

عوامل موثر در تحولات جمعیتی و کالبدی سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهرها و

پیامدهای آن، پژوهش موردی: شهر قرچک

* حمیدجلالیان^۱، اصغر پاشازاده^۲، فریوش نامداری^۳

۱. دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشگاه خوارزمی

۲. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی

۳. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی

دریافت: ۱۳۹۳/۱۲/۱۵ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۴/۲۴

Affecting Demographic Factors and Physical Changes in Settlements around
Metropolises and Related Consequences, Case Study: Gharachak City*Hamid Jalalian¹, Asghar Pashazade², Farivash Namdari³

1. Associate Professor of Human Geography Department, Kharazmi University, Tehran, Iran

2. Ph.D. Student of Geography and Urban Planning, Mohaghegh Ardabili University, Ardabil, Iran

3. M.A., Geography and Rural Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran

Received: (15/07/2015)

Accepted: (06/03/2016)

Abstract

Immigration and the growth of metropolitan areas are always associated with major changes in the areas around them. National Tehran metropolis with its rapid growth in recent decades has caused population increase and physical development of the surrounding towns and villages. The aim of this study is to investigate the factors affecting demographic and physical changes in Garachak city as a settlement around Tehran metropolis. The research method is descriptive-analytic and data collection was based on library documents, observation, in-depth interviews and 300 household questionnaires completed randomly. The data were analyzed by using single T- test, multi-variable regression, interpretation of satellite images (in years 1987 and 2011), and Holdern model. The results showed that due to reasons such as locating on Tehran-Varamin road, short distance and the rapid access to metropolis Tehran and its facilities, and also due to the low costs of land and housing in that area, Garachak city has had high population growth so that the city as a complementary area for Tehran has an additional role in residency and settlement. According to Holdern model analysis, approximately %68 of physical growth and nearly %32 of growth in Garachak city is respectively associated with population growth and horizontal-sprawl growth which have caused huge changes in economic, social, and ecological aspects of the city.

Keywords

Immigration, Physical-Spatial Expansion, Multi -Variable Regression, Holdern Model, Tehran Metropolis, Garachak.

چکیده

مهاجرپذیری و رشد کلان‌شهرها همواره ملازم با دگرگونی‌های عمده در نواحی پیرامونی آن‌ها است. کلان‌شهر ملی تهران در دهه‌های اخیر با رشد بالای خود موجب افزایش جمعیت و گسترش فیزیکی شهرها و روستاهای پیرامونش شده است. هدف اصلی این تحقیق، بررسی و تحلیل عوامل موثر بر تحولات جمعیتی و کالبدی شهر قرچک به‌عنوان یکی از سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهر تهران و پی‌آمدهای آن است. روش پژوهش روش توصیفی-تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات مبتنی بر مطالعات اسنادی و میدانی (مشاهده، مصاحبه عمیق و تکمیل ۳۰۰ پرسشنامه خانوار به صورت تصادفی) است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون T تک نمونه‌ای، رگرسیون چندگانه، تفسیر تصاویر ماهواره‌ای شهر قرچک (سال‌های ۱۳۶۶ و ۱۳۹۰) و مدل هلدرن استفاده شده است. نتایج تحقیق گواه بر این است که، شهر قرچک به دلایلی همچون قرارگرفتن در محور تهران- ورامین، مسافت کوتاه و دسترسی آسان به کلان‌شهر تهران و خدمات آن، و همچنین ارزانی زمین و مسکن، مهاجرپذیری و در نتیجه، رشد جمعیتی و کالبدی بالایی داشته است؛ به‌گونه‌ای که به‌عنوان عرصه‌ای تکمیلی برای کارکردهای کلان‌شهر تهران، در زمینه سکونت- خوابگاهی ایفاء نقش نموده است. بر اساس تحلیل مدل هلدرن، ۶۸ درصد از رشد فیزیکی شهر قرچک مربوط به رشد جمعیت و ۳۲ درصد آن مربوط به رشد افقی و اسپرال بوده است، که این رشد سریع سبب ایجاد تغییرات گسترده در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و اکولوژیکی شهر شده است.

واژه‌های کلیدی

مهاجرپذیری، گسترش فیزیکی-کالبدی شهر، رگرسیون چندگانه، مدل هلدرن، کلان‌شهر تهران، قرچک.

مقدمه

در طول قرن بیستم شهرنشینی که محصول انقلاب صنعتی بود، به فرآیندی جهانی تبدیل شد و به‌گونه‌ای فزاینده به کشورهای در حال توسعه نیز سرایت کرد (Guidens, 2005: 603)، به‌طوری‌که از چند دهه گذشته گسترش افقی شهرها یک مشکل جهانی در ارتباط با رشد مادرشهرها شد و نه تنها در آمریکای شمالی، اروپای غربی و ژاپن، بلکه در بعضی از شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه نیز به‌عنوان مهم‌ترین اثر پدیده‌های افزایش جمعیت و شهرنشینی نمایان گردید (Zhao, 2011: 96). بازتاب اکولوژیکی شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها و روند رو به رشد جمعیت آن‌ها در درجه اول گسترش فضایی یا توسعه کالبدی شهرها و دست‌اندازی به زمین‌های کشاورزی و منابع طبیعی پیرامون است (Nazarian, 2002: 367). زیرا کلان‌شهرها نمی‌توانند برای همه جمعیت افزوده شده، فضای حیاتی مناسبی فراهم کنند و به همین دلیل بخشی از جمعیت اضافه شده به کلان‌شهر، به پیرامون آن رانده می‌شوند. کلان‌شهرها به جهت برخورداری از تزايد جمعیت و نیز تأثیرات متقابل فضایی و روابط عملکردی، همواره دگرگونی‌ها و تغییرات عمده‌ای را بر نواحی پیرامونی خود تحمیل می‌کنند، و این موضوعی است که کشورهای پیشرفته و در حال توسعه و از آن جمله ایران آن را تجربه می‌کنند (Zaheri, 2008: 184).

با نگاهی به شهرهای بزرگ جهان می‌توان دریافت که پیشروی به سوی فضاهای پیرامون امری معمول بوده است. بر اثر پیشروی شهر به سوی پیرامون، پدیده شهرشدگی در پیرامون اغلب شهرهای جهان تحقق یافته است. چه بسا روستاهایی که به ناگزیر تعدی‌های ناشی از توسعه شهرنشینی را متحمل شده‌اند و به جزئی از شهر تبدیل شده‌اند. بر اثر این توسعه روزافزون، سطوح شهرها انبساط پیدا می‌کند، به‌عنوان مثال طول فضای شهری در شهرهایی چون پاریس و لس‌آنجلس بیش از ۱۰۰ کیلومتر و در کلکته هندوستان از ۹۰ کیلومتر تجاوز می‌نماید. هر ساله حدود ۶۰ کیلومترمربع به فضای شهری سائوپولو افزوده می‌شود (Arabi, 2008: 55). مصرف فضا و تهاجم به فضای باز در پیرامون شهرهای بزرگ ایران نیز با روند رشد سریع تداوم داشته است. به‌طوری‌که در پیرامون کلان‌شهرهای تهران، تبریز، اصفهان، شیراز، قم و کرج شاهد آن هستیم. به‌عنوان مثال در تهران در فاصله سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ سالانه به طور میانگین حدود ۱۴ کیلومترمربع تحت تصرف فضای شهر در آمده است (Ibid: 55). در این میان، گسترش لجام گسیخته کلان‌شهر تهران دگرگونی و تحولات پر دامنه‌ای را در عرصه‌های گوناگون سکونتگاه‌های

پیرامون خود داشته باشد. رشد شتابان جمعیت شهر تهران و به تبع آن نیاز به مسکن و ساخت و سازهای بیشتر، از یک سو گسترش کالبدی شهر را در جوانب مختلف به دنبال داشته و از سوی دیگر، از طریق تغییر کاربری اراضی مزروعی اطراف شهرها و روستاهای مجاور و تبدیل آن‌ها به کاربری مسکونی، در قالب رشد گسسته انجام پذیرفته است. شایان ذکر است، شواهد نشان می‌دهد توسعه کالبدی و به تبع آن تغییر کاربری اراضی، چه در اطراف شهر و چه در روستاهای حوزه‌ی نفوذ اغلب، بدون برنامه و نااندیشیده صورت گرفته است (Rahnamaie, 1990: 41). البته شدت اثرات کلان‌شهر تهران در نواحی پیرامونی با توجه به قابلیت‌های محیط طبیعی، اجتماعی و اقتصادی سکونتگاه‌ها متفاوت است.

