

## بررسی روند مداخله در مناطق اسکان غیررسمی با تاکید بر سیاست تخریب و پاک‌سازی (نمونه موردی: اسلام‌آباد کرج، ۱۳۹۱-۱۳۷۴)

محسن احدنژاد: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران \*  
سمیه علی‌پور: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

### چکیده

ناهنجاری و ناپایداری اسکان و سکونت اگرچه ریشه‌ای دیرپا در سرزمین ما دارد اما تظاهر آن در اشکال حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، کانون‌های خودرو و اسکان غیرقانونی و نامتعارف به عنوان محصول شرایط جدید شهرنشینی در کشور است به طوری که بیش از ۵۰ درصد ساکنان شهرهای کم درآمد و ۲۰ درصد ساکنان کشورهای با درآمد متوسط را نیز به خود اختصاص داده‌اند. این پدیده به شیوه فعلی و مرسوم در ایران از دهه ۱۳۲۰ آغاز و تا اواخر دهه ۱۳۵۰ به شدت نسبتاً زیادی روند گسترش خود را طی نموده است. هدف این پژوهش بررسی فرآیند شکل‌گیری اسکان غیررسمی در منطقه اسلام‌آباد و در نهایت بررسی نتایج طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه بعد از گذشت دو دهه از ابتدای اجرای طرح است. نوع پژوهش کاربردی و روش آن تحلیلی - توصیفی و گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی بوده و جهت نمایش روند انجام طرح از تصاویر ماهواره‌ای دوره‌ای استفاده شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که اسکان غیررسمی در منطقه اسلام‌آباد از سال ۱۳۱۱ با ثبت تپه مرادآب به عنوان مرتع مشاع قریه بیلقان و با هجوم مهاجران با ریشه روستایی به آن شکل گرفته و از سال ۱۳۴۷ با اعلام تپه به عنوان اراضی ملی از سوی وزارت منابع طبیعی منطقه مستعد شکل‌گیری سکونتگاهی غیررسمی شده است. طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه نیز از سال ۱۳۷۴ برای محدوده ۷۲ هکتاری منطقه آغاز شده است و تا پایان سال ۱۳۹۱ تعداد ۳۹۷۸ واحد تخریب شده است که ۷۱۵ واحد آن در دهه اول و تعداد ۳۱۸۲ واحد آن در دهه دوم تخریب و پاک‌سازی شده‌اند. با گذشت ۱۷ سال از شروع طرح تعداد ۱۴۵۱۲ نفر تا سال ۱۳۸۰ و تعداد ۱۵۰۵۶ نفر در دهه دوم که جمعاً ۲۹۵۶۸ نفر از منطقه اسلام‌آباد منتقل شده‌اند.

واژه‌های کلیدی: اسکان غیررسمی، تخریب، پاک‌سازی، اسلام‌آباد

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

جمعیت جهان در پایان نخستین دهه از هزاره سوم از مرز ۶.۸ میلیارد نفر گذشته و با نرخ رشد سالانه حدود ۱.۲ درصد (حدود ۷۷ میلیون نفر) در سال روبه افزایش است (جواهری پور و همکاران، ۱۳۸۱). اکنون حدود ۵۰ درصد جمعیت جهان در شهرها سکونت دارند از آنجا که سهم جمعیت کشورهای توسعه نیافته و یا در حال توسعه همواره روبه افزایش است (در حال حاضر بیش از ۷۰ درصد جمعیت جهان) طبیعی است که سهم بیشتری از جمعیت شهرنشین دنیا بیش از ۲/۳ میلیارد نفر در کشورهای در حال توسعه زندگی می‌کند (صرافی، ۱۳۸۱: ۵). بر اساس پیش‌بینی سازمان ملل تا سال ۲۰۳۰ بیش از ۶۰ درصد مردم جهان در نواحی شهری زندگی خواهند کرد با وجود اینکه که شهرها تنها حدود ۲ درصد از سطح زمین را اشغال کرده‌اند آن‌ها بیش از نیمی از جمعیت را در اختیار گرفته‌اند که در حال افزایش نیز است (Egger, 2005, 2). در ایران نیز میزان شهرنشینی از حدود ۱/۵ میلیون نفر در ۸۰ سال پیش اکنون به بیش از ۶۰ درصد و به بیش از ۳۶ میلیون نفر رسیده است، این افزایش روزافزون جمعیت و در کنار آن رشد یک‌باره و قارچ گونه شهرها و در مجموع سکونتگاه‌های جوامع مختلف در پی گسترش مناسب سرمایه‌داری موجب مهاجرت گسترده از پیرامون عمدتاً از روستا به شهرها و محدودیت‌های اجتماعی و سیاسی مهاجران و در کنار آن عدم تناسب زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری و رشد نامتناسب آن با این رشد جمعیت و گسترش شهرها و

یا به عبارت دیگر این توسعه فیزیکی شتابان و نامتعادل شهرها پیامدهای نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را به همراه داشته که یکی از آثار و پیامدهای آن نوعی از سکونت غیررسمی به نام اسکان غیررسمی است. اسکان غیررسمی یکی از نشانه‌های بارز و شاخصه‌های اصلی شهرنشینی در این عصر تبدیل گشته به طوری که هم اکنون ۱/۶ میلیارد نفر جمعیت جهان در این سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند (صرافی، ۱۳۸۲، ۲۳۰). طبق برآورد سازمان ملل متحد از هر ۵ نفر ساکن مناطق شهری کشورهای در حال توسعه ۱ نفر در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند (Habitat, 2002). در این میان لزوم توجه به این مکان‌ها و ساماندهی آن‌ها برای جلوگیری از تشدید مشکلات و معضلات به میان می‌آید یکی از رویکردهای مواجهه با این نوع سکونتگاه‌ها رویکرد تخریب و پاک‌سازی است که در گذشته متداول بوده ولی امروزه منسوخ شده است با این وجود همچنان در کشورهای جهان سوم مورد استفاده قرار می‌گیرد. ارزیابی این نوع سیاست می‌تواند در شناخت جنبه‌های مثبت و منفی این رویکرد مفید واقع شده و در برخورد و مواجهه با سایر سکونتگاه‌های غیررسمی نیز می‌توان از نتایج این رویکرد استفاده کرد.

## ۱-۱- اهمیت و ضرورت

با توجه به افزایش روزافزون جمعیت و همچنین مهاجرت بیش از حد به شهرها جهت اشتغال امروزه شاهد سکونت غیرقانونی مهاجرین در حاشیه شهرها و در مناطق اسکان غیررسمی بوده که با گذشت زمان

### ۱-۳- سوال‌ها و فرضیه‌ها

در این پژوهش با توجه به اهداف فوق یک سؤال اساسی مطرح است، آیا با گذشت ۱۷ سال از شروع تخریب و پاک‌سازی در منطقه اسلام‌آباد طرح موفق به تخریب ۷۲ هکتار پیشنهادی منطقه شده است؟ حال بر اساس سؤال مطرح شده فرضیه‌ای مطرح می‌شود؛ طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد در پایان سال ۱۳۹۱ موفق به تخریب ۷۲ هکتار از اراضی منطقه شده است.

### ۱-۴- روش پژوهش

روش پژوهش در این مقاله از نظر هدف، از نوع تحقیقات کاربردی و از لحاظ ماهیت و روش از نوع توصیفی بوده و از روش پیمایشی و کتابخانه‌ای نیز استفاده شده است. ابزار گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و میدانی است، مطالعات کتابخانه‌ای به صورت بررسی مقالات، کتاب‌ها، پایان‌نامه‌ها، اسناد و مدارک و نقشه‌ها و مطالعات میدانی نیز بررسی آمارهای اداره ساماندهی در روند تخریب و پاک‌سازی است.

### ۱-۵- محدوده و قلمرو پژوهش

منطقه اسلام‌آباد به دلیل قرارگیری تپه مرادآب در بخش مرکزی آن و پیوستگی آن با بافت شهری متداول هم‌جوار و نیز همسایگی محدوده مورد مطالعه با حوزه‌های خاص همچون هسته مرکزی شهر و حاشیه رودخانه کرج بخشی‌هایی از این حوزه را نیز در بر می‌گیرد که وسعتی نزدیک به ۲۷۰ هکتار را می‌پوشاند این محدوده از شرق به بلوار شورا و سه راهی عظیمیه و خیابان استقلال، از شمال به بلوار ۴۵ متری کاج تا میدان آزادگان از غرب به خیابان برغان

این مناطق به معضلات بزرگ شهری تبدیل می‌شوند که عدم ساماندهی این مکان‌ها سبب افزایش روزافزون مشکلات و همچنین عدم کارآمدی طرح‌ها بر این مناطق می‌شود. منطقه اسلام‌آباد کرج نیز از سال ۱۳۰۰ به صورت اسکان غیررسمی رشد کرده است و روز به روز بر مشکلات آن افزوده می‌شد در نهایت با توجه به نامناسب بودن وضعیت سکونت در منطقه لزوم اجرای طرحی مبنی بر ساماندهی محله احساس می‌شد، طرح پیشنهادی برای منطقه تخریب و پاک‌سازی بوده که اکنون با گذشت چندین سال همچنان در حال اجرا می‌باشد. حال لزوم بررسی طرح فوق برای مشخص شدن نتایج طرح و استفاده از تجارب طرح جهت مواجهه با سایر سکونتگاه‌های غیررسمی در منطقه و کشور ضرورت پیدا می‌کند. پژوهش حاضر نیز با این ضرورت و اهدافی که در ادامه اشاره شده است تنظیم شده است.

