندان
- ✓ عمران شهری
- ✓ مدیریت شهری
- ✓ بهداشت شهری
- ✓ کاربری های شهری
- ✓ تغییر و تحولات جمعیتی شهری
- ✓ اقتصاد شهری
- ✓ محیط طبیعی با بستر جغرافیایی شهر
- ✓ کاهش سفرهای درون شهری
- ✓ امور زائر و گردشگری
- ✓ حاشیه نشینی شهری
- ✓ توسعه شهری
- ✓ طرح تفصیلی و جامع شهری (طرح های توسعه شهری)

براساس آنچه اشاره گردید نوعی ارتباط و به اشتراک‌گذاری اطلاعات شهری از جهات گوناگون مورد تاکید و ضرورت است که با توجه به جایگاه شهرداری‌ها در تولید، جمع و مدیریت آن، برنامه‌ریزی و تهیه ساختار مدیریت اطلاعات متناسب، نظیر مراکز داده و سیستم‌های اطلاعاتی یکپارچه ضروری بنظر می‌رسد.

بی شک مطالعه، بررسی و ارزیابی جامع فرصتها، تهدیدها و چالش‌ها و توانمندی‌ها، شناخت دقیقتری را از شاخص‌های اطلاعاتی و برداشت‌های لازم از آن و نیز سازوکارهای تولید و توزیع آن بدست خواهد داد و تدوین طرحی در این زمینه شرایط لازم برای طرح مدیریت اطلاعات شهری را فراهم خواهد نمود.

ت- فناوری اطلاعات در جایگاه شهرداریهای کلان شهرها و مدیریت کشور

شناخت فراسازمانی شهرداری‌ها خود ابعاد تازه تری را در ساماندهی مدیریت کشور ایجاد خواهد نمود. بی شک جنبه‌های تاثیر پذیری تعمیم تجربه‌ها و دست یافته‌ها، انتقال دانش و فناوری، مرور شکست‌ها و عدم موفقیتها می‌تواند در بسیاری از سطوح فعالیت و شیوه ارتباطات و نوع تعاملات شهرداری‌ها با یکدیگر اثربخش باشد. از سوی دیگر قوت بخشیدن به سامانه‌های تصمیم سازی و تصمیم گیری با برخورداری از فناوری اطلاعات و مدیریت اطلاعات در حوزه مدیریت کلان کشور و مدیریت و حمایت شهرداری‌ها می‌تواند راهگشا باشد.

این امر نیازمند توجه به محورهای اساسی توسعه بر مبنای فناوری اطلاعات به شرح زیر خواهد بود:

- ✓ تعیین جهات اصلی مشترک تعاملات بین سازمانی شهرداریهای کلان شهرها
 - ✓ برگزاری جلسات و کنفرانس‌های ویدئویی
 - ✓ ایجاد درگاه مشترک اطلاعات و انعکاس دیدگاه‌ها در سطح مدیران سازمانها
 - ✓ تقویت جنبه‌های کارشناسی و قوت بخشیدن به حوزه انتقال تجربه و فناوری
 - ✓ همسان سازی قوانین و دستور العملها، چارچوب‌ها و... در راستای امور مدیریت شهری کشور
- در راستای ایفای نقش هدایت و حمایت موثرتر و دقیقتر مدیریت کشور نیز نیازمند شناسایی محورهای استراتژیک و راهبردی این تعامل و بررسی فرصت‌ها و چالش‌های موجود در این زمینه می باشد.

اصل اساسی مورد توجه در این راستا پذیرش محوریت شهرداری‌ها در مدیریت شهر بر اساس مدیریت واحد شهری و ایجاد ساختارهای متناسب مدیریت اطلاعات و سوق دادن و همسو سازی آن در جهت مدیریت کلان کشور خواهد بود.

۳-۷-۲- شناخت و ارزیابی میزان نفوذ و اثر سازمان‌های ذی‌نفع و ذی‌مدخل در زمینه تصمیم‌گیری‌های

شهرداری

جامعه شهری امروز، پر از کنش‌گران متعددی است که هر یک بنا به مصالح و منافع خود تدبیر می‌کنند و به عمل می‌پردازند. عناصر یا کنش‌گران که در شهر صاحب قدرت هستند، عبارتند از هر فرد، گروه یا سازمانی که با استفاده از منابع در اختیار خود و از طریق تنظیم و کنش رفتار خود تاثیری هر چند اندک در تصمیم سازی‌ها، سیاست گذاری‌ها، اقدامات و رفتار سایر کنش‌گران شهری داشته باشد. (لاله پور، ۱۳۹۰، ۳۹)

به طور کلی نهادها و سازمان‌هایی که در سطوح منطقه‌ای و محلی در نظام مدیریت توسعه شهری دخیل می‌باشند، در سطح محدوده قانونی و حریم شهر به شرح زیر می‌باشد :

الف- نهادها و سازمان‌های ذی مدخل، در محدوده قانونی شهر:

- استانداری
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان
- اداره کل راه و شهرسازی استان
- کارگروه تخصصی شهرسازی و مسکن استان
- سازمان‌ها و ادارات بخشی
- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
- شورای برنامه‌ریزی شهرستان
- شورای شهر
- کمیسیون ماده ۵
- کمیسیون ماده ۱۰۰

ب- نهادها و سازمان‌های ذی مدخل در حریم شهر:

- استانداری
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان
- اداره کل راه و شهرسازی استان
- سازمان جهاد کشاورزی
- سازمان‌ها و ادارات بخشی
- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان
- شورای برنامه‌ریزی شهرستان
- کمیسیون ماده ۵ استان
- کارگروه تخصصی شهرسازی و مسکن استان
- کمیسیون ماده ۱۰۰

همچنین شهرداری بر اساس قانون مکلف به بهره‌گیری از مشارکت بخش‌های عمومی غیردولتی، خصوصی، تعاونی و آحاد شهروندان در فعالیت‌های مختلف خود می‌باشد و موظف است این مشارکت را از طرق مختلف و بر اساس آیین نامه‌ای که به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رساند در حوزه‌های زیر محقق سازد :

✓ واگذاری کامل فعالیت‌های تصدی‌گری به بخش خصوصی، تعاونی و یا تشکل‌های مردم نهاد و سازمان‌های صنفی و حرفه‌ای.

✓ نظام دهی اجرای فعالیت‌های خدمات شهری، عمرانی و زیربنایی و برون سپاری فعالیت‌های قابل واگذاری به بخش خصوصی، تعاونی یا عمومی غیردولتی و تشکل‌های مردم نهاد.

✓ بهره‌گیری از مشارکت بخش خصوصی، تعاونی و جامعه مدنی و عامه شهروندان و تشکل‌های آنها در تصمیم‌گیری‌ها و سیاست‌گذاری‌ها و فعالیت‌های جمعی حمایتی، خیریه، امور رفاهی، بهزیستی و اجتماعی و اقتصادی شهر

بررسی نشان می‌دهد حضور همزمان شهرداری، مسئولین حکومتی و روسای سازمان‌های اجرایی در محدوده قانونی و حریم شهر منجر به تناقضات شدید مدیریتی در هدایت و کنترل تحولات کالبدی- فضایی شهرها شده است. تناقضات مذکور فرصت هر گونه هدف‌گذاری و روابط هدفمند و تعریف شده را از عناصر مدیریتی گرفته است. نتیجه این امر، عدم پیروی اقدامات عمرانی در داخل شهر از طرح‌های توسعه شهری و نابسامانی در نظام کالبدی شهرها است.

از طرف دیگر سازمان‌های اداری- اجرایی تابعه وزارتخانه‌های مرکزی و نیز شهرداری، هر یک جداگانه با استناد به تشکیلات قانونی مصوب خود صاحب اختیاراتی در حوزه مدیریت شهری هستند و "شورای شهر و شهرداری" هم به دلیل ضعف ابزارهای قانونی، اختیارات لازم برای ایجاد ارتباطات افقی- فضایی و انسجام عملکردی- سازمانی در اقدامات دستگاه‌های اجرایی دولتی را ندارد. در این شرایط، سازمان‌های دولتی مسئول تامین خدمات عمومی شهر، هیچ گونه تعهدی نسبت به تحقق کاربری‌های عمومی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری ندارند.

۳-۷-۳-۳- بررسی و تحلیل وضعیت عمومی درآمدها و هزینه‌های شهرداری (روندها و گرایشات آن در سال‌های اخیر)

۳-۷-۳-۳-۱- روندها و گرایشات درآمدهای شهرداری کرج در سال‌های ۹۱-۱۳۸۸

بر اساس اطلاعات بدست آمده، بر اساس بودجه‌های مصوب، میزان درآمد مصوب شهرداری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۸، ۶۴ درصد، و در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال ۱۳۸۹، ۱۶ درصد رشد داشته است. به‌طوری‌که درآمد شهرداری از ۳,۰۰۵,۳۵۸,۰۶۶ هزار ریال در سال ۱۳۸۸، به ۶,۶۹۷,۶۵۱,۰۳۹ هزار ریال در سال ۱۳۹۱ رسیده است.^۱

در بررسی درآمدهای وصولی شهرداری در مقایسه با درآمدهای مصوب، تفاوت‌هایی دیده می‌شود، به‌طوری‌که میزان رشد درآمدهای وصولی شهرداری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل از آن برابر ۱۷,۹ درصد رشد داشته که در مقایسه با رشد پیش‌بینی شده در بودجه مصوب کمتر است. اما در سال ۱۳۹۱ میزان درصد افزایش درآمد بیش از مقدار پیش‌بینی شده است.

۱ - شهرداری شهر کرج تنها هزینه‌ها و درآمدهای سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ شهرداری را در جهت بررسی در اختیار مشاور قرار داد.

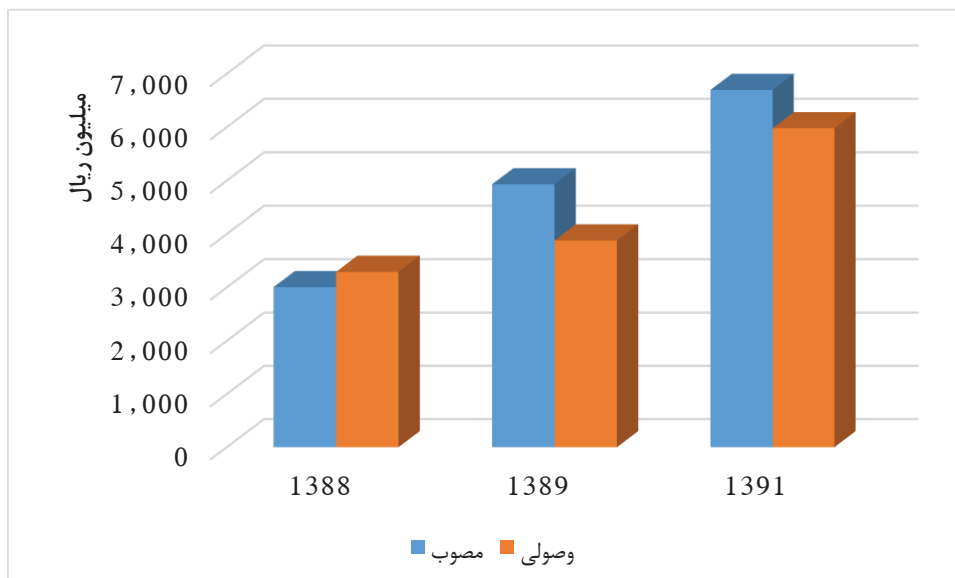
جدول (۸۰): سه درآمدهای مصوب و وصولی شهرداری کرج در سال‌های ۱۳۸۸-۸۹-۹۱

سال	مصوب		وصولی		میزان تحقق پذیری
	درآمد (هزار ریال)	نرخ رشد (درصد)	درآمد (هزار ریال)	نرخ رشد (درصد)	
۱۳۸۸	۳۰۰۵۳۵۸۰۶۶	-	۳۲۹۱۶۷۰۰۰۲	-	۱۰۹,۵۳
۱۳۸۹	۴۹۲۹۸۸۸۰۰۰	۶۴,۰	۳۸۸۰۵۱۱۳۰۲	۱۷,۹	۷۸,۷۱
۱۳۹۱	۶۶۹۷۶۵۱۰۳۹	۱۶,۶	۵۹۷۹۵۵۲۵۵۳	۲۴,۱	۸۹,۲۸

منبع: تفریق بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

همچنین آمارها نشان می‌دهد میزان درآمد وصولی شهرداری در سال ۱۳۸۸ بیشتر از مقدار مصوب بوده است اما در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ به ترتیب ۷۸,۷ و ۸۹,۳ درصد از درآمد پیش بینی شده تحقق یافته است.

نمودار (۳۶): مقایسه میزان درآمدهای مصوب و وصولی شهرداری در سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰.



