



ارزیابی ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج از دیدگاه توسعه پایدار

علی فیروزبخت^۱، ولی الله ربیعی فر^۲
ali.firouzbakht@yahoo.com
vrabieifar@gmail.com

چکیده

در نظام سرمایه داری معاصر، شهر به عنوان مکان مناسب و شهرنشینی به عنوان شیوه مطلوب زیست در آن به شمار می آید. رسوخ و نفوذ فرهنگ سرمایه داری در جهان سوم از جمله ایران موجب تمرکز شهری ناهمگون و رشد شتابان جمعیت شهری در اثر مهاجرت گسترده روستا - شهری است. روندی که در حقیقت موجب انتقال جمعیت عمدتاً فقیر به شهرها می گردد. نمونه واضح و مشخص این گونه تقابل را می توان در بافت های قدیمی و نیز بافت های روستایی شهرهای امروزی نظیر شهر کرج مشاهده نمود. شهر کرج نیز از یکسو بنا به موقعیت مکانی خاص خویش یعنی قرارگیری در مسیر شاهراه ارتباطی غرب کشور و مجاورت شهر تهران و نیز استعدادهای محیطی فوق العاده اش و داشتن کارخانه ها و مناطق صنعتی و از سوی دیگر به دلیل روند شهرنشینی شتابان در سطح کشور، تغییر الگوی مصرف جامعه و توسعه برونزای کشور، مورد هجوم گسترده مهاجرین از شهرها و روستاهای اطراف قرار گرفت که پیامد ملموس این هجوم ایجاد بحران شهری و در پی آن با مسائل عدیده ای از جمله شکل گیری و گسترش محلات حاشیه نشین، فقیرنشین، کمبود شدید سطوح خدماتی در شهر، بالا بودن بار تکفل خالص ۳،۴، بالا بودن سطح نابرابری های درآمدی در سطح شهر، بالا بودن اشتغال در بخش های غیررسمی، افزایش کاربری های ناسازگار و مزاحم شهری و غیره روبرو شده است. در این مقاله وضعیت ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج با استفاده تکنیک SWOT مورد ارزیابی قرار گرفته است؛ و با توجه به یافته های تحقیق، از قوت ها و فرصت های به دست آمده به درستی در جهت غلبه بر ضعف ها و تهدیدات استفاده نشده است و ضعف ها بر قوت ها و تهدیدات بر فرصت ها غالب می باشند؛ و نوع استراتژی، استراتژی تنوعی (اقتضایی) را نشان می دهد؛ و در پایان راهبردهای ماتریس چهارگانه ارائه می گردیده است.

واژگان کلیدی: ارزیابی، ساختار اقتصادی - عملکردی، توسعه پایدار، شهر کرج

^۱ . دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران
^۲ . دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه هنر تهران





۱ - مقدمه

توسعه پایدار و توسعه پایدار شهری طی دهه های اخیر به تدریج به پارادایم نوین و مسلطی در ادبیات نظری و علمی رایج در باب توسعه و برنامه ریزی شهری تبدیل شده است (رهنمایی و دیگران، ۱۳۸۵: ۱۷۸). توسعه سریع شهری، در چند دهه‌ی معاصر از ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و... زندگی بشر را تحت تاثیر قرار داده است. مطرح شدن توسعه پایدار، به عنوان شعار اصلی هزاره‌ی سوم نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره‌ی زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسانی است (قرخلو و دیگران، ۱۳۸۵: ۱۵۷). ویژگی‌های جوامع شهری امروز سبب ناپایداری انسان‌ها و محیط زیست (محیط طبیعی و محیط مصنوع) گردیده است (مفیدی و دیگران، ۱۳۸۸: ۱۵). پایداری شهری، یک برنامه پیشرفت اجتماعی است که می‌کوشد نیازهای ساکنان شهرها را بشناسد، از منابع محیطی حفاظت کند و منابع اقتصادی و اجتماعی حاصل از آن را در کلیه سطوح شهری تعمیم دهد (شیعه، ۱۳۸۷: ۱۹۹). با رشد سریع جمعیت جهان و تمرکز آن در شهرها، مفهوم توسعه پایدار شهری به عنوان مولفه اساسی تاثیر گذار بر چشم انداز بلند مدت جوامع انسانی مطرح گردید (قرخلو و دیگران، ۱۳۸۸: ۱). شهری شدن و شهرنشینی پایدار، توسعه اجتماعی - اقتصادی شهری را به شکلی به پیش می‌برد که به حفظ محیط زیست و منابع زمین منجر می‌شود و از نابودی محیط طبیعی ممانعت به عمل می‌آورد. به سخن دیگر، شهری شدن و شهرنشینی پایدار بر پایه و هماهنگی با ظرفیت اکوسیستم یا نظام طبیعی شکل می‌گیرد و توسعه می‌یابد (پیران، ۱۳۸۷: ۲۰۱). ویژگی‌های اقتصادی یکی از وجوه عمده شهرهای امروزی است. شهرها کانون بانک‌های بزرگ و شرکت‌های عمده صنعتی، تجاری و خدماتی است (زیاری، ۱۳۸۸: ۴۲). در نظام سرمایه داری معاصر، شهر به عنوان مکان مناسب و شهرنشینی به عنوان شیوه مطلوب زیست در آن به شمار می‌آید. رسوخ و نفوذ فرهنگ سرمایه‌داری در جهان سوم از جمله ایران گرایش به صنعتی شدن را به دنبال داشت و صنعت مونتاژ و وابسته به عنوان نماد بارز آن عوارض و ضایعات جبران ناپذیری را در ساختار اقتصادی - اجتماعی جامعه ایران به جای گذاشت که از جمله پیامدهای آن تمرکز شهری ناهمگون و رشد شتابان جمعیت شهری در اثر مهاجرت گسترده روستا - شهری است. روندی که در حقیقت موجب انتقال جمعیت عمدتاً فقیر به شهرها می‌گردد. بطور کلی دگرگونی‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در سده اخیر باعث تحولاتی در شهرنشینی کشور شده است. اثرات این دگرگونی‌ها در تحول شکل کالبدی و توسعه فضایی شهرها تبلور یافته که پیامد مناسبی را در شهرهای کشور نداشته است (رهنمایی، ۱۳۷۹: ۵۳).