### ۱-۲- اهداف

پژوهش مورد نظر با توجه به ماهیت اسکان غیررسمی و همچنین اجرای طرح تخریب و پاک‌سازی در منطقه اسلام‌آباد کرج و گذشت چندین سال از طرح مذکور و لزوم مقابله با شکل‌گیری مناطق اسکان غیررسمی و استفاده از تجارب طرح فوق با اهداف زیر مورد نگارش قرار گرفته است:

-مطالعه و شناخت ماهیت اسکان غیررسمی در منطقه اسلام‌آباد کرج

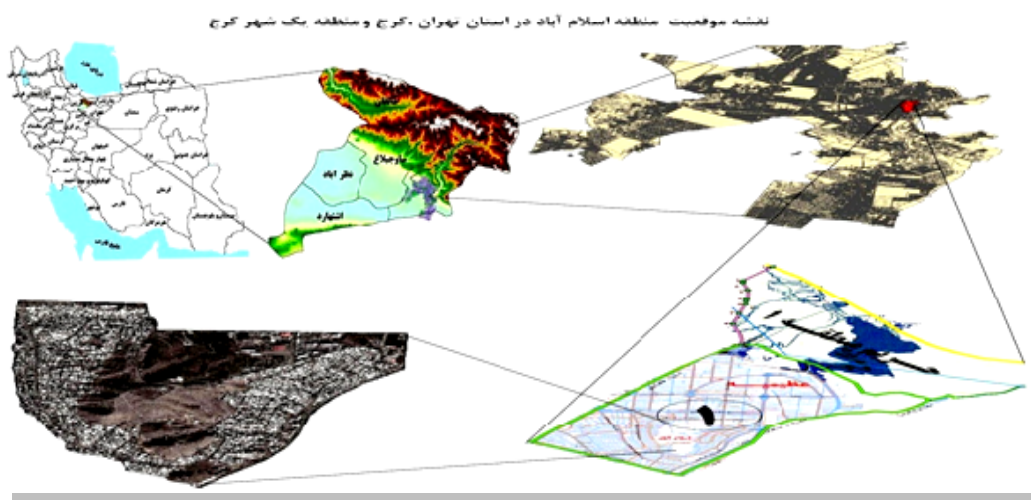
-بررسی گونه‌های مداخله در اسکان غیررسمی

-بررسی روند مداخله در سیاست تخریب و

پاک‌سازی اسلام‌آباد

شکل‌گیری سکونتگاهی غیررسمی می‌شود که از آن زمان تاکنون این سکونتگاه غیررسمی همچنان وجود دارد (مشاور باوند، ۱۳۸۳، ۴۵). این منطقه بعنوان نخستین پدیده سکونت غیررسمی در کرج است که از اواخر دهه ۱۳۴۰ در شمال هسته مرکزی کرج شکل گرفته است و بیش از ۳۰ است که به صورت یکی از اصلی‌ترین مسائل توسعه کرج درآمده است (مشاور باوند، ۱۳۸۳، ۳).

و سپس از طریق گذر شمالی جنوبی شبه امامی حد فاصل برغان و خیابان قزوین و در لبه جنوبی به خیابان قزوین و میدان کرج تا تقاطع با بلوار شورا محدود می‌شود (شکل ۱). این منطقه از سال ۱۳۱۱ با ثبت تپه موجود در آن به عنوان مرتع مشاع قریه بیلقان شکل گرفته است و با هجوم مهاجران به آن زورآباد خوانده شد و از سال ۱۳۵۷ با اعلام تپه به عنوان بخشی از اراضی ملی از سوی وزارت منابع طبیعی و با نظارت اندک شهرداری منطقه مستعد



شکل ۱: نقشه موقعیت منطقه اسلام‌آباد کرج منبع: نگارندگان

ناظر بر یافتن سرپناه، آن هم برای فقرای شهری، ندارند (پیران، ۱۳۸۱: ۸۱). اسکان غیررسمی به شیوه و فضای خاصی از زندگی گفته می‌شود که در تمامی جهات سیاسی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، حقوقی، سابقه استقرار، نحوه شکل‌گیری و سیر تحولات تاریخی با کل شهر و بخش مجاور خود تفاوت اساسی و فاحشی دارد. مسکن غیرمعمول، خیابان‌ها و کوچه‌های تنگ و باریک، مشکلات زیست‌محیطی و بهداشتی، فزونی و تراکم جمعیت، فقر فرهنگی و

## ۲- دیدگاه‌ها و مبانی نظری

### ۲-۱ اسکان غیررسمی

اسکان غیررسمی، ناظر بر محل اسکان بخشی از جمعیت شهری در جهان سوم است که خارج از بازار رسمی زمین و مسکن بر پایه قواعد و قول و قرارهای خاص خود، به دست خود ساکنان این گونه مکان‌ها ساخته شده است به قول «جانافترنر» اسکان غیررسمی برنامه‌ریزی مسکن تهیدستان در جوامعی است که برنامه‌ریزان آن فرصتی برای ارائه طرحی

## ۲-۱-۲ اسکان غیررسمی در ایران

در ایران اسکان غیررسمی با رشدی سریع‌تر از رشد شهرنشینی به تعبیری رسمی، مواجه بوده و برآورد می‌شود که یک پنجم جمعیت شهری در این‌گونه سکونتگاه‌ها مستقر باشند. اسکان غیررسمی به شیوه فعلی و مرسوم در ایران از دهه ۱۳۲۰ آغاز و تا اواخر دهه ۵۰ با شدت نسبتاً زیادی روند گسترش خود را طی نموده است تمرکز سرمایه‌گذاری‌های دولت در معدودی از شهرهای کشور به عنوان کانون‌های رشد و توسعه که روابط سرمایه‌داری وابسته یا غیر مولد بوده موجب تشدید فاصله شهر و روستا و مهاجرت بخشی از روستاییان به شهرها به امید کسب اشتغال همراه با مسائل و مشکلات متعدد و در کنار این‌ها مسائلی چون اصلاحات ارضی و بالا رفتن قیمت نفت موجب شکل‌گیری اسکان غیررسمی در حواشی و حتی در مناطق داخلی شهرها گردیده است (زمردیان و همکاران، ۱۳۸۱: ۱۶). وقوع انقلاب اسلامی نقطه عطفی در اسکان غیررسمی در شهرهای ایران محسوب می‌شود به طوری که این مسأله با شدت بیشتری نسبت به گذشته به عنوان یکی از مسائل اساسی شهرهای بزرگ و میانی ایران مطرح گردید. در سال‌های اولیه انقلاب بروز اغتشاشات سیاسی و ایجاد سیاست‌های توسعه شهری من‌جمله تأمین مسکن برای طبقات پایین جامعه که برگرفته از ارزش‌های انقلاب به ویژه در سیاست‌های زمین شهری بود که عمدتاً این‌گونه اراضی یا توسط افراد ذی‌نفوذ نظام قبلی که کشور را ترک کرده بودند به حال خود رها شده بودند و یا مالکیت آن‌ها مخدوش بود به تصرف اقشار خاصی درآمده و اسکان

آسیب اجتماعی، آسیب‌پذیری در برابر حوادث طبیعی، سطح پایین برخورداری از تأسیسات و خدمات شهری، اشتغال غالب در مشاغل غیررسمی، تصرف غیرقانونی زمین و عدم مالکیت قانونی بر آن و... از ویژگی‌های اسکان غیررسمی است (داودپور، ۱۳۸۴: ۳۹).

## ۲-۱-۱ اسکان غیررسمی در جهان

بر اساس برخی تحقیقات جهانی در سال ۱۹۹۰، ۴۲ درصد از کل جمعیت شهرنشین جهان سوم را ساکنان سکونتگاه‌های خودرو تشکیل می‌دهند (داودپور، ۱۳۸۴: ۳). بنابر اعلام مرکز اسکان بشر ملل متحد (Habitat) در سال ۱۹۹۶، ۱/۵ درصد جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شأن زندگی انسان بودند که دامنه گسترده‌ای از بی‌سرنه‌ها و خیابان‌خواب‌ها تا آلونک‌نشینان را در بر می‌گرفت. در ۱۲مین اجلاس کمیسیون توسعه پایدار در گزارش دبیر کل سازمان ملل آمده است که ۹۰ میلیون نفر از جمعیت جهان در زاغه‌ها زندگی می‌کنند و پیش‌بینی می‌شود که این تعداد در ۳۰ سال آینده به ۲ میلیارد نفر برسد (صرافی، ۱۳۸۱: ۷). اسکان غیررسمی در جهان فراگیر بوده و خاص کشورهای مشخصی نیست و نه تنها کشورهای جنوب بلکه در کشورهای شمال نیز می‌توان نمونه‌های متعددی اما متفاوت از هم را پیدا کرد. طبق آمارهای موجود در کشورهای در حال توسعه حدود ۵۰٪ جمعیت شهری در آلونک‌ها و مناطق حاشیه‌نشین زندگی می‌کنند که در بعضی از این شهرها تا ۸۰ درصد نیز افزایش می‌یابد. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد که درصد زاغه‌نشینان و اسکان غیررسمی از ۹٪ در لیما تا ۶۵٪ در ازبک‌ستان (خاکپور، ۱۳۸۹: ۲).

غیررسمی در پیرامون و حتی در قلب شهرها پدیدار گردید (بیگدلی، ۱۳۸۳: ۹).

## ۲-۲ سیاست تخریب و پاک‌سازی

نتایج عینی حاصل از زاغه‌نشینی، بعضی اوقات مسئولین امر را به اتخاذ سیاست‌هایی وادار می‌کند که (تاکتیک بولدزر) نامیده می‌شود آن‌ها با بهره‌گیری از قوای انتظامی و بولدزر نظیر آنچه که در منطقه خاک سفید تهران دیده شد نسبت به تخریب این‌گونه سکونتگاه‌ها اقدام می‌کنند عملیات در آن قسمت از شهر که بیش از همه در معرض دیده بوده، مانند مناطق بین فرودگاه و شهر و در سر راه اشخاص سرشناسی که به شهر وارد می‌شوند قرار می‌گیرد، شدت بیشتری می‌یابد البته نتیجه این امر آن است که مردمی که سکونتگاهشان تخریب می‌شود به محل دیگری در شهر نقل مکان می‌کنند جایی که امید اقامت طولانی‌تری را بدون دخالت مسئولین دارند (حسین زاده دلیر، ۱۳۷۰: ۱۳۷-۱۴۰). این سیاست در اصل صورت مسأله را پاک می‌کند و برای جابه‌جایی جغرافیایی مسایل باقیمانده توجه ندارد همچنین در رابطه با اهمیت حفظ امید برای ساکنان این اجتماعات، سیاست مذکور یاس فراگیر را تقویت و در برابر تهدید انگیزه‌های مقابله و انفجار را تقویت می‌کند (صرافی، ۱۳۸۲: ۲۷۰). این شیوه بیش از هر شیوه‌ی دیگری در برخورد با پدیده‌ی اسکان غیررسمی در سطح جهان به اجرا گذاشته شده است.