۳-۳-۷-۲- روندها و گرایشات هزینه‌های شهرداری کرج در سال‌های ۱۳۸۸-۹۱

بر اساس اطلاعات بدست آمده، بر اساس بودجه‌های مصوب، میزان هزینه مصوب شهرداری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال ۱۳۸۸، ۱۱ درصد، و در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال ۱۳۸۹، ۱۶,۶ درصد رشد داشته است. به‌طوری‌که هزینه‌های مصوب شهرداری از ۴,۴۳۱,۳۳۱,۶۲۷ هزار ریال در سال ۱۳۸۸، به ۶,۶۹۷,۶۵۱,۰۳۹ هزار ریال در سال ۱۳۹۱ رسیده است. در بررسی هزینه‌های شهرداری در مقایسه با مقدار مصوب، تفاوت‌هایی دیده می‌شود، به‌طوری‌که میزان رشد هزینه‌های شهرداری در سال ۱۳۸۹ نسبت به سال قبل از آن تنها برابر ۵,۴ درصد رشد داشته که در مقایسه با رشد پیش بینی

شده در بودجه مصوب کمتر است. در سال ۱۳۹۱، نسبت به سال‌های گذشته هزینه‌های قطعی شهرداری با رشد برابر ۲۱،۴ درصد روبرو بود که با این حال همچنان از هزینه پیش بینی شده در بودجه مصوب کمتر است.

جدول (۸۱): مقایسه هزینه‌های مصوب و قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۸۹-۱۳۹۰

سال	مصوب		قطعی	
	هزینه (هزار ریال)	نرخ رشد	هزینه (هزار ریال)	نرخ رشد
۱۳۸۸	۴۴۳۱۳۱۶۲۷	-	۳۲۴۵۶۶۲۲۱۲	-
۱۳۸۹	۴۹۲۹۸۸۸۲۰۴	۱۱،۳	۳۴۱۹۳۸۹۶۱۸	۵،۴
۱۳۹۱	۶۶۹۷۶۵۱۰۳۹	۱۶،۶	۵۰۳۹۱۲۴۸۳۹	۲۱،۴

منبع: تفریق بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

هزینه‌های شهرداری در دو بخش هزینه‌های جاری و هزینه‌های عمرانی، در بودجه سالانه شهرداری پیش‌بینی می‌گردد، که بر اساس محاسبات انجام شده، به جز هزینه‌های جاری در سال ۱۳۸۹، میزان هزینه‌های قطعی در بخش‌های عمرانی و جاری، کمتر از مقدار پیش بینی شده است.

نکته قابل توجه در بررسی هزینه‌های عمرانی نشان می‌دهد با وجود در نظر گرفتن هزینه‌های عمرانی در بودجه سالانه شهرداری، هزینه‌های قطعی در این بخش همواره کمتر از مقدار پیش بینی شده بوده است. به‌طوری‌که برای نمونه در سال ۱۳۸۹ تنها ۵۶ درصد از هزینه‌های مصوب در بخش عمرانی تحقق یافته است که این مسئله را می‌توان ناشی از نبود برنامه‌ریزی‌های مدون جهت انجام پروژه‌های عمرانی در سطح شهر دانست.

جدول (۸۲): هزینه‌های جاری و عمرانی مصوب و قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۸۹-۱۳۹۰

هزینه‌های شهرداری (هزار ریال)	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۱
هزینه‌های جاری	مصوب	۱،۴۴۹،۲۸۸،۲۰۴	۲،۳۷۳،۷۲۷،۱۰۷
	قطعی	۱،۲۲۳،۹۸۰،۸۰۲	۱،۸۰۵،۲۱۶،۴۰۱
	درصد تحقق پذیری	۹۷،۲	۷۶،۰
هزینه‌های عمرانی	مصوب	۳،۱۷۱،۵۰۰،۰۰۰	۴،۳۲۳،۹۲۳،۹۳۲
	قطعی	۲،۰۲۱،۶۸۱،۴۱۰	۳،۲۳۳،۹۰۸،۴۳۸
	درصد تحقق پذیری	۶۳،۷	۷۴،۸
هزینه‌های کل	مصوب	۴،۴۳۱،۳۳۱،۶۲۷	۶،۶۹۷،۶۵۱،۰۳۹
	قطعی	۳،۲۴۵،۶۶۲،۲۱۲	۵،۰۳۹،۱۲۴،۸۳۹
	درصد تحقق پذیری	۷۳،۲	۷۵،۲

منبع: (تفریق بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج)

۳-۳-۷-۳-۳- مقایسه میزان درآمد و هزینه شهرداری در سال‌های اخیر

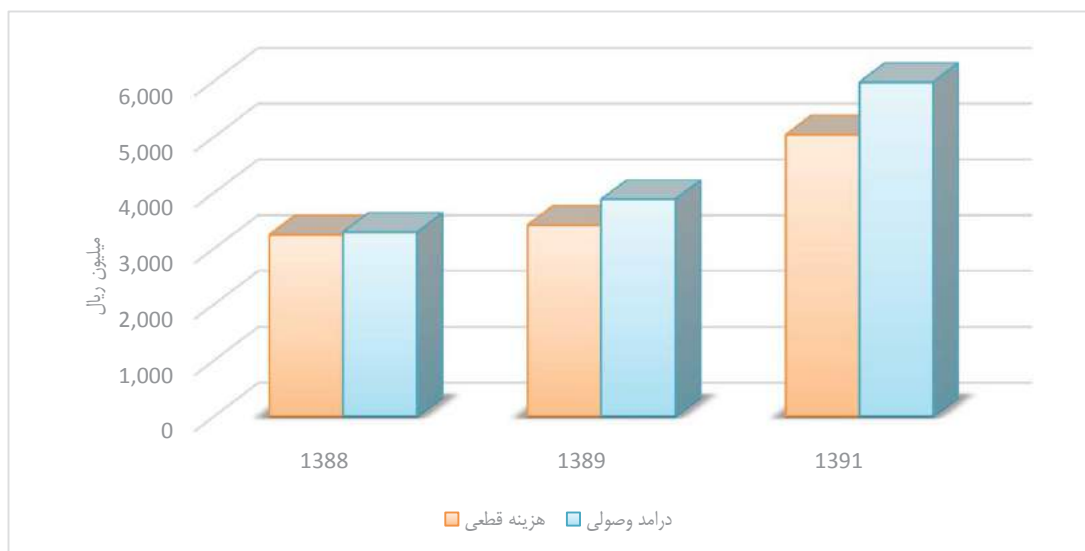
مقایسه درآمدهای وصولی و هزینه‌های قطعی شهرداری در سال‌های اخیر نشان می‌دهد که همواره سطح درآمد شهرداری از میزان هزینه‌ها بیشتر بوده است، و این شاخص در سال ۱۳۹۱ نسبت به سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ افزایش یافته است به‌طوری‌که از ۴۶,۰۰۷,۷۹۱ هزار ریال در سال ۱۳۸۸ به ۹۴۰,۴۲۷,۷۱۴ هزار ریال در سال ۱۳۹۱ رسیده است.

جدول (۸۳): مقایسه درآمد وصولی و هزینه قطعی شهرداری کرج در سال‌های ۱۳۸۸-۸۹-۹۱

سال	درآمد وصولی (هزار ریال)	هزینه قطعی (هزار ریال)	اختلاف درآمد و هزینه (هزار ریال)
۱۳۸۸	۳۲۹۱۶۷۰۰۲	۳۲۴۵۶۶۲۱۲	۴۶۰۰۷۷۹۱
۱۳۸۹	۳۸۸۰۵۱۱۳۰۲	۳۴۱۹۳۸۹۶۱۸	۴۶۱۱۲۱۶۸۴
۱۳۹۱	۵۹۷۹۵۵۲۵۵۳	۵۰۳۹۱۲۴۸۳۹	۹۴۰۴۲۷۷۱۴

منبع: تقریب بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

نمودار (۳۷): مقایسه میزان درآمد وصولی و هزینه‌های قطعی شهرداری در سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰.



بالا بودن میزان درآمدهای نسبت به هزینه‌ها، از یک طرف می‌توان نقطه قوتی در ساز و کار نظام مالی شهرداری و موفقیتی برای مدیران در این بخش باشد، اما از طرف دیگر به دلیل پایین بودن میزان تحقق پذیری هزینه‌های عمرانی پیش بینی شده با وجود اعتبارات موجود به نظر می‌رسد در نحوه توزیع متناسب درآمدها در محل‌های هزینه کرد مشکلاتی وجود دارد.

۳-۷-۴- بررسی و تحلیل منابع اصلی درآمد شهرداری و محل‌های هزینه کرد آن

امروزه یکی از مسائل مهم شهرداری‌ها، ایجاد منابع کافی درآمد و تامین هزینه خدمات شهری است. به طور کلی، درآمد شهرداری‌ها از دو منبع تامین می‌گردد:

- ۱- منابع درآمد داخلی: این درآمدها شامل دریافت‌های مستقیم شهرداری از عوارض مستغلات (اراضی و املاک) و درآمد حاصل از عوارض غیر مستغلات است.
- ۲- منابع درآمد خارجی: این منابع شامل درآمدهایی است که خارج از سازمان شهرداری دریافت می‌گردد، مانند عوارض دریافتی از آب، برق، تلفن، کارخانه‌ها و همچنین کمک بلاعوض دولت.

ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداری‌ها، درآمد شهرداری‌ها را به شش طبقه زیر تقسیم کرده است:

- ۱- درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)
- ۲- درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی
- ۳- بهای خدمات و موسسات انتفاعی شهرداری
- ۴- درآمدهای حاصله از وجوه اموال شهرداری
- ۵- کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی
- ۶- اعانات و کمک‌های اهدایی اشخاص و سازمان‌های خصوصی و اموال و دارایی‌هایی که به طور اتفاقی یا به موجب قانون به شهرداری تعلق می‌گیرد.

۳-۷-۴-۱- بررسی و تحلیل منابع اصلی درآمد شهرداری

بررسی‌های انجام شده بر روی منابع اصلی درآمدهای عمومی شهرداری کرج در سال‌های گذشته نشان می‌دهد درآمدهای ناشی از اعانات، هدایا و دارایی‌ها و عوارض عمومی (درآمدهای مستمر) بالاترین سهم را در بین سایر درآمدهای شهرداری داشته است به‌طوری‌که در سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ به ترتیب ۸۶،۶، ۸۱،۱ و ۹۰ درصد از کل درآمد شهرداری از این منابع تامین شده است.

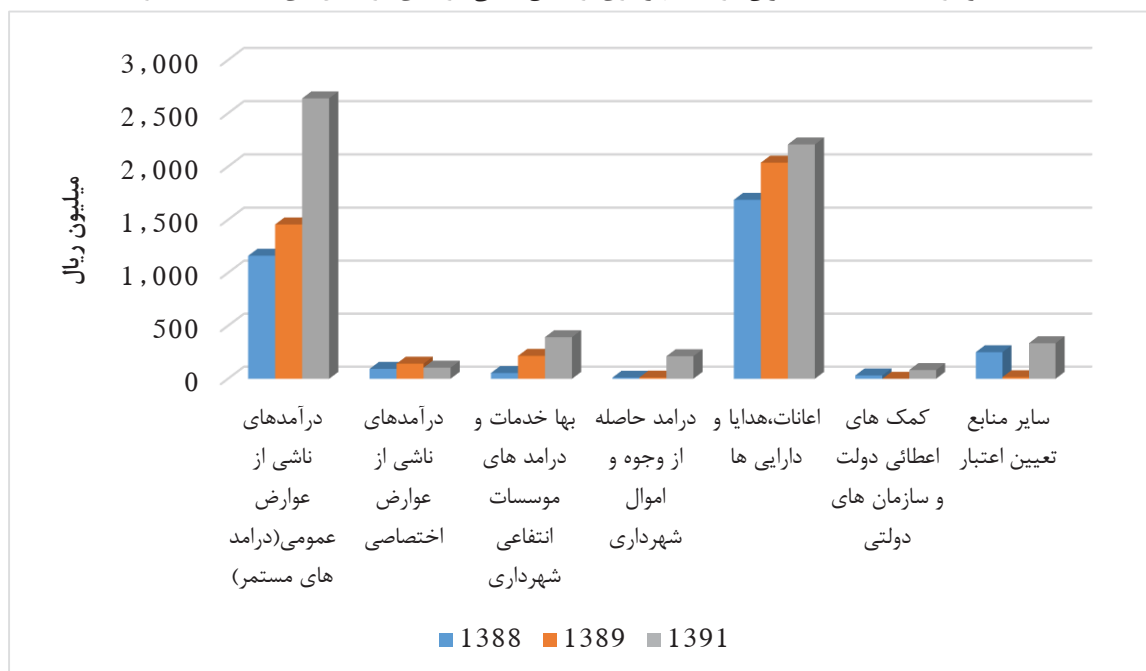
بررسی‌ها در سال‌های اخیر نشان می‌دهد سهم بها خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری در تامین درآمدهای شهرداری کرج افزایش یافته است به‌طوری‌که از ۵۴،۹۹۳،۹۶۴ هزار ریال در سال ۱۳۸۸، به ۳۹۳،۰۶۴،۴۶۸ هزار ریال در سال ۱۳۹۱ رسیده است.