سکونتگاه‌های استقرار یافته در محور جاده ارتباطی تهران-ورامین به دلایلی نظیر نزدیکی به تهران و دسترسی آسان به راه‌های ارتباطی آن مورد توجه مهاجرین قرار گرفته و طی چند دهه اخیر به‌طور کامل نقش و کارکردهای سابق خود را از دست داده‌اند. یکی از این سکونتگاه‌ها شهر قرچک است که در ۳۰ کیلومتری جنوب شرقی تهران واقع شده است. این شهر طی دهه‌های اخیر تغییر و تحولات گسترده‌ای را پشت سر گذارده و اکنون به سکونتگاهی با کارکرد خدماتی - خوابگاهی مبدل شده است. از این رو، تحقیق حاضر به مطالعه و بررسی تحولات کالبدی- فضایی و جمعیتی این شهر با بهره‌گیری از شاخص‌هایی همچون سرانه کاربری‌ها، مهاجرپذیری و تحولات جمعیتی، کاربری اراضی، ساخت و سازها، تقاضای زمین و مسکن، و ... پرداخته است. نتایج و یافته‌های این تحقیق، علاوه بر تبیین علمی تحولات کالبدی- فضایی سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهر تهران، می‌تواند راهکارهای علمی مؤثر جهت کاهش تبعات حاصل از تحولات یاد شده در پیرامون تهران ارائه نماید.

هدف اصلی این تحقیق، بررسی و تحلیل روند گسترش فضایی و تغییرات جمعیتی و وضعیت کاربری‌ها و سرانه‌های شهر قرچک، علل و پی‌آمدهای این تغییرات بوده است. همچنین، از نظر کاربردی بررسی این نمونه می‌تواند در موارد مشابه تعمیم داده شود و به‌عنوان مطالعات پایه برای برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مورد استفاده قرار گیرد. با توجه به مطالب فوق پرسش‌های بنیادین زیر مطرح بوده است:

- آیا رابطه‌ای بین گسترش فضایی- کالبدی شهر قرچک با مهاجرپذیری آن وجود دارد؟
- تحولات جمعیتی و کالبدی - فضایی به وقوع پیوسته در شهر قرچک چه آثار و پی‌آمدهایی در پی داشته است؟

مبانی نظری

نواحی پیرامونی خود تحمیل می‌نماید. در این زمینه و در خصوص مسایل مربوطه آن تحقیقاتی در داخل و خارج از کشور صورت گرفته است که در جدول ۱، برخی از آن‌ها ارائه شده است.

رشد جمعیتی کلان‌شهرها و نیز تأثیرات متقابل فضایی و عملکردی آن‌ها همواره دگرگونی‌ها و تغییرات عمده‌ای را بر

جدول ۱. گزیده پیشینه گسترش کالبدی- فضایی شهرها در اثر مهاجرپذیری

ردیف	محقق / محققین	سال تحقیق	یافته‌های تحقیق
۱	زانگ ^۱	۲۰۰۰	گسترش و خزش شهری شهرهای چین، در پی اسکان فقرای بی‌زمین در پیرامون شهرها و نقش آن در تغییر کاربری (تخریب اراضی کشاورزی و پیامد گسترش شهری).
۲	جوکیش ^۲	۲۰۰۲	مشخص شدن اثر تغییرات جمعیتی بر تغییرات فضایی و کاربری زمین‌های کشاورزی در مناطق بیلاقی اکوادور.
۳	لوپز و همکاران ^۳	۲۰۰۶	مهاجرت از مکزیک به امریکا و نقش آن در تغییر کاربری اراضی امریکا.
۴	مارتینوزی و همکاران ^۴	۲۰۰۷	گسترش شهری در بیرون از محدوده شهری و ایجاد خزش شهری در ۴۰ درصد از سطح جزیره پرتریکو و در نتیجه زیر ساخت و ساز رفتن زمین‌های بسیار حاصلخیز منطقه.
۵	رهنمایی	۱۳۶۹	تأثیر گسترش فضای فیزیکی و نیروی انسانی شهر تهران در روستاهای حوزه نفوذ و نابودی روستاهای اطراف
۶	نظریان	۱۳۷۰	
۷	نظری	۱۳۷۷	اهمیت روند شتابان شهرنشینی و بی‌آمدهای مختلف آن به‌ویژه گسترش فیزیکی شهرها و بلعیدن اراضی زراعی پیرامون با عنایت به پدیده مهاجرت‌های روستایی در سطح کلان ملی.
۸	نوری کرمانی	۱۳۸۱	پیدایش، تحول و عملکردهای شهری در منظومه کلان‌شهر تهران تحت تأثیر تمرکز سرمایه.
۹	حسینی حاصل	۱۳۸۵	نابودی اراضی و تغییر کاربری در پی گسترش تهران به طرف پیرامون، و تبدیل شدن شمال تهران به خانه‌های دوم و مکان توریستی و جنوب تهران به محل مسکونی با تراکم بالا (خوابگاهی).
۱۰	شفیعی نایب	۱۳۸۶	تحمیل نقش‌ها و کارکردهای جدید از سوی کلان‌شهر تهران به فضاهای پیرامونی و بروز نابسامانی در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی و سازمان فضایی مناطق پیرامونی، شهری شدن چشم‌انداز روستایی، تغییر در اقتصاد پایه‌ای روستاها، تغییر کاربری اراضی، تغییر در ترکیب جمعیت و فعالیت.
۱۱	ظاهری	۱۳۸۷	توسعه کلان شهر تبریز و تغییر دیدگاه‌های اقتصادی از بخش کشاورزی به صنعت و خدمات و به عبارتی تحولات اقتصادی و اجتماعی منبعت از تغییرات مناسبات شهر و روستا به صورت مجموعه ای مرتبط با یکدیگر در شکل‌گیری تغییرات کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ کلان‌شهر تبریز.
۱۲	قربانی و همکاران	۱۳۸۹	اثر تغییر جمعیت بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی منطقه بالا طالقان.
۱۳	ظاهری	۱۳۹۰	رابطه تنگاتنگ بین کلان‌شهر تبریز و روستاهای خوابگاهی پیرامون و شکل‌گیری مهاجرت معکوس، متاثر از تامین زمین و مسکن در این روستاها و نزدیکی به محل کار و فعالیت.
۱۴	پورا احمد و همکاران	۱۳۹۰	مهاجرپذیری اسلامشهر به دلیل عوامل دافعه تهران (گرانی زمین و مسکن) و تغییرات کاربری حاصله از آن (تغییر گسترده از کاربری کشاورزی و فضای سبز به کاربری‌های شهری).
۱۵	سلیمانی و همکاران	۱۳۹۱	ادغام هسته‌های روستایی شمال تهران در این کلان‌شهر و پیامدهای فضایی- کالبدی و اجتماعی- اقتصادی آن.

- Zhang
- Jokish
- Lopez & et all
- Martinuzzi & et all

شهر؛ ۳- رشد طبیعی جمعیت شهرها و ۴- گسترش فیزیکی شهرها و به تبع آن ادغام روستاهای مجاور در فضای شهر (Ghadermarzi & Afshari, 2008: 3).

عوامل چهارگانه یاد شده، هر یک به تنهایی و یا در پیوند با یکدیگر و متأثر از نیروهای دافعه درون روستاها و نیروهای جاذبه شهرها اثرگذار بوده‌اند و خود معلول اوضاع سیاسی و اقتصادی- اجتماعی حاکم بر کشور هستند. اما از چهار عامل یاد شده، سه عامل نخست به طور مستقیم و غیرمستقیم منجر به گسترش فیزیکی پیوسته و ناپیوسته شهر در فضای پیرامون می‌شوند. در واقع بازتاب اکولوژیکی شهرها و به‌ویژه شهرهای بزرگ و روند رو به رشد جمعیت آن‌ها در درجه اول گسترش فضایی یا توسعه کالبدی شهرها و دست‌اندازی به زمین‌های کشاورزی و منابع طبیعی پیرامون است (Nazarian, 2002: 367).

به عبارتی دیگر پس از رسیدن کلان‌شهر به حدی از توسعه و گسترش خود به منظور تامین نیازهای جمعیت ساکن در آن لازم است منابع جدیدی تعریف شود؛ از آنجایی که امکان تامین منابع در جوار کلان شهرها غالباً ممکن نبوده و با محدودیت‌های غیر قابل حذف روبروست، کلان‌شهر به ناچار اقدام به دست درازی به فضای دور دست می‌کند تا احتیاج خود را برآورده سازد (Charrier, 1994: 291). این دست‌اندازی را می‌توان «خزش شهری» نام نهاد. خزش شهری از پی‌آمدهای گسترش شتابان کلان‌شهرها به‌ویژه طی نیم قرن اخیر می‌باشد، که موجب گسترش شهرها در نواحی روستایی پیرامون بوده و اغلب کاربرد آن بار منفی دارد. خزش شهری در واقع پراکندگی و گسترش نامنظم اجزای شهر در پیرامون آن است، که ویژگی‌های آن را می‌توان چنین بر شمرد: پراکنش کنترل نشده رشد شهر بر روی زمین‌های روستایی؛ تراکم جمعیتی؛ تغییر کاربری زود هنگام زمین‌های کشاورزی و روستایی؛ گسترش بی‌رویه شهر به پیرامون؛ پراکنش شهر در امتداد جاده‌های منتهی به مادرشهر؛ گسترش‌های اتفاقی، بدون برنامه‌ریزی و نامنظم و در بیشتر موارد به هم پیوستن سکونتگاه‌های سابقاً مجزا از هم (Audrey, 1985: 454).