به بیان دیگر رویکرد و سیاست تخریب نوعی از برخورد با اسکان‌های غیررسمی به شمار می‌رود که در تخریب یکی از راهکارها رویکرد بازسازی است. رویکرد بازسازی نیز دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد

شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت‌وسازهای جدید دنبال می‌کند. بستر مداخله بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در بازسازی وفاداری به گذشته چندان مصداق ندارد و هر جا که لازم باشد با تخریب کامل می‌تواند بازسازی صورت گیرد. فعالیت‌های بازسازی فرآیند زیر را شامل می‌شود: تخریب، پاک‌سازی، دوباره‌سازی (مشاور شاران، ۱۳۸۴: ۲۹-۳۰).

### ▪ تخریب (Demolition)

تخریب به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌گردد که قبل از هر گونه عمل بازسازی برای مهیاکردن زمین (بنا، مجموعه، بافت) مخروبه یا متروکه انجام گیرد. این امر با آماده سازی زمین امکان پیاده‌سازی طرح‌های بازسازی را فراهم می‌آورد تخریب، گاه برای یکپارچه‌سازی زمین و گاه در لابه‌لای سازمان فضایی موجود صورت می‌پذیرد.

### ▪ پاک‌سازی، آواربرداری (Clearance)

پاک‌سازی، مجموعه عملیاتی است که برای مهیاکردن فضاهای مخروبه در سازمان فضایی موجود صورت می‌پذیرد آواربرداری، می‌تواند برای روشن کردن خطوط سازمان فضایی کهن صورت پذیرد یا در پی ایجاد سازمان فضایی جدید انجام شود.

### ▪ دوباره‌سازی (Rebuilding)

دوباره‌سازی گاه به معنای ساخت مجدد و سازمان فضایی بر اساس آنچه از قدیم بوده است، است (امری که امروز منسوخ است) و گاه به معنای ایجاد سازمان فضایی جدید بر اساس ارزش‌ها و معیارهای جاری و مرسوم و قابل انتقال به آینده (حبیبی، پورا احمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ۴۴)

## ۲-۳- اسکان غیررسمی، تخریب و پاک‌سازی در

### اسلام‌آباد

#### ۲-۳-۱ شکل‌گیری اسکان غیررسمی در منطقه

#### اسلام‌آباد

منطقه اسلام‌آباد (زورآباد) در چندین سال طولانی به صورت کامل شکل گرفته است روند شکل‌گیری به این صورت بوده است که در سال ۱۳۱۱ ثبت تپه به عنوان مرتع مشاع قریه بیلقان، در سال ۱۳۲۸ دریافت سند رسمی و مشاع مبنی بر مالکیت اهالی بر تپه توسط یکی از اهالی روستا از طریق پرداخت رشوه و زد و بند، در سال ۱۳۴۵ تفکیک و فروش توسط ساکنان روستا، در سال ۱۳۴۷ اعلام تپه به عنوان بخشی از اراضی ملی از سوی وزارت منابع که زمینه را برای ساخت‌وسازهای غیرمجاز در محدوده تپه فراهم آورد و در بین سال‌های ۵۶-۱۳۵۲ شدت یافتن مهاجرت و ساخت‌وساز در تپه که در سال ۱۳۵۶ به تکمیل نسبی ظرفیت تپه منجر می‌شود. بررسی مبدأ پیدایش و سن سکونتگاه تپه مرادآب نشان می‌دهد جدا از تلاش‌های روستاییان بیلقان برای تملک تفکیک و فروش اراضی تپه مهم‌ترین واقعه تأثیرگذار بر آینده تپه مرادآب اصلاح آن به عنوان بخشی از اراضی ملی از سوی وزارت منابع طبیعی در سال ۱۳۴۷ است این وضعیت سبب می‌شود تا نظارت و کنترل حداقل موجود بر تپه از طریق نهاد شهرداری ممکن می‌شد از بین برود و اراضی مرادآب را مستعد شکل‌گیری سکونتگاهی غیررسمی نماید. تحولات اقتصادی سال‌های پایانی دهه ۱۳۴۰ شمسی نیز سبب تشدید وضعیت فوق می‌گردد. بررسی نشان می‌دهد تصرف و غارت اراضی تپه مرادآب و ساخت‌وساز در آن به صورت خودانگیخته و همراه با خودیاری و

همکاری تمام اعضای خانواده در امر ساخت‌وساز صورت گرفته است (مشاور باوند، ۱۳۸۳: ۴۵).

۲-۳-۲- لزوم اجرای سیاست مواجهه با اسکان غیررسمی در منطقه اسلام‌آباد

طرح ساماندهی تپه مرادآب از سال ۱۳۷۰ و در پی سفر رئیس‌جمهور وقت به شهر کرج و بازدید از این منطقه پایه‌ریزی شد. تصمیم بر آن بود که طرحی برای بهبود وضعیت سکونت اهالی این تپه تهیه و اجرا شود. در سال ۱۳۷۱ مطالعاتی میدانی در دو بخش کالبدی فضایی و اجتماعی-اقتصادی تحت نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تدوین گردید و سه راه حل کلی برای رفع نابسامانی این تپه ارائه شد که عبارت‌اند از:

راه حل اول: تخریب کامل این بافت حاشیه‌ای و انتقال اهالی به نقاط دیگر را توصیه می‌کرد.

راه حل دوم: باقی ماندن اهالی و تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت را راهگشا می‌دانست.

راه حل سوم: خواستار تخریب قسمتی از بافت و انتقال بخشی از اهالی به نقاط دیگر و بهسازی باقیمانده بافت بود.

پس از بررسی‌ها گزینه سوم انتخاب شد و به اقدام عملی جهت حل مشکل ساکنان تاکید بیشتری صورت گرفت بنابراین مقرر گردید در حد فاصل خیابان شریعتی تا تراز ۱۴۰۰ متر فعالیت‌های ساماندهی انجام پذیرد و از تراز ۱۴۰۰ متر به بالا به دلیل شیب زیاد، بافت فشرده و نابسامان تخریب صورت بگیرد (مشاور باوند، ۱۳۸۳: ۳).

۲-۳-۳- طرح تخریب و پاکسازی منطقه اسکان غیررسمی اسلام‌آباد

مطالعات مربوط به طرح فوق در سال ۱۳۷۱ انجام گرفته و در سال ۱۳۷۲ قابلیت اجرا می‌یابد این طرح تخریب قسمتی از بافت تپه مرادآب و انتقال بخشی از اهالی و بهسازی سایر بخش‌ها را در دستور کار قرار می‌دهد بافت پیشنهادی جهت تخریب در طرح فوق، بخش‌های بالایی تپه بوده است که کالبدی نابسامان داشته است و با دشواریهای عمده‌ای در خدمات رسانی و تاسیسات و تجهیزات شهری مواجه بوده است در حقیقت رویکرد حاضر تخریب مرحله‌ای بافت را مدنظر قرار داده است.

طرح مربوطه پیشنهادهایی اجرایی مشخصی که اجرای طرح را عملی نماید نداشته و تنها اقدام به ارائه برخی پیشنهادهای اجرایی کلی به شرح زیر دارد:

ممیزی کلیه بناها، تهیه شناسنامه واحدهای مسکونی، تدوین طرح انتقالی بر اساس برنامه‌ریزی مشخص حداکثر ۳ سال، تخریب بخش‌های بحرانی مطابق اولویت‌های طرح پیشنهادی به صورت بلوک آماری، انتقال اهالی و تحویل واحدهای مسکونی نیمه ساخته در حد سفت‌کاری تحویل زمین یا وام، تهیه و اجرای طرح بهسازی و نوسازی تپه با زمان‌بندی معین حداکثر ۳ سال، پیش‌بینی خدمات رفاهی، عمومی و فرهنگی در سطح تپه در برنامه‌ریزی کوتاه مدت، ترغیب و تشویق اهالی به ترک تپه با دادن امتیازات مناسب و ممکن، ایجاد حسن همکاری از طریق تبلیغات مناسب، تهیه طرح مناسب به منظور بهره‌برداری بهینه از زمین آزادشده در فضای تپه.

طرح فوق بسیاری از نیازهای واقعی را به فراموشی سپرده و یا تنها بر لزوم تهیه برنامه‌های مرتبط تاکید

کرده است برخی از مهم‌ترین ایرادهای طرح فوق در عرصه اجرا به شرح زیر هستند:

عدم تهیه برنامه اسکان مجدد ساکنان بافت‌های تخریبی

عدم تهیه برنامه مشارکتی برای بهسازی و ساماندهی بافت

عدم توجه به دو عامل امکان‌پذیری مالی و ظرفیت جابجایی

عدم ارائه طرح مشخص برای ساختار آینده آن و بهسازی مورد نیاز در بافت (در ارتباط با مقوله‌هایی چون شبکه دست رسی خدمات و تاسیسات شهری کالبدی و واحدهای مسکونی و).

فقدان طرح یکپارچه برای ارضی آزادشده پس از مرحله تخریب و پاک‌سازی (مشاور باوند، ۱۳۸۳: ۱۳).

