

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
1	فصل اول: کلیات پژوهش
1	1- کلیات پژوهش
2	1-1- بیان مسئله
7	2-1- پرسش‌های پژوهش
7	3-1- اهداف پژوهش
8	4-1- پیشینه پژوهش
14	5-1- فرضیه های پژوهش
14	6-1- روش و مراحل انجام پژوهش
14	1-6-1- الگوی پژوهش
14	2-6-1- تعریف و تحدید جامعه‌ی مورد مطالعه
20	3-6-1- تعیین حجم نمونه
21	4-6-1- روش‌های گردآوری اطلاعات
21	5-6-1- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات
22	7-1- محدودیت‌های پژوهش
23	8-1- فرایند انجام تحقیق
24	جمع بندی
25	فصل دوم: مبانی نظری پژوهش
26	2- مقدمه
29	1-2- مفاهیم و اصطلاحات پایه
29	1-1-2- حاشیه نشینی
30	2-1-2- اسکان غیررسمی
31	3-1-2- کلانشهر
32	4-1-2- حاشیه کلانشهرها
34	2-2- علل پیدایش اسکان غیررسمی
34	1-2-2- عوامل ساختاری جامعه
36	2-2-2- علل سازمانی
36	3-2-2- فقدان سیستم‌های حمایتی و مشارکتی
36	4-2-2- تعمیم‌ها و فعالیت‌های باندهای (مافیایی) نامشروع زمین
37	3-2- روند تکوین و تکامل سکونتگاه های غیررسمی
40	4-2- گونه شناسی سکونتگاه های غیررسمی
40	1-4-2- شاخص‌های شناخت انواع بافت‌های غیررسمی
41	2-4-2- انواع اسکان غیررسمی
43	5-2- ویژگی‌های اساسی سکونتگاه های غیررسمی

43	1-5-2- شاخص‌های شناخت ویژگی‌های کالبدی
45	2-5-2- شاخص‌های شناخت ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
46	3-5-2- شاخص‌های شناخت ویژگی‌های کارکردی و عملکردی
47	4-5-2- شاخص‌های شناخت ویژگی‌های زیست محیطی
47	6-2- روند اسکان غیر رسمی در ایران و جهان
47	1-6-2- اسکان غیررسمی در جهان
50	2-6-2- اسکان غیررسمی در ایران
53	7-2- رویکردهای مختلف حل مشکل اسکان غیررسمی
53	1-7-2- سیاست نادیده انگاری یا بی تفاوتی
54	2-7-2- دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز
55	3-7-2- خود یاری
55	4-7-2- مسکن عمومی
55	5-7-2- مکان و خدمات
56	6-7-2- ارتقای محیطی (بهسازی)
56	7-7-2- دیدگاه توانمندسازی
60	جمع بندی

63	<b>فصل سوم: محیط شناسی مسئله</b>
64	3- مقدمه
65	1-3- موقعیت استان البرز
65	1-1-3- موقعیت مطلق
65	2-1-3- موقعیت نسبی
67	2-3- معرفی اجمالی شهرستان کرج
67	1-2-3- موقع، حدود و وسعت شهرستان کرج
69	2-2-3- زمین شناسی
70	3-2-3- اقلیم و عناصر اقلیمی
70	4-2-3- درجه حرارت
72	5-2-3- رطوبت
72	6-2-3- بارندگی
73	7-2-3- منابع آب
74	8-2-3- پوشش گیاهی
75	3-3- معرفی اجمالی شهر کرج
77	4-3- روند تبدیل شهر کرج به کلانشهر امروزی
77	1-4-3- تحولات جمعیت شهرستان کرج طی سال‌های 1335-1390
80	2-4-3- پدیده مهاجرت در کرج
83	3-4-3- تقسیمات سیاسی فضا در شهرستان کرج
85	4-4-3- روند ادغام روستاهای پیرامونی در شهر کرج طی سال‌های 85-1335

99	5-3- معرفی روستاهای مورد مطالعه
99	1-5-3- روستای علی آباد گونه
99	1-1-5-3- موقعیت روستا
101	2-1-5-3- ویژگی‌های اقلیمی روستا
101	3-1-5-3- زیرساخت‌های معیشتی روستا
102	4-1-5-3- ویژگی‌های جمعیتی روستا
105	5-1-5-3- زیرساخت‌های روستایی
106	6-1-5-3- کاربری زمین
108	2-5-3- روستای گلستانک
108	1-2-5-3- موقعیت روستا
108	2-2-5-3- ویژگی‌های اقلیمی روستا
110	3-2-5-3- زیرساخت‌های معیشتی روستا
111	4-2-5-3- ویژگی‌های جمعیتی روستا
114	5-2-5-3- زیرساخت‌های روستایی
115	6-2-5-3- کاربری زمین
117	3-5-3- روستای فرخ آباد - زیبادشت
117	1-3-5-3- موقعیت روستا
117	2-3-5-3- ویژگی‌های اقلیمی روستا
119	3-3-5-3- زیرساخت‌های معیشتی روستا
119	4-3-5-3- ویژگی‌های جمعیتی روستا
122	5-3-5-3- زیرساخت‌های روستایی
123	6-3-5-3- کاربری زمین
125	جمع بندی