لانگو ماریو معتقد است که خزش شهری از ویژگی‌های شناخته شده بیشتر شهرهای کشورهای در حال توسعه است، در این کشورها فرایند شهرنشینی با تأخیر صورت گرفته و در جریان آن، نفوذ سنتی و قوی شهرهای بزرگ‌تر و سرمایه‌داری با الگوی کاملاً متمرکز، ظاهراً مقررات شهری را نادیده گرفته و موجب گسترش افقی بیش از حد شهرها شده است (Mario, 2001: 32-37). از این روی، می‌توان گفت که تغییر کاربری اراضی در پیرامون شهر

مرور تحقیقات پیشین، بیانگر این نکته است که مسائل فیزیکی- کالبدی کلان‌شهرها در قالب‌های کلی، حداقل در دنیای در حال توسعه تقریباً مشابه است و تحت تاثیر عوامل جمعیتی و مدیریتی جامعه قرار دارد. به بیان دیگر، رشد و گسترش فیزیکی کلان‌شهرها تحت تاثیر مهاجر پذیری و رشد درونی جمعیت، بروز پدیده خزش شهری به سمت اراضی پیرامون و در نتیجه آن ادغام روستاهای پیرامونی در فضای کالبدی شهر، تغییرات وسیع کاربری اراضی پیرامونی از کشاورزی به کاربری‌های شهری را در پی دارد.

در پژوهش حاضر، اثر کلان‌شهر تهران و همچنین تعامل آن با شهر پیرامونی قرچک به عنوان سکونتگاه اقماری مورد بررسی قرار می‌دهد. بنابراین، روش و نتایج تحقیقات انجام شده مشابه یا مرتبط پیشین، می‌تواند به فرآیند تحقیق و دیدگاه حاکم بر آن کمک نماید. از سوی دیگر، نتایج این تحقیق نیز می‌تواند به غنای ادبیات موضوع بیفزاید.

توسعه کالبدی- فضایی شهر، فرآیندی است که طی آن هم کالبد شهر رشد می‌کند و هم فعالیت‌ها و کاربری‌های شهری متحول می‌شوند و در محیط اطراف نیز تغییراتی ایجاد می‌شود. یعنی هم در بر گیرنده رشد فیزیکی- کالبدی شهر و هم تغییر و رشد کاربری‌ها و سرانه‌های شهری و هم مصرف فضاهای غیر شهری اطراف است. توسعه فیزیکی یا توسعه کالبدی یک شهر به خودی خود نمی‌تواند بد باشد و نه می‌تواند خوب و بی‌نقص باشد. نمی‌توان از توسعه شهرها ممانعت به عمل آورد چراکه شهر نیز همچون موجودات زنده، به‌وجود می‌آید، رشد می‌کند و بزرگ می‌شود. عوامل متعددی نظیر رشد جمعیت و مهاجرت به شهر، این توسعه فیزیکی را تسریع می‌کند (Bemanian, 2008: 106).

به‌طور کلی عوامل گسترش شهر را می‌توان به سه دسته قانونی، جمعیتی و اقتصادی تقسیم نمود. می‌توان گفت مهم‌ترین آن‌ها عامل جمعیتی به خصوص مهاجرت است. در همین راستا مهاجرت و رشد طبیعی جمعیت دو مولفه اصلی جمعیت در خصوص توسعه شهر و تغییر کاربری محسوب می‌شود. بدون شک مهاجرت‌هایی چنین گسترده، همراه با بازتاب‌های گسترده کالبدی- فضایی و اقتصادی- اجتماعی خواهد بود (Singh & Asgher, 2005: 1-2).

دگرگونی‌های نسبی جمعیت در ایران نشان از رشد شتابان شهرنشینی، شهرشدگی روستا، روستاگریزی، روند نامتعادل‌تر شدن توزیع فضایی جمعیت و نظایر اینها دارد. به نظر می‌رسد که چهار عامل عمده در این جریان نقش آفرین بوده‌اند: ۱- حرکت انبوه مردم از روستاها به شهرها؛ ۲- تبدیل برخی از روستاها به

(۲۰۰۲)، آکسو و تان^۹ (۲۰۰۲)، هنری و همکاران^{۱۰} (۲۰۰۳) در خصوص گسترش و توسعه سکونتگاه‌ها و تغییر کاربری اراضی به آن تاکید داشته‌اند (Ghorbani & et. al, 2010: 76-77).

روش تحقیق

تحقیق حاضر، از لحاظ هدف در زمره تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد و روش آن توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات به دو شیوه مطالعات کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی استوار است که در شیوه میدانی از ابزار مشاهده مستقیم، مصاحبه عمیق (با مسئولان شهر قرچک) و پرسشنامه (از سرپرستان خانوار شهر قرچک) استفاده شده است. از میان جامعه آماری مطالعه حاضر (سرپرستان خانوارهای ساکن شهر قرچک) ۳۰۰ نمونه بر اساس فرمول کوکران به دست آمد و پرسشنامه‌ها به شیوه احتمالی ساده پرسشنامه تکمیل گردید. روایی پرسشنامه از مطالعات مشابه و نظرات اساتید و پایایی آن نیز از طریق پیش‌آزمونی از جامعه ۳۰ نفری تامین گردید و با توجه به طیفی بودن سوالات (طیف لیکرت)، از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد که ضریب همستگی آلفا ۰/۸۴ به دست آمد. شاخص‌های اصلی پژوهش، رشد جمعیت، تراکم جمعیت شهری، اشتغال، سطح ساخته شده شهر، نوع و سرانه کاربری‌ها می‌باشند. جدول ۲، متغیرهای این تحقیق را نشان می‌دهد.

برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش‌های کیفی و کمی شامل آزمون t تک نمونه‌ای، تحلیل مدل هلدرن و رگرسیون چندگانه استفاده شد. عوامل مورد بررسی در رگرسیون چندگانه عبارت بودند از: سرمایه‌گذاری، ساخت و سازها، سیاست‌های دولت، ارزش زمین و مسکن، دسترسی به تهران، دسترسی به درآمد و شغل مطلوب و ارتباط با اقوام. همچنین برای بررسی تغییرات فضایی در طی ادوار مورد نظر (سال‌های ۱۹۸۷ و ۲۰۱۱) از تصاویر ماهواره‌ای بهره گرفته شد.

محدوده مورد مطالعه

شهر قرچک یکی از شهرهای استان تهران است و سابقه تاسیس شهرداری در آن به سال ۱۳۵۵ باز می‌گردد. این شهر در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی بالغ بر ۱۹۱۵۸۸ نفر بوده و وسعتی برابر با ۲۳۳۲٫۴ هکتار (محدوده قانونی شهر) داشته است و ضمناً مساحت بافت پر شهر ۱۰۶۵ هکتار می‌باشد (Iran Cencus Center, 2011). موقعیت جغرافیایی آن بین ۵۱ درجه و ۳۵ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۲۴ دقیقه عرض شمالی است.

نسبت مستقیم با اندازه شهر دارد و هر چه شهر بزرگ‌تر باشد و فاقد برنامه‌ریزی دقیق، تأثیر آن در تغییر کاربری اراضی پیرامونی بیشتر است (Ghadermarzi, 2004: 37). با توسعه شهر، ممکن است بسیاری از زمین‌های زیر کشت و یا داری قابلیت کشاورزی در مجاور شهرها تحت پوشش ساختمان‌ها و واحدهای خدماتی و صنعتی قرار گیرد (Taherkhani & Eftekhari, 2004: 94).

در توجیه پدیده، آرچر، معتقد است، در کشورهای در حال توسعه مهاجرت روستا-شهری به لحاظ آثار کالبدی خود بر دو سکونتگاه مذکور دارای روند تقریباً قانونمندی می‌باشد. اگر چه نتوان از آن به عنوان یک قانون کلی یاد نمود. از دیدگاه آرچر، در اغلب مهاجرت‌هایی که به طرف کلان‌شهرها صورت می‌پذیرد اکثریت مهاجران طبق یک فرایند اکولوژیکی خاص در بدو ورود به سکونتگاه‌های شهری با توجه به پایگاه عموماً ضعیف اقتصادی‌شان در حواشی شهری استقرار می‌یابند. روندی که نتیجه‌اش شکل‌گیری سکونتگاه‌های جدید در حاشیه کلان‌شهر می‌باشد (Archer, 1991: 13), (Qiong & et all., And 2006: 2). در پی این گسترش فضایی سکونتگاه‌ها، تغییراتی در کاربری اراضی آن‌ها صورت می‌گیرد.