### ۳- یافته‌های پژوهش

یافته‌های پژوهش مورد نظر باهدف بررسی روند سیاست تخریب و پاک‌سازی منطقه مورد مطالعه (اسلام‌آباد) حاصل با بررسی آمارهای مربوط به وضعیت واحدهای تخریب‌شده و همین‌طور جمعیت منتقل شده از منطقه غیررسمی اسلام کرج در طی سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۹۱ است که به دو دوره اقدامات از سال ۱۳۸۰-۱۳۷۴ و دهه دوم ۱۳۹۱-۱۳۸۱ است به دست آمده است:

#### ۳-۱- اقدامات دهه اول طرح تخریب و پاک‌سازی

##### در منطقه اسلام‌آباد ۱۳۸۰-۱۳۷۴

اقدامات تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد کرج از سال ۱۳۷۴ با شروع و نهایی شدن طرح تخریب و پاک‌سازی با سفر ریس جمهور وقت به شهرستان



کرج و دستور ایشان مبنی بر ساماندهی وضعیت تپه مرادآب و اهالی ساکن در منطقه آغاز شده در شروع طرح اقدامات به صورت خریداری خانه‌های مسکونی ساکنین و انتقال جمعیت از محله‌ها بوده این اقدامات به صورت دو دهه تغییرات در ادامه با جزئیات بیشتری آورده شده و مورد بررسی قرار گرفته است

۱-۱-۳- وضعیت واحدهای مسکونی تخریب شده از سال ۱۳۷۴-۱۳۸۰  
 خریداری واحدهای مسکونی که از سال ۱۳۷۴ توسط طرح ساماندهی شروع شده بود تا سال ۱۳۸۰، ۷۳۶

واحد مسکونی به وسعت حدود ۶.۷ هکتار را در بر گرفت. خریداری واحدها بدین صورت انجام می‌شود که بعد از قیمت‌گذاری ناظرین از منازل مسکونی با توجه به نحوه قرارگیری در خیابان‌ها و کوچه و همین طور محل‌ها و ارتفاع از سطح دریا تعیین می‌شود و بعد از قیمت‌گذاری از مالک خریداری و بعد از تملک مورد تخریب و پاک‌سازی قرار می‌گیرد. جدول ۱ وضعیت آماری واحدهای مسکونی تخریب شده را در ده اول اجرای سیاست تخریب و پاک‌سازی را نشان می‌دهد.

جدول ۱: تعداد واحدهای مسکونی تخریب از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۸۰

| سال  | تعداد واحد | مساحت عرصه | مساحت اعیان | مساحت کل (مترمربع) |
|------|------------|------------|-------------|--------------------|
| ۱۳۷۴ | ۷۷         | ۵۰۰۱.۶۵    | ۵۴۸۵.۱۹     | ۱۰۴۸۶.۸۴           |
| ۱۳۷۵ | ۵۷         | ۳۶۸۰.۴۱    | ۳۲۷۱.۲      | ۶۹۵۱.۶۱            |
| ۱۳۷۶ | ۶۹         | ۲۱۱۶.۶۵    | ۱۷۰۴.۶۸     | ۳۸۲۱.۶۳            |
| ۱۳۷۷ | ۵۷         | ۴۰۴۶.۱     | ۴۴۰۵.۲۹     | ۸۴۵۱.۳۹            |
| ۱۳۷۸ | ۴          | ۳۲۰.۱      | ۳۶۱.۲۵      | ۶۸۱.۳۵             |
| ۱۳۷۹ | ۳۵۰        | ۶۰۰۹.۹۸    | ۱۹۶۳۳.۲۶    | ۲۵۶۴۳.۲۴           |
| ۱۳۸۰ | ۱۰۱        | ۶۲۹۵.۶۷    | ۵۵۴۵.۱۵     | ۱۱۸۴۰.۸۲           |
| جمع  | ۷۳۶        | ۲۷۴۷۰.۸۶   | ۴۰۴۰۶.۰۲    | ۶۷۸۷۶.۸۸           |

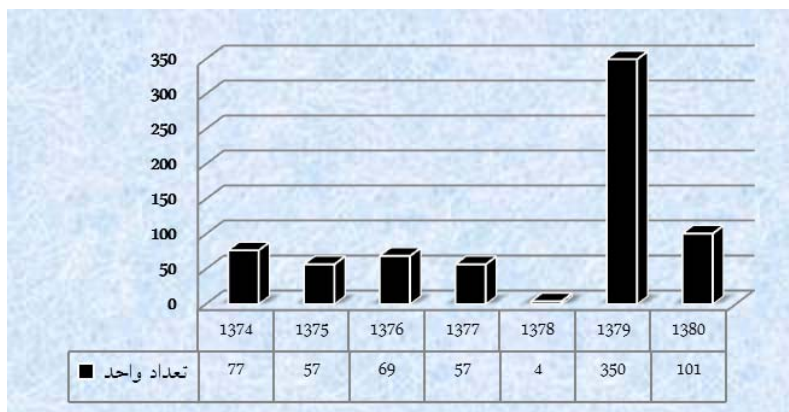
مأخذ: داده‌های استخراج شده از اداره ساماندهی تپه مرادآب توسط نگارندگان

این جدول اقدامات دهه اول طرح ساماندهی تپه مرادآب است که شامل اطلاعاتی در خصوص تعداد واحدهای تخریب شده، مساحت عرصه، اعیان و کل واحدهای تخریب شده است که نشانگر تحولات در طی ۷ سال پی در پی از سال ۱۳۷۴ تا سال ۱۳۸۰ است و روند طرح تخریب و پاک‌سازی را در طی این سال‌ها و میزان فعالیت‌هایی که در این سال‌ها صورت گرفته است را نشان می‌دهد. بر اساس اطلاعات طرح ساماندهی تعداد کل واحدهای

مسکونی تخلیه شده تا سال ۱۳۸۰، ۷۳۶ واحد است که سال ۱۳۷۹ با ۳۵۰ واحد بیش‌ترین تعداد تخریب را داشته است و سال ۱۳۷۸ نیز با ۴ واحد در کل سال کمترین تعداد واحد را در کل دهه اول اقدامات داشته است. در طول این دوره میزان ۲۷۴۷۰.۸۶ مترمربع عرصه و ۴۰۴۰۶ مترمربع اعیان که جمعاً ۶۷۸۷۶.۸۸ مترمربع از کل مناطق و حوزه‌های آماری تخریب شده است که درصد و تعداد واحدها در تمام سال‌ها متغیر است در این میان ۱۳۷۹ با رقم

میان باقی سال‌ها به خود اختصاص داده است. سال‌های دیگر نیز با تعداد واحدهای تخریب‌شده نزدیک به هم مساحت‌های متفاوتی را در تخریب و پاک‌سازی داشته‌اند

۶۰۰۹۹۸ مترمربع عرصه و در کل مساحت ۲۴۲۹۷ مترمربع بیش‌ترین مساحت تخریب‌شده را داشته است و سال ۱۳۷۸ تنها با ۶۸۱۳۵ مترمربع مساحت کل عرصه و اعیان کمترین مساحت تخریب‌شده را در



شکل ۲: تعداد واحدهای تخریب‌شده از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۸۰

داشته است با شروع طرح ساماندهی و تملک و تخریب واحدهای مسکونی مستقر در ارتفاع ۱۴۰۰ متر و بیشتر جمعیت منطقه رو به کاهش رفته و طی سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۰، ۶ حوزه آماری به وسعت ۶۷ هکتار که در سال ۱۳۷۵، ۱۴۵۱۲ نفر جمعیت داشتند، تخلیه و ساکنان آن‌ها به نقاط دیگر نقل مکان کرده‌اند.

شکل ۲ نمودار تعداد واحدهای تخریب‌شده اقدامات دهه اول شروع طرح تخریب و پاک‌سازی محله اسلام‌آباد است که به وضوح روند تخریب واحدها را در طی سال‌های ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۰ نشان می‌دهد.

۱-۳ خصوصیات جمعیتی حوزه‌های تخلیه‌شده از سال ۱۳۷۴-۱۳۸۰ محدوده مورد مطالعه تپه مرادآب در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، ۸۱۶۹۸ نفر جمعیت

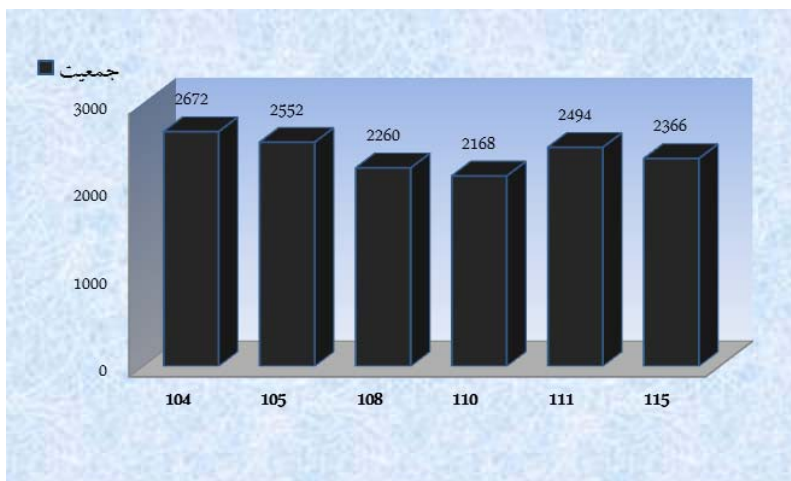
جدول ۲: تعداد جمعیت منتقل شده از واحدهای تخریب‌شده اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۸۰

| شماره حوزه | جمعیت | درصد  | خانوار | بعد خانوار | خانوار در واحد | تراکم جمعیتی |
|------------|-------|-------|--------|------------|----------------|--------------|
| ۱۰۴        | ۲۶۷۲  | ۱۸.۴۱ | ۵۳۷    | ۵/۰        | ۱/۳            | ۸۹/۴         |
| ۱۰۵        | ۲۵۵۲  | ۱۷.۵۸ | ۵۱۱    | ۵/۰        | ۱/۲            | ۴۲۵/۳        |
| ۱۰۸        | ۲۲۶۰  | ۱۵.۵۷ | ۴۷۰    | ۴/۸        | ۱/۲            | ۵۵۱/۲        |
| ۱۱۰        | ۲۱۶۸  | ۱۴.۹۳ | ۴۳۸    | ۴/۹        | ۱/۱            | ۴۸۱/۸        |
| ۱۱۱        | ۲۴۹۴  | ۱۷.۱۸ | ۵۲۸    | ۴/۷        | ۱/۱            | ۵۸۰/۰        |
| ۱۱۵        | ۲۳۶۶  | ۱۶.۳۰ | ۴۶۹    | ۵/۰        | ۱/۲            | ۵۳۷/۷        |
| جمع        | ۱۴۵۱۲ | ۱۰۰   | ۲۹۵۳   | ۴/۹        | ۱/۲            | ۲۷۲/۸        |