127	<b>فصل چهارم: یافته‌های پژوهش</b>
128	4- مقدمه
131	1-4- مدل تحلیلی پژوهش
132	2-4- بررسی و تحلیل یافته‌های پژوهش
132	1-2-4- یافته‌های توصیفی
132	- جنس
132	- سن
134	- ملیت
134	- بعد خانوار
134	2-2-4- یافته‌های تحلیلی
135	1-2-2-4- ویژگی‌های فرهنگی خانوار
135	- محل تولد
136	- سطح سواد

- 138 - شرکت در مراسم مذهبی
- 139 - وجود تشکل مردمی یا نهاد محلی خودجوش (NGO)
- 139 - مراجعه به ادارات دولتی برای رفع مشکلات خانه یا محله مورد سکونت
- 140 - بررسی میزان رضایت اجتماعی از روستا
- 141 - 2-2-2-4 ویژگی‌های اقتصادی
- 141 الف) ویژگی‌های شغلی
- 141 - نوع شغل
- 143 - محل اشتغال
- 144 - مدت زمان رسیدن به محل کار
- 145 ب) ویژگی‌های مالی
- 146 - متوسط درآمد ماهانه خانوار
- 147 - متوسط هزینه ماهانه خانوار
- 147 - دریافت یارانه
- 148 - میزان پس انداز ماهانه خانوار
- 149 - وضعیت دارایی‌ها
- 151 - 2-2-3-4 ویژگی‌های مهاجرتی
- 151 - مهاجر پذیری روستا
- 153 - زمان ورود مهاجرین
- 155 - شناخت مبدأ مهاجرت
- 156 - شناخت دلایل مهاجرت
- 157 - دلیل انتخاب مقصد
- 158 - سنجش میزان تمایل به ترک روستا
- 159 - 2-2-4-4 ویژگی‌های کالبدی
- 159 الف) ویژگی‌های مسکن
- 159 - ویژگی‌های کمی
- 162 - ویژگی‌های ملکی
- 166 - ویژگی‌های ساخت
- 170 ب) بررسی ویژگی‌های شبکه معابر
- 174 ج) مهم‌ترین مشکلات روستا
- 176 - 2-2-3-4 یافته‌های استنباطی
- 176 - 2-2-3-4-1 بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای فرخ آباد
- 181 - 2-2-3-4-2 بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای علی آبادگونه
- 187 - 2-2-3-3-3-4 بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای گلستانک
- 193 - 2-2-3-4-4 بررسی سطح پوشش اسکان غیررسمی در روستاهای نمونه
- 195 جمع بندی
- 197 فصل پنجم: آزمون فرضیه‌ها، نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

198	5- مقدمه
200	5-1- جمع بندی فصول پژوهش
202	5-2- آزمون فرضیه‌ها
209	5-3- جمع بندی و نتیجه گیری
213	5-4- پیشنهادات و راهکارها
216	فهرست منابع
224	پیوست‌ها
225	الف) پرسش نامه
228	ب) تصاویر

## فهرست جداول

صفحه	عنوان
13	جدول شماره 1-1: مقاله‌های مرتبط با اسکان غیررسمی
17	جدول شماره 2-1: معرفی جامعه‌ی آماری: روستاهای پیرامون شهر کرج (0-10 کیلومتری)
18	جدول شماره 3-1: معرفی روستاهای نمونه
20	جدول شماره 4-1: مشخصات جمعیتی روستاهای نمونه
41	جدول شماره 1-2: شاخص‌های شناخت انواع بافت‌های غیررسمی
57	جدول شماره 2-2: مرور رویکردهای حل مسئله اسکان غیررسمی
71	جدول شماره 1-3: میانگین درجه حرارت در شهرستان کرج در ده سال از 79 تا 88
72	جدول شماره 2-3: میانگین رطوبت نسبی در شهرستان کرج در سال‌های 79-88
73	جدول شماره 3-3: میزان بارندگی شهرستان کرج در ده سال از سال 79-88
78	جدول شماره 4-3: بررسی روند رشد جمعیت شهرستان کرج طی سال‌های 1335-1390
79	جدول شماره 5-3: مقایسه ویژگی‌های آماری جمعیت در شهر و شهرستان کرج از 90-1335
81	جدول شماره 6-3: مهاجران ورودی به شهرستان کرج
81	جدول شماره 7-3: مهاجران وارد شده به استان البرز طی 5 سال گذشته بر حسب جنس و مدت اقامت در سرشماری 1390
82	جدول شماره 8-3: مقایسه نسبت شهرنشینی در کشور و شهرستان کرج به درصد (75-1335)
84	جدول شماره 9-3: تغییرات تقسیمات اداری شهرستان کرج
87	جدول شماره 10-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1335
89	جدول شماره 11-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1345
91	جدول شماره 12-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1355
93	جدول شماره 13-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1365
96	جدول شماره 14-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1375
96	جدول شماره 15-3: فهرست آبادی‌ها و جمعیت کل آبادی‌های موجود در محدوده فعلی شهر کرج طی سرشماری 1335-1385
97	جدول شماره 16-3: توسعه فیزیکی شهر کرج 1332-1381
98	جدول شماره 17-3: نسبت باغ‌ها و فضاهای ساخته شده در ادوار مختلف کرج
101	جدول شماره 18-3: ترکیب اشتغال به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت در روستای علی‌آباد گونه
102	جدول شماره 19-3: تحولات تعداد و رشد جمعیت روستای علی‌آباد گونه در سال‌های مختلف
103	جدول شماره 20-3: نرخ رشد سالیانه جمعیت روستای علی‌آباد گونه طی سال‌های 90-1345
104	جدول شماره 21-3: وضعیت سنی و جنسی روستای علی‌آباد گونه در سال 1384