جدول (۸۴): درآمد شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک منابع درآمدی

۱۳۹۱		۱۳۸۹		۱۳۸۸		درآمدهای عمومی شهرداری (هزار ریال)
درصد به کل	درآمد	درصد به کل	درآمد	درصد به کل	درآمد	
۴۴,۲	۲۶۴۵۵۹۳۶۰	۳۷,۵	۱۴۵۶۹۴۵۶۱۲	۳۵,۳	۱۱۶۱۳۱۸۴۳۰	درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمد های مستمر)
۱,۸	۱۰۵۱۱۵۷۳۶	۳,۷	۱۴۲۸۶۰۶۴۴	۲,۹	۹۳۹۱۱۳۶۱	درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی
۶,۶	۳۹۳۰۶۴۴۶۸	۵,۶	۲۱۶۲۸۸۰۲۰	۱,۷	۵۴۹۹۳۹۶۴	بها خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری
۳,۶	۲۱۳۰۴۵۰۱۴	۰,۳	۱۱۹۶۹۸۷۴	۰,۳	۱۰۸۵۲۱۲۵	درآمد حاصله از وجوه و اموال شهرداری
۳۶,۹	۲۲۰۸۴۷۴۴۷۸۴	۵۲,۵	۲۰۳۷۰۵۵۴۵۳	۵۱,۳	۱۶۸۸۰۳۴۶۰۳	اعانات، هدایا و دارایی‌ها
۱,۴	۸۲۹۲۰۰۹۷	۰	۰	۱,۰	۳۱۴۳۲۲۰۰	کمک‌های اعطائی دولت و سازمان‌های دولتی
۵,۶	۳۳۶۳۷۳۰۹۴	۰,۴	۱۵۳۹۱۶۹۸	۷,۶	۲۵۱۱۲۷۳۱۹	سایر منابع تعیین اعتبار
۱۰۰	۵۹۷۹۵۵۲۵۵۳	۱۰۰	۳۸۸۰۵۱۱۳۰۲	۱۰۰	۳۲۹۱۶۷۰۰۰۲	جمع کل درآمدهای عمومی شهرداری

منبع: تقریب بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

نمودار (۳۸): مقایسه میزان درآمد شهرداری از منابع اصلی درآمدی در سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰.



۳-۳-۷-۲- بررسی محل های هزینه کرد شهرداری

هزینه های شهرداری در دو بخش هزینه های جاری و هزینه های عمرانی به تفکیک بررسی شده است :

- هزینه های جاری

هزینه های جاری شهرداری که در دو قسمت خدمات اداری و خدمات شهری، در چهار بخش به ترتیب زیر با توجه به اعتبارات بودجه مصوب شهرداری پرداخت می گردد :

- ۱) هزینه های پرسنلی (شامل حقوق و مزایا کارمندان و ...)
- ۱) هزینه های اداری (شامل هزینه های مأموریت، اجاره بها، خدمات قراردادی، سوخت و آب و ...)
- ۲) هزینه های سرمایه ای (خرید ساختمان و ماشین آلات و ...)
- ۳) هزینه های انتقالی (شامل کمک و پرداخت ها، دیون و تعهدات و ...)

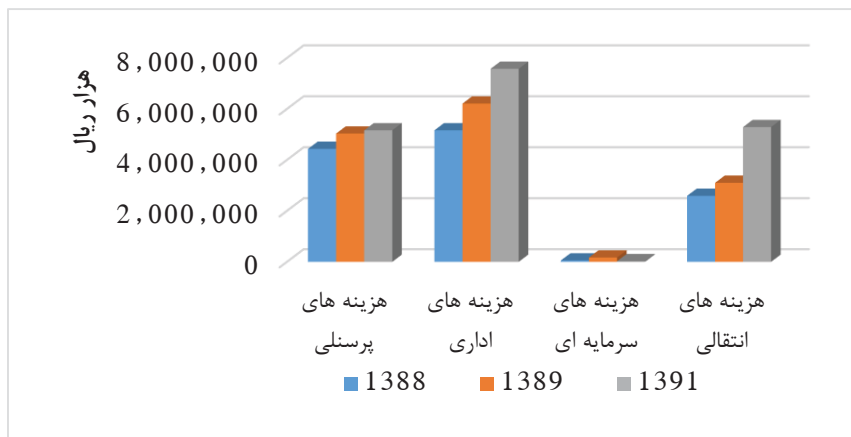
بررسی ها نشان می دهد هزینه های اداری بیشترین سهم را در هزینه های جاری شهرداری دارد به طوری که در سال های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ بیش از ۴۲ درصد از هزینه های پرداختی را به خود اختصاص داده است. همچنین آمارها نشان می دهد هزینه های سرمایه ای که بیشتر مربوط به خرید تجهیزات و امکانات شهرداری ها است، در سال های اخیر سهم ناچیزی در هزینه های جاری داشته است.

جدول (۸۵) : هزینه های جاری شهرداری در سال های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک محل هزینه کرد

۱۳۹۱		۱۳۸۹		۱۳۸۸		هزینه های جاری شهرداری (هزار ریال)
درصد به کل	درآمد	درصد به کل	درآمد	درصد به کل	درآمد	
۲۸,۶	۵۱۶۲۰۶۷۳۹	۳۴,۷	۵۰۳۴۲۱۲۳۱	۳۶,۲	۴۴۳۳۸۶۴۶۷	هزینه های پرسنلی
۴۲,۰	۷۵۷۶۱۹۹۲۰	۴۲,۸	۶۲۱۱۲۰۳۷۶	۴۲,۲	۵۱۶۱۴۵۲۲۴	هزینه های اداری
۰,۱	۲۴۲۶۶۱۹	۱,۲	۱۶۹۲۷۶۷۰	۰,۵	۵۵۳۹۷۳۳	هزینه های سرمایه ای
۲۹,۳	۵۲۸۹۶۳۱۲۳	۲۱,۴	۳۱۰۲۳۶۶۵۸	۲۱,۲	۲۵۸۹۰۹۳۷۷	هزینه های انتقالی
۱۰۰	۱۸۰۵۲۱۶۴۰۱	۱۰۰	۱۴۵۱۷۰۵۹۳۶	۱۰۰	۱۲۲۳۹۸۰۸۰۲	مجموع

منبع : تفریق بودجه سال های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

نمودار (۳۹) : مقایسه هزینه های جاری شهرداری در محل های هزینه کرد در سال های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰.



- هزینه های عمرانی

هزینه های عمرانی، مربوط به پروژه ها و طرح هایی است که شهرداری به منظور ارتقا شاخص های کیفی محیط شهری در سطح شهر انجام می دهد و در بودجه سالانه شهرداری در بخش های مختلف مانند برنامه ریزی توسعه شهری، هدایت و دفع آب های سطحی و ... اعتبارات آن مشخص می شود.

بررسی هزینه های عمرانی پرداختی شهرداری کرج در سال های اخیر نشان می دهد برنامه های مربوط به برنامه ریزی توسعه شهری بیشترین، و برنامه های مربوط به ایجاد تاسیسات حفاظتی شهرها کمترین سهم را در این سال ها به خود اختصاص داده اند.

جدول (۸۶): هزینه های عمرانی شهرداری در سال های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸ به تفکیک محل هزینه کرد

1391		1389		1388		هزینه های عمرانی شهرداری (هزار ریال)
درصد	هزینه	درصد	هزینه	درصد	هزینه	
۲۳,۳	۷۵۴۶۷۰۳۲۴	۴۵,۹	۹۰۳۱۱۲۱۹۵	۳۸,۱	۷۶۹۳۸۳۹۲۱	برنامه ریزی توسعه شهری
۳,۶	۱۱۵۳۱۶۴۹۳	۰,۵	۱۰۱۷۶۳۲۱	۱,۹	۳۸۴۹۸۲۳۶	هدایت و دفع آب های سطحی داخل شهر
۴۳,۳	۱۳۹۹۰۸۵۴۹۹	۲۳,۲	۴۵۴۴۲۹۷۸۵	۱۷	۳۴۳۸۸۰۸۰۹	حمل و نقل و بهبود عبور و مرور شهری
۰,۵	۱۴۹۲۳۵۴۵	۰,۱	۲۳۹۲۵۰۳	۰,۷	۱۳۴۴۱۳۲۵	ایجاد تاسیسات حفاظتی شهرها
۱۱,۱	۳۵۷۷۶۸۸۵۹	۱۲,۷	۲۴۹۲۵۲۳۲۵	۶,۷	۱۳۴۵۹۸۱۸۶	بهبود محیط شهری
۲,۲	۷۲۱۳۱۱۲۵	۲,۰	۴۰۰۱۷۵۵۴	۳,۷	۷۴۸۱۴۶۱۹	ایجاد اماکن و فضاهای ورزشی، تفریحی و توریستی
۵,۱	۱۶۴۱۷۵۹۶۱	۴,۰	۷۹۲۷۲۱۹۶	۱۵,۲	۳۰۷۱۴۳۹۰۵	ایجاد سایر تاسیسات و تسهیلات شهری
۴,۳	۱۴۰۱۴۰۲۷۵	۰,۱	۱۴۴۰۴۳۲	۶,۹	۱۴۰۱۰۰۲۴۰	ایجاد تاسیسات درآمدزا
۶,۷	۲۱۵۶۹۶۳۵۷	۱۱,۵	۲۲۵۵۹۰۳۷۰	۹,۹	۱۹۹۸۲۰۱۷۰	هزینه های پیش بینی نشده و دیون عمرانی
۱۰۰	۳۲۳۳۹۰۸۴۳۸	۱۰۰	۱۹۶۷۶۸۳۶۸۲	۱۰۰	۲۰۲۱۶۸۱۴۱۰	مجموع

منبع: تفریق بودجه سال های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج

با توجه به تغییر و تحولات صورت گرفته در سال های اخیر در روند توسعه شهر کرج سهم برنامه های مرتبط با حمل و نقل و بهبود عبور و مرور شهری در هزینه های عمرانی شهرداری افزایش یافته است به طوری که از ۳۴۳,۸۸۰,۸۰۹ هزار ریال در سال ۱۳۸۸ به ۱,۳۹۹,۰۸۵,۴۹۹ هزار ریال در سال ۱۳۹۱ رسیده است و که بیش از ۴۰ درصد هزینه های عمرانی پرداخت شده توسط شهرداری را به خود اختصاص داده است.

افزایش توجه به برنامه های مرتبط با حمل و نقل و بهبود عبور و مرور شهری نشان دهنده توجه شهرداری بدین بخش است، که این امر ناشی از عدم جوابگویی سیستم حمل و نقل موجود و نیاز به برنامه ریزی و اجرای پروژه های عمرانی در سطح شهر دارد.

۳-۷-۵- شناسایی و تحلیل محدودیت‌ها و فرصت‌های جذب درآمد و محل‌های هزینه کرد آن در شهرداری

منابع درآمدی، بودجه و اعتبارات، نقش و جایگاه بسیار بنیادین و تاثیرگذاری در موفقیت یا عدم موفقیت مدیریت شهری و انجام درست و بهینه وظایف شهرداری‌ها دارند، به‌طوری‌که به عنوان مهمترین دغدغه اصلی مدیران شناخته شده و به منظور دستیابی به وضعیتی مطلوب هر روز راهکارهای جدیدی ارائه و مورد آزمایش قرار می‌گیرند. بررسی‌های انجام شده بر روی نظام درآمدی شهرداری شهر کرج، نشان می‌دهد منابع اصلی درآمدی و محل هزینه کرد شهرداری از ساختار کلی شهرداری‌های کشور تبعیت می‌کند، که این ساختار با محدودیت‌هایی روبرو است که از مهمترین آن می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض
 - پایین بودن میزان هزینه‌های سرمایه‌ای شهرداری
 - نبود سامانه ارتباط مستقیم شهروندان با شهرداری
 - فقدان راهکار اخذ عوارض بهای خدمات شهری
 - عدم حمایت مالی دولت از شهرداری‌ها
 - کمبود منابع درآمدهای پایدار در نظام درآمدی شهرداری‌ها
 - تغییر در منابع مالی شهرداری‌ها و عدم وجود منابع مستمر
 - عدم تعریف برنامه‌های عمرانی در سطح شهر متناسب با اعتبارات در نظر گرفته
- همچنین از محل درآمد و هزینه کرد شهرداری، فرصت‌هایی در اختیار شهرداری است که می‌توان از مهمترین آن به موارد زیر اشاره کرد:

- وجود رسانه‌های جمعی به عنوان عاملی محرک جهت تشویق شهروندان به پرداخت عوارض شهرداری
- امکان مشارکت مردم و بخش خصوصی در پروژه‌های عمرانی
- توجه به برنامه‌های مرتبط با حمل و نقل و بهبود عبور و مرور در محل هزینه کرد شهرداری