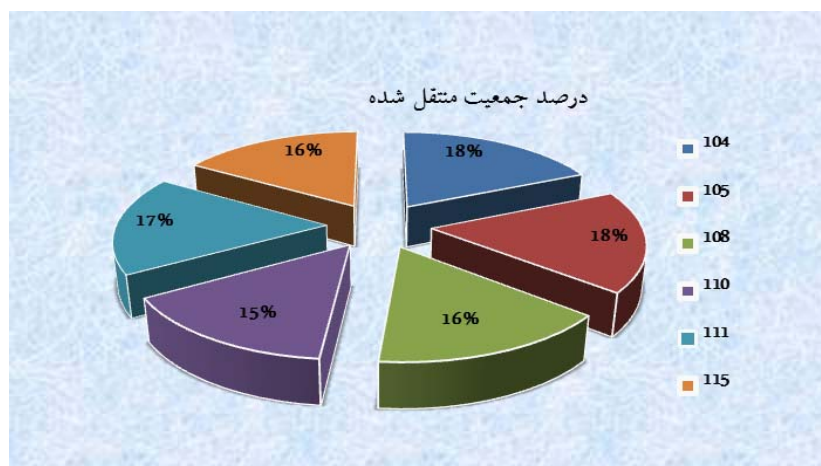
مأخذ: داده‌های استخراج‌شده از اداره ساماندهی تپه مرادآب توسط نگارندگان

مربوط به حوزه ۱۰۴ با ۵۳۷ خانوار بوده است. در خصوص تعداد واحدهای مسکونی واقع در حوزه آماری نیز حوزه ۱۱۱ با تعداد ۴۷۱ واحد بیش‌ترین سهم را داشته است، تراکم جمعیت در حوزه‌های آماری در ۱۱۱ بیش‌ترین تراکم را با ۵۸۰ نفر نشان می‌دهد در حوزه ۱۰۴ نیز کمترین تراکم با ۸۹.۴ نفر وجود داشته است. بعد خانوار نیز در حوزه‌های آماری متفاوت است و از ۵ تا ۴.۹ متغیر است. در این میان بیش‌ترین تراکم جمعیت نیز مربوط به حوزه ۱۱۵ آماری با ۵۳۷ نفر بوده است.

با توجه به جدول شماره ۲ محله‌های واقع در محدوده طرح تخریب، جمعاً در شش حوزه آماری جمعیت بررسی شده است که در این شش حوزه جمعیتی بالغ بر ۱۴۵۱۲ نفر از واحدهای تخریب‌شده منتقل شده‌اند که حوزه ۱۰۴ آماری با ۲۶۷۲ نفر و با ۱۸.۴۱ درصد در میان باقی حوزه بیش‌ترین سهم را به خود اختصاص داده است و کمترین سهم را نیز حوزه ۱۱۰ آماری با ۲۱۶۸ نفر و ۱۴.۹۳ درصد از کل جمعیت را داشته است. در کل تعداد ۲۹۵۳ خانوار از حوزه‌های آماری تخلیه شده‌اند که بیش‌ترین خانوار



شکل ۳: نمودار تعداد جمعیت منتقل شده از منطقه اسلام‌آباد به تفکیک حوزه بین سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۸۰

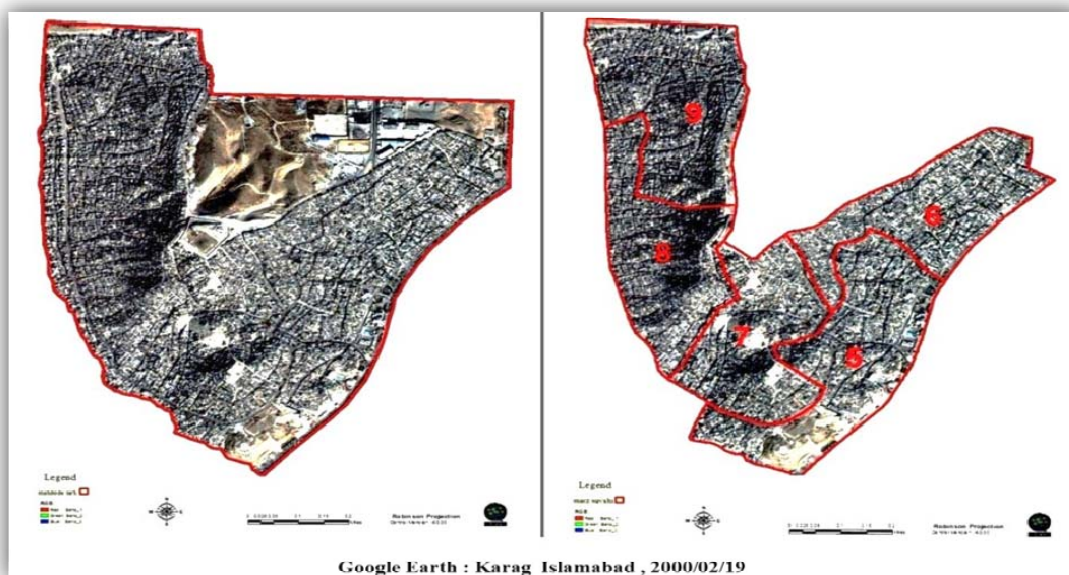


شکل ۴: نمودار درصد جمعیت منتقل شده از منطقه اسلام‌آباد، به تفکیک حوزه بین سال‌های ۱۳۷۴-۱۳۸۰

ماهوراه‌ای از سطح منطقه اسلام‌آباد و محدوده طرح تخریب و پاک‌سازی است که در سال ۱۳۸۰ در پایان دهه اول تخریب و پاک‌سازی از منطقه تصویربرداری شده است تصویر سمت چپ محدوده طرح تخریب را نشان می‌دهد و تصویر سمت راست نیز محدوده تخریب را به تفکیک ناحیه بندی منطقه که توسط شهرداری انجام گرفته است نشان می‌دهد. در این ناحیه بندی، ناحیه ۷ در بالاترین ارتفاع قرار گرفته است و بیش‌ترین تخریب‌ها عمدتاً در این ناحیه صورت گرفته است. دلایل انتخاب این منطقه به عنوان اولویت اصلی در تخریب و پاک‌سازی بافت متراکم واحدهای مسکونی و قرار گرفتن در بالاترین ارتفاع نسبت به بقیه مناطق و صعب‌العبور بودن آن به خاطر شیب بیش از حد این ناحیه بوده است. مقدار کل اراضی پاک‌سازی شده در این دهه در حدود ۶.۷ هکتار بوده است.

اشکال ۳ و ۴ مربوط به تعداد و درصد جمعیت منتقل شده از واحدهای تخریب شده در طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد است که در دهه اول تخریب از سال ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۰ از محله منتقل شده‌اند جمعیت منتقل شده به تفکیک حوزه‌های آماری محله اسلام‌آباد در نمودارهای فوق نمایش داده شده‌اند همان طوری که در جدول فوق نیز آورده شده است جمعیت منتقل شده به صورت همسان در حوزه‌های آماری پراکنده شده‌اند و بین کمترین و بیش‌ترین جمعیت منتقل شده از حوزه‌ها فاصله زیادی وجود ندارد.

۳-۱-۳ پایش روند حوزه‌های تخلیه شده از سال ۱۳۷۴-۱۳۸۰ با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای برای پایش روند تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد از تصاویر ماهواره‌ای چند زمانه استفاده شده است. شکل شماره ۵ مربوط به تصویر



شکل ۵: تصاویر ماهواره از محدوده طرح تخریب منطقه اسلام‌آباد در پایان دهه اول تخریب سال ۱۳۸۰

### ۳-۲- اقدامات دهه دوم تخریب و پاک‌سازی در

#### منطقه اسلام‌آباد ۱۳۹۱-۱۳۸۱

دهه دوم اقدامات طرح تخریب و پاک‌سازی محله اسکان غیررسمی اسلام‌آباد با پایان یافتن اقدامات دهه اول از سال ۱۳۸۱ آغاز شده و تاکنون ادامه دارد. در طی این دوره تعداد زیادی از واحدهای مسکونی موجود در محدوده تخریب به تملک اداره ساماندهی درآمده و مورد تخریب و پاک‌سازی قرار گرفته است

و همچنین جمعیت زیادی نیز منطقه را ترک کرده‌اند و در مکان‌های مختلفی در سطح شهر پراکنده شده‌اند. در این سال‌ها هزینه زیادی صرف تملک واحدها و در نهایت، تخریب آن‌ها شده است که در سال‌های مختلف متفاوت بوده است در ادامه در جداول زیر تعداد واحدها، مساحت‌های تخریب‌شده، جمعیت منتقل‌شده را در طی دهه دوم اقدامات تخریب مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۴: تعداد، درصد، مساحت و جمعیت منتقل‌شده از واحدهای تخریب‌شده ۱۳۹۱-۱۳۸۱

| سال                         | ۱۳۸۱  | ۱۳۸۲   | ۱۳۸۳  | ۱۳۸۴  | ۱۳۸۵  | ۱۳۸۶ | ۱۳۸۷  | ۱۳۸۸ | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۱  | جمع    |
|-----------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|------|-------|--------|
| تعداد واحدها                | ۷۶۲   | ۱۱۶۸   | ۲۶۷   | ۹۲    | ۲۱۹   | ۲۹۴  | ۲۱۳   | ۳۶   | ۱۶   | ۱۸   | ۹۷    | ۳۱۸۲   |
| درصد تملک                   | ۲۳.۹۴ | ۵۶.۷   | ۸.۳۹  | ۲.۸۹  | ۶.۸۸  | ۹.۲۳ | ۶.۶۹  | ۱.۳۱ | ۰.۵۰ | ۰.۵۶ | ۳.۰۴  | ۱۰۰    |
| مساحت تملک<br>(شده مترمربع) | ۹۸۱۳۰ | ۱۷۳۶۴۲ | ۳۹۵۵۸ | ۱۴۵۲۴ | ۳۷۵۶۷ | ۵۲۱۵ | ۳۸۶۷۱ | ۵۶۶۱ | ۳۷۱۰ | ۳۴۵۰ | ۱۷۰۲۲ | ۴۸۳۰۹۷ |
| تعداد جمعیت                 | ۳۶۰۱  | ۵۶۰۷   | ۱۲۸۱  | ۴۳۲   | ۱۰۳۰  | ۱۳۸۲ | ۹۷۵   | ۱۶۶  | ۷۳   | ۸۲   | ۴۲۷   | ۱۵۰۵۶  |
| درصد جمعیت                  | ۲۴.۶۱ | ۳۸.۳۲  | ۸.۷۵  | ۲.۹۵  | ۷.۰۴  | ۹.۴۴ | ۶.۶۶  | ۱.۱۳ | ۰.۴۹ | ۰.۵۶ | ۲.۹۱  | ۱۰۰    |