- 106 جدول شماره 3-22: سطح، سرانه و درصد کاربری‌های وضع موجود 1384
- 111 جدول شماره 3-23: ترکیب اشتغال به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت در روستای گلستانک
- 112 جدول شماره 3-24: تحولات تعداد و رشد جمعیت روستای گلستانک در سال‌های مختلف
- 113 جدول شماره 3-25: میزان با سواد روستای گلستانک در سال 1385
- 115 جدول شماره 3-26: بیلان کاربری اراضی روستای گلستانک در وضع موجود
- 119 جدول شماره 3-27: ترکیب اشتغال به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت در روستای فرخ آباد
- 120 جدول شماره 3-28: تحولات تعداد و رشد جمعیت روستای فرخ‌آباد در سال‌های مختلف
- 121 جدول شماره 3-29: بررسی وضعیت مهاجرت در روستای فرخ آباد
- 123 جدول شماره 3-30: بیلان کاربری اراضی روستای فرخ آباد در وضع موجود
- 132 جدول شماره 4-1: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب جنس
- 133 جدول شماره 4-2: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سن
- 134 جدول شماره 4-3: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب ملیت
- 136 جدول شماره 4-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب محل تولد
- 137 جدول شماره 4-5: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سواد
- 138 جدول شماره 4-6: آزمون کای اسکوئر مربوط به سطح سواد پاسخ دهندگان
- 139 جدول شماره 4-7: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب میزان شرکت در مراسم مذهبی
- 139 جدول شماره 4-8: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب میزان مراجعه به ادارات دولتی
- 140 جدول شماره 4-9: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب میزان رضایت از فضای جمعی در روستا
- 141 جدول شماره 4-10: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع شغل
- 142 جدول شماره 4-11: آزمون کای دو مربوط به نوع شغل سرپرست
- 142 جدول شماره 4-12: آزمون کای اسکوئر مربوط به نوع شغل سرپرست
- 143 جدول شماره 4-13: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب محل اشتغال سرپرست خانوار
- 144 جدول شماره 4-14: آزمون کای اسکوئر مربوط به محل اشتغال سرپرست
- 145 جدول شماره 4-15: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب مدت زمان رسیدن به محل کار
- 148 جدول شماره 4-16: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب دریافت یارانه
- 148 جدول شماره 4-17: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب میزان پس انداز
- 149 جدول شماره 4-18: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب وضعیت دارایی‌ها
- 152 جدول شماره 4-19: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب بومی یا مهاجر بودن
- 154 جدول شماره 4-20: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب زمان ورود مهاجرین
- 155 جدول شماره 4-21: آزمون کای اسکوئر مربوط به زمان ورود مهاجرین
- 156 جدول شماره 4-22: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب دلیل مهاجرت
- 157 جدول شماره 4-23: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب دلیل انتخاب مقصد
- 158 جدول شماره 4-24: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب تمایل به ترک روستا
- 160 جدول شماره 4-25: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب وسعت قطعه مسکونی
- 161 جدول شماره 4-26: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سطح زیربنای واحد مسکونی
- 163 جدول شماره 4-27: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی
- 164 جدول شماره 4-28: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع مالکیت واحد مسکونی

166	جدول شماره 4-28: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب کیفیت بنای ساختمان
167	جدول شماره 4-29: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع نمای ساختمان
176	جدول شماره 4-30: بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای فرخ آباد
181	جدول شماره 4-31: بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای علی آبادگونه
187	جدول شماره 4-32: بررسی شاخص‌های اسکان غیررسمی در روستای گلستانک
196	جدول شماره 4-33: اهم نتایج به دست آمده
205	جدول شماره 5-1: مقایسه شاخص‌های اسکان غیررسمی شهری و روستایی



