



دانشگاه تبریز

دانشکده ادبیات و علوم انسانی

گروه جغرافیا

پایان نامه برای اخذ درجه کارشناسی ارشد

جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

ارزیابی نتایج اجرای طرح های توسعه شهری در ایران

مورد مطالعه: ارزیابی نتایج اجرای طرح جامع دوم کرج بزرگ

استاد راهنما

دکتر محسن کلانتری

استاد مشاور

دکتر ابوالفضل مشکینی

نگارش

محمد رضا نجفی

تابستان ۱۳۸۸

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقریب به

دو یادگار قلبم (پدر و مادر عزیزم)

و سه همراه جانم (همسر و دو فرزند محبوبم)

و همه خواهران و برادران خوب و مهربانم

بدین وسیله از راهنمایی‌های برادرانه و راهگشای استاد راهنمای ارجمندم جناب آقای دکتر محسن کلانتری کمال تشکر را دارم. از جناب آقای دکتر ابوالفضل مشکینی به خاطر مساعدتهایشان به عنوان استاد مشاور تقدیر می‌نمایم. از اساتید محترم داور آقایان دکتر محمود یزدانی امیری و دکتر بهروز یگانه تشکر بسیار دارم. همچنین وظیفه خود می‌دانم از همه اساتید بزرگوار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان که افتخار شاگردی آنها را داشته‌ام قدردانی نمایم.

همچنین از همکاری آقای مهندس رضا بیات کارشناس بخش شهرسازی شهرداری کرج و خواهر کوچکترم خانم لیلا نجفی در ویرایش این پایان‌نامه کمال امتنان را دارم.

۱۰/۲۶/۷۷  
۸۸/۹/۸

باسمه تعالی



### صور تجلسه دفاع از پایان نامه تحصیلی دوره کارشناسی ارشد

با تأییدات خداوند متعال و با استعانت از حضرت ولی عصر (عج) جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

آقای/خانم: محمد رضا نجفی رشته: جغرافیا گرایش: برنامه ریزی شهری

تحت عنوان: ارزیابی نتایج اجرای طرح های توسعه شهری در ایران: مطالعه موردی بررسی اجرای طرح جامع

دوم شهر کرج

که در تاریخ ۸۸/۹/۳ با حضور هیأت محترم داوران در دانشگاه زنجان برگزار گردید، بشرح زیر است:

قبول (با درجه: ..... عالی) امتیاز: ۱۰۹۰۱۷۰۰۵ به حروف هشتاد و نه هزار و هفتاد و پنج (دفاع مجدد)  مردود

۱- عالی (۲۰-۱۸)

۲- بسیار خوب (۱۶-۱۷/۹۹)

۳- خوب (۱۴-۱۵/۹۹) به عدد

۴- قابل قبول (۱۲-۱۳/۹۹)

عضو هیأت داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	امضاء
۱- استاد راهنما	دکتر محسن کلانتری	استاد یار	
۲- استاد مشاور	دکتر ابوالفضل مشگینی	استاد یار	
۳- استاد ممتحن	دکتر محمود یزدانی امیری	استاد یار	
۴- استاد ممتحن	دکتر بهروز محمدی یگانه	استاد یار	
۵- نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر حسین اترک	استاد یار	