نمونه واضح و مشخص این‌گونه تقابل را می‌توان در بافت‌های قدیمی و نیز بافت‌های روستایی شهرهای امروزی مشاهده نمود. زمانی این‌گونه بافت‌ها محل زندگی و خاطرات برای ساکنان بوده است اما اکنون ساکنان آن اکثراً بی‌هویت می‌باشند و تبدیل به بخش‌های نابسامانی گردیده‌اند. بی‌توجهی مسئولان و بی‌تفاوتی ساکنین که اکثر آن‌ها به دلیل مهاجر بودن وابستگی کمی به محیط زندگی خویش دارند، باعث از هم پاشیدگی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی این





گونه مراکز سکونتی گردیده است. شهر کرج نیز از یکسو بنا به موقعیت مکانی خاص خویش یعنی قرارگیری در مسیر شاهراه ارتباطی غرب کشور و مجاورت شهر تهران و نیز استعدادهای محیطی فوق العاده اش و داشتن کارخانه ها و مناطق صنعتی و از سوی دیگر به دلیل روند شهرنشینی شتابان در سطح کشور، تغییر الگوی مصرف جامعه و توسعه برونزای کشور، مورد هجوم گسترده مهاجرین از شهرها و روستاهای اطراف قرار گرفت که پیامد ملموس این هجوم ایجاد بحران شهری و در پی آن با مسائل عدیده ای از جمله شکل گیری و گسترش محلات حاشیه نشین، فقیرنشین، کمبود شدید سطوح خدماتی در شهر (۱۹ درصد از سطح خالص شهری)، بالا بودن بار تکفل خالص ۳،۴، بیکاری ۱۲ درصدی موجود در شهر، بالا بودن سطح نابرابری های درآمدی در سطح شهر، بالا بودن اشتغال در بخش های غیررسمی، بالا بودن هزینه های زیربنای شهری به خاطر ناپیوستگی کالبدی- فضایی شهر، افزایش کاربری های ناسازگار و مزاحم شهری و غیره روبرو شده است.

۲- روش تحقیق

رویکرد حاکم بر فضای تحقیق کیفی و کمی بوده و نوع تحقیق کاربردی می باشد. روش تحقیق توصیفی- تحلیلی بوده و گردآوری اطلاعات مورد نیاز پژوهش از طریق مطالعات دقیق کتابخانه ای و استفاده از اسناد و مدارک و مشاهده و برداشت های میدانی جهت ثبت اطلاعات بوده؛ و در آن به بررسی وضعیت ساختار اقتصادی- عملکردی شهر کرج پرداخته سپس برای تجزیه و تحلیل یافته ها از تکنیک SWOT بهره گرفته شده است. برای این منظور محیط داخلی و محیط خارجی شهر کرج مورد مطالعه قرار گردید و سپس جهت تکمیل اطلاعات بدست آمده به وسیله پرسشنامه با جامعه آماری تعداد ۲۵ نفر از بین مدیران قبلی و فعلی شهری، محققین و متخصصین شهری برای وزن دهی و امتیاز دهی وضع موجود برای تمام عوامل داخلی (نقاط ضعف و قوت) و عوامل خارجی (تهدیدات و فرصت ها) مورد استفاده قرار گرفته است؛ و در آخر راهبردهای چهارگانه ماتریس ارائه ی گردیده و همین طور از نرم افزار GIS برای تولید نقشه استفاده شده است.

۳- مفاهیم و مبانی تئوریک تحقیق

مفهوم پایداری در واقع تلاشی است برای دستیابی به بهترین نتایج در برنامه های محیط انسانی و طبیعی که برای حال و به صورت نامحدود برای آینده صورت می پذیرد (شبعه، ۱۳۸۷: ۱۹۹). تعاریف زیادی از پایداری وجود دارد اما دو تعریف زیر ماهیت این واژه را روشن می کند:

- ارتقاء کیفیت زندگی در ضمن در نظر گرفتن ظرفیت تحمل محیط زیست
- پاسخ گوئی به نیازهای نسل حاضر بدون آنکه توانائی و امکانات نسل های آینده برای تأمین نیازهایشان محدود شود (حمیده و دیگران، ۱۳۸۶: ۵).





مفهوم توسعه در برابر رشد قرار می‌گیرد، توسعه یک مفهوم کیفی را مشخص می‌کند و می‌توان آن را معادل با افزایش کیفیت زندگی دانست که مسائلی مانند بهداشت، آموزش، رفاه و غیره را در بر دارد (دلیر زاده، ۱۳۸۵: ۹۳). توسعه گذر از مرحله ای به مرحله دیگر است، و در بطن مفهوم آن ۳ واژه کلیدی تحول، تغییر و پیشرفت، جای می‌گیرد. تحول، فرایند تغییر در یک دوره طولانی مدت، تغییر، فرایند قابل اندازه گیری در دوره کوتاه مدت و پیشرفت، روند پویای حرکت و تغییر روبه جلو در گذر زمان است (تقی زاده، ۱۳۸۷: ۲۸۱-۲۸۰).