تغییر کاربری اراضی، یعنی تغییر در نوع استفاده از زمین، که لزوماً تغییر در سطح زمین نبوده، بلکه تغییر در تراکم و مدیریت زمین نیز می‌باشد، نتیجه فعل و انفعالات پیچیده عوامل متعددی نظیر سیاست، مدیریت، اقتصاد، فرهنگ، رفتار انسانی و محیط می‌باشد (Khakpour & et all, 2007: 47). به عبارتی دیگر تغییر کاربری زمین شامل تغییر نوع کاربری‌ها و تغییر در نحوه پراکنش و الگوهای فضایی فعالیت‌ها و کاربری‌ها می‌باشد (Briassoulis, 2000: 12).

علل تغییر کاربری زمین در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه متفاوت است؛ در کشورهای توسعه یافته تغییر کاربری زمین ریشه در دلایل اقتصادی مانند کشاورزی بزرگ مقیاس، توسعه شهری و افزایش نیاز به نگهداری کیفیت محیط زیست برای نسل فعلی و نسل‌های آتی دارد، اما در کشورهای در حال توسعه رشد سریع جمعیت، فقر و موقعیت اقتصادی عوامل اصلی است (Pour Ahmad & et all, 2011: 134).

در پژوهش حاضر، علاوه بر در نظر داشتن همه عوامل موثر در این فرآیند، تاکید بر عامل جمعیتی به‌ویژه عامل مهاجرت می‌باشد. عاملی که چاپین^۶ (۱۹۶۶)، هلن بریاسولیس^۷ (۲۰۰۰)، لامبین^۸

9. Aksu Vatan
10. Henry et all

6. Chappin
7. Helen Bryasvlvs
8. Lambyn

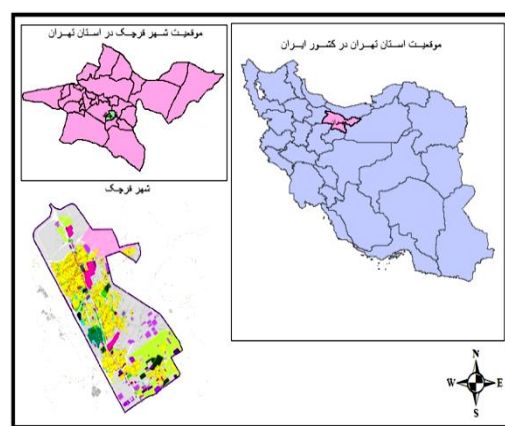
* حمید جلالیان و همکاران: عوامل موثر در تحولات جمعیتی و کالبدی سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهرها و پیامدهای آن

شکل ۱، موقعیت قرچک را در استان تهران نشان می‌دهد. این شهر تا سال ۱۳۹۱ جزء بخش قرچک از شهرستان ورامین بود.

جدول ۲. متغیرهای تحقیق

نام متغیر	نوع متغیر	نوع اندازه‌گیری / نوع تحلیل
مساحت واحدهای مسکونی	وابسته	درصد قطعات ریز، متوسط و درشت دانه
قدمت واحدهای مسکونی	وابسته	درصدگیری بر اساس قدمت
تعداد پروانه‌های ساختمانی	وابسته	درصد تعداد با طبقات مختلف
مهاجرپذیری	مستقل / وابسته	گزارشهای آماری و پرسشگری میدانی / رگرسیون
ساخت و ساز	مستقل / وابسته	اسناد و مدارک شهرداری / رگرسیون
اشتغال و درآمد	مستقل / وابسته	نظرسنجی / آزمون T و رگرسیون
قیمت زمین و مسکن	مستقل / وابسته	بررسی اسناد، مشاهده و نظرسنجی / آزمون T و رگرسیون
سرمایه‌گذاری	مستقل	بررسی اسناد / رگرسیون
سیاست‌های دولت	مستقل	بررسی اسناد / رگرسیون
دسترسی به تهران	مستقل	مشاهده و نظرسنجی / آزمون T و رگرسیون
ارتباط با خویشاوندان و اقوام	مستقل	نظرسنجی / آزمون T و رگرسیون
تغییر کاربری اراضی	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
آلودگی‌ها	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
هزینه‌ها	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
تخلفات	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
تخریب چشم انداز	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
تقاضای زمین و مسکن	وابسته	نظرسنجی / آزمون T
پس‌انداز	وابسته	نظرسنجی / آزمون T

قبل از شهر شدن و تاسیس شهرداری، قرچک یک منطقه کشاورزی با سکنه روستایی بود که در سال‌های پس از انقلاب اسلامی به علت فقدان نظارت‌های قانونی بر ساخت و ساز خانه‌های ارزان قیمت توسط کارکنان کارگاه‌های اطراف ورامین بدور از چشم شهرداری و سایر ارگان‌های مدیریت شهری ساخته می‌شد و با اسناد موقت خرید و فروش می‌گردید. به همین علت نیز در سال‌های نخست انقلاب با رشد شتابان و انفجاری روبه رو بوده است و در طول یک دوره پنجاه و پنج ساله (از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۹۰) شمار سکنه قرچک ۱۱۴۷ برابر شده و از ۱۶۷ نفر به ۱۹۱۵۸۸ نفر بالغ گردیده است. با مهیا شدن بستر قانونی در طرح هادی شهر قرچک با توجه به عدم امکان توسعه فیزیکی شهر به



شکل ۱. موقعیت شهر قرچک در استان تهران

مهاجر در منطقه کلان‌شهری تهران عمل نماید. به‌طوری‌که جمعیت آن در سال ۱۳۵۵ به ۱۴۹۹۹ نفر رسیده و به شهر تبدیل شده است. شهر قرچک در فاصله سال‌های ۵۵-۱۳۴۵ سالانه بالغ بر ۲۵ درصد افزایش جمعیت داشته است. این میزان در کلیه شهرهای کشور مشابه و همانندی ندارد. در طی ۶۵-۱۳۵۵ این وضعیت باز ادامه داشته است. پی‌آمد چنین وضعیتی از نظر کالبدی برای شهر قرچک، گسترش شتابان شهر بوده است. همچنین نتایج سرشماری ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ این واقعیت را آشکار می‌سازد که عرضه زمین و مسکن در این شهر محدود شده و با نظارت و کنترل ساخت و سازها که در سال‌های اخیر شکل قانونی یافته و دنبال می‌شود روند رشد سالانه جمعیت در این شهر بسیار کاسته شده است که نشانه ظهور پدیده مهاجر فرستی از شهر قرچک می‌باشد. جدول ۳، تحولات جمعیت قرچک را از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰ نشان می‌دهد.

بررسی روندهای رشد سالانه نیز حاکی از این است که روندهای رشد در این شهر همواره روبه افزایش بوده و با ارقام بالایی روبه‌رو بوده است. مهم‌ترین علت این افزایش جمعیت را می‌توان به مهاجرپذیری شهر قرچک نسبت داد. جدول ۴، آمار مهاجران واردشده به شهرستان ورامین را طی دوره‌های اخیر نشان می‌دهد. همچنان که پیداست، مهاجرپذیری در این شهرستان تحت تاثیر جاذبه‌های کلان‌شهر تهران و زمینه‌های اشتغال و سکونت در پیرامون آن همچنان روند صعودی را نشان می‌دهد.^{۱۱}

دلیل محدودیت اراضی، ادغام روستاهای مجاور در مجموعه شهری جهت توسعه بافت کالبدی در نظر گرفته شد، به طوری که از سال ۱۳۷۱ روستای پوئینک، به عنوان بخشی از منطقه شهری قرچک در آمد و در چند سال اخیر نیز دو روستای حاشیه این شهر به شهر پیوسته و در آن ادغام شده است که قبل از سرشماری ۷۵ به نام باقرآباد و مافی‌آباد نامیده می‌شدند. به این ترتیب، می‌توان گفت شکل‌گیری شهر قرچک از چند هسته روستایی و همچنین سکنی‌گزیدن مهاجرین از سراسر کشور در سطح شهر بوده است (Pazhohesh and Omran Consulting Engineers, 2011: 145) و این گسترش جمعیتی شهر و روستاهای اطراف آن تا جایی پیشرفت که در سال ۱۳۹۱ محدوده بخش قرچک به شهرستان قرچک و این شهر به مرکز شهرستان ارتقاء یافت.