دکتر سید حسین میر موسوی  
مدیر تحصیلات تکمیلی دانشگاه  
دانشگاه زنجان

دکتر حمید جالیان  
معاون آموزشی و تحصیلات تکمیلی دانشکده

## چکیده

این پژوهش با مرور دیدگاهها و پیشینه برنامه‌ریزی شهری در جهان و ایران به مراحل مختلف شکل‌گیری شهرها پرداخته است تا به طور مشخص نتایج اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران را ارزیابی کند مورد مطالعه این پژوهش ارزیابی طرح جامع دوم کرج یا همان طرح توسعه، عمران و حوزه نفوذ کرج بزرگ بوده است. ارزیابی اجمالی نتایج اجرای طرح‌های توسعه شهری و به ویژه طرح‌های جامع بیانگر آن است که این طرح‌ها آن‌چنان که شاید و باید در ساماندهی و رفع معضلات شهرهای کشور و کسب رضایت شهروندان توفیق نداشته است. ارزیابی طرح جامع دوم شهر کرج در مراحل تهیه و تصویب و اجرا نشان از برخی کاستی‌ها و از جمله عدم تحقق اهداف طرح دارد. این طرح در پیش‌بینی‌های جمعیتی حدود ۲۱ درصد و در پیش‌بینی سرانه فضای سبز بیش از ۵۰ درصد اشتباه داشته و جمعیت سال هدف طرح کمتر از مقدار پیش‌بینی طرح بوده است. در خصوص جهات گسترش شهر و حدود آن نیز طرح جامع هیچگونه پیش‌بینی نداشته و طرح تنها به مدل گسترش آتی شهر آن‌هم به طور کلی بر پایه نقشه وضع موجود کرج اشاره کرده است. افزون بر این نارسائی هادر طرح یاد شده اشکالات ساختاری فراوان از قبیل جامعیت مطالعات به جای جامع‌نگری، شرح خدمات گسترده، تأکید بیش از حد بر کالبد شهر، عدم انعطاف و ارائه سرانه‌های خشک و بعضاً آرمان‌گرایانه، وجود دارد. در پژوهش حاضر ضمن ارزیابی نارسائی‌های طرح جامع دوم کرج، پیشنهادهای جهت رفع معضلات طرح و ارتقاء کارآمدی آن از جمله تهیه چندین نوع طرح جامع با شرح خدمات متفاوت کاستن از شرح خدمات طرح، ایجاد نهاد هماهنگ کننده طرح جامع بین ادارات مختلف، تسهیل روند تهیه و تصویب طرح از طریق تقویت سازمان‌های محلی، ایجاد زمینه مشارکت شهروندان ارائه داده است. در نهایت ایجاد زمینه لازم در جهت جایگزینی طرح‌های ساختاری- راهبردی با الگوی طرح جامع را پیشنهاد نموده است هرچند این پژوهش امکان بررسی و مطالعه همه زوایای پنهان طرح مورد مطالعه را نداشته است اما نگارنده امیدوار است برخی معایب عمده طرح جامع دوم را نمایان کرده و در جهت آسیب شناسی الگوی طرح‌های جامع، قدمی چند برداشته باشد.

**واژگان کلیدی:** ارزیابی ، طرح توسعه ، طرح جامع

## صفحه

## فهرست مطالب

۱	فصل اول. طرح تحقیق
۲	۱. ۱. طرح مسئله و سوالات اصلی تحقیق
۴	۱. ۲. فرضیات تحقیق
۵	۱. ۳. اهداف تحقیق
۵	۱. ۴. قلمرو مکانی و زمانی تحقیق
۶	۱. ۵. روش تحقیق و ابزار گردآوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات
۷	۱. ۶. ضرورت انجام تحقیق
۸	۱. ۷. سابقه تحقیق
۱۳	۱. ۸. مشکلات و موانع تحقیق
۱۵	فصل دوم. چارچوب نظری
۱۶	۲. ۱. تعریف مفاهیم
۲۵	۲. ۲. پیشینه برنامه‌ریزی شهری
۲۵	۲. ۲. ۱. پیشینه برنامه‌ریزی شهری در جهان
۳۸	۲. ۲. ۲. پیشینه برنامه‌ریزی شهری در ایران
۳۹	۲. ۲. ۲. ۱. دوره باستان قبل از اسلام
۴۵	۲. ۲. ۲. ۲. دوره اسلامی تا اواخر قاجار
۵۳	۲. ۲. ۲. ۳. دوره جدید از زمان پهلوی تا حال
۶۷	۲. ۳. نظریات بنیادی برنامه‌ریزی شهری
۶۷	۲. ۳. ۱. نظریات ماهوی
۶۷	۲. ۳. ۲. نظریات شیوه‌کار
۶۷	۲. ۳. ۳. نظریات اجتماعی
۷۰	۲. ۳. ۴. نظریه سیستمی
۷۱	۲. ۳. ۵. نظریه‌های سیاسی
۷۵	۲. ۴. نظریه‌های کاربردی
۷۵	۲. ۴. ۱. نظریه شهر خطی آرتورو سوریای ماتا
۷۶	۲. ۴. ۲. طرح باغشهر ابنزرهاوارد
۷۷	۲. ۴. ۳. تونی گارینه و شهر صنعتی
۷۸	۲. ۴. ۴. لوکوربوزیه و شهردرخشان
۷۸	۲. ۴. ۵. نظریه واحدهای همسایگی یا واحدهای خودیارکلارنس‌پری
۷۹	۲. ۴. ۶. نظریه بلوک‌های بزرگ مسکونی از کلرنس اشتاین
۸۰	۲. ۴. ۷. نظریه فضاهای باز محلات از اتو واگنر