- توسعه پایدار به عنوان توسعه ای که نیازهای نسل حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده برای رفع نیازهای خود تعریف شده است. توسعه پایدار نیاز به رویکرد برنامه ریزی زیست محیطی دارد که در آن، در تمام سطوح مجاز از توسعه پایدار نگهداری می‌شود. ارزیابی اثرات زیست محیطی ضمن کمک به رویکرد برنامه ریزی، یکی از ابزار مهم برای دستیابی به این هدف می‌باشد (Hilden, ۱۹۹۷: ۴). مفهوم توسعه پایدار توسعه ای که نیازهای نسل کنونی را بدون آسیب رساندن به توانایی‌های نسل‌های آینده در تأمین نیازهای خود، برآورده سازد (احمدی ترشیزی، ۱۳۸۷: ۲۹۵-۲۹۴). توسعه پایدار شهری، یک فرایند پویا و بی وقفه ای، در پاسخ به تغییر فشارهای اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی است ((Houghton, Graham, ۲۰۰۵: ۲۷۶).

نظریه نقش بسیار اساسی در قانونمندی تحقیقات و به سرانجام رسیدن آن دارد. بسیاری از فعالیت‌های اجرایی در حوزه مسایل شهری که با تهیه یک طرح اجرایی بدون پشتوانه نظری تهیه و به دنبال آن اجرا شده و در نهایت موفقیت چندانی بدست نیاورده است، زیرا مطالعه ای صرفاً مبتنی بر یک سری معیارها و ملاک‌های کلیشه ای و دستورالعمل‌های اجرایی در قالب قرارداد های تیبی است که به مهندسين مشاور در تهیه طرح‌های مختلف شهری واگذار می‌شود. (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۵۰).

نظریه توسعه پایدار شهری حاصل بحث‌های طرفداران محیط زیست درباره مسائل زیست محیطی به خصوص زیست شهری است که به دنبال نظریه توسعه پایدار برای حمایت از منابع محیطی ارائه شد. در این نظریه موضوع نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح است. نظریه توسعه پایدار شهری موضوع‌های جلوگیری از آلودگی‌های محیط شهری و ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط محلی ناحیه‌ای و ملی حمایت از بازیافت‌ها عدم حمایت از توسعه‌های زیان‌آور و از بین بردن شکاف میان فقیر و غنی را مطرح می‌کند. در سازمان ملل مسائل محوری و شرایط ضروری برای توسعه پایدار که به وسیله کمیسیون جهانی توسعه و محیط مورد شناسایی قرار گرفته است به قرار ذیل است: جمعیت و توسعه، امنیت غذایی، انرژی، صنعت و چالش‌های شهری، پیگیری سیاست مبتنی بر توسعه پایدار متضمن رعایت موارد ذیل است:

- ۱- وجود نظامی سیاسی که مشارکت مؤثر شهروندان در فرایند تصمیم‌گیری را تضمین کند.
- ۲- نظامی اقتصادی که راه‌حل‌هایی برای تنش‌های برخاسته از توسعه هماهنگ و ناموزون را فراهم آورد.
- ۳- نظامی تولیدی که تعهد حفظ مبانی بوم‌شناسی برای توسعه را محترم شمارد.





۴- نظامی فناورانه (تکنولوژیکی) که الگوهای پایدار برای تجارت را پایه ریزی نماید.

۵- نظامی بین‌المللی که الگوهای پایدار برای تجارت را پایه ریزی نماید.

باید عنوان کرد به عنوان یک راهبرد، ریشه و اساس توسعه پایدار شهری در مناطق روستایی نهفته است فقر، فقرای روستایی را به سوی بهره‌برداری بیشتر از اراضی اطراف روستاها می‌راند. بنابراین، این افراد از شدت فقر نمی‌توانند در حفظ محیط زیست (که از نظر آن‌ها ظاهر سازی بر تجملی بیش نیست) کوشا باشند (نوابخش و ارجمند سیاه پوش، ۱۳۸۸: ۲۰۳-۲۰۱).

«اصول توسعه پایداری: اهداف بنیانی فعالیت‌های هر جامعه از جمله جامعه شهری ارتقای شرایط کمی و کیفی زندگی انسان است. بنابراین در توسعه پایدار شهری نیز که با این هدف تحقق می‌یابد اصول زیر قابل توجه خواهد بود:»

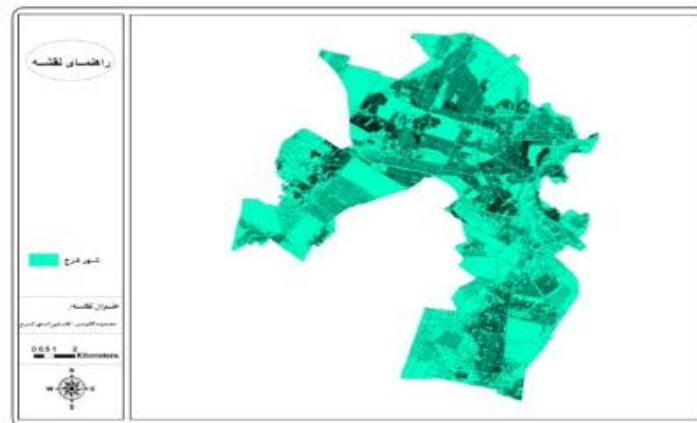
۱- ارتباط با طبیعت، ۲- امنیت و ایمنی ۳- ارزیابی ۴- آگاهی و دانش ۵- وحدت و جامع‌نگری

با توجه به ابعاد تعریف شده توسعه پایدار شهری، تعریف ذیل برای این نوع توسعه مناسب است:

«تغییر تراکم و کاربری اراضی شهری جهت رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل و نقل، فراغت و غیره به گونه‌ای که شهر از نظر محیطی قابل سکونت و زندگی، از نظر اقتصادی قابل دوام و از نظر اجتماعی دارای برابری باشد به نحوی که این تغییرات فناورانه و صنعتی، حفظ اشتغال، مسکن و شرایط زیست محیطی مناسب را در برداشته باشد» (موحد، ۱۳۷۹، ۴۷).