## فهرست نمودارها

صفحه	عنوان
48	نمودار شماره 1-2: درصد ساکنان نواحی فرودست در جمعیت شهری جهان
51	نمودار شماره 2-2: جمعیت نیم قرن اخیر ایران و نسبت ساکنان نواحی فرودست شهری
71	نمودار شماره 1-3: میانگین دمای شهرستان کرج در ده سال (88 - 79)
78	نمودار شماره 2-3: جمعیت شهری و روستایی شهرستان کرج طی سال‌های 1390-1335
79	نمودار شماره 3-3: مقایسه بین نرخ افزایش جمعیت شهر کرج با شهرستان کرج
81	نمودار شماره 4-3: مهاجران ورودی به شهرستان کرج
97	نمودار شماره 5-3: منحنی تغییرات وسعت شهرستان کرج طی سال‌های 1332-85
98	نمودار شماره 6-3: نسبت باغ‌ها و فضاهای ساخته شده در ادوار مختلف کرج
102	نمودار شماره 7-3: جمعیت روستای علی آبادگونه طی سال‌های 1345-90
103	نمودار شماره 8-3: رشد سالانه جمعیت روستای علی آبادگونه طی سال‌های 1345-90
112	نمودار شماره 9-3: رشد سالانه جمعیت روستای گلستانک طی سال‌های 1385-1345
113	نمودار شماره 10-3: گروه‌های سنی روستا
120	نمودار شماره 11-3: رشد سالانه جمعیت روستای فرخ‌آباد طی سال‌های 1345-85
133	نمودار شماره 1-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سن
136	نمودار شماره 2-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب محل تولد
137	نمودار شماره 3-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سواد
141	نمودار شماره 4-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع شغل
144	نمودار شماره 5-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب محل اشتغال سرپرست خانوار
146	نمودار شماره 6-4: متوسط درآمد ماهانه خانوارهای روستاهای نمونه و خانوارهای روستایی استان البرز
149	نمودار شماره 7-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب میزان پس انداز
150	نمودار شماره 8-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب وضعیت دارایی‌ها
152	نمودار شماره 9-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب بومی یا مهاجر بودن
154	نمودار شماره 10-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب زمان ورود مهاجرین
156	نمودار شماره 11-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب دلیل مهاجرت
157	نمودار شماره 12-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب دلیل انتخاب مقصد
160	نمودار شماره 13-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب وسعت قطعه مسکونی
162	نمودار شماره 14-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سطح زیربنای واحد مسکونی
163	نمودار شماره 15-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نحوه تصرف واحد مسکونی
165	نمودار شماره 16-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع مالکیت واحد مسکونی
166	نمودار شماره 17-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب کیفیت بنای ساختمان
168	نمودار شماره 18-4: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب نوع نمای ساختمان

## فهرست اشکال

صفحه	عنوان
23	شکل شماره 1-1: فرایند انجام پژوهش
35	شکل شماره 1-2: روند نمادین شکل‌گیری اسکان غیررسمی در حاشیه شهرها و روستاها ناشی از توزیع ناعادلانه ثروت و قدرت و عدم تعادل و توزیع فضایی جمعیت
59	شکل شماره 2-2: مدل نظری پژوهش
131	شکل شماره 1-4: مدل تحلیلی پژوهش
207	شکل شماره 1-5: روند تشکیل اسکان غیررسمی در روستاهای پیرامون کلانشهرها

## فهرست نقشه‌ها

صفحه	عنوان
16	نقشه شماره 1-1: معرفی جامعه‌ی آماری: روستاهای پیرامون شهر کرج (0-10 کیلومتری)
19	نقشه شماره 2-1: معرفی روستاهای نمونه
49	نقشه شماره 1-2: نسبت جمعیت نواحی فرودست به جمعیت شهری کشورهای آسیا در سال 2010
66	نقشه شماره 1-3: موقعیت سیاسی استان البرز 1390
67	نقشه شماره 2-3: نقشه تقسیمات کشوری شهرستان کرج 1390
76	نقشه شماره 3-3: منطقه بندی و حریم پیشنهادی شهر کرج
86	نقشه شماره 4-3: نقشه آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1335
87	نقشه شماره 5-3: آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1345
90	نقشه شماره 6-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1355
92	نقشه شماره 7-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1365
95	نقشه شماره 8-3: فهرست آبادی‌های موجود در داخل محدوده فعلی شهر کرج در سرشماری عمومی نفوس و مسکن 1375
100	نقشه شماره 9-3: نقشه موقعیت روستای علی‌آباد گونه در شهرستان
107	نقشه شماره 10-3: کاربری اراضی روستای علی‌آباد گونه
109	نقشه شماره 11-3: موقعیت روستای گلستانک در شهرستان
116	نقشه شماره 12-3: کاربری اراضی روستای گلستانک
118	نقشه شماره 13-3: موقعیت روستای فرخ‌آباد در شهرستان
124	نقشه شماره 14-3: کاربری اراضی روستای فرخ‌آباد
194	نقشه شماره 1-4: محدوده سکونتگاه‌های غیررسمی در روستاهای نمونه

## فهرست تصاویر

صفحه	عنوان
77	تصویر شماره 3-1: تصویر هوایی شهر کرج
111	تصویر شماره 3-2: کارگاه‌های صنایع دستی فعال در روستای گلستانک
168	تصاویر شماره 4-1: نمای ساختمان در روستای فرخ آباد و علی آبادگونه
168	تصویر شماره 4-2: نمای ساختمان در روستای گلستانک
169	تصویر شماره 4-3: جریان آب‌های سطحی در درون معابر روستای فرخ آباد
170	تصویر شماره 4-4: جریان آب‌های سطحی در درون معابر روستای گلستانک
170	تصویر شماره 4-5: جریان آب‌های سطحی در درون معابر روستای علی آبادگونه
171	تصویر شماره 4-6: نمایی از دو معبر داخل بافت روستای گلستانک
172	تصویر شماره 4-7: نمایی از دو معبر داخل بافت روستای فرخ آباد
172	تصویر شماره 4-8: نمایی از دو معبر داخل بافت روستای علی آبادگونه
173	تصویر شماره 4-9: آسفالت نامناسب در روستای علی آبادگونه
173	تصویر شماره 4-10: نمایی از برخی کوچه‌های جدید روستاها که خاکی هستند
175	تصویر شماره 4-11: نمایی از زباله‌های انباشت شده اطراف روستای علی آبادگونه