۸۱	۲. ۴. ۸. نظریه وحدت شهر و محیط طبیعی آن از پاتریک گدس
۸۲	۲. ۴. ۹. نظریه مراکز شهری پویا یا سلامت روان از جین جکوبز
۸۳	۲. ۴. ۱۰. نظریه دولت و شهرنشینی
۸۴	۲. ۴. ۱۱. نظریه دوایر متحد المرکز از ارنست برگس
۸۶	۲. ۴. ۱۲. نظریه ساخت قطاعی از همروهیت
۸۸	۲. ۴. ۱۳. نظریه ساخت چند هسته‌ای شهر از ادوارد اولمن و چانسی هاریس
۸۹	۲. ۴. ۱۴. ساخت ستاره‌ای شهر
۹۰	۲. ۴. ۱۵. پاره ای نظریات دیگر
۹۲	۲. ۴. ۱۶. جمع‌بندی و نقد نظریات کاربردی
۹۴	۲. ۵. ارزیابی روند تهیه، تصویب و اجرای الگوی طرح جامع شهری در ایران
۹۴	۲. ۵. ۱. لزوم تهیه طرح‌های توسعه شهری
۹۵	۲. ۵. ۲. محتوای طرح جامع شهری
۹۶	۲. ۵. ۳. روند تهیه، تصویب و اجرای طرح جامع شهری
۹۶	۲. ۵. ۳. ۱. پیشینه
۹۷	۲. ۵. ۳. ۲. نحوه تهیه و تدوین طرح جامع
۱۰۰	۲. ۵. ۳. ۳. نحوه بررسی و تصویب طرح های جامع
۱۰۳	۲. ۵. ۴. نقد الگوی طرح جامع شهری
۱۰۳	۲. ۵. ۴. ۱. جنبه های مثبت مترتب بر الگوی طرح جامع
۱۰۴	۲. ۵. ۴. ۲. جنبه های منفی مترتب بر الگوی طرح جامع
۱۱۰	<b>فصل سوم. تحلیل یافته ها</b>
۱۱۱	۳. ۱. معرفی شهر کرج و ویژگی های جغرافیایی آن
۱۱۱	۳. ۱. ۱. ویژگی های طبیعی
۱۱۱	۳. ۱. ۱. ۱. موقعیت
۱۱۱	۳. ۱. ۱. ۲. اقلیم
۱۱۲	۳. ۱. ۱. ۳. زمین شناسی و توپوگرافی
۱۱۳	۳. ۱. ۱. ۴. هیدروگرافی
۱۱۴	۳. ۱. ۱. ۵. زلزله خیزی
۱۱۷	۳. ۱. ۲. ویژگی های انسانی و اقتصادی
۱۱۷	۳. ۱. ۲. ۱. وجه تسمیه کرج
۱۱۷	۳. ۱. ۲. ۲. سوابق تاریخی کرج
۱۱۸	۳. ۱. ۲. ۳. ویژگی های جمعیتی
۱۱۹	۳. ۱. ۲. ۴. وضعیت اشتغال
۱۲۰	۳. ۱. ۲. ۵. آثار تاریخی و فرهنگی و ویژگی های گردشگری
۱۲۱	۳. ۱. ۲. ۶. تقسیمات کشوری