۴- شناخت منطقه مورد مطالعه

از نظر موقعیت ریاضی این شهر بین ۳۵ درجه و ۴۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۱ دقیقه عرض شمالی و ۵۰ درجه و ۵۴ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. ارتفاع متوسط این شهر از سطح دریا ۱۳۲۱ متر می‌باشد.



شکل ۱- نقشه کالبدی-فضایی شهر کرج



۵- تجزیه و تحلیل

با توجه به چارچوب نظری توسعه پایدار شهری برای شناسایی و تبیین و تجزیه و تحلیل وضعیت شهر کرج، ابتدا، ویژگی‌های ساختار اقتصادی- عملکردی تعریف شده‌اند و سپس شاخص‌ها در هر یک از ساختارها بر اساس اطلاعات کمی و کیفی آمده و با استفاده از تکنیک SWOT در چارچوب عوامل درون منطقه ای (نقاط ضعف و قوت) و برون منطقه ای (تهدیدات و فرصت‌ها)، قرار گرفته است تا راهکارهای ساماندهی و برنامه ریزی آتی را در چارچوب اهداف به راهبرد های استراتژیکی توسعه پایدار شهری (شهر کرج) رهنمون سازد.

- نقاط ضعف و قوت (عوامل درونی) تهدیدها و فرصت‌ها (عوامل بیرونی) در ساختار اقتصادی- عملکردی شهر کرج :

الف- نقاط ضعف

- W_۱- تعداد جمعیت بیکار ده ساله و بیشتر ۵۷۷۱۰ نفر که معادل ۱۲.۲ درصد از کل جمعیت شهر می‌باشد
- W_۲- تعداد جمعیت ده ساله و بیشتر غیر فعال از نظر اقتصادی ۷۱۷۴۸۰ نفر و که ۶۰.۲۲ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می‌شود
- W_۳- تعداد جمعیت ۶۵ سال و بیشتر ۵۸۴۸۸۲ نفر که معادل ۲۱.۴ درصد از کل جمعیت شهر می‌باشد
- W_۴- بالا بودن بار تکفل خالص ۳,۴
- W_۵- کمبود شدید سطوح خدماتی در شهر (۱۹ درصد از سطح خالص شهری)
- W_۶- بالا بودن اشتغال در بخش‌های غیررسمی
- W_۷- ناکارای بودن وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستغلات شهری
- W_۸- نبود درآمدهای پایدار برای تأمین هزینه های اداره شهر
- W_۹- پایین بودن وضع اقتصادی مهاجران و تازه واردین
- W_{۱۰}- وجود کاربری‌های نامتجانس شهری

ب - نقاط قوت

- S_۱- تعداد جمعیت ۶۴-۱۵ ساله ۱۰۳۴۹۶۵ نفر که معادل ۶۷.۷۴ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می‌شود
- S_۲- تعداد جمعیت ده ساله و بیشتر فعال از نظر اقتصادی ۴۷۴۰۱۸ نفر و ۷۸.۳۹ درصد (افزایش گروه محصلین حاکمی از بهبود نسبی سطح رفاه اجتماعی و اقتصادی)
- S_۳- تعداد جمعیت شاغل ده ساله و بیشتر ۴۱۶۳۰۸ نفر و ۸۷.۸۲ درصد
- S_۴- نسبت جمعیت غیر شاغل به شاغل ۳,۴ (وضعیت مشابه کل کشور)





- S₅ - وجود مجتمع های تجاری بزرگ و مراکز خرید در مناطق مختلف شهر
- S₆ - بالا بودن تنوع فعالیت های اقتصادی در سطح شهر
- S₇ - بالا بودن مراکز جذب اشتغال افراد
- S₈ - وجود نیروی کار ارزان و ماهر
- S₉ - وجود بنگاه های کوچک و بزرگ تولیدی و سازگار با بافت های مسکونی
- S₁₀ - پایین بودن قیمت اراضی و املاک شهری