جدول (۸۷): نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در جذب درآمد و محل‌های هزینه کرد آن در شهرداری

تهدید	فرصت	نقاط قوت	ضعف
شرایط نیروی	- لزوم تدوین و تصویب بودجه سالانه شهرداری - وجود رسانه‌های جمعی به عنوان عاملی محرک جهت تشویق شهروندان به پرداخت عوارض شهرداری - امکان مشارکت مردم و بخش خصوصی در پروژه‌های عمرانی - امکان ارتباط مستقیم مردم با شهرداری	- روند رو به رشد درآمد شهرداری در بودجه مصوب سالانه - متناسب بودن میزان هزینه‌های قطعی شهرداری با هزینه‌های پیش بینی شده در بودجه مصوب - پایین بودن هزینه قطعی شهرداری نسبت به هزینه‌های مصوب - بالاتر بودن درآمدهای وصولی شهرداری نسبت به هزینه‌ها قطعی - افزایش درآمد شهرداری از بها خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری در سال‌های اخیر - افزایش هزینه‌های عمرانی مرتبط با حمل و نقل و بهبود عبور و مرور شهری در سال ۱۳۹۱	- عدم شفافیت منابع وصول عوارض - عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض - عدم تحقق پذیری پیش‌بینی‌های درآمد بودجه مصوب در سال‌های گذشته - عدم تعریف برنامه‌های عمرانی در سطح شهر متناسب با اعتبارات در نظر گرفته شده در بودجه مصوب شهرداری - پایین بودن میزان تحقق پذیری هزینه‌های عمرانی مصوب - بالا بودن سطح درامدی شهرداری از منابع ناپایدار - پایین بودن میزان هزینه‌های سرمایه‌ای شهرداری - عدم پیگیری مطالبات شهرداری از جمله نوسازی ساختمان، صنفی و جرایم پیش‌بینی شده در قانون نوسازی - عدم اجرای کامل دستورالعمل اخذ عوارض به صورت عام و به صورت خاص - فقدان راهکار اخذ عوارض بهای خدمات شهری - نبود سامانه ارتباط مستقیم شهروندان با شهرداری - بالا بودن میزان هزینه‌های اداری در شهرداری

۳-۳-۶- آسیب شناسی نظام درآمد- هزینه شهرداری و تحلیل امکانات درآمدهای پایدار شهرداری

به طور کلی درآمد شهرداری از طریق درآمدهای پایدار و ناپایدار تامین می شود که همانطور که از نام آن ها مشخص است درآمد نوع دوم ثبات ندارد و وابسته به وضعیت مسکن و شرایط اقتصادی کشور است و شهرداری نمی تواند بودجه ثابتی را براساس آن ها پیش بینی کند. فروش تراکم ساختمانی، تثبیت تجاری، تخلقات ساختمانی و صدور پروانه ساخت مهم ترین درآمدهای ناپایدار هستند و دریافت عوارض نوسازی توسعه عمران و عوارض مشاغل، عوارض پسماند، عوارض خودرو نیز از سرفصل های درآمدهای پایدار به شمار می روند که در مجموع منابع درآمدی شهرداری محسوب می شوند. اصولاً در یک اقتصاد شهری سالم همه فعالان اقتصادی اعم از بنگاه های بخش عمومی، دولتی و خصوصی، که استفاده کننده امکانات شهری هستند، متناسب با بهره ای که از خدمات و فضای شهر می برند، پرداختی متناسب با سهم خود دارند که از آن به عنوان «عوارض» یاد می شود.

در سال های اخیر به جهت فقدان منابع مالی مناسب و ضرورت خدمات رسانی، بخش عمده درآمد شهرداری از طریق منابع ناپایدار درآمدی بوده است در حالی که اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند، باید متکی به درآمدهای پایدار باشد که از جمله مهمترین آن عوارض نوسازی و عمران شهری است به عبارتی شهرداری باید به دنبال منابع پایدار درآمدی از مسیر اخذ عوارض های واقعی باشد.

چالش های بیشمار در وضعیت موجود درآمد شهرداری ها باعث شده که تکلیف شهرداری به خوبی مشخص نباشد وقتی شهرداری نیاز به بودجه دارد، دولت آن را خودکفا و مستقل می داند و در مقابل برای هر اقدام کوچکی باید از نهادهای دولتی ده ها مجوز بگیرد. در واقع تا وضعیت درآمد شهرداری ها مشخص نشود مسایل آن ها حل نخواهد شد.

امروزه توسعه پایدار برای شهرهایی همچون کرج یک نیاز اجتناب ناپذیر و ضروری است و برای دست یافتن به توسعه پایدار مهمترین عامل، منابع پایدار درآمدی است. یکی از راه های مناسب برای رسیدن به درآمد پایدار جلب اعتماد و مشارکت بخش خصوصی در پروژه های شهری است که از یک سو رونق اقتصادی محقق گردد و از سوی دیگر از بزرگ شدن شهرداری جلوگیری شود و هم راهی مناسب برای درآمد پایدار ایجاد شده باشد.

در فرآیند توسعه، شهرداری می تواند برای اجرای پروژه های عمرانی شهر بخش خصوصی را به مشارکت طلبد. این اتفاق هم سبب کوچک سازی شهرداری و حذف بار اضافی از این سازمان خواهد شد و هم با فعال شدن بخش خصوصی می توان انتظار رونق اقتصادی داشت. اما تمامی این موارد و محقق شدن درآمدهای شهرداری و همکاری شهروندان در گرو ایجاد یک مدیریت شهری کارآمد و نظام یافته است. مدیریت شهری و نظام و ساختار حاکم بر آن از مهمترین چالش های مرتبط با شهر و شهرسازی و شهرداری در ایران است.

در صورت برقراری یک نظام درست مدیریت شهری می توان انتظار داشت که بهره وری افزایش یافته، موانع رشد و توسعه رفع شده یا حداقل تضعیف شوند، همکاری و مشارکت عمومی جلب شده و آرمان ها و خواسته های عمومی در مورد

شهر، در شرایط رقابت‌آمیز امروز، محقق می‌گردد. نظام مدیریت شهری همچنین تأثیر بسیار زیادی بر چرخه تولید و باز تولید دانش شهرسازی دارد؛ زیرا بسیاری از تولیدات علمی- پژوهشی و فنی در مورد شهر به سفارش مدیریت‌های شهری انجام می‌شوند.

براساس اطلاعات بدست آمده از اداره کل درآمد شهرداری تهران مهمترین درآمدهای پایدار شهرداری‌ها شامل عوارض واقعی به شرح زیر است :

- عوارض نوسازی
- عوارض بر کسب و پیشه
- عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل
- و اهم درآمدهای ناپایدار شهری شامل موارد زیر است :
- عوارض بر پارکینگ ساختمانی
- تفکیک اراضی
- جرایم تخلفات ساختمانی
- جرایم کمیسیون ماده صد
- حق تشرف
- عوارض بر پیش آمدگی و بالکن
- عوارض بر پروانه‌های ساختمانی^۱

بررسی میزان درآمدهای پایدار شهرداری کرج از کل درآمدهای شهرداری در بخش مصوب و وصولی، نشان می‌دهد سهم این نوع درآمد از کل درآمدهای شهرداری بسیار اندک بوده و روند آن نیز در سال‌های اخیر سیر نزولی داشته است. سهم درآمدهای پایدار از کل درآمد شهرداری در بودجه مصوب از ۸,۳۳ درصد در سال ۱۳۸۸ به ۳,۲۶ درصد در سال ۱۳۹۱ کاهش یافته است. همچنین میزان مجموع درآمد پایدار با وجود اینکه برنامه‌ریزی‌های مدیریتی در سال‌های اخیر بر افزایش میزان درآمدهای پایدار در شهرداری تأکید داشته‌اند، اما به نظر می‌رسد شهرداری کرج در رسیدن به این مهم موفق نبوده است.

به دنبال کاهش سهم درآمدهای پایدار در بودجه مصوب در سال‌های اخیر، سهم درآمد وصولی شهرداری نیز در این بخش نسبت به کل درآمدهای شهرداری روندی نزولی داشته است، به‌طوری‌که از ۹,۴۷ درصد در سال ۱۳۸۸، به ۳,۸۹ درصد در سال ۱۳۹۱ رسیده است.

۱- قابل ذکر است که لیست کامل درآمدهای شهرداری شامل موارد دیگری نیز می‌باشد، اما به دلیل نبود اطلاعات کامل در مورد نوع درآمد پایدار و ناپایدار در این بند تنها موارد ذکر شده در بالا بررسی شده است.

جدول (۸۸): میزان درآمدهای پایدار در بودجه مصوب و سهم آن از کل درآمد شهرداری در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸

سال	درآمد مصوب (به هزار ریال)			درآمد وصولی (به هزار ریال)		
	درآمدهای پایدار	درآمد کل شهرداری	درصد به کل	درآمدهای پایدار	درآمد کل شهرداری	درصد به کل
۱۳۸۸	۲۷۴۲۰۰۰۰	۳۲۹۱۶۷۰۰۲	۸,۳۳	۳۱۱۸۰۲۹۴۵	۳۲۹۱۶۷۰۰۲	۹,۴۷
۱۳۸۹	۱۳۴۹۰۰۰۰۰	۴۹۲۹۸۸۸۰۰۰	۲,۷۴	۱۵۲۲۰۵۲۶۵	۳۸۸۰۵۱۱۳۰۲	۳,۹۲
۱۳۹۱	۲۱۸۲۶۰۰۰۰	۶۶۹۷۶۵۱۰۳۹	۳,۲۶	۲۳۲۴۶۹۴۸۸	۵۹۷۹۵۲۵۵۳	۳,۸۹

منبع: (تفریق بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج)

بررسی درآمدهای وصولی پایدار شهرداری نشان می‌دهد، در سال ۱۳۸۸، عوارض بر کسب و پیشه با بیش از ۷۵ درصد بیشترین سهم در میان درآمدهای پایدار شهرداری به خود اختصاص داده است، اما در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۱ عوارض نوسازی بیشترین سهم را در درآمدهای پایدار شهرداری داشته است به‌طوری‌که در سال ۱۳۹۱ بیش از ۵۰ درصد از درآمدهای پایدار شهرداری را به خود اختصاص داده است.

جدول (۸۹): دآمد وصولی شهرداری به تفکیک درآمدهای پایدار در سال‌های ۹۱-۸۹-۱۳۸۸

درآمدهای پایدار شهرداری (هزار ریال)		۱۳۸۸		۱۳۸۹		۱۳۹۱	
عوارض نوسازی	عوارض بر کسب و پیشه	عوارض بر ارتباطات و حمل و نقل	جمع درآمد پایدار	جمع کل درآمد شهرداری	درصد به کل	وصولی	درصد به کل
۵۱۴۸۵۷۸۷	۲۴۷۷۶۱۱۵۷	۱۲۵۵۶۰۰۱	۳۱۱۸۰۲۹۴۵	۳۲۹۱۶۷۰۰۲	۱۰۰	۱۳۰۴۷۸۸۴۱	۲,۱۸
۷,۵۳	۰,۳۸	۹,۴۷	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۶۸۳۴۲۱۲۴	۱,۱۴
۲,۰۳	۰,۵۹	۳,۹۲	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۳۳۶۳۴۸۵۲۳	۰,۵۶
۷۸۵۹۸۵۵۳	۵۰۸۴۱۰۰۱	۲۲۷۶۵۷۱۱	۱۵۲۲۰۵۲۶۵	۳۸۸۰۵۱۱۳۰۲	۱۰۰	۲۳۲۴۶۹۴۸۸	۳,۸۹
۲,۰۳	۰,۵۹	۳,۹۲	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۵۹۷۹۵۲۵۵۳	۳,۸۹

منبع: (تفریق بودجه سال‌های ۱۳۸۸، ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شهرداری کرج)

همان‌طور که ملاحظه می‌شود درآمدهای پایدار سهم اندکی را از کل درآمدهای شهرداری به خود اختصاص داده است که به گفته مدیران شهری یکی از مهمترین مشکلاتی است که شهرداری کرج با آن روبرو است و در برنامه‌های آتی پیشنهادی برای شهرداری کرج لازم است راهکارهای مناسبی در جهت افزایش سطح درآمد پایدار شهرداری ارائه گردد.

۳-۸- سنجش، ارزیابی و تحلیل یکپارچه وضعیت شهر کرج با تکنیک SOWT

به منظور سنجش و تحلیل یکپارچه وضعیت موجود شهر کرج در ابتدا یک جمع‌بندی از نظرات کارشناسان و متخصصان شهری و مردم که از درون پرسشنامه‌های گزارش جلد دوم و مصاحبه‌های تخصصی با مسئولین و متخصصین جمع‌آوری گردیده است، آورده شده و سپس، با سنجش و تحلیل ابعاد مختلف اجتماعی-اقتصادی، کالبدی-عملکردی، زیست محیطی و نهادی-مدیریتی شهر کرج، مهمترین شاخصهایی که در هر بخش قابل شناسایی است، تفکیک شده است..