۱۲۱	۳.۱.۳. ویژگی های کالبدی شهر
۱۲۲	۳.۱.۳.۱. ویژگی های کلی گذربندی و بافت شهری
۱۲۴	۳.۱.۳.۲. تراکم بافت مسکونی
۱۲۹	۳.۱.۳.۳. کاربری زمین
۱۳۱	۳.۱.۳.۴. کاربری های خدماتی عمومی با کارکرد فراشهری
۱۳۳	۳.۱.۳.۵. قطار شهری کرج و حومه
۱۳۳	۳.۱.۳.۶. مراحل رشد و تکوین شهر کرج
۱۳۸	۳.۱.۳.۷. مناطق و محله های حاشیه نشین کرج
۱۴۲	۳.۲. ارزیابی طرح های توسعه شهر کرج
۱۴۳	۳.۲.۱. طرح جامع اول کرج
۱۴۵	۳.۲.۲. تجدید نظر طرح جامع اول شهر کرج
۱۴۷	۳.۲.۳. طرح تفصیلی مصوب
۱۵۱	۳.۲.۴. مطالعات مرتبط با شهر کرج در طرح جامع دوم تهران (طرح ساماندهی تهران)
۱۵۲	۳.۲.۵. جایگاه شهر کرج در طرح مجموعه شهری تهران
۱۵۴	۳.۲.۶. طرح جامع دوم شهر کرج (طرح توسعه عمران و حوزه نفوذ)
۱۵۶	۳.۲.۶.۱. چارچوب و اهداف راهبردهای مدنظر طرح
۱۶۵	۳.۲.۶.۲. اشکالات و تنگناهای طرح جامع دوم کرج
۱۷۲	۳.۲.۶.۳. جمع بندی اشکالات طرح جامع دوم شهر کرج
۱۷۴	۳.۲.۶.۴. ارزیابی میزان تحقق پیش بینی های طرح جامع دوم کرج بزرگ
۱۷۵	۳.۲.۶.۴.۱. مقایسه تطبیقی برآورد جمعیت شهر
۱۷۷	۳.۲.۶.۴.۲. مقایسه تطبیقی پیش بینی طرح جامع دوم شهر درخصوص سرانه کاربری فضای سبز
۱۸۰	<b>فصل چهارم. آزمون فرضیه ها و نتیجه گیری</b>
۱۸۱	۴.۱. آزمون فرضیه ها
۱۸۴	۴.۲. جمع بندی و نتیجه گیری کلی
۱۸۷	۴.۳. پیشنهادات کلان
۱۹۲	۴.۴. الگوی طرح ساختاری و راهبردی
۲۰۴	۴.۵. پیشنهادات خرد
۲۰۷	منابع و مأخذ

## فهرست جداول

### صفحه

۱۱۹	جدول ۱-۳ مشخصات سه گروه عمده سنی در شهرستان کرج
۱۵۰	جدول ۲-۳ مساحت و سرانه کاربری های شهری و فراشهری
۱۷۶	جدول ۳-۳ سطوح پیشنهادی و وضع موجود طرح جامع شهر کرج (مصوب ۱۳۶۸)
۱۷۸	جدول ۴-۳ مساحت و سرانه های موجود پیشنهادی طرح جامع دوم کرج در برخی کاربری های شهری
۱۹۳	جدول ۱-۴ مقایسه تطبیقی خصوصیات کلی طرح های جامع و طرح های ساختاری
۱۹۵	جدول ۲-۴ چهارچوب ساختاری - راهبردی

## فهرست نقشه ها

## صفحه

۲۶	نقشه ۱-۲ هلال خصیب دره سفلاهی نیل و عیلام (موقعیت دو شهر تاریخی تب و ممفیس)
۴۱	نقشه ۲-۲ ساخت کالبدی شهرها در عصر هخامنشیان
۴۴	نقشه ۳-۲ ساخت کالبدی شهرها در عصر ساسانیان
۵۱	نقشه ۴-۲ دارالخلافه تهران در سال ۱۲۳۳ شمسی
۱۱۶	نقشه ۱-۳ توزیع جغرافیایی گسل های کرج بزرگ
۱۲۲	نقشه ۲-۳ ساختار کلی شبکه گذر بندی شهر کرج
۱۲۶	نقشه ۳-۳ تعداد طبقات ساختمانی در محدوده شهر کرج
۱۲۷	نقشه ۴-۳ تراکم خالص مسکونی در محله ها
۱۲۸	نقشه ۵-۳ تراکم خالص مسکونی در بلوک های شهری
۱۳۰	نقشه ۶-۳ کاربری های وضع موجود شهر کرج
۱۳۲	نقشه ۷-۳ مسیر و ایستگاه های خط یک مصوب قطار شهری کرج و حومه
۱۳۵	نقشه ۸-۳ تراکم خالص مسکونی در کانون های جمعیتی کرج
۱۳۷	نقشه ۹-۳ امکانات و محدودیت توسعه کرج
۱۴۰	نقشه ۱۰-۳ توزیع فضایی محلات اسکان غیر رسمی در شهر کرج
۱۴۹	نقشه ۱۱-۳ تراکم ناخالص در سطح محلات شهر کرج
۱۶۳	نقشه ۱۲-۳ طرح عمومی پیشنهادی نحوه استفاده از اراضی در طرح جامع دوم کرج