جدول شماره ۱- ماتریس IFE ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج

توضیحات	امتیاز وزن دار	امتیاز وضع موجود	وزن	عوامل استراتژیک داخلی	
نمایانگر درصد بیکاری در جامعه	۰,۱۱۴	۲	۰,۰۵۷	W ₁ - تعداد جمعیت بیکار ده ساله و بیشتر ۵۷۷۱۰ نفر که معادل ۱۲,۲ درصد از جمعیت کل شهر می باشد	فقط صفت
نمایانگر میزان جمعیت سربراز از نظر اقتصادی	۰,۱۲۶	۳	۰,۰۴۲	W ₂ - تعداد جمعیت ده ساله و بیشتر غیر فعال از نظر اقتصادی ۷۱۷۴۸۰ نفر که ۶۰,۲۲ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می شود	
نمایانگر کهنسالی جمعیت	۰,۰۸۴	۳	۰,۰۲۸	W ₃ - تعداد جمعیت ۶۵ سال و بیشتر ۵۸۴۸۲ نفر معادل ۲۱,۴ درصد از کل جمعیت شهر می باشد	
	۰,۱۷۱	۳	۰,۰۵۷	W ₄ - بالا بودن بار تکفل خالص ۳,۴	
نمایانگر پایین بودن سطح رفاه جامعه	۰,۱۲۶	۳	۰,۰۴۲	W ₅ - کمبود شدید سطوح خدماتی در شهر (۱۹ درصد از سطح خالص شهری)	
نمایانگر ناپایداری اشتغال	۰,۱۴۲	۲	۰,۰۷۱	W ₆ - بالا بودن اشتغال در بخش های غیر رسمی	
	۰,۲۱۳	۳	۰,۰۷۱	W ₇ - ناکارآمد بودن وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستلزمات شهری	
نمایانگر ناپایداری اقتصادی شهر	۰,۱۱۴	۲	۰,۰۵۷	W ₈ - نبود درآمدهای پایدار برای تأمین هزینه های اداره شهر	
	۰,۲۱۳	۳	۰,۰۷۱	W ₉ - پایین بودن وضع اقتصادی مهاجران و تازه واردین	
	۰,۱۲۶	۳	۰,۰۴۲	W ₁₀ - وجود کاربری های نامتجانس شهری	
نمایانگر درصد جمعیت فعال و بالقوه در هرم سنی	۰,۲۸۴	۴	۰,۰۷۱	S ₁ - تعداد جمعیت ۶۴-۱۵ ساله ۱۰۳۳۹۶۵ نفر که معادل ۶۷,۷۴ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می شود	فقط صفت
افزایش گروه محصلین حاکی از بهبود نسبی سطح رفاه اجتماعی و اقتصادی	۰,۱۲۶	۳	۰,۰۴۲	S ₂ - تعداد جمعیت ده ساله و بیشتر فعال از نظر اقتصادی ۴۷۴۰۱۸ نفر و ۷۸,۳۹ درصد	
نمایانگر درصد شاغلین در بخش فعال اقتصادی	۰,۲۱۳	۳	۰,۰۷۱	S ₃ - تعداد جمعیت شاغل ده ساله و بیشتر ۴۱۶۳۰۸ نفر و ۸۷,۸۲ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می شود	
وضعیت مشابه کل کشور	۰,۱۲۶	۳	۰,۰۴۲	S ₄ - نسبت جمعیت غیر شاغل به شاغل ۳,۴	
	۰,۱۶۸	۴	۰,۰۴۲	S ₅ - وجود مجتمع های تجاری بزرگ و مراکز خرید در مناطق مختلف شهر	
نمایانگر پایداری اقتصادی	۰,۲۱۳	۳	۰,۰۷۱	S ₆ - بالا بودن تنوع فعالیت های اقتصادی در سطح شهر	
	۰,۰۵۶	۲	۰,۰۲۸	S ₇ - بالا بودن مراکز جذب اشتغال افراد	
	۰,۰۸۴	۲	۰,۰۴۲	S ₈ - وجود نیروی کار ارزان و ماهر	
	۰,۰۵۶	۲	۰,۰۲۸	S ₉ - وجود بنگاه های کوچک و بزرگ تولیدی و سازگار با بافت های مسکونی	
	۰,۰۲۸	۲	۰,۰۱۴	S ₁₀ - پایین بودن قیمت اراضی و املاک شهری	
	۲,۷۸۲		۱	جمع	





پ- تهدیدها

- T_۱ - جابه‌جایی نیروی کار کشاورزی و اضافه شدن نیروهای غیر مولد به بخش خدمات (اشتغال کاذب)
- T_۲ - گسترش توزیع نامتوازن فعالیت‌های صنعتی در سطوح جغرافیایی کشور (تمرکز فعالیت‌ها در محور تهران - کرج و کرج - قزوین و نیز جذب جمعیت شاغل از دیگر نقاط کشور)
- T_۳ - محرومیت روستائیان در مقابل وجود درآمد مکفی برای آنان در شهر کرج نسبت به دیگر شهرها (در حالی که پسرکانه جذب جمعیتی آن روستائیان شمال غرب کشور است)
- T_۴ - افزایش کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری
- T_۵ - نزدیکی به قطب‌های اقتصادی و صنعتی کشور
- T_۶ - بالا بودن هزینه‌های زیربنای شهری به خاطر ناپیوستگی کالبدی - فضایی شهر
- T_۷ - بالا بودن سطح نابرابری‌های درآمدی در سطح شهر
- T_۸ - بلعیده شدن روز افزون اراضی مستعد باغی و کشاورزی پیرامون شهر
- T_۹ - سیر افزایشی گرفتن درصد اجاره نشینی و اجاره بها
- T_{۱۰} - تحولات منفی اقتصاد ملی و بین‌المللی

ت- فرصت‌ها

- O_۱ - وجود تفکر راهبرد توسعه شهر CDS به منظور توجه به برنامه‌های فقرزدایی و ایجاد پیوند بین توسعه اقتصادی - اجتماعی مناطق شهری
- O_۲ - نزدیکی به قطب‌های اقتصادی و صنعتی کشور
- O_۳ - وجود سیاست‌های کنترل قیمت اراضی و مسکن شهری و جلوگیری از بورس بازی و سوداگری آن
- O_۴ - بالا بودن استعداد و پتانسیل‌های اقتصادی و صنعتی شهر
- O_۵ - وجود گرایش به ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی و بنگاه‌های تولیدی
- O_۶ - وجود بستر مناسب جهت ایجاد فرصت‌های شغلی در امور گردشگری و اکوتوریستی
- O_۷ - جوانی جمعیت شهر کرج (موتور توسعه)
- O_۸ - وجود فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرا شهری و فرا منطقه‌ای در شهر
- O_۹ - وجود گرایش به کاربری‌های مختلط به ویژه تجاری - مسکونی
- O_{۱۰} - وجود سیاست‌های دولتی برای ساماندهی قانونی بنگاه‌های معاملاتی املاک