جدول (۹۰): جمع‌بندی نظرات کارشناسان و متخصصان شهری و مردم

تهدید	فرصت	ضعف	قوت	نظرات مسئولین و متخصصان شهری
- نزدیکی به تهران - مهاجری‌پذیری و رشد جمعیت - فقدان برنامه مدون - از بین رفتن باغها و زمین-های کشاورزی - کم‌آبی و خشکسالی - قراردادن در مسیر ارتباطی استانهای غربی کشور - وجود قومیت‌ها و فرهنگ - فقدان هویت مشخص	- وجود پتانسیل‌های گردشگری - نزدیکی به تهران - قراردادن در مسیر ارتباطی استانهای غربی کشور - وجود قومیت‌ها و فرهنگ - وجود مراکز متعدد علمی و تحقیقاتی - فرودگاه پیام	- ضعف ساختاری و نگرشی مدیریت شهری (شهرداری) - ترافیک و ضعف در بخش حمل و نقل عمومی - کمبود منابع مالی و ضعف در جذب سرمایه - کمبود توزیع ناعادلانه زیرساخت‌های خدمات شهری - وجود زندان‌ها - بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی - شهرسازی ناصحیح و منظر نامناسب شهری - آلودگی زیست محیطی - ضعف مشارکت شهروندی	- وجود جاذبه‌های گردشگری (جاده چالوس، رودخانه کرج، ارتفاعات البرز و...) - صنایع و شهرک‌های صنعتی - هویت باغشهری و وجود باغها و فضاها سبز - قابلیت‌های کشاورزی و باغداری	
- آلودگی زیست محیطی - وابستگی به تهران	- وجود پهنه‌های سبز و امکانات گردشگری طبیعی	- امنیت اجتماعی پایین - ضعف فرهنگی و بی‌هویتی - حمل و نقل عمومی ناکارآمد - منظر شهری نامناسب - بی‌عدالتی - مدیریت شهری ناکارآمد - فقدان زیرساخت‌های شهری - ترافیک شدید - کمبود مراکز بهداشتی درمانی	- وجود باغات و فضاها سبز متعدد - وجود امکانات طبیعی گردشگری (جاده چالوس، رودخانه کرج و...) - از دیدگاه شهروندان	نظرات مردم

ترتیب موضوعات با توجه به تعداد دفعات تکرار موضوع به عنوان درجه اهمیت آن تعیین شده است. بدیهی است نظرات شهروندان بیشتر ناظر بر مشکلات و ضعف‌های موجود باشد در حالی که نظرات مسئولین تناسب بهتری در هر چهار بخش قوت، ضعف، تهدید و فرصت دارد.

در ادامه نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های فوق و رابطه آنها با یکدیگر به منظور دستیابی به یک تحلیل جامع و یکپارچه آورده شده است.



روش کار بدین صورت بوده است که برای هر یک از شاخص‌های فوق فهرستی از ویژگی‌های حاصل از سنجش بیان گردید. این ویژگی‌های دربردارنده نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت می‌باشند. سپس مراحل زیر برای دستیابی به مهم‌ترین ویژگی‌های هر بعد صورت پذیرفت:

- نقاط قوت و فرصت با هم مقایسه شده و نتیجه نوشته شده است.
- نقاط ضعف با فرصت‌های موجود مقایسه و نتیجه نوشته شده است.
- نقاط قوت با تهدیدهای موجود مقایسه و نتیجه نوشته شده است.
- نقاط ضعف با تهدیدهای موجود مقایسه و نتیجه نوشته شده است.

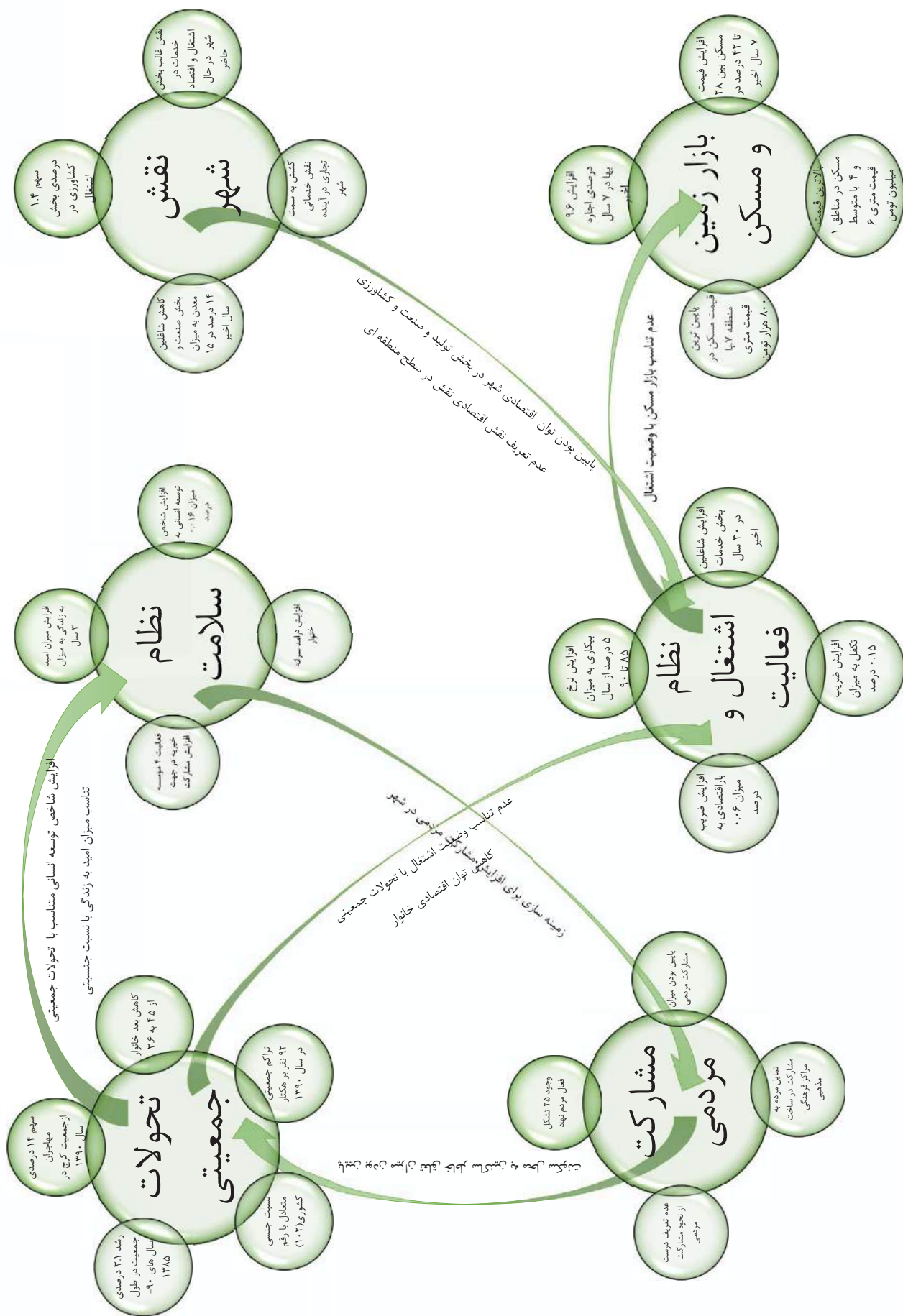
می‌توان گفت این مرحله از سنجش وضعیت گام پیشین برای دستیابی به استراتژی‌های موثر بر چشم انداز در گزارشات بعدی خواهد بود.

۳-۳-۸-۱- اجتماعی - اقتصادی

نتایج بررسی شده پیرامون بعد اجتماعی - اقتصادی شهر کرج، در قالب شش شاخص دسته بندی شده است که در این بخش به منظور رسیدن به یک تحلیل یکپارچه و جامع، رابطه هر یک از شاخص‌ها با توجه به ویژگی‌هایی و مسائل پیرامون آن، با یکدیگر بررسی شده که در این بخش مهمترین نتایج حاصل از رابطه شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی به شرح زیر است :

- افزایش شاخص توسعه انسانی متناسب با تحولات جمعیتی
- تناسب میزان امید به زندگی با نسبت جنسیتی
- زمینه سازی برای افزایش مشارکت مردمی در شهر
- عدم تناسب وضعیت اشتغال با تحولات جمعیتی
- کاهش توان اقتصادی خانوار
- پایین بودن میزان تعلق خاطر ساکنین به محل سکونت
- پایین بودن توان اقتصادی شهر در بخش تولید و صنعت و کشاورزی
- عدم تعریف نقش اقتصادی نقش در سطح منطقه‌ای
- عدم تناسب بازار مسکن با وضعیت اشتغال

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :



۳-۸-۲- زیست محیطی

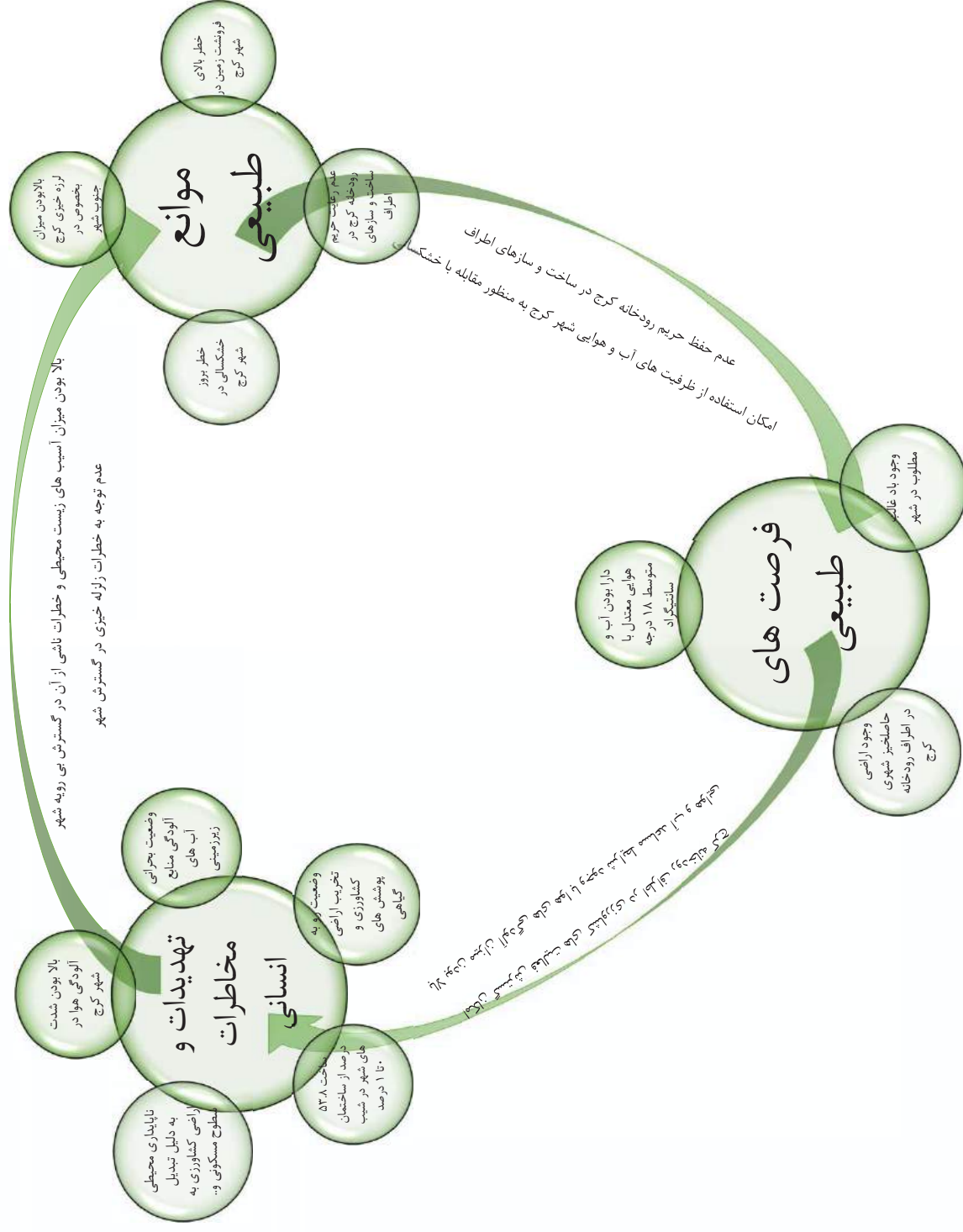
با بررسی شاخص‌های پیرامون بعد زیست محیطی و رابطه میان آن‌ها، مهمترین نتایج حاصل از سنجش و تحلیل این

شاخص‌ها به شرح زیر است :