## فهرست نمودارها

صفحه

۱۷۹

نمودار ۳-۱ میزان تحقق سرانه کاربری‌های در طرح جامع شهر کرج (مصوب ۱۳۶۸)

۲۰۱

نمودار ۴-۱ فرایند کاربرد الگوی برنامه ریزی در ایران

۲۰۲

نمودار ۴-۲ فرایند تهیه و اجرای طرح‌های راهبردی توسعه شهری

## مقدمه

در سیر تاریخ پس از انقلاب کشاورزی زندگی شهرنشینی با ایجاد شهرها دومین انقلاب و تحول عظیم زندگی بشری محسوب می‌شود به ویژه بعد از انقلاب صنعتی شهرها مکان شکوفایی اندیشه‌ها، نوآوری و ابتکارات و اختراعات بوده‌اند و به تبع آن بستری برای بروز انواع معضلات و ناهنجاری‌ها شده‌اند هرچند که کشورهای در حال توسعه از جمله ایران به دلایل مختلفی از این ناهنجاری‌ها بیشتر آسیب دیده‌اند.

کشورهای توسعه یافته برای سامان امور شهرها چارچوبی تهیه کردند که تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری از آن جمله است که طرح‌های جامع سر منشأ همه تحولات شهری در کشورهای توسعه یافته در نیمه اول قرن بیستم بوده است. که طی چهل سال گذشته در بسیاری از کشورهای در حال توسعه و نیز ایران الگوی غالب توسعه شهری محسوب می‌شده است هرچند تهیه و اجرای این طرح‌ها دارای برخی نکات مثبت در کشور بوده اما به زعم کارشناسان و اهل فن نارسایی‌های محتوایی و تنگناهای اجرایی آن‌ها و بطور کل معایب طرح بر ویژگی‌های مفید آن برتری دارد و در کشوری مثل ایران که شهرنشینی از شهرگرایی پیشی گرفته است ناکارآمدی بیشتری از آنها جلوه‌گر است. کرج طی دهه‌های گذشته از اجتماع چند کانون زیستی پراکنده بوجود آمده و رشد فزاینده‌ای یافته است مهاجرپذیری شدید آن به علت ارزانی زمین نسبت به تهران و نزدیکی به آن بوده است کرج دارای یک طرح جامع تهیه شده در سال ۱۳۴۷ می باشد که اجرای آن نیمه تمام مانده همچنین دارای طرح جامع دوم پس از انقلاب است که توفیق زیادی در انتظام امور کرج نداشته است. این پژوهش دلایل عدم موفقیت طرح در سطح کشور و کرج را با کاوش در ماهیت این نوع طرح‌ها و نمونه موردی آن طرح جامع دوم کرج در قالب چهار فصل با عناوین و موضوعات زیر بررسی نموده است.

درفصل اول با عنوان طرح تحقیق، ضمن تبیین مسأله و سئوالات اصلی تحقیق، فرضیه‌های مربوط به سئوالات تحقیق بیان شده است، همچنین در این فصل ضمن اشاره به اهداف و پیشینه تحقیق، ضرورت انجام این پژوهش گفته شده است.