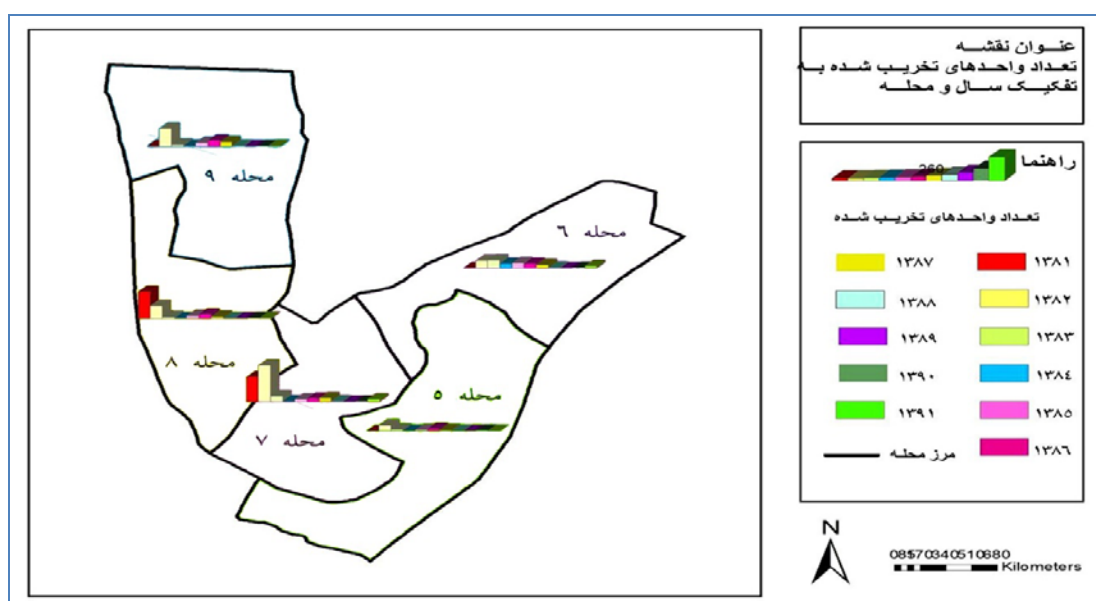
مأخذ: داده‌های استخراج‌شده از اداره ساماندهی تپه مرادآب توسط نگارندگان

جدول ۴ مربوط به اقدامات بین سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۱ در خصوص تعداد و درصد واحدهای تخریب‌شده و همچنین جمعیت منتقل‌شده از واحدهای تخریب‌شده است. با توجه به اطلاعات و آمارهای موجود در این خصوص تعداد ۳۱۸۲ واحد در طی ۱۱ سال از شروع دهه دوم اقدامات تا کنون در کل سال‌ها از سوی اداره ساماندهی مورد خریداری، تملک و تخریب قرار گرفته است این تعداد واحدهای تخریب‌شده با توجه به بودجه اداره ساماندهی و همچنین شرایط متفاوت در طی ۱۱ سال متفاوت است به طوری که سال ۱۳۸۲ با تعداد ۱۱۶۸

واحد و با ۵۶ درصد از کل واحدهای تخریب‌شده بیش‌ترین تعداد واحدهای تخریب‌شده را در میان سال‌های دهه دوم اقدامات اداره ساماندهی در تملک و تخریب واحدها بوده است. علت اصلی افزایش خرید و تملک واحدها در این سال اختصاص بودجه از سوی دفتر مقام معظم رهبری جهت ساماندهی وضعیت محله اسلام‌آباد است. در رتبه بعدی نیز سال ۱۳۸۱ با ۷۶۲ واحد و ۲۳ درصد از کل واحدهای تخریب‌شده است در پایین‌ترین رتبه نیز سال ۱۳۸۹ با ۱۶ واحد و کمتر از یک درصد از کل واحدها قرار گرفته است. در خصوص جمعیت منتقل‌شده از

است کمترین تعداد جمعیت منتقل شده نیز با ۷۳ نفر و کمتر از یک درصد سهم مربوط به سال ۱۳۸۹ بوده است. اشکال ۶ تا ۱۰ نقشه و نمودارهای مربوط به تعداد واحدهای تخریب‌شده و نیز وضعیت جمعیت منقل شده از منطقه اسلام‌آباد را در بین سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۱ را نشان می‌دهد.

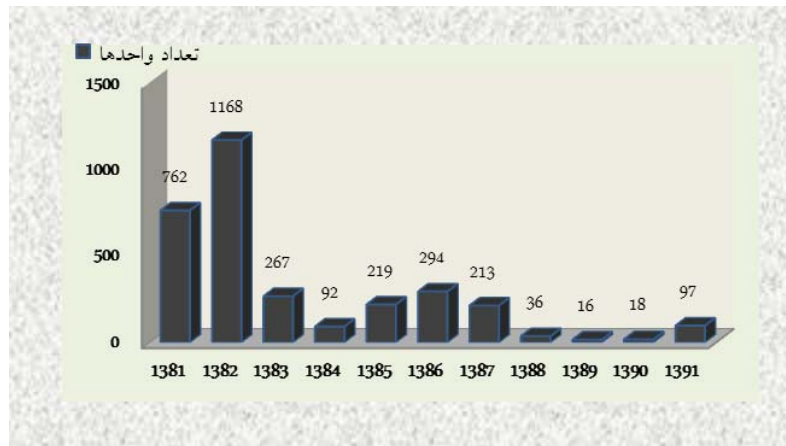
واحدهای تخریب‌شده نیز در طول ۱۱ سال مورد بررسی جمعاً تعداد ۱۵۰۵۶ نفر از کل واحدهای تخریب‌شده در محله‌های محدوده طرح تخریب و پاک‌سازی منتقل شده‌اند که در میان تمام سال‌ها سال ۱۳۸۲ با ۵۶۰۷ نفر و ۳۸ درصد از کل جمعیت منتقل شده بیش‌ترین سهم را به خود اختصاص داده



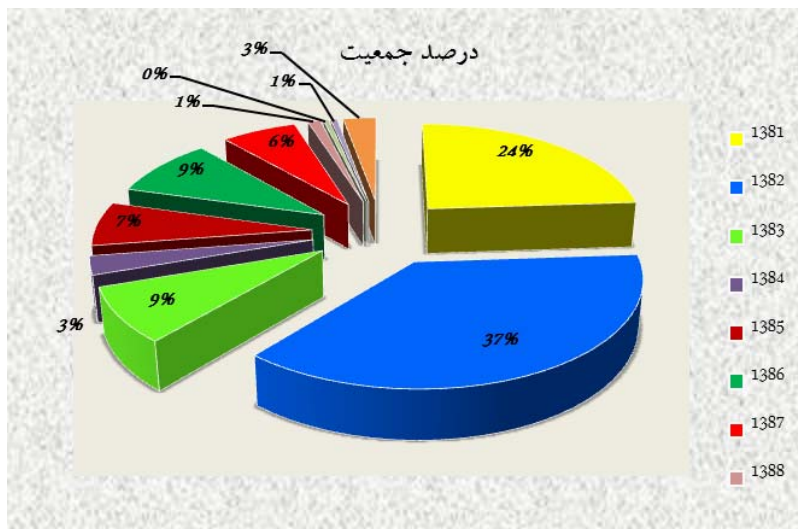
شکل ۶: نقشه تعداد واحدهای تخریب‌شده از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱

به خصوص سال ۱۳۸۲ داشته است همان طوری که گفته شد محله هفتم در بالاترین نقطه ارتفاعی نسبت به بقیه محله‌ها قرار دارد به همین دلیل تخریب منازل در این محدوده در اولویت قرار داشته و دارد.

نقشه فوق مربوط به تعداد واحدهای تخریب‌شده در طی دهه دوم اقدامات تخریب و پاک‌سازی اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱ است که به تفکیک محله ترسیم شده است. با توجه به این نقشه محله هفتم بیش‌ترین تعداد واحدهای تخریبی را در تمام سال‌ها



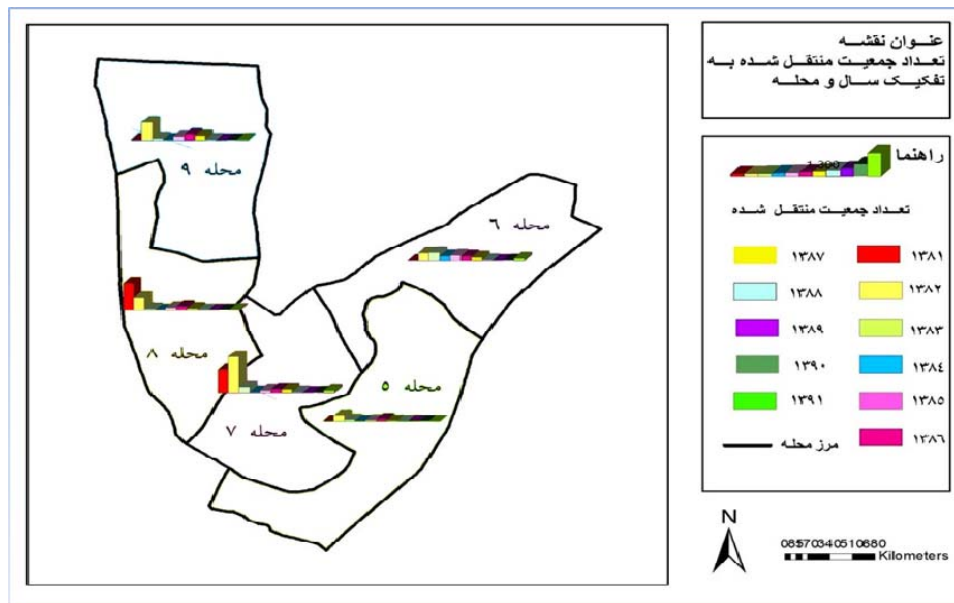
شکل ۷: تعداد واحدهای تخریب‌شده از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱



شکل ۸: درصد تملک واحدهای تخریب‌شده از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱

همان طوری که گفته شد نیز در اختصاص بودجه به اداره طرح مربوطه جهت ساماندهی هر چه سریع‌تر ساکنین و تپه مرادآب بوده است که در راستای همین اختصاص بودجه نیز منازل به سرعت از سوی اداره ساماندهی خریداری و تملک و در نهایت، تخریب و زمین‌های تپه پاک‌سازی شدند.