## مقدمه

امروزه یکی از چالش‌های عمده شهرهای بزرگ و به ویژه کلانشهرهای کشور اسکان غیررسمی می‌باشد. وضعیت عمومی رشد شتابان جمعیت شهری و گسترش پهنه های فقر، اساس زندگی شهری در کشورهای رو به توسعه را با اوضاع نگران کننده‌ای روبرو ساخته است. مسائلی چون رشد فقر، کاهش شاخص‌های کیفیت زندگی، ازدیاد بیکاری، رشد سکونتگاه‌های غیر رسمی و آلودگی‌های زیست محیطی شهرهای این کشورها را با بحران‌های متعدد روبرو ساخته است. از مهم‌ترین مسائل گفته شده در شهرهای این کشورها، اسکان طیف گسترده‌ای از جمعیت مهاجر و کم درآمد، در نواحی آسیب پذیر است که زمینه بروز ناهنجاری‌ها و ناپایداری شهری را تشدید کرده است. جمعیت مهاجر، هر چند در حوزه کلان اقتصاد شهری و حتی گاه عمدتاً در بخش رسمی آن حضور دارند، لیکن در محدوده های غیررسمی سکونت یافته و از خدماتی بسیار ناچیز برخوردار می‌باشند. رشد روز افزون این شکل از سکونتگاه‌ها در دهه‌های گذشته در ایران - به ویژه در کلانشهرها و یا شهرهایی که از رشد برون زای اقتصادی برخوردار بوده‌اند، حاکی از توجه کمتر به این بخش‌ها و نیز عدم توجه به سکونتگاه‌های غیررسمی در دهه‌های گذشته است. تاکنون در رابطه با اسکان غیررسمی در مناطق شهری پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است اما درباره اسکان غیررسمی در روستاها مطالعات جامعی وجود ندارد. بر این اساس پژوهش حاضر به دنبال بررسی این موضوع گردآوری و تدوین شده است. پژوهش حاضر در 5 فصل کلی به شرح زیر گردآوری شده است:

1- در فصل اول به بررسی کلیات تحقیق پرداخته شده است. این فصل در قالب هفت بخش کلی شامل بیان مسئله، پرسش‌های پژوهش، فرضیه‌ها، پیشینه پژوهش، روش و مراحل انجام پژوهش، مشکلات و موانع پژوهش و ارائه فهرست پیشنهادی جمع آوری شده است. در این فصل پس از معرفی موضوع، به بیان اهمیت مسئله و ضرورت انجام پژوهش در این باب اشاره شده است. سپس با طرح دو سؤال پژوهش شروع می‌شود. سؤال اول: تا چه میزان شاخص‌های اسکان غیررسمی مناطق شهری در روستاهای پیرامون کلانشهر کرج قابل مشاهده و تعمیم است؟ و سؤال دوم: مهم‌ترین عامل در پیدایش و گسترش اسکان غیررسمی در روستاهای پیرامون کلانشهر کرج چیست؟

به منظور پاسخ اولیه به سؤالات فوق فرضیات مطرح می‌شود. فرضیه اول: عمده‌ی شاخص های اسکان غیررسمی موجود در مناطق شهری در روستاهای پیرامون کلانشهر کرج قابل مشاهده و تعمیم است؛ و فرضیه دوم: مهم‌ترین عامل شکل‌گیری سکونتگاه های غیررسمی در روستاهای پیرامون کلانشهرها، عامل اقتصادی (پایین بودن درآمد و تأمین مسکن ارزان) است. سپس در ادامه به بررسی سابقه پژوهش، روش، مراحل و محدودیت‌های پژوهش پرداخته شده است.

2- در فصل دوم مبانی نظری تحقیق مورد بررسی قرار گرفته است. در این فصل مفاهیم مرتبط با پژوهش به ویژه مفهوم اسکان غیررسمی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. سپس به تبیین علل پیدایش اسکان غیررسمی پرداخته شد. در مرحله بعد روند تکوین و تکامل سکونتگاه های غیررسمی و هم‌چنین گونه‌شناسی سکونتگاه های غیررسمی مورد توجه قرار گرفت. در بخش بعدی به شناخت ویژگی‌های اساسی سکونتگاه های غیررسمی در قالب شاخص‌های گوناگون کالبدی، اقتصادی- اجتماعی، فرهنگی، کارکردی و عملکردی و در آخر زیست محیطی پرداخته گردید. بررسی اسکان غیررسمی در ایران و جهان نیز از جمله مواردی است که در این فصل بدان توجه شده؛ و در نهایت این فصل با مطرح ساختن رویکردهای مختلف حل مشکل اسکان غیررسمی به دلیل ضعف زیرساخت‌ها در مناطق نمونه، با اتخاذ رویکرد بهسازی به عنوان رویکرد منتخب در این پژوهش پایان یافته است.