روند تحولات جمعیتی

قرچک در گذشته نه چندان دور روستایی کوچک بوده است به‌طوری‌که در سال ۱۳۳۵ فقط ۱۶۷ نفر جمعیت داشته که این میزان در سال ۱۳۴۵ به ۲۰۰۱ نفر رسیده است. تا این دهه قرچک یک کانون جمعیتی کوچکی بوده که در اطراف جاده اصلی تهران به ورامین شکل گرفته است. اما از دهه ۱۳۴۵ به بعد به تبعیت از روندهای حاکم بر ساختار حرکات مکانی جمعیت در کشور، موقعیت قرارگیری قرچک در ارتباط با شهر تهران باعث شده است که این سکونتگاه به‌عنوان یکی از کانون‌های جمعیتی برای جذب جمعیت

جدول ۳. سیر تحولات جمعیتی شهر قرچک

سال	جمعیت (نفر)	رشد جمعیت (درصد)	تعداد خانوار	نسبت جنسیتی
۱۳۴۵	۲۰۰۱		-	-
۱۳۵۵	۱۴۹۹۹	۲۵	-	-
۱۳۶۵	۸۰۰۳۹	۱۶/۷	۱۵۶۶۳	۱۰۹/۳
۱۳۷۵	۱۶۶۴۶۵	۷/۳	۳۴۳۲۳	۱۰۸/۵
۱۳۸۵	۱۷۴۰۰۶	۰/۴	۴۲۵۱۴	۱۰۷/۱
۱۳۹۰	۱۹۱۵۸۸	۰/۵	۵۲۷۶۹	۱۰۶/۲

ماخذ: مرکز آمار ایران، گزارش سرشماری‌های جمعیتی، ۹۰ - ۱۳۴۵

۱۱. یادآوری می‌شود آمار رسمی مهاجرت‌ها در سطح شهرستانی تهیه می‌شود و نمی‌توان شهر یا بخش را از آن جدا نمود.

پژوهش و عمران ۱۳۹۰: ۱۶۱). درحالی‌که شهر قرچک در این خصوص سهمی برابر ۴۸ درصد (کمتر از ۷۵ مترمربع زیربنا) داشته و این ویژگی خود ریزدانی بافت مسکونی در شهر قرچک را تداعی می‌نماید (جدول ۵). همچنین بررسی وضعیت تراکم در شهر قرچک حاکی از این است که تراکم خالص مسکونی ۴۷۰ نفر در هکتار و تراکم ناخالص مسکونی ۲۳۹ نفر در هکتار می‌باشد. تراکم کلی جمعیت بر اساس آمار جمعیت سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۸۵، در این شهر برابر با ۷۴/۶ نفر در هکتار می‌باشد. بنابراین ملاحظه می‌شود تراکم در بخش‌های مسکونی بسیار بالا است، در حالی که تراکم کلی جمعیت رقم متناسبی را نشان می‌دهد. دلیل این امر وجود زمین‌های خالی و بایر اراضی کشاورزی در داخل محدوده شهر می‌باشد. بررسی ابعاد قطعات مسکونی در شهر قرچک و همچنین پراکنندگی جمعیت در بلوک‌های شهری این وضعیت را تایید می‌کند.

وضعیت فوق یا به عبارتی خصوصیات و نحوه ساخت مسکن در این شهر بیانگر ساختار اجتماعی- فرهنگی حاکم بر خانوارهای ساکن در آن است. در واقع اکثر خانوارهای ساکن در این شهر جزء طبقات درآمدی پایین و متوسط هستند. بالابودن تراکم نفر در واحد مسکونی (۴/۱ نفر) و تراکم نفر در خانوار یا بعد خانوار (۴/۱ نفر) و به تبع آن تراکم نفر در اتاق در این شهر این وضعیت را تایید می‌کند (جدول ۶).

آمارهای مهاجرتی تمامی دوره‌های سرشماری جمعیتی نشان می‌دهد استان تهران رتبه اول مهاجرپذیری را در میان استان‌های کشور دارا بوده است. در مورد شهر قرچک، در تمام ادوار سرشماری، نسبت جنسی به سود مردان بوده است. اما این نسبت یک روند کاهشی را سپری می‌کند که نشانگر کاهش روند مهاجرپذیری شهر قرچک و تثبیت جمعیت شهری آن در سال‌های اخیر می‌باشد.

جدول ۴. آمار مهاجران وارد شده به ورامین طی ۱۵ سال اخیر (نفر)

دوره	جمع	نقاط شهری	نقاط روستایی	اظهاری نشده
۸۵ - ۱۳۷۵	۱۵۰۷۷۶	۲۹۲۵۱	۱۲۹۶۰	-
۹۰ - ۱۳۸۵	۵۳۴۴۳	۲۰۹۸۶	۴۴۹۷	۲۴۱

مأخذ: مرکز آمار ایران، گزارش سرشماری‌های جمعیتی، ۹۰ - ۱۳۷۵

روند تحولات مسکن

یکی از شاخص‌های مهم مورد ارزیابی در تحولات فضایی و جمعیتی سکونتگاه‌ها، بررسی وضعیت مسکن یعنی مساحت زیربنای واحدهای مسکونی و کیفیت آن‌ها است. در سرشماری ۱۳۸۵ در کانون‌های شهری کشور تنها ۳۰ درصد واحدهای مسکونی کمتر از ۷۵ مترمربع زیربنا داشته و ۷۰ درصد آن‌ها از زیربنای بیش از ۷۵ مترمربع برخوردار بوده‌اند (مهندسين مشاور

جدول ۵. توزیع واحدهای مسکونی بر حسب مساحت زیربنا در شهر قرچک

شهر قرچک	قطعات ریز دانه (مترمربع)						
	کمتر از ۵۰	۵۱-۷۵	۷۶-۸۰	۸۱-۱۰۰	۱۰۱-۱۵۰	۱۵۱-۲۰۰	۳۰۰ متر و بیشتر
درصد قطعات	۱۹/۲	۲۸/۸	۱۰/۲	۱۸	۱۷/۷	۵/۱	۰/۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

جدول ۶. تحولات شاخص‌های مسکن شهر قرچک طی دوره ۹۰ - ۱۳۸۵

سال	بعد خانوار	تعداد واحد مسکونی	افزایش واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی
۱۳۵۵	-	۲۱۰۶	۱۰۰۴۳	-	-
۱۳۶۵	۵/۱۲	۱۲۱۴۹	۱۰۹۲۵	۱/۲۱	۶/۵۸
۱۳۷۵	۴/۸۵	۲۳۰۷۴	۱۹۴۲۸	۱/۲۵	۷/۲۱
۱۳۸۵	۴/۰۹	۴۲۵۰۲	۹۱۶۵	۰/۹۹	۴/۰۹
۱۳۹۰	۴/۰۲	۵۱۶۶۷	-	۰/۸۶	۳/۲۴

مأخذ: مرکز آمار ایران، ۹۰ - ۱۳۵

روند کاهشی داشته و به شرایط مطلوب نزدیک شده است؛ یعنی با افزایش تعداد خانوار، تعداد واحدهای مسکونی نیز افزایش یافته و تراکم خانوار در واحد مسکونی از نظر کمی، بهبود قابل توجه‌ای داشته است.

همچنین بررسی میزان قدمت واحدهای مسکونی در شهر قرچک نشان از این دارد که نسبت عمر واحدهای مسکونی با میزان قدمت و پیشینه تاریخی شهر، جمعیت و مهاجرپذیری شهر در رابطه است، به طوری که نزدیک به نیمی از این بناها کمتر از ۱۵ سال عمر دارند (جدول ۷).

می‌توان این گونه استنباط کرد که با افزایش ساخت و ساز (مسکن)، قیمت زمین و مسکن بالا رفته و به رقم کمتر از یک خانوار (خانواده‌های مجرد و بدون سرپرست خانوار) در واحد مسکونی رسیده است که این خود نشان از کوچک شدن ابعاد خانوار و خانوارهای تازه تشکیل شده است. این موضوع باعث افزایش تقاضای مسکن شده و این تقاضا در شهر قرچک به دلیل قشر مهاجر کم درآمد و با مبدأ روستایی، از فشردگی بالایی برخوردار است. جدول ۶ نشان می‌دهد که تراکم خانوار در واحدهای مسکونی به دلیل افزایش رشد تعداد واحدهای مسکونی

جدول ۷. قدمت واحدهای مسکونی شهر قرچک

جمع	نا مشخص	قبل از ۴۵		۵۵-۱۳۴۵		۶۵-۱۳۵۵		۷۵-۱۳۶۵		۸۵-۱۳۷۵			
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد		
۱۰۰	۴۲۵۰۲	۰/۶	۲۵۱	۰/۵	۲۱۲	۳/۹	۱۶۴۴	۲۷/۵	۱۱۷۰۶	۲۱/۸	۹۲۶۱	۴۵/۷	۱۹۴۲۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، گزارش سرشماری‌های جمعیتی، ۹۰ - ۱۳۴۵

ساخت و ساز به سوی توسعه عمودی دارد و بیانگر افزایش جمعیت و همچنین افزایش ساخت و سازها و کمبود فضا در این شهر است (جدول ۸).