در فصل دوم با عنوان چارچوب نظری به پیشینه برنامه‌ریزی شهری در ایران و جهان پرداخته شده است در این فصل ضمن ارزیابی مبانی نظری الگوی طرح‌های توسعه شهری به ارزیابی روند تهیه، تصویب و اجرای الگوی طرح جامع شهری پرداخته شده است. در فصل سوم تحت عنوان تحلیل یافته‌ها ابتدا به معرفی شهر کرج پرداخته و ویژگی‌های طبیعی و اقتصادی و جمعیتی و کالبدی و... کرج مورد تحلیل قرار گرفته است سپس طرح جامع دوم کرج به لحاظ محتوی و ماهیت مورد بررسی قرار گرفته است. در فصل چهارم با عنوان آزمون فرضیات و نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات ابتدا ضمن ارزیابی نکات قوت و ضعف طرح مورد مطالعه، فرضیات پژوهش به آزمون گذارده شده است و از مطالب کل پژوهش نتیجه‌گیری به عمل آمده است و پیشنهاداتی در سطح کلان (کشور) و خرد (شهر کرج بزرگ) ارائه شده است در مطالب اخیر به الگوی ساختاری - راهبردی به عنوان طرح جایگزین طرح‌های جامع توسعه شهری با لحاظ ویژگیهای بومی کشور اشاره شده است

**فصل اول**

**طرح تحقیق**

## ۱.۱. طرح مسئله و سوالات اصلی تحقیق

تاریخ شهرنشینی همانند تاریخ کشورها دستخوش تغییرات و تحولات زیادی بوده است، گاه شهرها توسط مهاجمان بویژه جهانگشایان از بین رفته است گاه بواسطه نفوذ ایدئولوژی خاص یا حاکمان وقت دچار دگرگونی شده است. گذشته از همه بحثها در روزگار قدیم (به جز نفوذ اسلام) تغییرات و تحولات در ساخت کالبدی و فضایی شهرها و روابط بین عناصر شهری بسیار کند و تدریجی بوده است، اما از زمان قاجاریه به این طرف، تغییرات در مسیر تاثیرپذیری از شهرسازی و شهرنشینی غربی شروع شده است. به باور بسیاری از صاحب نظران تا اواخر قاجار این تحولات در تطابق زیادی با ارزشها و اصول معماری و سنتی ایرانی اسلامی بوده است در حالیکه از زمان پهلوی اول بعلت ورود اتومبیل به زندگی شهری «محیط شهری» در تطابق با آن با قوانینی نظیر اصلاح گذرگاهها دچار تغییرات بنیادی شد و نظم طبیعی و کالبدی آن از بین رفت و امروزه بافت شهری هسته مرکزی بیشتر شهرها بتدریج فرسوده شده و در تقابل با مناطق جدید شهری با خیابانهای منظم قرار گرفته است.

در دهه ۴۰ برای پاسخگویی به معضلات ایجاد شده در شهرها و ساماندهی رشد شهرهای کشور طرحهای توسعه شهری بین سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۰ اولین طرحهای جامع توسط مهندسين مشاور خارجی برای چند شهر کشور تهیه شد که به چگونگی مصرف زمین بیشتر بها داده بود و بیشترین طرحها بر پایه اصلاح الگوی شبکه بندی بودند برخی از این شهرها سنندج، شیراز و اصفهان بودند و بعدها کارشناسان آمریکایی برای شهرهای ارومیه و بیجار در قالب اصل چهار ترومن طرح های مشابهی تهیه کردند که این طرحها به زبان انگلیسی بود و بلااستفاده ماند.

در اواسط سال ۱۳۴۱ دو مهندس شهرساز آلمانی به استخدام وزارت کشور درآمدند و مقارن با آن مشاوران امریکایی که طی گروه صلح به ایران آمده بودند در شهرهای مختلف مشغول به کار شدند و زیر بنای طرحهای جدیدی که بعدها بصورت طرحهای هادی درآمد ایجاد شد. در برنامه سوم (قبل از انقلاب) برای هدایت و کنترل رشد و توسعه آینده شهرها طرحهای جامعی برای هفده شهر از جمله



کرج تدوین گردید در گذشته شهر کرج، قریه‌ای کوچک از توابع ری و بعضاً گفته شده که از توابع طالقان بوده است با وجود آثار باستانی متعدد در سطح شهرستان قدمت شهر نشینی در این محدوده را به ساسانیان و اشکانیان نسبت می‌دهند.