3- در فصل سوم تحت عنوان محیط شناسی مسئله به بررسی ویژگی‌های جغرافیایی محدوده مورد مطالعه در قالب استان البرز، شهرستان کرج، شهر کرج و روستاهای نمونه پرداخته شد. در این فصل روند تبدیل شهر کرج به کلانشهر امروزی در جریان ادغام روستاهای پیرامونی در شهر کرج در اثر مهاجرپذیری نیز مورد تحلیل قرار گرفته شده است. در نهایت به معرفی روستاهای نمونه فرخ آباد، علی آبادگونه و گلستانک پرداخته شده است.

4- در فصل چهارم یافته‌های تحقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. داده‌ها بر اساس مدل تحلیلی پژوهش در سه بخش جداگانه مورد بررسی قرار گرفت. الف) عوامل اجتماعی- اقتصادی: در بخش اجتماعی فاکتورهای سطح سواد، محل تولد، میزان مشارکت اجتماعی، وجود عرصه مطلوب اجتماعی و در بخش اقتصادی فاکتورهای شغل سرپرست، محل اشتغال سرپرست، میزان درآمد و هزینه ماهانه خانوار، میزان پس انداز ماهانه خانوار، دریافت یارانه،

وضعیت دارایی‌ها در نظر گرفته شده است. ب) عوامل مهاجرتی: در این بخش فاکتورهای میزان مهاجرپذیری روستا، زمان ورود مهاجران، دلیل مهاجرت، دلیل انتخاب مقصد، بررسی مبدأ مهاجرت و میزان تمایل به ترک روستا در نظر گرفته شده است. ج) عوامل کالبدی: در این بخش فاکتورهای وسعت واحد مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، نوع مالکیت واحد مسکونی، نوع نما، کیفیت بنا، نحوه دفع فاضلاب، بررسی عرض معابر و نوع پوشش معابر در نظر گرفته شده است. نتایج یافته‌ها در فصل چهارم بیانگر وجود بافت‌های غیررسمی در روستاهای فرخ آباد و علی آبادگونه است. بررسی‌ها در روستای گلستانک نیز نشان می‌دهد که عوامل تشکیل اسکان غیررسمی در این روستا وجود داشته، اما هنوز از لحاظ فیزیکی و کالبدی بروز پیدا نکرده است.

5- در فصل پنجم پس از مطالعه انجام شده با توجه به نتایج به دست آمده، به آزمون فرضیات پرداخته شده است. بر این اساس هر دو فرض مطروحه در پژوهش تأیید شده و در نهایت پژوهش با ارائه راهکارها و پیشنهادات به اتمام می‌رسد.

فصل اول  
کلیات پژوهش



## 1- کلیات پژوهش

### 1-1- طرح مسئله

یکی از زمینه‌های ناپایداری توسعه، گونه‌ای از سکونت با مشکلات ویژه‌ی آن است که امروزه از آن تحت عنوان اسکان غیررسمی نام می‌برند. این چنین سکونتگاه‌هایی علی‌رغم پیوستگی زیادی که از نظر اقتصادی (اشتغال) با شهر اصلی دارند، تفاوت‌های اساسی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و خصوصاً کالبدی با شهر مادر دارند (داودپور؛ 1384: 11). سکونتگاه‌های غیررسمی و نابسامان در واقع شکلی از تجمع مکانی و اسکان گروه‌های کم درآمد، اغلب مهاجر در نقاط آسیب پذیر است که به صورت کاملاً خودرو و فاقد مجوز رسمی از نهادهای قانونی ایجاد می‌گردند. این نواحی به دلیل سرعت پیدایش و عدم نظارت دستگاه‌های اجرایی از استانداردهای قابل قبول زیستی بی‌بهره بوده و عمدتاً فاقد نظام شکل یافته و مطلوب سکونتی هستند که در پاسخگویی به نیاز سرپناه فقرا به وجود می‌آیند (ریاحی و بیات، 1390).

بر اساس گزارش سازمان ملل متحد، حاشیه‌نشینی و آلونک‌نشینی چالش اصلی هزاره سوم معرفی شده است. به طوری که در جهان از هر 6 نفر، یک نفر در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کند و بدون عمل مشترک دولت و مشارکت ساکنان، جمعیت یک میلیاردی زاغه‌ها به دو میلیارد در سال 2020 خواهد رسید. این اوضاع به ویژه در کشورهای توسعه‌نیافته‌تر بارزتر است (داودپور؛ 1384: 12). بر اساس بررسی‌های انجام شده در سال 2000، 39 درصد جمعیت شهرنشین کشورهای در حال توسعه در این سکونتگاه‌ها ساکن بوده‌اند (UN-HABITANT، 2000). در ایران نیز بر اساس نتایج آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن، نرخ شهرنشینی از حدود 29 درصد در سال 1335 به حدود 71 درصد در سال 1390 رسیده است. در سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی حداقل یک هشتم جمعیت شهری کشور، ساکن سکونتگاه‌های غیررسمی به شمار آمده‌اند (سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، 1382). به هر حال سکونتگاه‌های غیررسمی واقعیت انکارناپذیر بسیاری از شهرهای ماست.