- بالا بودن میزان آسیب‌های زیست محیطی و خطرات ناشی از آن در گسترش بی رویه شهر
- عدم توجه به خطرات زلزله خیزی در گسترش شهر
- عدم حفظ حریم رودخانه کرج در ساخت و سازهای اطراف
- عدم استفاده از ظرفیت‌های آب و هوایی شهر کرج به منظور مقابله با خشکسالی
- امکان گسترش فعالیت‌های کشاورزی در اطراف رودخانه کرج
- بالا بودن میزان آلودگی‌های هوا با وجود شرایط مساعد آب و هوایی

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :

✓ بررسی رابطه بین شاخص های در بعد زیست محیطی



۳-۸-۳-۳- کالبدی-عملکردی

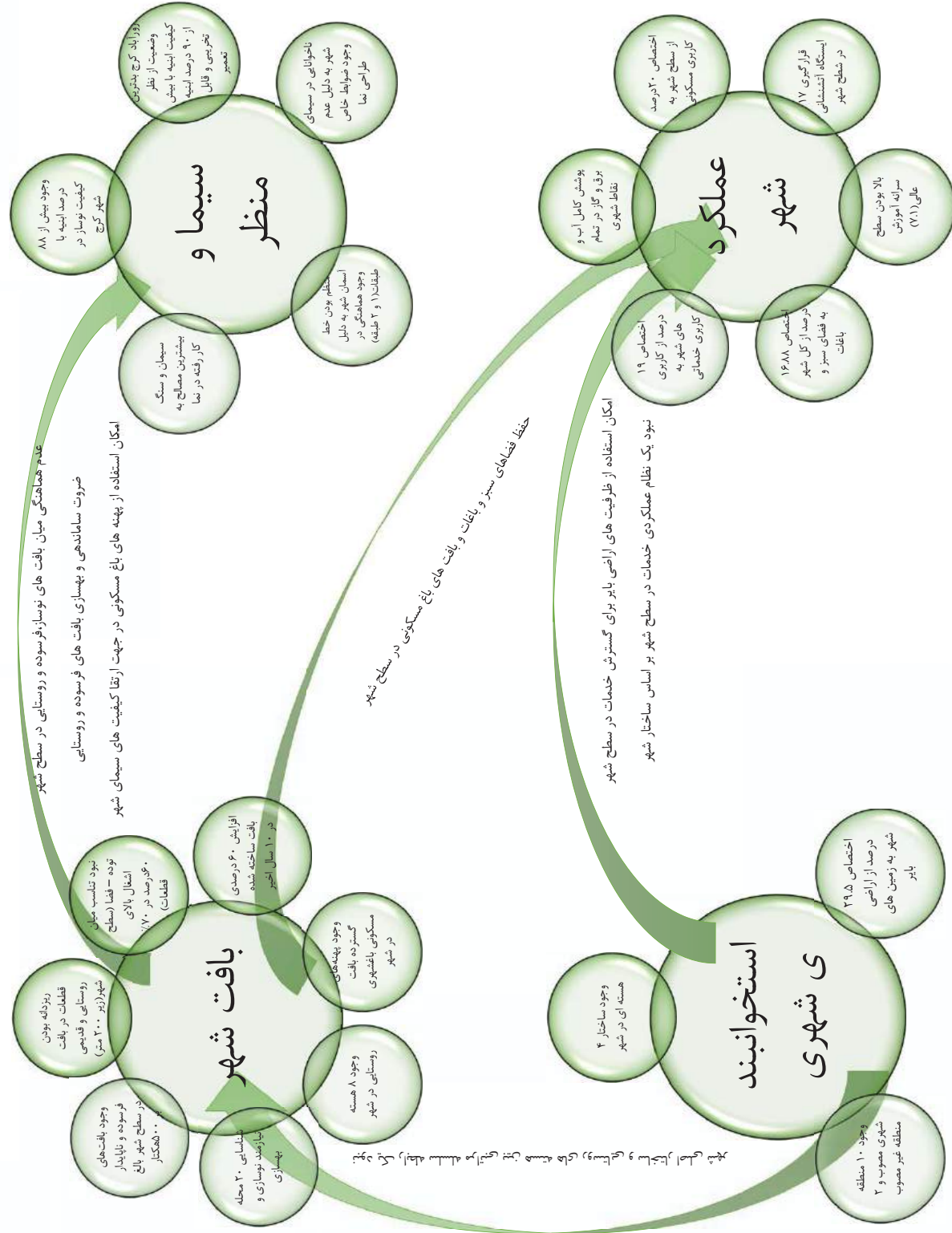
با بررسی شاخص‌های پیرامون بعد کالبدی-عملکردی و رابطه میان آن‌ها، مهمترین نتایج حاصل از سنجش و تحلیل

این شاخص‌ها به شرح زیر است :

- عدم هماهنگی بین بافت‌های نوساز، فرسوده و روستایی در سطح شهر
- ضرورت ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و روستایی
- امکان استفاده از پهنه‌های باغ مسکونی در جهت ارتقا کیفیت‌های سیمای شهر
- نبود یک رابطه سلسله مراتبی بین هسته‌های روستایی و ساختار اصلی شهر
- حفظ فضاهای سبز و باغات و بافت‌های باغ مسکونی در سطح شهر
- امکان استفاده از ظرفیت‌های اراضی بایر برای گسترش خدمات در سطح شهر
- نبود یک نظام عملکردی خدمات در سطح شهر بر اساس ساختار شهر

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :

✓ بررسی رابطه بین شاخص های در بعد کالبدی-عملکردی



۳-۳-۸-۴- گردشگری-تفریحی

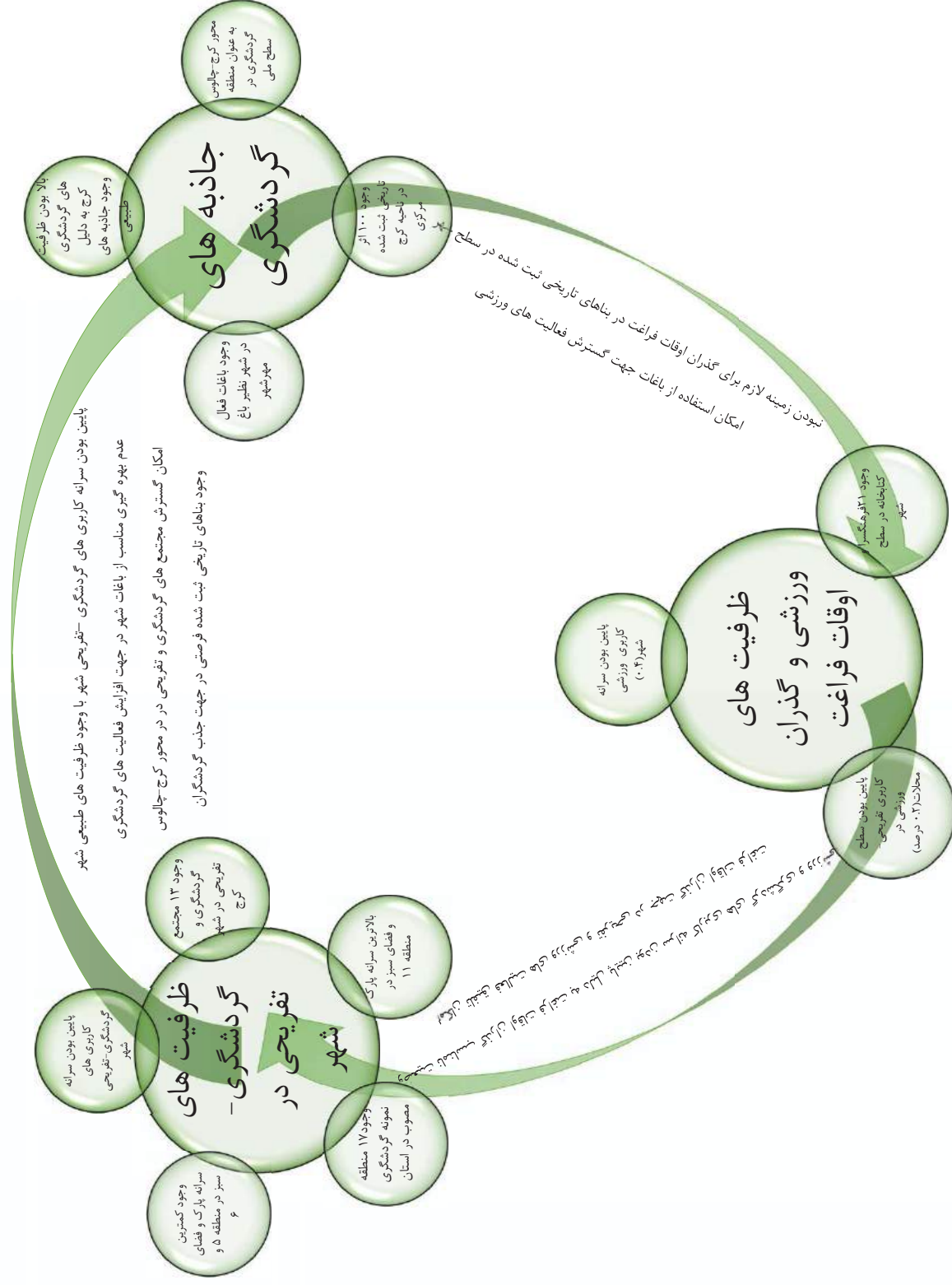
با بررسی شاخص‌های پیرامون بعد گردشگری-تفریحی و رابطه میان آن‌ها، مهمترین نتایج حاصل از سنجش و تحلیل این شاخص‌ها به شرح زیر است :

- پایین بودن سرانه کاربری‌های گردشگری-تفریحی شهر با وجود ظرفیت‌های طبیعی شهر
- عدم بهره‌گیری مناسب از باغات شهر در جهت افزایش فعالیت‌های گردشگری
- امکان گسترش مجتمع‌های گردشگری و تفریحی در در محور کرج-چالوس
- وجود بناهای تاریخی ثبت شده فرصتی در جهت جذب گردشگران
- وضعیت نامناسب گذران اوقات فراغت به دلیل پایین بودن سرانه کاربری‌های گردشگری و ورزشی
- امکان تلفیق فعالیت‌های ورزشی و تفریحی در جهت گذران اوقات فراغت
- نبودن زمینه لازم برای گذران اوقات فراغت در بناهای تاریخی ثبت شده در سطح شهر
- امکان استفاده از باغات جهت گسترش فعالیت‌های ورزشی

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :

✓ بررسی رابطه بین شاخص های در بعد گردشگری-تفریحی

بخش سوم : سنجش و تحلیل وضعیت موجود



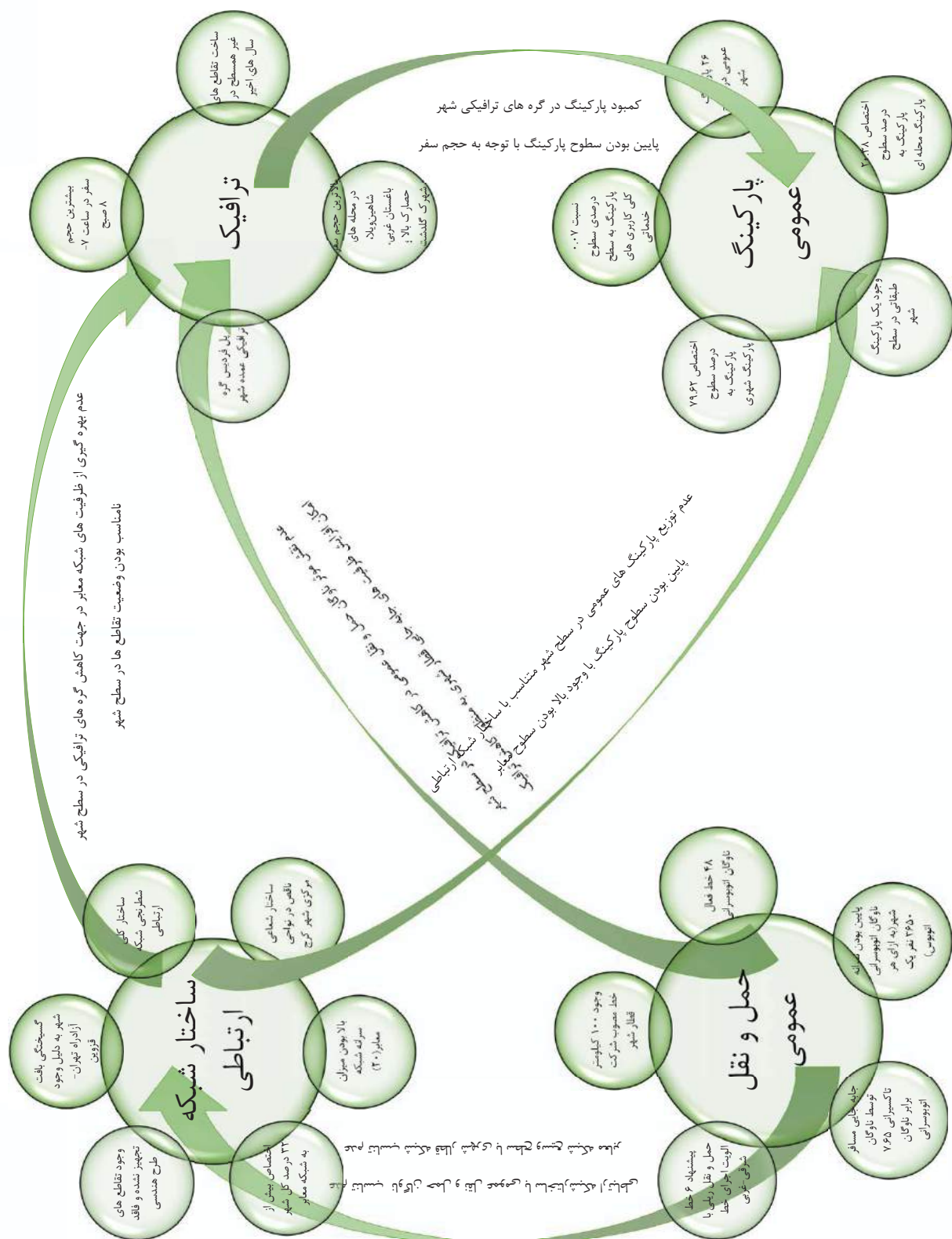
۳-۸-۵- حمل و نقل و ترافیک

با بررسی شاخص‌های پیرامون بعد حمل و نقل و ترافیک و رابطه میان آن‌ها، مهمترین نتایج حاصل از سنجش و تحلیل این شاخص‌ها به شرح زیر می‌باشد :