تعداد پروانه‌های ساخت و ساز و تعداد طبقات ساختمان (یکی دیگر از شاخص‌های مورد بررسی در این تحقیق) طی سال‌های ۱۳۷۷، ۱۳۷۹ و ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ در شهر قرچک نشان از گرایش

جدول ۸. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره بر حسب تعداد طبقات ساختمان در شهر قرچک

سال	یک طبقه		دو طبقه		سه طبقه و بیشتر		جمع
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱۳۷۷	۲۷۵	۶۲/۳۵	۱۰۹	۲۴/۷	۵۷	۱۲/۹	۴۴۱
۱۳۷۹	۳۱۷	۶۲/۴	۱۴۷	۲۸/۹	۲۰۵	۲۰/۸۵	۹۸۳
۱۳۸۵	۱۶۱	۳۳/۷	۱۵۳	۳۲	۱۶۴	۴۳/۳	۴۷۸
۱۳۹۰	۱۲۷	۲۴	۱۲۰	۲۴	۴۲۵	۵۲/۲	۶۷۲

مأخذ: مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۹۰

ساکنین قرچک در تهران اشتغال داشته و قرچک نقش خوابگاهی را برای آن‌ها ایفا می‌کند. سهم بسیار بالای شاغلین این شهر در بخش صنعت و خدمات، بیانگر تأثیر واضح نخست شهر ایران بر ساختار اقتصادی این شهر است؛ دیگر این که، به دلیل رشد و گسترش شهر قرچک در اثر مهاجرت و در پی آن تقاضای بالای زمین، اراضی کشاورزی مورد تهدید قرار گرفته و مالکان آن‌ها را به تبدیل اراضی تشویق نموده است. این مساله خود زمینه‌ساز تغییر کاربری اراضی و کاهش سطح اشتغال در بخش کشاورزی شهر شده است.

تحولات اشتغال

علیرغم آن که شهر قرچک در دشت حاصل خیز ورامین قرار گرفته ولی میزان اشتغال در بخش کشاورزی سهم ناچیزی را نشان می‌دهد. از کل جمعیت شاغل در سال ۱۳۹۰ برابر با ۴۵/۲ درصد در بخش فعالیت‌های خدماتی-اداری، ۵۲/۶ درصد نیز در فعالیت‌های صنعتی و تنها ۲/۲ درصد در بخش فعالیت‌های کشاورزی، اشتغال دارند (Iran Census Center, 2011). دو دلیل عمده برای این وضعیت قابل ذکر است: یکی این که تعداد قابل ملاحظه‌ای از

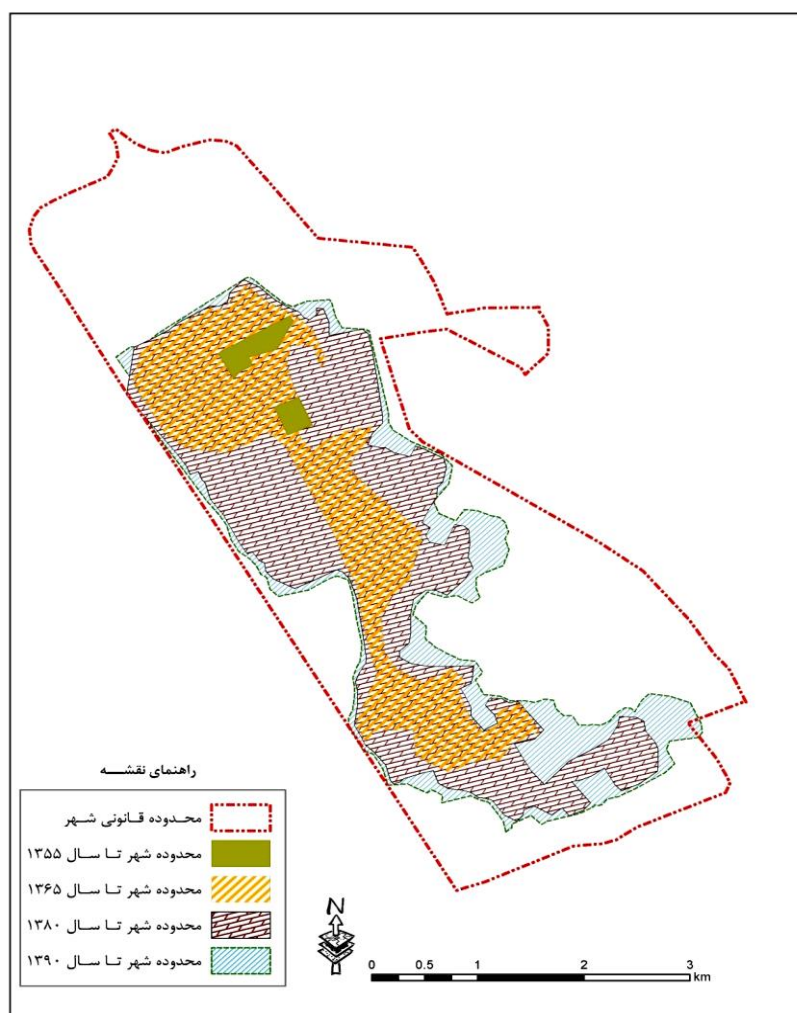
روند گسترش و تحولات کالبدی

از نظر کالبدی، شهر قرچک با توجه به جمعیت‌پذیری بالای آن گسترش زیادی داشته است، گسترشی که باعث ادغام روستاهای (مافی آباد، باقر آباد، پوئینک و...) در شهر قرچک شده است.

مهاجرت گسترده و شتابان طی دوره ۶۵-۱۳۴۵ در شهر قرچک باعث شده تا بسیاری از ساخت و سازها خارج از برنامه رسمی شهرسازی شکل بگیرد. در این بین اقداماتی نیز برای پاسخگویی به نیاز مهاجران و جمعیت صورت گرفت (احداث شهرک طلائییه و فردیس)، اما این مسأله پاسخگوی نیازها نبوده و در نتیجه بخش‌های عمده‌ای از شهر به صورت خودرو و شتابزده شکل گرفته است. حریم شهر قرچک در وضعیت موجود دارای مساحتی بالغ بر ۶۵۰۳ هکتار می‌باشد و روستاهای صالح

آباد، قشلاق جیتو، محمدآباد، ولی‌آباد، امین‌آباد، داوودآباد، قشلاق بالا و قشلاق پایین در این حریم قرار دارند (Pazhohesh and Omran Consulting Engineers, 2011: 15).

شکل ۲، برای درک بهتر چگونگی گسترش و تغییراتی شهر قرچک ارائه شده است. به موازات افزایش شدید جمعیت شهر، توسعه کالبدی آن نیز سریع بوده است؛ به گونه‌ای که میزان مساحت بافت پر شهر که در سال ۱۳۵۵ برابر ۲۴/۹ هکتار بود در سال ۱۳۶۵ به ۴۳۹ هکتار و در سال ۱۳۸۰ به ۸۷۳/۴ و در سال ۱۳۹۰ به ۱۰۶۵ هکتار رسیده است. ارقام گویای این است که وسعت شهر بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ نزدیک به ۴۲/۷ برابر افزایش یافته است و اینک محدوده قانونی شهر در انتهای سال ۱۳۹۱ برابر با ۲۳۳۲/۴ هکتار است.



شکل ۲. روند تغییرات و گسترش فضایی شهر قرچک از ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰

بررسی کاربری‌های خدماتی (پارک و فضای سبز، آموزشی، درمانی و بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، پذیرایی- تفریحی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات) در شهر قرچک نشان می‌دهد که از کل محدوده شهر حدود ۱۲۰/۴ هکتار به کاربری‌های خدماتی اختصاص دارد. این میزان ۵/۱۶ درصد از سطح شهر و ۱۰/۰۹ از سطح ساخته شده را در بر می‌گیرد. مقایسه سطوح خدماتی در طرح هادی قبلی و در وضعیت فعلی حاکی از این است که در فاصله زمانی ۸۷-۱۳۷۲ حدود ۱۱/۴ هکتار به سطوح خدماتی شهر اضافه شده است. در واقع سطوح خدماتی شهر (خدمات مذکور) از ۱۰۹ هکتار در سال ۱۳۷۲ به ۱۲۰/۴ هکتار در سال ۱۳۸۷ رسیده است. وضعیت فوق عدم تناسب رشد خدمات با سایر کاربری‌ها به‌ویژه کاربری مسکونی و در مجموع ضعف سرانه‌های خدماتی در شهر را نشان می‌دهد. سرانه خدمات هفتگانه شهر ۶/۹۲ مترمربع می‌باشد. در داخل محدوده شهر قرچک علاوه بر سطوح ساخته شده ۴۸/۸۷ درصد از سطح شهر جزء اراضی ساخته نشده است که از این میزان، اراضی بایر ۳۷/۴۲ درصد و اراضی کشاورزی ۱۰/۵۶ درصد را به خود اختصاص داده است (جدول ۹).