جدول شماره ۲- ماتریس EFE ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج

توضیحات	امتیاز وزن دار	امتیاز وضع موجود	وزن	عوامل استراتژیک خارجی	
	۰,۱۴۴	۲	۰,۰۷۲	T _۱ - جابه جایی نیروی کار کشاورزی و اضافه شدن نیروهای غیر مولد به بخش خدمات (اشتغال کاذب)	توسعه
	۰,۱۴۴	۲	۰,۰۷۲	T _۲ - گسترش توزیع نامتوازن فعالیت‌های صنعتی در سطوح جغرافیایی کشور (تمرکز فعالیت‌ها در محور تهران - کرج و کرج - قزوین و نیز جذب جمعیت شاغل از دیگر نقاط کشور)	
	۰,۱۷۱	۳	۰,۰۵۷	T _۳ - محرومیت روستائیان در مقابل وجود درآمد مکفی برای آنان در شهر کرج نسبت به دیگر شهرها	
	۰,۰۵۶	۲	۰,۰۲۸	T _۴ - افزایش کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری	
	۰,۰۵۶	۲	۰,۰۲۸	T _۵ - نزدیکی به قطب‌های اقتصادی و صنعتی کشور	
	۰,۰۸۶	۲	۰,۰۴۳	T _۶ - بالا بودن هزینه‌های زیربنای شهری به خاطر ناپیوستگی کالبدی - فضایی شهر	
	۰,۰۸۶	۲	۰,۰۴۳	T _۷ - بالا بودن سطح نابرابری‌های درآمدی در سطح شهر	
	۰,۱۴۴	۲	۰,۰۷۲	T _۸ - بلعیده شدن روز افزون اراضی مستعد باغی و کشاورزی پیرامون شهر	
	۰,۱۱۴	۲	۰,۰۵۷	T _۹ - سیر افزایشی گرفتن درصد اجاره نشینی و اجاره بها	
	۰,۱۱۴	۲	۰,۰۵۷	T _{۱۰} - تحولات منفی اقتصاد ملی و بین‌المللی	
	۰,۰۵۶	۲	۰,۰۲۸	O _۱ - وجود تفکر راهبرد توسعه شهر CDS به منظور توجه به برنامه‌های فقرزدایی و ایجاد پیوند بین توسعه اقتصادی - اجتماعی مناطق شهری	فرهنگ
	۰,۲۸۸	۴	۰,۰۷۲	O _۲ - نزدیکی به قطب‌های اقتصادی و صنعتی کشور	
	۰,۰۸۴	۳	۰,۰۲۸	O _۳ - وجود سیاست‌های کنترل قیمت اراضی و مسکن شهری و جلوگیری از بورس بازی و سوداگری آن	
	۰,۲۸۸	۴	۰,۰۵۷	O _۴ - بالا بودن استعداد و پتانسیل‌های اقتصادی و صنعتی شهر	
	۰,۰۴۲	۳	۰,۰۱۴	O _۵ - وجود گرایش به ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی و بنگاه‌های تولیدی	
	۰,۱۷۱	۳	۰,۰۵۷	O _۶ - وجود بستر مناسب جهت ایجاد فرصت‌های شغلی در امور گردشگری و اکوتوریستی	
	۰,۲۸۸	۴	۰,۰۵۷	O _۷ - جوانی جمعیت شهر کرج (موتور توسعه)	
	۰,۱۷۱	۳	۰,۰۵۷	O _۸ - وجود فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرا شهری و فرا منطقه‌ای در شهر ۳	
	۰,۲۸۸	۴	۰,۰۵۷	O _۹ - وجود گرایش به کاربری‌های مختلط به ویژه تجاری - مسکونی	
	۰,۰۸۴	۳	۰,۰۲۸	O _{۱۰} - وجود سیاست‌های دولتی برای ساماندهی قانونی بنگاه‌های معاملاتی املاک	
	۲,۸۷۵		۱	جمع	

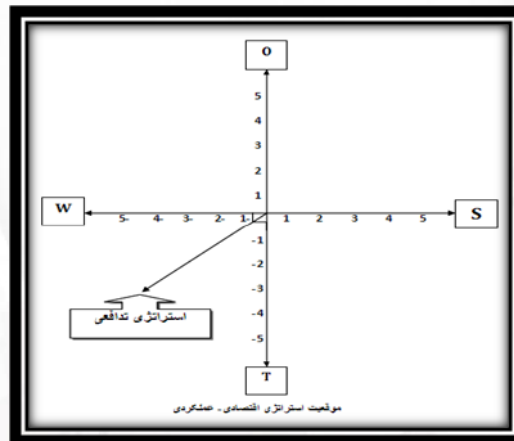
طبق جداول فوق مهم‌ترین ضعف‌ها و قوت‌ها و تهدیدها و فرصت‌ها بر اساس امتیاز وزن دار که از اهمیت و وضع موجود آن‌ها و از ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج حاصل می‌شود. بدین قرار می‌باشد. مهم‌ترین ضعف W_۷ - ناکارآمدی بودن وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستغلات شهری و W_۹ - پایین بودن وضع اقتصادی مهاجران و تازه واردین که هر دو عامل با امتیاز وزنی ۰,۲۱۳ در یک ردیف قرار





می‌گیرد. مهم‌ترین قوت S_1 - تعداد جمعیت ۶۴-۱۵ ساله ۱۰۳۴۹۶۵ نفر که معادل ۶۷٪ درصد از جمعیت کل شهر را شامل می‌شود. که با امتیاز وزنی ۰,۲۸۴ می‌باشد. مهم‌ترین تهدید T_3 - محرومیت روستائیان در مقابل وجود درآمد مکفی برای آنان در شهر کرج نسبت به دیگر شهرها که با امتیاز وزنی ۱,۷۱۰ می‌باشد. بهترین فرصت O_2 - نزدیکی به قطب‌های اقتصادی و صنعتی کشور، O_4 - بالا بودن استعداد و پتانسیل‌های اقتصادی و صنعتی شهر، O_7 - جوانی جمعیت شهر کرج (موتور توسعه)، O_9 - وجود گرایش به کاربری‌های مختلط به ویژه تجاری - مسکونی، که هر چهار عامل با امتیاز وزنی ۰,۲۸۸ در یک سطح قرار می‌گیرند.