- عدم بهره‌گیری از ظرفیت‌های شبکه معابر در جهت کاهش گره‌های ترافیکی در سطح شهر
- نامناسب بودن وضعیت تقاطع‌ها در سطح شهر
- عدم تناسب ناوگان حمل و نقل عمومی با ساختار شبکه ارتباطی
- عدم تناسب شبکه قطار شهری با سطح وسیع شبکه معابر
- عدم نقش موثر ناوگان حمل و نقل عمومی در کاهش ترافیک در سطح شهر
- امکان افزایش ظرفیت‌های جابه جایی قطار شهری به منظور کاهش ترافیک
- عدم توزیع پارکینگ‌های عمومی در سطح شهر متناسب با ساختار شبکه ارتباطی
- پایین کمبود پارکینگ در گره‌های ترافیکی شهر
- پایین بودن سطوح پارکینگ با توجه به حجم سفر بودن سطوح پارکینگ با وجود بالا بودن سطوح معابر

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :

✓ بررسی رابطه بین شاخص های در بعد حمل و نقل و ترافیک



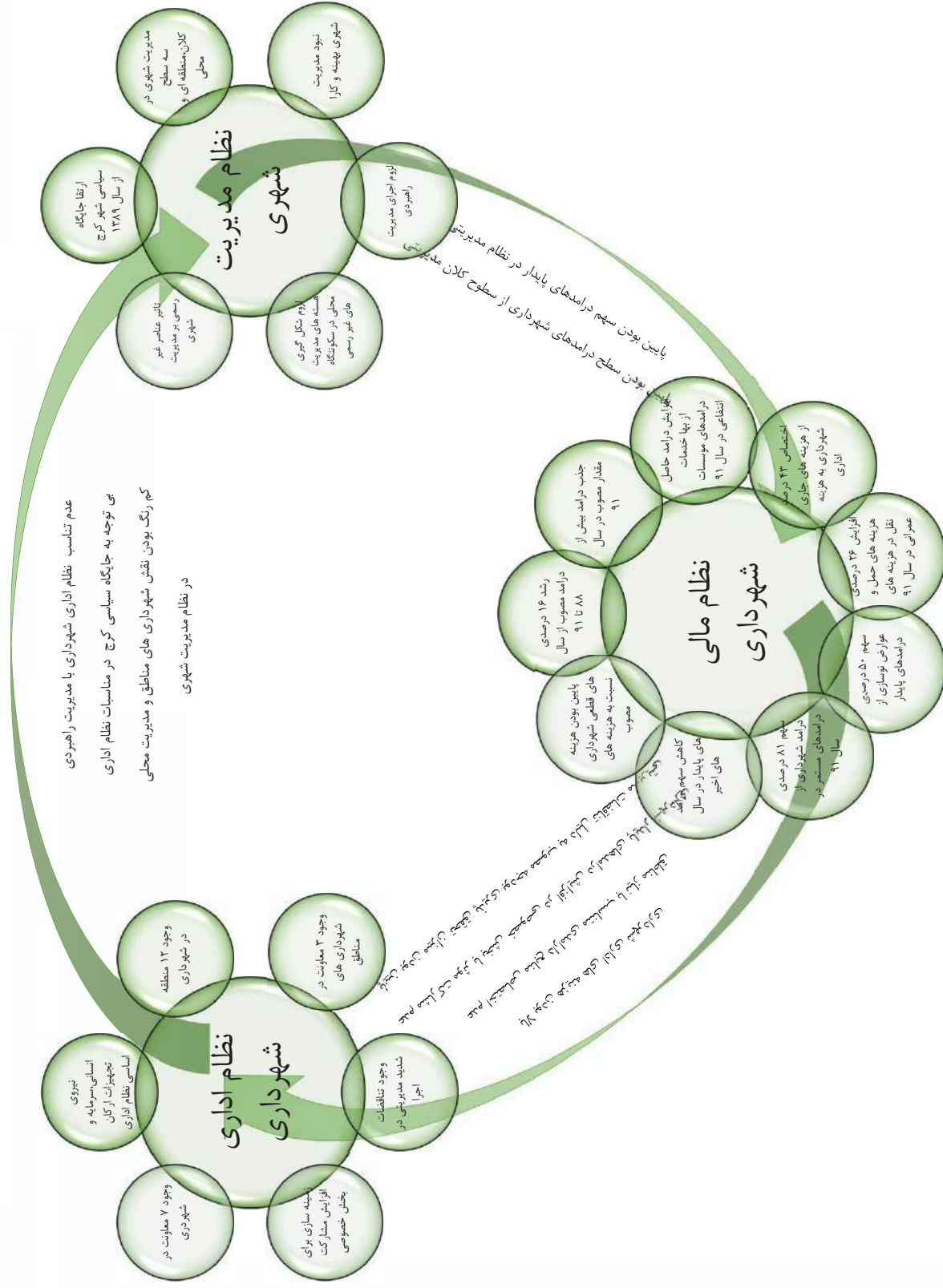
۳-۳-۸-۶- مدیریتی و نهادی

با بررسی شاخص‌های پیرامون بعد مدیریتی- نهادی و رابطه میان آن‌ها، مهمترین نتایج حاصل از سنجش و تحلیل این شاخص‌ها به شرح زیر است :

- عدم تناسب نظام اداری شهرداری با مدیریت راهبردی
- بی توجه به جایگاه سیاسی کرج در مناسبات نظام اداری
- کم رنگ بودن نقش شهرداری‌های مناطق و مدیریت محلی
- بالا بودن هزینه‌های اداری شهرداری
- عدم اختصاص منابع دارامدی متناسب با نیاز مناطق
- عدم مشارکت موثر با بخش خصوصی در افزایش درآمدهای پایدار شهرداری
- پایین بودن میزان تحقق پذیری بودجه مصوب به دلیل تناقضات مدیریتی
- پایین بودن سهم درآمدهای پایدار در نظام مدیریتی
- پایین بودن سطح درآمدهای شهرداری از سطوح کلان مدیریتی

در دیاگرام ترسیمی زیر ویژگی‌های مهم هر یک از شاخص‌ها و رابطه آن‌ها با یکدیگر آورده شده است :

✓ بررسی رابطه بین شاخص های در بعد مدیریتی-نهادی



۳-۹- جمع بندی و تحلیل امکانات و محدودیت‌های توسعه

پس از تحلیل و ارزیابی شاخص‌های شناسایی شده در بخش‌های مختلف اجتماعی- اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی- عملکردی و ... به منظور جمع بندی و تحلیل امکانات و محدودیت‌های توسعه مهمترین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در سطح شهر مشخص شده است که به شرح زیر می‌باشد :

تهدید	فرصت	ضعف	قوت
• امکان وقوع زلزله • خطر خشکسالی • وجود تقاطع های نا مناسب • ضعف نقش اقتصادی در سطح منطقه • پایین بودن میزان مشارکت	• گذر محور کرج- چالوس • شرایط آب و هوایی مناسب • وجود رودخانه کرج • وجود ابنیه تاریخی • تمکان استفاده از ظرفیت های طبیعی شهر • وجود مقادیر بالای اراضی بایر • برخورداری از پهنه های باغ مسکونی	• افزایش آلودگی نسبی هوا • بازار بی رونق مسکن • وجود بافت فرسوده و هسته های روستایی • ضعف در نظام عملکردی خدمات • نضعف در ناوگان حمل و نقل عمومی • کمبود پارکینگ های عمومی • پایین بودن توان اقتصادی شهر • نبود مدیریت یکپارچه شهری • پایین بودن سهم درآمدهای پایدار شهرداری • ساختار نامناسب اداری شهرداری	• ارتقا جایگاه سیاسی شهر کرج با تشکیل استان البرز • تناسب نسبی شاخص های نظام سلامت با یکدیگر • برخورداری از حمل و نقل ریلی • ظرفیت بالای شبکه معابر • ساختار هسته ای شهر • وجود قطب های علمی دانشگاهی

با توجه به موارد فوق مهمترین امکانات توسعه را در شهر کرج می‌توان موقعیت طبیعی و سیاسی شهر کرج در منطقه، و مهمترین محدودیت توسعه در شهر کرج را مرتبط با شیوه‌های مدیریتی در سطح خرد و کلان در بخش‌های مختلف شهر دانست.

با توجه به شناخت و تحلیل حاصل از وضعیت شهر کرج در حال حاضر در بخش بعدی مسیر اصلی حرکت را برای ارائه اهداف کلان و خرد و همچنین راهبردهای مبتنی بر آنها تعیین خواهد کرد به‌طوری‌که در چشم انداز پیش روی شهر نقاط ضعف و تهدیدهای مرتفع خواهد شد و با تقویت نقاط قوت و بهره‌گیری از فرصت‌های پیش رو، شهر کرج جایگاه مناسبی در سطح منطقه‌ای و ملی خواهد داشت.

منابع و مآخذ

۱. ایران، شرکت داده پردازی. ۱۳۸۵. گزارش شناخت کلی شهرداری کلان شهر کرج. شهرداری کرج.
۲. "اطلاعات GIS". معاونت برنامه ریزی اداره کل آمار و اطلاعات، ۱۳۹۱.
۳. آقا علیخانی، زینب، برک پور، ناصر. "مقایسه ظرفیت‌های اجتماعی و نهادی توسعه پایدار در شهر قزوین". مجله علمی - پژوهشی مدیریت شهری. ۱۳۹۲.
۴. باوند، مهندسین مشاور. "برنامه راهبردی و طرح ساختاری (جامع) حوزه شهریار - کرج". ۱۳۹۰.
۵. باوند، مهندسین مشاور معمار و شهرساز. "بازنگری طرح تفصیلی شهر کرج". ۱۳۸۷.
۶. پرداراز، مهندسین مشاور. "طرح جامع حریم شهر کرج". ۱۳۹۰.
۷. پرداراز، مهندسین مشاور. "طرح ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر کرج". ۱۳۸۷.
۸. پورزرنندی، حسین. "نگاهی به نقش شهرداری در رونق اقتصادی شهری". مجله اقتصاد شهر، ۱۳۹۱.
۹. تهران، اداره کل برنامه ریزی و نظارت پژوهشی دانشگاه. ۱۳۹۲. طرح جامع فضای سبز. کرج: شهرداری کرج.
۱۰. "تفریق بودجه". شهرداری کرج، ۱۳۹۱، ۱۳۸۹، ۱۳۸۸.
۱۱. حاج کاظم، علی. "پژوهش علمی بر جایگاه کنونی کلان شهر کرج و راهکارهای توسعه شهر". ۱۳۹۲.
۱۲. "راهنمای گردشگری استان البرز". اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان البرز، ۱۳۹۲.
۱۳. رهپویان، مهندسین مشاور، اندیشکار، مهندسین مشاور. "مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک شهر کرج". ۱۳۹۰.
۱۴. سعیدنیا، احمد. مدیریت شهری. جلد مجموعه کتاب‌های سبز. جلد یازدهم جلد. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۳.
۱۵. سعیدی رضوانی، نوید؛ رزاقی، حبیب‌الله؛ زیاری، کرامت‌الله؛ "مدل چند هسته‌ای و چند مرکزی شهر و کلان شهری از نظریه تا عمل (نمونه موردی شهر کرج)". فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، پاییز ۱۳۹۰.
۱۶. لاله پور، منیژه؛ مسرور، رحیم؛ مسرور، هوشنگ؛ "ساختار مدیریت شهری ایران با تاکید بر تحولات کالبدی شهری". فصلنامه آمایش محیط، ۱۳۹۰.
۱۷. مرکز آمار ایران. "سرشماری عمومی نفوس و مسکن". ۱۳۹۰.
۱۸. مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف. "طرح مطالعاتی شناسایی زمینه‌ها و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری در شهر کرج". گزارش دوم: مطالعات وضع موجود. ویرایش دوم. بهمن ۱۳۸۹.
۱۹. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. "طرح مجموعه شهری تهران". ۱۳۸۱.
۲۰. معاونت برنامه ریزی استانداری تهران. "طرح آمایش سرزمین و منطقه‌ای استان تهران". ۱۳۸۸.
۲۱. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی، معاونت شهرسازی و معماری. "طرح پیشنهادی تغییر و اصلاح محدوده مناطق تابعه شهرداری کرج". پاییز ۱۳۹۰.