اسکان غیررسمی که به طور عمده با تصرف و ساخت غیررسمی زمین و مسکن، عدم رعایت ضوابط و مقررات رسمی و متعارف شهری و ساختمانی، کمبود شدید خدمات زیرساختی و استفاده غیررسمی از تأسیسات و زیرساخت شهری، رشد سریع کالبدی و جمعیتی، اشتغال غالب غیررسمی،

ناپایداری سازه‌ای و تأسیساتی، پایین بودن سرانه‌های خدماتی، ناپایداری درآمد و در نهایت بستر کالبدی مناسب برای رشد آسیب‌های اجتماعی و شکل‌گیری خرده فرهنگ‌های کج‌رو و ایجاد مامن و پناهگاه مناسب جهت مجرمان و بزه‌کاران اجتماعی مشخص و شناخته می‌شود، طی دو دهه گذشته بدل به شکل غالب در حاشیه به ویژه در کلان شهرها شده است (شیعه و دیگران؛ 1390: 40). اسکان غیررسمی از عوامل کلان ساختاری در سطح ملی و منطقه‌ای ناشی می‌شود. رشد فزاینده جمعیت شهری از توان سازمان‌های دولتی و غیردولتی برای توسعه و ارائه خدمات و تسهیلات شهری برای این جمعیت فزاینده پیشی گرفته و برآورده نشدن نیاز مسکن و سرپناه اقشار کم درآمد در فضای رسمی و برنامه ریزی شده شهر، اسکان غیررسمی را به گونه ای بی سابقه گسترش داده است. آنچه مسلم می‌نماید این است که در کشور ایران هم علاوه بر روند فوق، تحولات ناشی از شکل‌گیری تقسیم کار بین‌المللی و دگرگونی ساختار اقتصادی کشور، افزایش و انباشت درآمدهای نفتی و اصلاحات ارضی بعد از دهه چهل از جمله علل عمده تسریع روند شهرنشینی و به تبع آن شکل‌گیری اسکان غیررسمی بوده‌اند (شیعه و دیگران؛ 1390: 40).

از سویی دیگر بسیاری از آسیب‌های اجتماعی به ظاهر زاینده شهر هستند اما بر محیطی وسیع‌تر از کالبد شهری اثر گذارند. فقر، مهاجرت، حاشیه نشینی، اسکان غیررسمی و... مشکلات کلان‌شهرهای امروزی هستند که در حیطه‌ای فراتر از شهر نفوذ کرده و مشکل آفرین شده‌اند (طهموری و حسین رضوی؛ 1388). بررسی‌های صورت گرفته در این زمینه نشان می‌دهد که بخش غالب اسکان در پیرامون شهرهای بزرگ و کلان شهرهای کشور با مسایل اسکان غیررسمی مواجه می‌باشند. به همین ترتیب نواحی پیرامونی کلانشهرها به دلیل ساختار و عملکرد فرا محلی این‌گونه شهرها، دارای اسکان غیر رسمی در ابعاد پیچیده‌تری می‌باشند و به جرأت می‌توان گفت که پهنه‌های اسکان غیر رسمی در کلانشهرها فراتر از حریم شهر بوده و در نواحی روستایی پیرامونی کلانشهرها نیز کشیده شده است (ریاحی و بیات، 1390).

از آنجا که پدیده‌ی اسکان غیررسمی به ظاهر زاینده‌ی شهر و شهرنشینی است، عمده‌ی توجه به این پدیده به شهر و نواحی پیرامونی آن منحصر شده است و تاکنون ابعاد این مسئله در روستا چندان مورد توجه و بررسی قرار نگرفته است. از طرفی باید این نکته را نیز در نظر گرفت که با توجه به بافت کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت در روستا و هم چنین بسته‌تر بودن جامعه‌ی روستایی در مقایسه با شهر، ممکن است پدیده‌ی اسکان