بررسی روندهای مهاجرتی به شهر قرچک و سیر تحولات و تغییرات کاربری اراضی این شهر مشخص می‌کند که چنین مکانیزمی بدون تردید شکل دهنده و اثرگذار بر وضع موجود شهر می‌باشد. مقایسه سرانه کاربری‌های شهر قرچک با سرانه‌های استاندارد طرح‌های شهری کشور و سرانه استان تهران، نشان دهنده اختلاف فراوان میان آن‌ها می‌باشد. این امر گویای این مطلب است که کاربری اراضی شهر قرچک، به لحاظ سرانه‌ها وضعیت غیر استاندارد دارد از میان کاربری‌ها، کاربری‌های مسکونی، آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اداری، صنعتی، نظامی، فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و کاربری ورزشی بیش‌ترین اختلاف را با سرانه‌های استاندارد دارند، اما کاربری‌های مذهبی و تجاری تا حدودی به سرانه‌های استاندارد نزدیک می‌باشند. مقایسه سرانه‌های شهر قرچک با میانگین کشوری نیز نشان‌دهنده اختلاف فراوان آن‌ها است. مقایسه سرانه کاربری‌های مختلف شهر قرچک با شهر تهران نکات مهمی را نشان می‌دهد از جمله این که شهر قرچک در برخی از کاربری‌ها از قبیل کاربری‌های آموزشی، تجاری و صنعتی سرانه‌های بالاتری دارد (شایان ذکر است که از سرانه ۱۷,۱ متری کاربری صنعتی، ۸ متر آن مربوط به کوره‌های آجرپزی، ۴ متر صنایع سبک، ۳ متر صنایع سنگین و ۲ متر هم مربوط به انبارداری و دامداری صنعتی می‌باشد). اما در کاربری‌های بهداشتی، فرهنگی، اداری، ورزشی، فضای سبز، نظامی، تاسیسات و تجهیزات شهری،

بررسی و مقایسه تصاویر ماهواره‌ای قرچک بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ حاکی از آن است که این شهر در بخش‌های پیرامونی گسترش قابل توجهی یافته است که با اندکی مسامحه می‌توان پراکنش شهر را افقی و الگوی گسترش فعلی شهر را گسترش خطی در امتداد محور ارتباطی تهران- ورامین دانست. در این تغییرات نباید نقش سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و نیز بنگاه‌های معاملاتی و بورس‌بازان زمین را نادیده گرفت. شایان ذکر است توسعه کالبدی قرچک در نتیجه تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی به کاربری‌های دیگر (کاربری شهری) و نیز اشغال زمین‌های متعلق به روستاهای واقع در حد فاصل شهر قرچک، شرایط را برای ادغام این روستاها با شهر فراهم نموده و می‌رود تا روستاهای پیرامونی دیگری نیز در این شهر ادغام شوند.

کاربری‌ها و سرانه‌ها

تقاضا برای کاربری‌های جدید می‌تواند بیانگر تحولات تکنولوژیکی یا تغییرات در ساخت و نیازهای یک جامعه باشد. برخی از این تحولات کم دوام هستند، در حالی که برخی دیگر نمایانگر یک تقاضای دایمی هستند. طی سال‌های اخیر فعالیت‌های انسان به عنوان مهم‌ترین عامل تغییرات الگوی کاربری زمین شناخته شده است. در شناخت چنین تحولات و عوامل موثر در ایجاد آن، از لحاظ تحلیل، الگوسازی و مدیریت الگوی کاربری اراضی در سطوح محلی، منطقه‌ای و جهانی کار بسیار مشکلی است (Singh & AsgherT, 2005: 1-2).

به‌طورکلی این عوامل را به سه گروه قانونی، جمعیتی و اقتصادی می‌توان تقسیم کرد که در این تحقیق تاکید بر عامل جمعیتی می‌باشد. از میان مجموعه عوامل جمعیتی، مهاجرپذیری مهم‌ترین عامل اثرگذار بر تغییر کاربری زمین است.

بررسی کاربری عمومی زمین و نحوه استفاده از اراضی در شهر قرچک حاکی از این است که شهر در وضعیت موجود دارای مساحتی بالغ بر ۲۳۳۲/۴ هکتار می‌باشد. این میزان حدود ۵۱/۱۳ درصد (۱۱۹۲/۵ هکتار) ساخته شده و ۴۸/۸۷ درصد آن (۱۱۳۹/۸ هکتار) ساخته نشده می‌باشد. از کل شهر حدود ۳۶۹/۷ هکتار آن با سرانه ۲۱/۲۵ مترمربع به کاربری مسکونی اختصاص دارد، این میزان حدود ۱۵/۸۵ درصد از مساحت شهر و ۳۱ درصد از سطح ساخته شده را در بر گرفته است. مقایسه کاربری مسکونی در طرح هادی قبلی قرچک، با وضعیت موجود حاکی از این است که این شهر در هنگام تهیه طرح هادی دارای ۲۳۱ هکتار سطح مسکونی بوده است، این میزان در حال حاضر به ۳۶۹/۷ هکتار می‌رسد. در واقع در فاصله زمانی ۸۷-۷۲ حدود ۱۳۸/۷ هکتار به سطح کاربری‌های مسکونی شهر اضافه شده است.

شب بیشتر می‌شود و در روز کاهش می‌یابد. در واقع یکی از علل شکل‌گیری این شهر را می‌توان نیاز به مسکن برای افراد مهاجری دانست که امکان تهیه مسکن در کلان‌شهر تهران را نداشته و به خاطر پایین بودن قیمت زمین و مسکن در این شهر ساکن شدند. بنابراین، با توجه به افزایش کاربری مسکونی، نیاز به سایر کاربری‌ها به‌ویژه کاربری‌های خدماتی احساس می‌شود.

باز هم اختلافات فراوان مشاهده می‌شود و تنها در کاربری‌های مسکونی، مذهبی، حمل و نقل تفاوت آنچنانی بین میانگین سایر شهرهای استان تهران با شهر قرچک وجود ندارد. با کمی تامل می‌توان گفت که در بین کاربری‌ها، کاربری مسکونی بیشترین فراوانی را به خود اختصاص می‌دهد. در مقابل کاربری مسکونی، کاربری‌های خدماتی درصد بسیار کمی را دارند. این شرایط نشانگر نقش خوابگاهی شهر است و از طرفی جمعیت شهر در

جدول ۹. مقایسه سرانه کاربری‌های شهر قرچک با سرانه‌های استاندارد طرح‌های شهری کشور و سران‌ها ستان تهران

کاربری‌ها	وضعیت کاربری‌های شهر قرچک در سال ۱۳۸۷		سرانه‌های استاندارد در طرح‌های شهری ایران (به متر)	میانگین سرانه کاربری‌های مختلف در کل کشور (به متر)	میانگین سرانه کاربری‌ها در شهر تهران (به متر)
	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)			
مسکونی	۳۶۹۷۹۸۶	۲۱/۲۵	۵۰	۴۴/۵۳	۲۲/۹۶
مختلط (اداری - تجاری - مسکونی)	۱۱۸۸۸	۱/۰۴	-	-	-
آموزشی	۲۵۲۲۹۸	۱/۴۵	۴	۴/۵۷	۱/۸۶
بهداشتی / درمانی	۲۸۸۲۵	۱/۱۷	۱/۶ - ۱/۵	۱/۳۶	۱/۵۳
مذهبی	۵۱۳۰۳	۱/۲۹	۱/۲ - ۱/۳	۱/۶۸	۱/۲۹
فرهنگی	۲۶۶۲۷	۱/۱۵	۱/۵ - ۱/۷۵	۱/۳۷	۱/۳۷
اداری	۸۶۵۱۵	۱/۵۰	۲	۴/۴۸	۱/۴۴
تجاری	۲۹۰۱۶۷	۱/۶۷	۴-۲	۲/۲۴	۱/۳۱
صنعتی	۲۴۰۸۹۲۴	۱۷/۱	۲ - ۳/۵	۴/۳۲	۲/۸۴
ورزشی	۱۴۵۷۳۱	۱/۸۴	۲/۲۵	۸/۰۶	۱/۲۵
فضای سبز	۶۸۸۳۷۴	۳/۹۶	۹/۵	۸/۶۴	۸/۶۴
پذیرایی	۳۰۲۳۲	۱/۱۷	-	-	-
نظامی	۱۴۴۲۰	۱/۰۸	۶	۴/۴۳	۴/۱۶
حمل و نقل	۳۶۲۴۶۹۴	۲۰/۸	۳۰	۲۳/۶۶	-
تجهیزات شهری	۳۴۹۹۴	۱/۲۰	۶	۳/۹۵	۱/۸۶
تاسیسات شهری	۶۲۵۳	۱/۰۴	۶	-	-
جمع کل ساخته شده	۱۱۹۲۵۵۹۷	۶۸/۵۴	-	-	-
اراضی کشاورزی	۲۱۸۰۶۴۳	-	-	-	-
باغداری	۲۸۳۳۹۵	-	-	-	-
اراضی بایر	۸۷۲۸۸۶۵	-	-	-	-
رودخانه ها و نهرها	۲۰۵۸۰۰	-	-	-	-
جمع کل ساخته نشده	۱۱۳۹۱۷۰۳	-	-	-	-
جمع کل مساحت شهر	۲۳۳۲۴۳۰۰	-	-	-	-