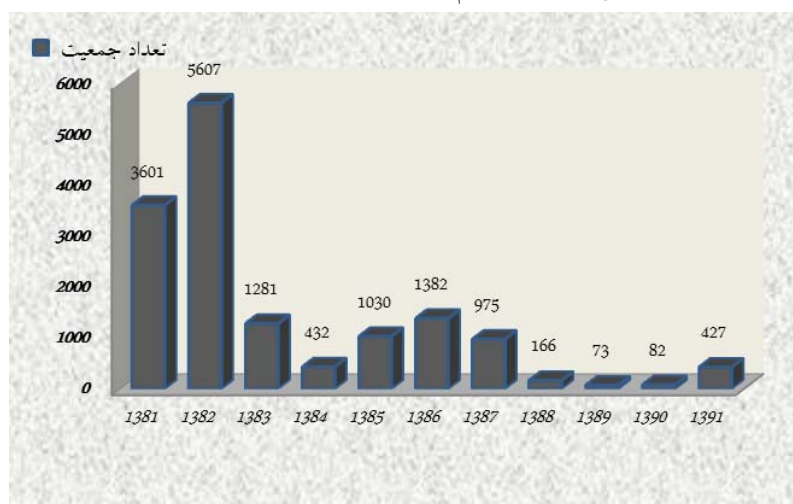
نمودارهای فوق مربوط به تعداد و درصد واحدهای تخریب‌شده در طی ۱۱ سال دهه دوم اقدامات طرح تخریب و پاک‌سازی است نمودارهای فوق به وضوح تغییرات و نسبت واحدهای تخریب‌شده را در میان سال‌ها نشان می‌دهد به طوری که به راحتی می‌توان به تعداد بی‌شمار واحدهای تخریب‌شده در سال ۱۳۸۲ نسبت به بقیه سال‌ها پی برد علت این را نیز



شکل ۹: نقشه تعداد جمعیت منتقل شده از اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱

سال‌های اجرای طرح مواجه است. شکل شماره ۹ نمودار جمعیت منتقل شده از منطقه اسلام‌آباد را در طی سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱ نشان می‌دهد که بیش‌ترین تعداد جمعیت منتقل شده مربوط به سال ۱۳۸۲ با ۵۶۰۷ نفر جمعیت و کمترین آن مربوط به سال ۱۸۹ با ۷۳ نفر است.

نقشه فوق مربوط به تعداد جمعیت منتقل شده از واحدهای تخریب شده بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱ به تفکیک سال و محله است با توجه به نقشه فوق بیش‌ترین تعداد جمعیت منتقل شده از محله هفتم به خصوص در سال ۱۳۸۲ است بعد از آن نیز محله هشتم و نهم قرار دارند در میان محله‌ها نیز محله پنجم با کمترین تعداد جمعیت منتقل شده در تمام

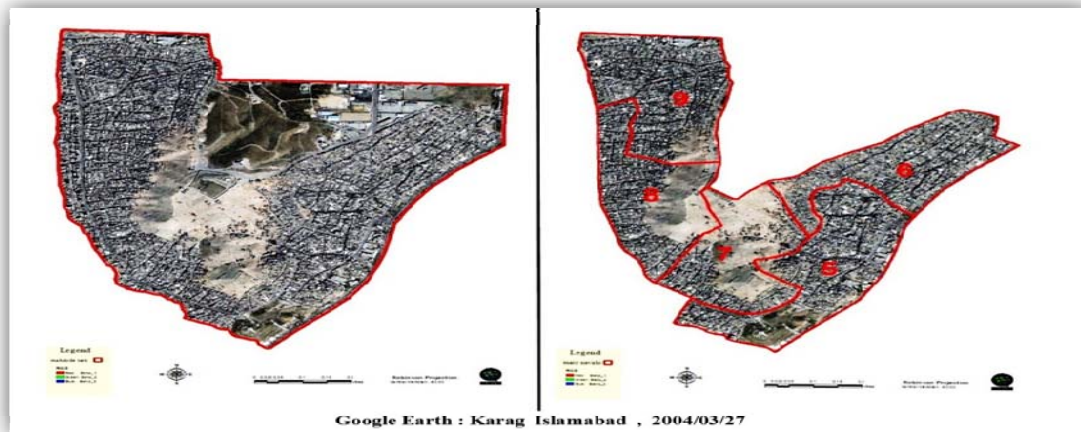


شکل ۱۰: تعداد جمعیت منتقل شده از منطقه اسلام‌آباد بین سال‌های ۱۳۸۱-۱۳۹۱

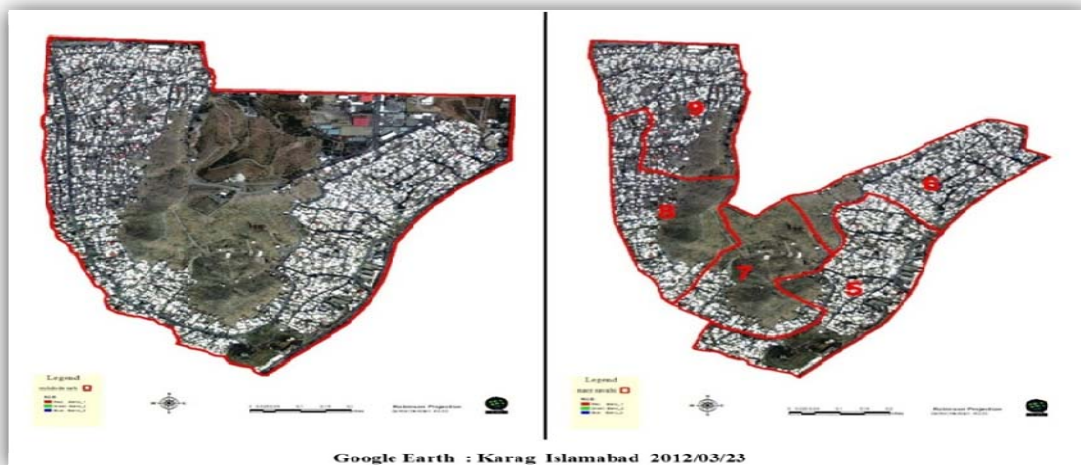


اول و بعد از آن ناحیه ۸ رتبه دوم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در نواحی ۵، ۶ و ۹ با گذشت حدود ۱۰ سال از ابتدای سیاست تخریب در این منطقه هنوز پاک‌سازی‌های چشم‌گیری صورت نگرفته است که دلیل اصلی آن مقاومت ساکنان نواحی و نیز کمبود مقدار اعتبارات لازم برای خرید و تملک از سوی اداره ساماندهی تپه مرادآب بوده است. شکل ۱۲ نیز اراضی پاک‌سازی شده را در پایان دهه اول و دوم اجرای این طرح را نشان داده است.

۱-۲-۳ پایش روند حوزه‌های تخلیه‌شده از سال ۱۳۸۱-۱۳۹۱ با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای در جهت نمایش اقدامات انجام‌شده در دهه دوم اجرای طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد از تصاویر ماهواره‌ای استفاده شده است. تصویر ۱۱ مربوط به سال ۱۳۸۴ که مناطق پاک‌سازی شده را در اواسط دهه دوم نشان می‌دهد. همان طوری که از این شکل مشخص است تا اواسط دهه دوم اجرای این سیاست، ناحیه ۷ با بیش‌ترین مقدار تخریب در رتبه



شکل ۱۱: تصویر ماهواره‌ای از منطقه اسلام‌آباد در اواسط دهه دوم اقدامات طرح تخریب و پاک‌سازی



شکل ۱۲: تصویر ماهواره‌ای از منطقه اسلام‌آباد در پایان دهه دوم اقدامات طرح تخریب و پاک‌سازی

ساختمانی، کمبود شدید خدمات زیرساختی و استفاده غیررسمی از تأسیسات و تجهیزات شهری، رشد سریع کالبدی و جمعیتی، اشتغال غالب غیررسمی و.. شکل می‌گیرد که با گذشت زمان و تبدیل شدن به معضلی در شهر لزوم مواجهه با آن به میان می‌آید یکی از رویکردهای مواجهه با این معضل رویکرد تخریب و پاک‌سازی است. در حال حاضر سیاست تخریب و تخلیه اجباری سکونتگاه‌های غیررسمی محروم شهر کاملاً مطرود و خلاف حقوق بشر دانسته شده است. تخریب، پاک‌سازی و جا به جا کردن ساکنان اراضی غیرقانونی بدون در نظر گرفتن مکانی برای اسکان مجدد آنان برای رفع این معضل شهری روشی مناسب نیست. مناطق حاشیه‌نشین و محروم شهری حاصل تخریب بافت شهری نیست بلکه از توسعه نامناسب شهری هستند. تخریب این مناطق شهری، معضل حاشیه‌نشینی را به جای تخفیف تشدید می‌کند بلکه آنان سپس در مکان دیگری در شهر با شرایط بدتر و فقیرتری اسکان می‌گزینند. اسکان غیررسمی محله اسلام‌آباد که از سال‌های ۱۳۰۰ شروع به شکل‌گیری کرده است و در نهایت با افزایش ساخت‌وساز غیراصولی و با مصالح نامرغوب در محله اکنون با گذشت چندین دهه از شروع شکل‌گیری در منطقه به بافت فرسوده تبدیل شده است با توجه به وضعیت نامناسب محله از لحاظ فیزیکی و شیب زیاد در محله و قرار گرفتن در ارتفاع ۱۴۰۰متر و بالاتر و همچنین ساخت‌وساز غیراصولی و تبدیل شدن محله به محل مهاجرین مردم از مناطق اطراف و همچنین از شهرستان‌های دیگر و تصاحب غیرقانونی زمین‌ها در این محله لزوم اصلاح و ساماندهی این محله و بهبود وضعیت سکونت اهالی