از سال ۱۳۲۰ کرج بصورت روستای بزرگ با ۳۰۰۰ نفر جمعیت به حیات خود ادامه می‌داد که اطراف این روستا باغهای بسیار زیبا با آب فراوان و آب و هوای خوش بوده است و به همین خاطر این محدوده منطقه ییلاقی ساکنان تهران قلمداد می‌شد. جمعیت شهر کرج در سال ۱۳۳۵ یعنی اولین سرشماری عمومی ۱۴۵۲۶ نفر بود که بصورت پراکنده در سه منطقه شهرداری مجزا یعنی کرج، گوهردشت و مهرشهر ساکن بوده اند که نمود کاملی از باغشهر بود. با افزایش جمعیت و مهاجرپذیری کرج و به دلیل نزدیکی به تهران و داشتن آب و هوای بهتر و ارزانی مسکن و امکان اشتغال در کلانشهر تهران قطعات زیادی از باغات عمداً یا سهواً تغییر کاربری دادند و به زیر ساخت و ساز رفتند. بعد از این دوره مهاجرت به این مناطق سیر صعودی گرفت و همراه با رشد طبیعی جمعیت زمینه ساز ایجاد یک کلانشهر بوجود آمد. حتی بعد از انقلاب شرایط مناطق جنگی بر افزایش مهاجرت به کرج تاثیر زیادی گذاشت و تعداد ساکنین آن افزایش زیادی پیدا کرد.

در آخرین سرشماری جمعیت در سال ۸۵ جمعیت شهر کرج به ۱۳۸۶۰۳۰ نفر رسید یعنی چیزی نزدیک به صد برابر به جمعیت شهر نسبت به اولین دوره سرشماری در سال ۳۵ اضافه شد و اینکه این طرح‌ها در اولین شهر مهاجرپذیر و ششمین کلانشهر کشور تا چه حد موفق بوده‌اند نیاز به بررسی و تحقیق دارد و در حال حاضر زیرساخت‌های شهر با نیازها متناسب نیست و سرانه‌های شهری در حد پایینی قرار دارند به عنوان مثال در گذشته که فضای سبز سرانه شهر چندین برابر میانگین کشوری بود به سطح بسیار پایینی افت کرده است.

در حال حاضر ترافیک سنگین در داخل شهر و در اتوبان کرج-تهران بویژه در ساعات اولیه صبح و در هنگام عصر باعث اتلاف وقت زیادی می‌شود. از شهر کرج بعنوان برادر کوچکتر تهران نام برده می‌

شود در ساماندهی تهران به نقش‌پذیری کرج برای کاستن مشکلات پایتخت تاکید شده است بطوریکه محور بین تهران و کرج برای توسعه آتی احتمالی تهران بویژه قسمت پایین دست اتوبان و جاده مخصوص و جاده قدیم کرج در نظر گرفته شده است.

شهر کرج با مشکلات عدیده ای در اثر همجواری با تهران روبروست و گاهاً از کرج بعنوان کلانشهر بدون زیرساخت نام می برند کرج اختیارات محدودی در مدیریت شهری دارد و از نظر تصمیم‌گیری وابستگی زیادی به مرکز استان دارد. برخی از معضلات کرج عبارتند از تراکم زیاد جمعیت در برخی نقاط، ناهنجاریهای ناشی از مهاجرت و بیکاری و محدود بودن امکانات ورزشی تفریحی و گذران اوقات فراغت با وجود درصد بالای جمعیت جوان فقر و شکاف طبقاتی که با ارزیابی طرح جامع دوم کرج که در سال ۱۳۶۸ تصویب شده است می‌تواند ما را به نکات مثبت و منفی اجرای طرح رهنمون کند و اینکه خود طرح و پیش‌بینی‌های خود تا چه حد موفق عمل کرده و یا اینکه طرح بخوبی پیاده گردیده و یا عدم تحقق احتمالی اهداف مربوط به ساختار طرح بوده یا به کاستی‌های روش‌های اجرا برمیگردد با توجه به شرح مختصر مشکلات کنونی شهر کرج در بررسی ارزیابی نتایج اجرای طرح جامع دوم شهر کرج سوالات تحقیق حاضر به قرار زیر می‌باشد:

- آیا معضلات کالبدی شهر کرج و نارساییهای ناشی از افزایش جمعیت در این شهر با اجرای طرح جامع دوم سامان یافته است.
- آیا اهداف کمی و کیفی طرح با نیازهای شهروندان و سرانه و ساخت کاربریهای خدماتی در شهر منطبق است.
- چه مشکلات و نارسایی‌هایی مانع تحقق اهداف طرح جامع دوم شهر کرج بوده است.