موقعیت نوع استراتژی در ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج در شکل ۲ نشان داده شده است. نمره روی محور X ها ۰,۴۴ - و روی محور Y ها ۰,۲۹ - می‌باشد که در واقع استراتژی تدافعی را نشان می‌دهد و وضعیت مناسبی نداشته و در موضع مخاطره آمیزی قرار گرفته است.



شکل ۲- موقعیت نوع استراتژی در ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج

- ماتریس استراتژی‌های چهارگانه SWOT در ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج:

۱- راهبردهای تهاجمی (SO):

SO_1 - طراحی راهبردهای توسعه شهر CDS به منظور توجه به برنامه های فقرزدایی و ایجاد پیوند بین توسعه اقتصادی - اجتماعی مناطق شهری

SO_2 - ارتقاء کیفیت کسب و کار و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل گیری مراکز مکمل برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فرا شهری در اطراف پهنه مرکزی کرج

SO_3 - تقویت صنعت گردشگری شهری با توسعه فضاهای تفریحی و تاریخی و توریستی و اکوتوریستی شهر کرج

SO_4 - تغییر رویکرد برنامه ریزی توسعه شهری و افزایش توان مدیریت شهری در راستای تأمین اسکان قشرهای کم درآمد





- SO₅ - ایجاد زمینه اشتغال و فعالیت برای جمعیت جوان و نیروی کار ارزان و ماهر شهر کرج
- ۲- راهبرد های اقتضایی (ST):
- ST₁ - استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا با عملکرد های نامتجانس شهری برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه خدمات و زیر ساخت ها
- ST₂ - تقویت مراکز خرید و محیط های تجاری خرده فروشی در محلات به منظور تأمین نیازهای ساکنان
- ST₃ - ایجاد نظام انگیزش های مالی مناسب به منظور ترغیب سرمایه گذاری بخش خصوصی و مالکان مستغلات در نواحی نابسامان شهری
- ST₄ - پالایش مرکز قدیمی کرج و ارتقاء کیفی عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری
- ST₅ - بهره‌وری حداکثر از منابع و پتانسیل های اقتصادی و صنعتی در جهت تعدیل نابرابری های اقتصادی در سطح شهر
- ۳- راهبرد های انطباقی (WO):
- WO₁ - وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستغلات شهری
- WO₂ - ساماندهی فعالیت های اقتصادی و بنگاه های تولیدی
- WO₃ - توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت ها، فعالیت ها و خدمات با عملکردهای فرا منطقه ای در شهر
- WO₄ - جایگزینی منابع درآمدی پایدار برای تأمین هزینه های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت و ساز مسکونی (تراکم فروشی)
- WO₅ - ساماندهی قانونی بنگاه های معاملاتی املاک در جهت جلوگیری از بورس بازی زمین و املاک در سطح شهر
- ۴- راهبرد های تدافعی (WT):
- WT₁ - ساماندهی و رفع کاربری های ناسازگار و مزاحم شهری
- WT₂ - گسترش و تقویت توزیع متوازن فعالیت های صنعتی در سطوح جغرافیایی کشور (در جهت جلوگیری از سیل مهاجرین به مناطق مرکزی به ویژه کرج)
- WT₃ - ساماندهی و ارتقای کیفی و عملکردی فضاهای شهری و ساختار اصلی شهر
- WT₄ - جلوگیری از ناپیوستگی کالبدی - فضایی شهر به خاطر بالا بودن هزینه های زیربنای شهر
- و از بین رفتن اراضی مستعد باغی و کشاورزی پیرامون شهر
- WT₅ - پیشگیری از افزایش روز افزون اشتغال در بخش های غیر رسمی و خدمات (غیر مولد) شهری





۶- نتیجه گیری و پیشنهادات

نتیجه ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی ساختار اقتصادی- عملکردی شهر کرج نشان می‌دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۲,۷۸۳ می‌باشد. که عدد حاصله پایین‌تر از میانگین (۳) می‌باشد که با توجه به قوت‌های موجود، از آن‌ها استفاده بهینه نشده است؛ و ضعف‌ها در ساختار اقتصادی- عملکردی شهر کرج بر قوت‌ها غلبه دارند؛ و جمع امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل خارجی ۲,۸۷۵ می‌باشد. در اینجا هم عدد حاصله از میانگین کمتر می‌باشد و تهدیدات با فاصله اندکی بر فرصت‌ها غالب هستند؛ و در کل ماتریس عوامل خارجی در مقایسه با ماتریس عوامل داخلی وضعیت نسبتاً بهتری دارد.

اما راهبردهای که از ماتریس استراتژی‌های چهارگانه حاصل شده است برای برون رفت از وضع موجود در ساختار اقتصادی- عملکردی شهر کرج و حرکت به سوی توسعه پایدار شهری به ترتیب اولویت به شرح ذیل پیشنهاد می‌گردد؛