غیررسمی در روستا، بازخورد مشابهی نداشته و این مسئله علاوه بر مشکلات معمولی که برای شهر و جوامع شهری ایجاد کرده است، مشکلات عدیده‌ی دیگری نیز برای روستائیان به همراه داشته باشد. روستاهای واقع در حریم شهرها به دلیل نزدیکی مکانی و وابستگی فضایی - کالبدی با شهر از امکانات، محدودیت‌ها، فرصت‌ها و چالش‌های متعددی برخوردارند که در دیگر روستاهای کشور به چنین شدتی وجود ندارد. استقرار در پیرامون شهر و بهره‌مندی از شبکه ارتباطی مناسب، استفاده از زیرساخت‌ها و خدمات شهری به ویژه در زمینه‌های اقتصادی و فرهنگی - اجتماعی برای این‌گونه از روستاها را امکان‌پذیر می‌کند. روستائیان روزها در شهر به کارهای غیرحرفه‌ای، ساختمانی و کارهای نیمه‌صنعتی و یا مشاغل غیررسمی اشتغال دارند و شب‌ها در روستاهای پیرامونی به سر می‌برند. در این میان عامل مهاجرت از روستا به شهر، به ویژه در مورد روستاهای خوابگاهی که در پیرامون کلان‌شهرها و شهرهای صنعتی قرار دارند، تأثیر تعیین‌کننده دارد. مهاجران کنده از روستاهای دوردست که به امید یافتن شغل به شهرهای بزرگ و صنعتی مهاجرت می‌کنند، به دلیل گرانی زمین و مسکن نمی‌توانند در بافت درونی و متن شهر سکونت کنند، ناگزیر به دنبال زمین و مسکن ارزان و احتمالاً به دور از محدودیت‌های قانونی و مقرراتی ساخت و سازهای شهری، به روستاهای حاشیه شهر پناه می‌برند. این روستاها از جمله مهم‌ترین کانون‌های استقرار جمعیت‌های مهاجر از روستاها و حتی شهرهای کوچک به شمار می‌آیند (پور طاهری و دیگران؛ 1390). علاوه بر این، عدم مهارت و فقر شهری موجب عدم جذب در ساختار اقتصادی شهر شده و ناگزیر شهروندان را به سمت اسکان غیررسمی در حاشیه و به خصوص روستاهای پیرامون می‌کشاند. شکل‌گیری و گسترش این‌گونه روستاها در مجاورت شهرها را باید جزئی از فرایند عدم تعادل شهری/ منطقه‌ای و دوگانگی اقتصادی در جامعه تلقی کرد که منجر به تغییر مکانی جمعیت، از نواحی فقیر و توسعه نیافته شهری و روستایی می‌گردد. ساخت و ساز مسکن خارج از برنامه ریزی رسمی در روستاها، پیوستگی عملکردی با شهر اصلی و گسست کالبدی از شهر به نحوی که این‌ها اغلب در شهر اشتغال دارند و رفت و آمد می‌کنند، احتمالاً مهم‌ترین دلیل گسترش اسکان غیررسمی در نواحی روستایی قلمداد می‌شود (ریاحی و بیات، 1390).

با عنایت به این مسئله که، پدیده اسکان غیررسمی و حاشیه نشینی نابرابری‌های اجتماعی را افزایش می‌دهد و از سوی دیگر نسل دوم مهاجران که نسبت به زندگی روستانشینی بیگانه

شده‌اند و در حیات شهرنشینی هم هنوز جایی نیافته‌اند، خواسته‌ها و رفتارهای شخصی و شهری پیدا کرده که باعث دشواری‌های سیاسی می‌شود. افزایش خودکشی، سرقت و جرم که بر اثر عدم ناسازگاری جوانان روستایی با فضای شهری به وجود می‌آید، بیانگر این نکته است که سازگاری با زندگی بی روح شهری برای انسان روستایی بسیار دشوار است. حاشیه‌نشینان طی یک نسل اسکان همراه با فقر، استحاله می‌شوند و نسل‌های بالفعل آنان دچار گسست‌های ارزشی نسبت به مواریت، فرهنگ و متعلقات خود می‌گردند (ابراهیمی و مسگریان، 1387: 28). هرچند که این مسئله به عنوان تهدیدی آشکار در مسائل شهری و تأمین نظم و امنیت بیان شده است، برنامه ریزان و سیاست‌گذاران با تمهید سیاست‌های مهاجرفرستی و مهاجرپذیری، در روستاهای اطراف کلان‌شهرها به صورت ساماندهی شده و با برنامه ریزی، می‌توانند به این مسئله، نه به صورت یک تهدید بلکه در قالب یک فرصت، هم برای روستاهای پیرامون کلان‌شهر، هم برای مادرشهر مرکزی و هم برای مهاجران روستایی بپردازند.

به طور کلی، پیامدهایی که اسکان غیر رسمی در محیط‌های روستایی اطراف کلان‌شهرها با خود به دنبال دارند شامل: فقر، نابرابری‌های درآمدی و ناهنجاری‌های اجتماعی، دسترسی محدود اقشار فقیر به تأسیسات زیربنایی، کمبود زیرساخت‌های بهداشت و گسترش بیماری‌های مهلک، کاهش ایمنی و امنیت شهرها و افزایش بزه‌کاری اجتماعی، رونق سوداگری زمین، تغییر الگوهای مصرف، افزایش قیمت زمین، کاهش مالکیت روستاییان و حقوق محیطی آنان نسبت به منابع و... بخشی از این مشکلات به شمار می‌آیند (برک پور و اسدی، 1388: 35). نباید فراموش کرد که فقر در هر جا تهدیدی برای کل است (صرافی، 1381: 6). مجموعه‌ی این عوامل پیچیدگی مسئله و لزوم اهمیت بررسی این موضوع در روستاها را به صورت مجزا روشن می‌سازد.

از زمان شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، در مواجهه با این سکونتگاه‌ها تاکنون رفتارهای متفاوتی بنا به وضعیت سیاسی، اقتصادی، اجتماعی کشور از سوی مسئولان و سیاست‌گذاران کشور دنبال شده است. به طوری که طیفی از سیاست‌های نادیده‌انگاری تا قهر آمیز و تخریبی دنبال شده است. چنانچه مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی، یک مسئله محیطی و اجتماعی بدانیم، نخستین گام برون رفت از مسئله اسکان غیر رسمی و فقر تغییر در رفتارها، سیاست‌ها و نگرش‌های حاکم است. به تبعیت از گرایش‌های موجود در جهان، در ایران نیز