همان طوری که در تصویر بالا مشخص است با گذشت ۱۷ سال از شروع طرح تخریب و پاک‌سازی و ۱۱ سال بعد از دهه دوم اقدامات اداره ساماندهی در تخریب و تملک واحدهای مسکونی، بیشتر مناطق تخریب‌شده از ارتفاع ۱۴۰۰ متر بالاتر بوده و با سرعت بسیار کمی به سمت پایین تپه ادامه دارد و هنوز قسمت‌های زیادی از این منطقه مورد پاک‌سازی قرار نگرفته و بر اساس آمارهای اشاره‌شده در بالا در حدود ۶.۷ هکتار در دهه اول و ۴۸.۵ هکتار در دهه دوم اجرای این سیاست مورد تخریب و پاک‌سازی قرار گرفته است.

#### ۴- جمع‌بندی

- آزمون فرضیه

طرح تخریب و پاک‌سازی منطقه اسلام‌آباد در پایان سال ۱۳۹۱ موفق به تخریب ۷۲ هکتار از اراضی منطقه شده است. با توجه به اطلاعات به دست آمده در خصوص تعداد واحدهای تخریب‌شده از سطح محدوده تاکنون با گذشت ۱۷ سال از شروع تخریب و پاک‌سازی منطقه مساحتی که در ابتدای طرح مشخص شده بود تا کنون ۵۴.۷ هکتار از این منطقه مورد تخریب و پاک‌سازی قرار گرفته است. این امر دلایل متعددی از جمله عدم رضایت مردم در ترک منطقه و همچنین کمبود بودجه برای خرید و تملک واحدهای مسکونی اهالی داشته است بنابراین فرضیه مورد پذیرش نیست.

#### ۴-۱ نتیجه‌گیری

اسکان غیررسمی که در شکل غالب آن با تصرف و ساخت غیررسمی زمین و مسکن، عدم رعایت ضوابط و مقررات رسمی و متعارف شهری و

است. دهه دوم اقدامات با تخصیص بودجه از سوی دفتر مقام معظم رهبری و فروش زمین‌های اختصاص‌یافته به طرح ساماندهی و درآمد آن‌ها جهت خریداری واحدهای مسکونی ساکنین و انتقال آن‌ها از محله اسلام‌آباد سبب سرعت گرفتن هر چه بیشتر اقدامات تخریب و پاک‌سازی در دهه دوم شده است. با خریداری و تملک واحدهای مسکونی جمعیت زیادی از منطقه منتقل شده‌اند که با توجه به اقدام شخصی ساکنان جهت انتخاب مکانی برای سکونت و جابه‌جایی از محله اسلام‌آباد این جمعیت منتقل‌شده به صورت پراکنده در شهر کرج مستقر شده‌اند که اغلب این مکان‌ها با توجه به اینکه اهالی بعد از انتقال از توان مالی کافی جهت خریداری منزل در مکان‌های رسمی تر را برخوردار نبودند مکان‌های مشابه با محله اسلام‌آباد را لحاظ غیررسمی بودن انتخاب و حاشیه‌های شهر را که قیمت‌های زمین و مسکن ارزان تر از بقیه مناطق بوده را انتخاب کرده‌اند از جمله این مکان‌ها محله خط ۴ حصار، حصارک بالا، سهرابیه و... هستند. در این میان جمعیتی بالغ بر ۲۹۵۶۸ نفر در کل ۱۷ سال از شروع طرح تخریب از محله منتقل شده‌اند که در دهه اول ۱۴۵۱۲ نفر و در دهه دوم ۱۵۰۵۶ نفر بوده‌اند بیش‌ترین جمعیت نیز با توجه به اینکه بیش‌ترین تعداد واحدهای تخریب‌شده در محله هفتم بوده جمعیت بیشتری نیز این محله منتقل شده‌اند همان طوری که گفته شد این محله در بالاترین نقطه ارتفاعی محله اسلام‌آباد قرار دارد و تخریب و پاک‌سازی از این محله آغاز شده است و رو به سمت پایین تپه ادامه دارد. واحدهای مسکونی تخریب‌شده بعد از قیمت‌گذاری اداره ساماندهی با کارشناسان

در منطقه و از طرف دیگر جلوگیری از مهاجرت بی‌شمار به منطقه و همچنین ساماندهی منطقه از لحاظ امنیتی و بسیاری دلایل دیگر طرح‌های زیادی جهت ساماندهی محله مورد بررسی قرار گرفته که به طور مثال می‌توان به توانمندسازی منطقه ساماندهی محله با اصلاح معابر و افزایش امکانات در منطقه و بهبود دسترسی‌ها در منطقه است که هیچ‌کدام از این طرح‌ها منجر به بهبود بافت موجود در محله نشده و منجر به تصمیم‌گیری جدید جهت تخریب، پاک‌سازی و آزادسازی زمین‌های تپه شد این تصمیم به طور جدی با سفر رییس جمهور وقت و بازدید از منطقه و اوضاع نامناسب زندگی در این محله گرفته شده و با تهیه طرحی مبنی بر تخریب واحدهای مسکونی و... در منطقه شروع به آزادسازی زمین‌های که به صورت غیرقانونی تصاحب‌شده بودند اقدام کردند. محدوده طرح تخریب و پاک‌سازی مناطق بالای ۱۴۰۰ متر ارتفاع را شامل می‌شود که در محله بندی شهرداری محله‌های ۵، ۶، ۷، ۸ و ۹ بوده و در محله بندی عرفی که متفاوت با محله بندی شهرداری است محله‌های ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ را شامل می‌شود تاکنون با گذشت نزدیک به ۱۷ سال از شروع تخریب و پاک‌سازی در منطقه واحدهای مسکونی زیاد تخریب‌شده‌اند که کل این واحدها برابر با ۳۹۱۸ واحد بوده که تعداد ۷۳۶ واحد در دهه اول اقدامات بین سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۴ بوده و تعداد ۳۱۸۲ واحد در دهه دوم اقدامات بین سال‌ها ۱۳۹۱-۱۳۸۱ بوده است در این میان مساحتی بالغ بر ۵۴۵۵۶۴.۴۳ مترمربع در دو دهه اقدامات ۱۷ ساله تخریب و آزادسازی شده است که سهم دهه دوم با ۴۸۳۰۹۶.۵۵ مترمربع و دهه اول با مساحت ۶۲۴۶۷.۸۸ متر بوده

بندرعباس، فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی، سال یازدهم، شماره‌ی ۳۴، صفحات ۱۸

دادودپور، زهره، ۱۳۸۴، «کلان‌شهر تهران و سکونتگاه‌های خودروی»، تهران، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری ایران

زمردیان، جعفر، حسین حاتمی نژاد، ۱۳۸۱، اسکان غیررسمی در مشهد، نشریه شهرداری‌ها، سال چهارم، شماره ۴۵، تهران

صرافی، مظفر، ۱۳۸۱، نظریه‌ای برای ساماندهی اسکان غیررسمی، مجله هفت شهر شماره ۸

صرافی مظفر، ۱۳۸۱، به سوی تدوین راهبرد ملی ساماندهی اسکان غیررسمی از پراکنده کاری تا گزینشی تا همسویی فراگیر؛ مجله هفت شهر سال سوم شماره ۹ و ۱۰

مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۳، طرح ساماندهی تپه مرادآب کرج، گزارش نهایی مرحله اول، معاونت فنی و عمرانی شهرداری کرج

مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴، راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی و معماری، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

Egger, Steve, 2005, Environmental Modelling & Software, Determining a sustainable city model

Unhabitat, 2002, unhabitat strategic vision, The united nations human settlements program, Nairobi, Kenya.

مربوطه خریداری می شده و تخریب می شوند قیمت گذاری یا توجه به عرصه و اعیان واحدها و همچنین زیرساخت‌های موجود واحدها و بسیاری موارد دیگر انجام شده و قیمت تمام شده اعلام می شد. در کل بعد از گذشت ۱۷ سال از شروع طرح همچنان طرح با خریداری و تملک واحدهای مسکونی ادامه دارد.

### منابع

بیگدلی، داود، ۱۳۸۳، ساماندهی اسکان غیررسمی کوی فاطمیه شهر زنجان، دانشگاه زنجان، دانشکده علوم انسانی

پیران، پرویز، ۱۳۸۱؛ باز هم در باب اسکان غیررسمی: مورد شیرآباد زاهدان؛ نشریه هفت شهر، سال سوم، شماره نهم و دهم.

جواهری پور، مهرداد، بابک داور پناه، ۱۳۸۱، سکونتگاه‌های ناپایدار اقشار کم درآمد شهری، فصلنامه هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی شهری، سال سوم، شماره هشتم

حبیبی کیومرث، پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب چاپ اول

حسین زاده دلیر، ۱۳۷۰، حاشیه‌نشینی در جست‌جوی معنی و مفهوم، اطلاعات سیاسی و اقتصادی، شماره ۴۶-۴۵

خاکپور براتعلی، مریم بیرانوند زاده، ابراهیم رستم گورانی، ۱۳۹۰، اسکان غیررسمی، ناهنجاری‌های شهری و راهکارهای تعدیل آن، شهرک توحید