راهبردهای ترکیبی در ساختار اقتصادی - عملکردی شهر کرج	
۱.	SO۵- ایجاد زمینه اشتغال و فعالیت برای جمعیت جوان و نیروی کار ارزان و ماهر شهر کرج
۲.	SO۴- تغییر رویکرد برنامه ریزی توسعه شهری و افزایش توان مدیریت شهری در راستای تأمین اسکان قشرهای کم درآمد
۳.	ST۵- بهره‌وری حداکثر از منابع و پتانسیل‌های اقتصادی و صنعتی در جهت تعدیل نابرابری‌های اقتصادی در سطح شهر
۴.	SO۱- طراحی راهبردهای توسعه شهر «CDS» به منظور توجه به برنامه های فقرزدایی و ایجاد پیوند بین توسعه اقتصادی - اجتماعی مناطق شهری
۵.	WO۲- ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی و بنگاه های تولیدی
۶.	ST۲- تقویت مراکز خرید و محیط‌های تجاری خرده فروشی در محلات به منظور تأمین نیازهای ساکنان
۷.	ST۳- ایجاد نظام انگیزش‌های مالی مناسب به منظور ترغیب سرمایه گذاری بخش خصوصی و مالکان مستغلات در نواحی نابسامان شهری
۸.	SO۲- ارتقاء کیفیت کسب و کار و ساماندهی، هدایت و تقویت روند شکل گیری مراکز مکرر برای مرکز قدیمی با عملکردهای شهری و فرا شهری در اطراف پهنه مرکزی کرج
۹.	SO۳- تقویت صنعت گردشگری شهری با توسعه فضاهای تفریحی و تاریخی و توریستی و اکوتوریستی شهر کرج
۱۰.	WO۳- توزیع متعادل خدمات و کاهش تقاضای سفر با توزیع مرکزیت‌ها، فعالیت‌ها و خدمات با عملکردهای فرا منطقه ای در شهر
۱۱.	WO۴- جایگزینی منابع درآمدی پایدار برای تأمین هزینه های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت و ساز مسکونی (تراکم فروشی)
۱۲.	WT۵- پیشگیری از افزایش روز افزون اشتغال در بخش‌های غیر رسمی و خدمات (غیر مولد) شهری
۱۳.	ST۴- پالایش مرکز قدیمی کرج و ارتقاء کیفی عملکردی آن برای عملکردهای فرهنگی، گردشگری
۱۴.	WT۲- گسترش و تقویت توزیع متوازن فعالیت‌های صنعتی در سطوح جغرافیایی کشور (در جهت جلوگیری از سیل مهاجرین به مناطق مرکزی به ویژه کرج)
۱۵.	WO۱- وضع عوارض مرغوبیت زمین و مالیات فروش زمین و مسکن به منظور جلوگیری از سوداگری مستغلات شهری
۱۶.	WT۳- ساماندهی و ارتقای کیفی و عملکردی فضاهای شهری و ساختار اصلی شهر
۱۷.	ST۱- استفاده از اراضی خالی بزرگ و فضاهای باز باقیمانده شهر و یا با عملکردهای نامتجانس شهری برای رفع کمبودهای اساسی شهر در زمینه خدمات و زیر ساخت‌ها
۱۸.	WT۱- ساماندهی و رفع کاربری‌های ناسازگار و مزاحم شهری
۱۹.	WO۵- ساماندهی قانونی بنگاه های معاملاتی املاک در جهت جلوگیری از بورس بازی زمین و املاک در سطح شهر
۲۰.	WT۴- جلوگیری از ناپیوستگی کالبدی - فضایی شهر به خاطر بالا بودن هزینه های زیربنای شهر





منابع و مأخذ:

- ۱) احمدی ترشیزی، میترا، ۱۳۸۷، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها، تهران.
- ۲) پیران، پرویز، ۱۳۸۷، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها، تهران
- ۳) تقی زاده، محمد، ۱۳۷۹، فرهنگ اسلامی و توسعه پایدار، شماره ۱، فصلنامه مدیریت شهری، تهران
- ۴) تقی زاده، فاطمه، ۱۳۸۷، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها، تهران
- ۵) حمیده، سارا و نوید پور، محمدرضا، ۱۳۸۶، پایداری در شهرها از دیروز تا امروز، شماره ۲۲-۲۱، فصلنامه هفت شهر
- ۶) رهنما، محمدرضا، ۱۳۸۸، برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی، مشهد
- ۷) رهنمایی، محمدتقی، ۱۳۷۴، مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی «جغرافیا»، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
- ۸) رهنمایی، محمد تقی و پور موسوی، سید موسی، ۱۳۸۵، بررسی ناپایدارهای امنیتی کلان شهر تهران بر اساس شاخص‌های توسعه پایدار شهری، شماره ۵۷، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی
- ۹) زبردست، اسفندیار، ۱۳۸۳، اندازه شهر، چاپ اول، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، تهران
- ۱۰) زیاری، کرامت الله و مهد نژاد، حافظ و پرهیز، فرهاد، ۱۳۸۸، مبانی و تکنیک‌های برنامه ریزی شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار
- ۱۱) شیعه، اسماعیل، ۱۳۸۷، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها، تهران
- ۱۲) قرخلو، مهدی و عبدی، ناصح و زنگنه شهرکی، سعید، ۱۳۸۸، تحلیل سطح پایداری شهری در سکونتگاه‌های غیر رسمی، شماره ۶۹، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دانشگاه تهران
- ۱۳) قرخلو، مهدی و هاشمی، هادی، ۱۳۸۵، شاخص‌های توسعه پایدار شهری، شماره هشتم، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای
- ۱۴) مفیدی شمیرانی، سید مجید و افتخاری مقدم، علی، ۱۳۸۸، توسعه پایدار شهری، دیدگاه‌ها و اصول اجرایی آن در کشورهای در حال توسعه، شماره ۱۲، سال ششم، فصلنامه بین‌المللی پژوهشی ساخت شهر، ۲۵-۱۵
- ۱۵) مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۱، بازنگری در طرح تفصیلی کرج بزرگ، جلد اول، مطالعات وضع موجود
- ۱۶) موحد، علی، ۱۳۷۹، توسعه پایدار شهری، شماره ۹۰، مجله مسکن و انقلاب
- ۱۷) نوابخش، مهرداد و ارجمند سیاه پوش، اسحق، ۱۳۸۸، مبانی توسعه پایدار شهری، انتشارات جامعه‌شناسان، تهران
- ۱۸) Graham Haughton and Colin Hunter, ۲۰۰۵, Sustainable Cities, published in the Taylor & Francis e-Library, ۱-۳۲۶
- ۱۹) Hilden, Mikael, ۱۹۹۷, Guidelines for Environmental Impact Assessment (EIA) in the Arctic. Finnish Ministry of the Environment , ۵-۴۹



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.