#### ۲.۱. فرضیات تحقیق

با توجه به سوالات تحقیق سه فرض برای پژوهش حاضر در نظر گرفته شده است که عبارتند از:

- طرح جامع دوم شهر کرج در تحقق اهداف خود مبنی بر پیش بینی میزان جمعیت و حدود گسترش شهرو جهات آن توفیق نداشته است.
- وضع موجود سرانه کاربریهای خدماتی در شهر (فضای سبز سرانه جمعیت) با اهداف کمی و کیفی پیش بینی شده در طرح تفاوت دارد.
- نارساییهای طرح جامع به لحاظ محتوایی باعث عدم شناخت درست تغییرات کالبدی، فضایی شهر کرج شده است و مانع تحقق اهداف آن شده است.

### ۳.۱. اهداف تحقیق

در بررسی پژوهش حاضر دستیابی به اهداف کلان و خرد زیر مد نظر قرار داشته است

- نقد و ارزیابی نحوه تهیه و تدوین و تصویب و اجرای طرحهای توسعه شهری (طرح جامع یا طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ) در ایران.
- فراهم سازی زمینه پیشنهاد الگوی مناسب جایگزین برای طرحهای توسعه شهری کشور .
- ارزیابی طرح جامع دوم شهر کرج به لحاظ محتوایی و ساختاری.
- شناخت میزان تحقق اهداف طرح جامع دوم شهر کرج.
- ارزیابی مشکلات و تنگناها و نارساییهای مترتب بر این طرح .

### ۴.۱. قلمرو مکانی و زمانی تحقیق

قلمرو تحقیق حاضر محدوده قانونی شهر کرج است که بر مناطق نه گانه شهرداری کرج منطبق است و بنام کرج بزرگ شناخته می شود و قلمرو زمانی تحقیق از زمان اجرای طرح یعنی از سال ۶۹ به مدت ده سال می باشد.

## ۵.۱. روش تحقیق و ابزار گردآوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات

برای دستیابی به پاسخ پرسش های پژوهش مطروحه و بررسی صحت و سقم فرضیات پژوهش و برای بررسی میزان تحقق اهداف طرح از روش توصیفی و برای آگاهی از موفقیت طرح جامع از جنبه های کالبدی و اقتصادی، روش های معیاری و تحلیلی مورد استفاده قرار گرفته است.

روشهای زیر برای جمع آوری داده ها و اطلاعات و تجزیه و تحلیل یافته ها استفاده شده است.

- روش کتابخانه ای و اسنادی: از طریق مراجعه به کتابخانه ملی، کتابخانه های دانشگاه های تهران، شهید بهشتی، تربیت مدرس و سازمان های مدیریت و برنامه ریزی و سازمان تحقیقات مسکن و شهرسازی. بررسی کتب تالیف شده، پایان نامه های دانشجویی مرتبط، طرح های تحقیقاتی، همچنین مراجعه به سازمان اطلاعات و مدارک علمی ایران برای بررسی پایان نامه های دانشجویی.

- بررسی اسناد طرح جامع دوم کرج (مصوب ۱۳۶۸)

- مراجعه به ادارات و سازمان های ذیربط یعنی شهرداری کرج، سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران، اداره مسکن و شهرسازی شهرستان کرج و مصاحبه با افراد مسئول در این زمینه و همچنین بررسی میدانی جهات و میزان گسترش شهر و انطباق آن با نقشه های طرح و نقشه های پیش بینی و....

- استفاده از نقشه های هوایی و ماهواره ای و نقشه های رقومی و بلوک های آماری (که بلوک های آماری را شرکت باوند ارائه کرده است)

- استفاده از نرم افزارهای مختلف از جمله Excel و SPSS برای جمع آوری و طبقه بندی اطلاعات و استفاده از نرم افزارها GIS و Autocad برای تجزیه و تحلیل اطلاعات.