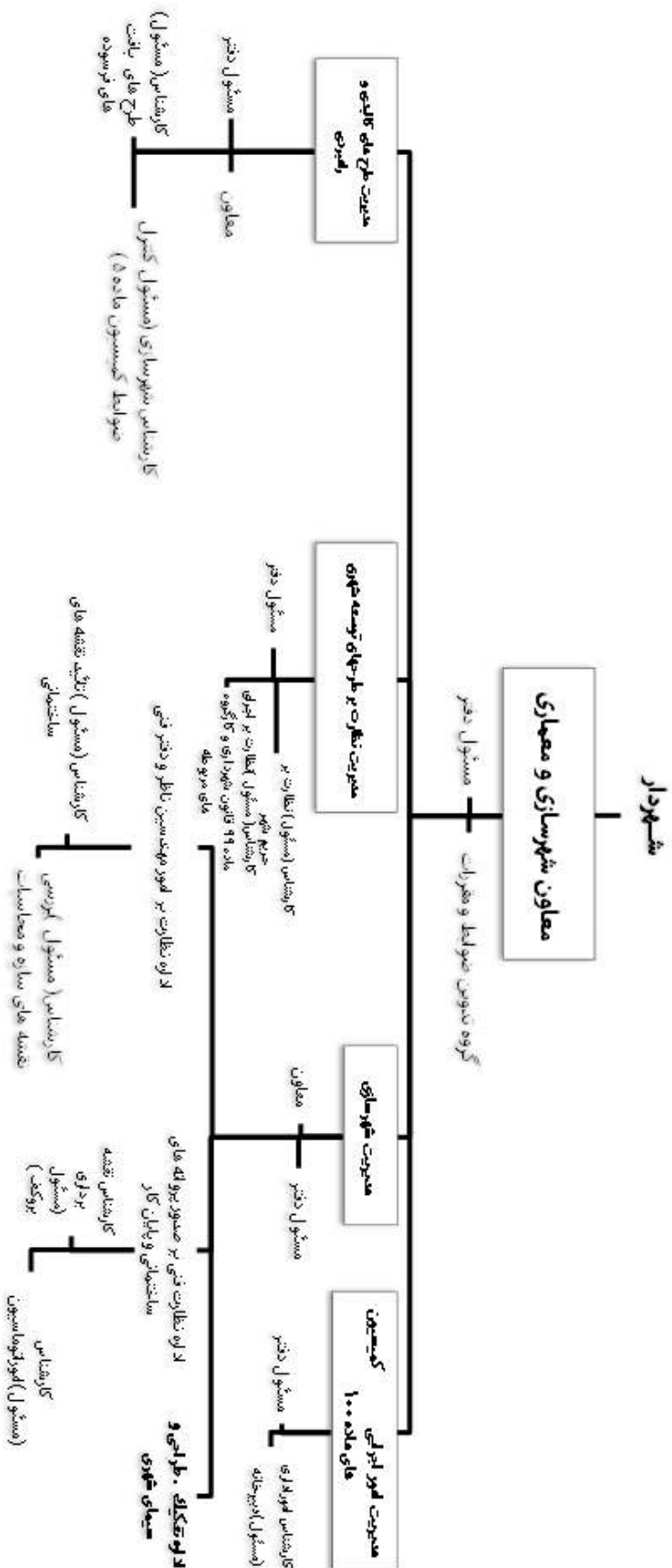
۲۲. www.stockholm.mfa.ir/index.aspx .۱۳۹۲ / ۱۱ / ۲۵

۲۳. www.offical.mashhad.ir/services/article

۲۴. اداره کل کتابخانه های عمومی استان البرز. www.alborzpl.ir

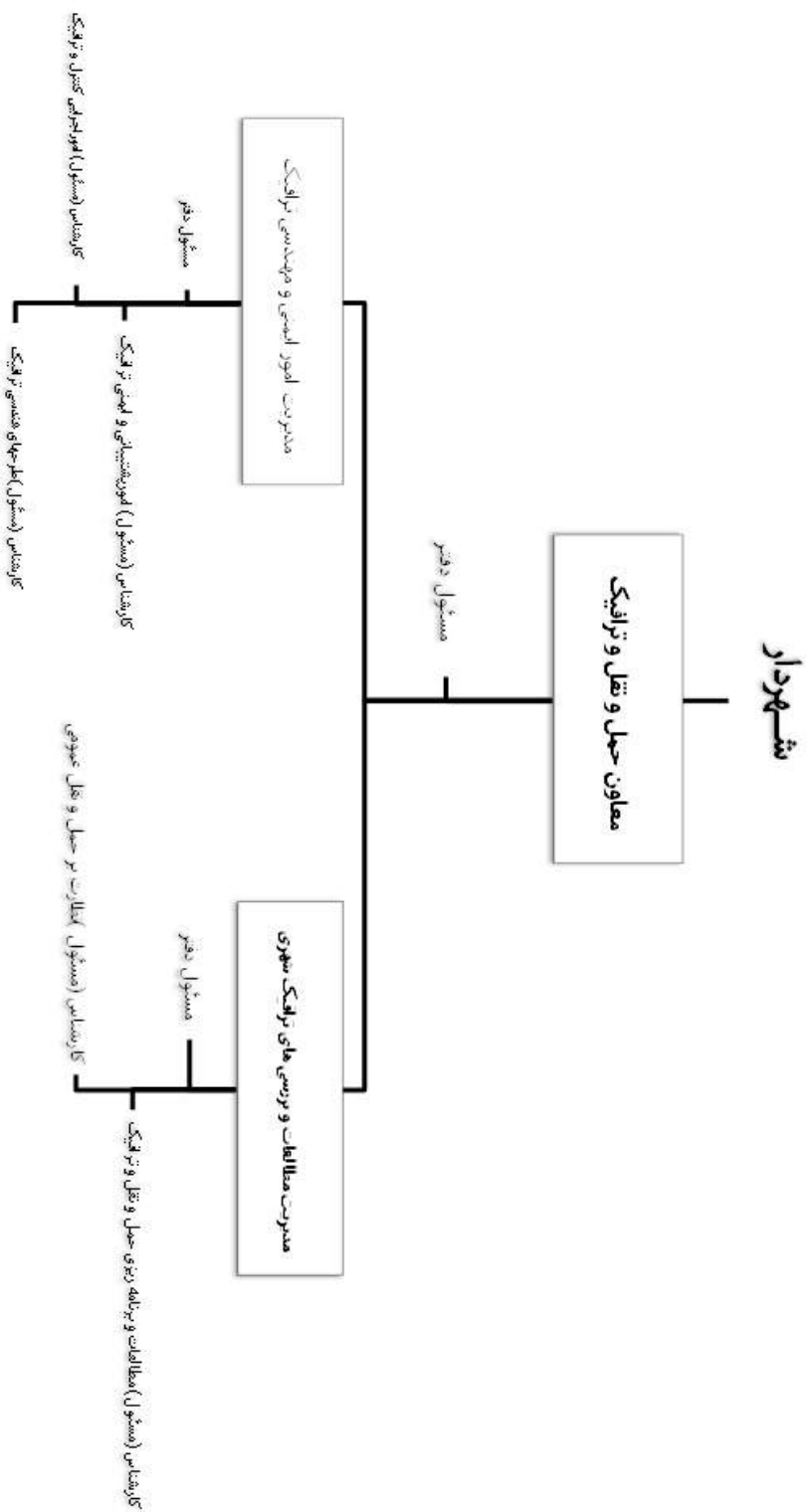
پیوست شماره ۱

نمودار چارت سازمانی شهرداری های مناطق



منبع: پرتال شهرداری کرج

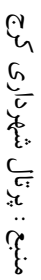
نمودار چارت سازمانی معاونت حمل و نقل و ترافیک



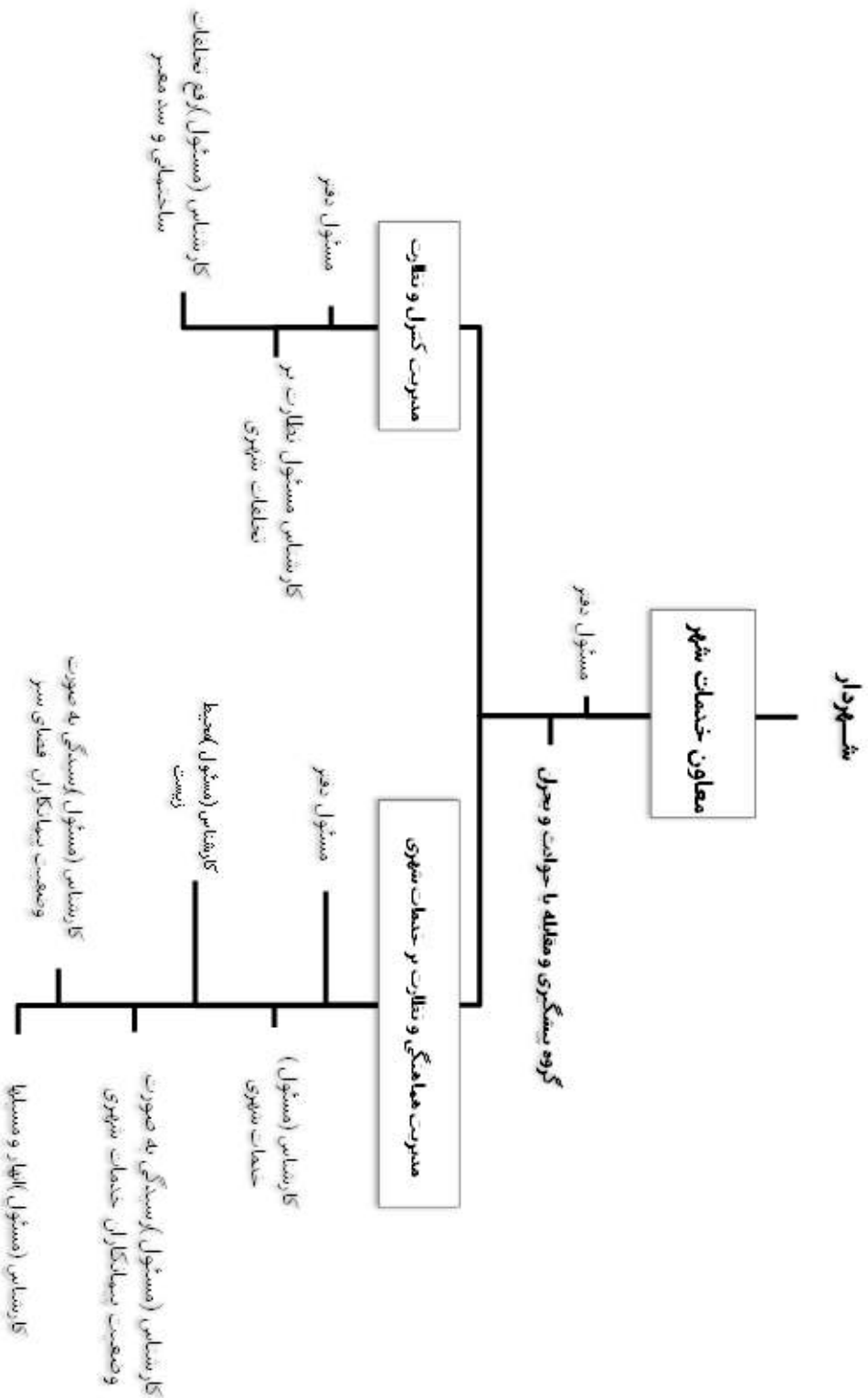
منبع : پرتال شهرداری کرج



نمودار چارت سازمانی و عمرانی



نمودار چارت سازمانی معاونت خدمات شهری

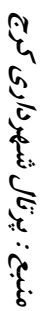


منبع: پرتال شهرداری کرج





21人



KARAJ 1414