ماخذ: مهندسین مشاور پژوهش و عمران، ۱۳۹۰ و پوراحمد، ۱۳۹۰: ۱۴۵

نتایج حاصل از مدل هلدرن در مورد شهر قرچک نشان می‌دهد که در فاصله سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۵۵، حدود ۶۸ درصد از رشد فیزیکی، مربوط به رشد جمعیت و حدود ۳۲ درصد رشد شهر مربوط به رشد افقی و اسپرال شهر بوده است. این امر به کاهش تراکم ناخالص جمعیت و افزایش سرانه ناخالص زمین شهری منجر گشته است. به این ترتیب، شهر قرچک در بین سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ رشد ۱۲/۷ برابری جمعیت و رشد ۴۲/۷ برابری کالبد و فضای شهر را تجربه نموده است.

علل مهاجر پذیری شهر قرچک

با توجه به نتایج مدل هلدرن لازم بود که عوامل مهاجر پذیری (مهم‌ترین عامل گسترش شهر قرچک) این شهر بررسی گردد. به این منظور ابتدا طی بازدید میدانی و مصاحبه با چند تن از کارشناسان شهرداری قرچک عوامل مهم مربوطه شناسایی شد. متغیرهای ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری‌های مربوط در شهر، دسترسی به شغل و درآمد مطلوب، سیاست‌های دولت برای پراکنندگی جمعیت از تهران به حاشیه، ارزانی زمین و مسکن نسبت به تهران و دسترسی راحت به تهران و امکانات آن، و رابطه خویشاوندی یکی از مهم‌ترین عوامل مهاجر پذیری شهر قرچک می‌باشد.

برای اندازه‌گیری این عوامل، از پرسشنامه استفاده شد و برای تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده پرسشنامه نیز از آزمون رگرسیون چندگانه یا چندمتغیره بهره گرفته شد. رگرسیون چندمتغیره روشی برای مطالعه سهم چند متغیر مستقل در پیش‌بینی متغیر وابسته است. لذا برای مشخص کردن مهم‌ترین متغیرهای تأثیرگذار بر متغیر وابسته (مهاجرپذیری شهر قرچک) از رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. برای تحلیل متغیرهای مستقل و وابسته از رگرسیون چند متغیره به روش توام استفاده گردید. در این روش کلیه متغیرهای مستقل مربوطه هم‌زمان وارد تحلیل شده و اثرات کلیه متغیرهای مستقل بر روی متغیر وابسته بررسی می‌شود (جدول ۱۰).

یافته‌ها

مدل هلدرن^{۱۲}

یکی از روش‌های اساسی برای تعیین رشد بی‌قواره شهری، استفاده از روش هلدرن است (Pourmohammadi & Jamkasra, 2011). با استفاده از این روش می‌توان مشخص ساخت که چه مقدار از رشد شهر ناشی از رشد جمعیت و چه مقدار ناشی از رشد بدقواره شهری بوده است (Hekmatnia & Mousavie, 2011: 130). مدل هلدرن به شکل زیر می‌باشد (رابطه ۱).

$$\ln = \left(\frac{\text{سرانه ناخالص پایان دوره}}{\text{سرانه ناخالص آغاز دوره}} \right) + \ln \left(\frac{\text{جمعیت پایان دوره}}{\text{جمعیت آغاز دوره}} \right) = \ln \left(\frac{\text{وسعت شهر در پایان دوره}}{\text{وسعت شهر در آغاز دوره}} \right) \quad (1)$$

در فرمول هلدرن نسبت لگاریتم طبیعی جمعیت پایان دوره (پایانی) به آغاز دوره (آغازین) به علاوه نسبت لگاریتم طبیعی سرانه ناخالص پایان دوره به آغاز دوره با نسبت لگاریتم طبیعی وسعت شهر در پایان دوره به آغاز دوره برابر خواهد بود. در مورد شهر قرچک از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۰ رابطه را به صورت زیر می‌توان نوشت.

$$\ln = \left(\frac{191588}{14999} \right) + \ln \left(\frac{55/51}{16/60} \right) = \ln \left(\frac{1060}{24/9} \right)$$

$$Ln = (12/773) + Ln (3/284) = Ln (42/771)$$

$$2/5473 + 1/2083 = 3/7558$$

سپس سهم درصدی رشد جمعیت و درصد رشد سرانه ناخالص زمین شهری با تقسیم هر طرف به ۳/۷۵۵۸ بدست می‌آید:

$$\frac{2/5473}{3/7558} + \frac{1/2083}{3/7558} = \frac{3/7558}{3/7558}$$

بنابراین نتیجه خواهد بود:

$$1 = 32\% + 68\%$$

جدول ۱۰. متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون برای تبیین علل مهاجرپذیری قرچک

متغیر	واریانس آزمون	B	Beta	مقدار آماره T	sig
(Constant)					
۱	ساخت و ساز	۰/۹۴۱		۱/۷۳۰	۰/۰۹۱
۲	دسترسی به اشتغال و درآمد مطلوب	-/۱۱۰	-/۱۲۷	۱/۵۹۱	۰/۰۱۹
۳	ارزانی زمین و مسکن	-/۱۴۹	-/۱۱۸	-/۱۲۳۶	۰/۰۰۱
۴	سرمایه گذاری ها	-/۱۲۴	-/۱۲۴	۱/۱۸۴	۰/۲۴۳
۵	سیاست های دولت	-/۰۵۲	-/۰۴۹	-/۵۹۰	۱/۵۵۸
۶	دسترسی مناسب به تهران	۰/۷۱۱	۰/۸۰۲	۹/۴۹۷	۰/۰۰۰
۷	ارتباط با خویشاوندان و اقوام	۰/۰۴۸	-/۰۵۱	-/۶۲۸	۰/۰۵۳

متغیر وابسته: میزان مهاجرپذیری $R^2/۷۹۲ = R/۷۹۲ =$

تغییر کند. در حالی که یک واحد تغییر در انحراف معیار سیاست‌های دولتی باعث می‌شود تا انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه $۰/۰۴۹ -$ تغییر نماید.

در نهایت این که، رگرسیون نشان می‌دهد که $۷۹/۲$ درصد از علل مهاجرپذیری قرچک را می‌توان با ۷ متغیر مذکور پیش‌بینی نمود.

اثرات گسترش فضایی و جمعیتی شهر قرچک

یافته‌های تحقیق گویای این مطلب است که از مهم‌ترین اثرات گسترش فضایی و جمعیتی شهر قرچک افزایش قیمت زمین و مسکن بوده است. به طوری که افزایش قیمت و بورس‌بازی زمین و مسکن بخصوص در اراضی پیرامونی، باعث عدم انجام کشاورزی بر روی زمین از طرف مالکان شده و در نتیجه رکود و سکون نسبی بخش کشاورزی را در پی داشته و زمینه را برای تغییر کاربری اراضی کشاورزی و سود حاصل از آن فراهم نموده است. ادامه این وضعیت در آینده نه چندان دور کاهش تولیدات کشاورزی و تخریب اراضی و تغییر چشم‌اندازهای طبیعی منطقه را در پی خواهد داشت (جدول ۱۱). برای بررسی میزان این اثرات از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد، در این آزمون عدد ۳ (با توجه به بهره‌گیری از طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای) به‌عنوان میانه نظری در نظر گرفته شده و میانگین مولفه‌های ذیل با عدد ۳، مقایسه شده است.

در همین رابطه، اطلاعات مربوط به آزمون واریانس معنی‌دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می‌دهد؛ چراکه مقدار sig برابر با $۰/۰۰۰$ و F برابر با $۲۲/۷۸۷$ ، معنی‌داری بودن آن را در سطح ۹۹ درصد تایید می‌کند. یعنی میزان F این معادله در سطح اطمینان ۹۹ درصد معنادار بوده و معادله رگرسیون تحقیق حاضر از نظر آماری معتبر و قابل قبول است.

همچنین در جدول ۱۰، مقدار سطح معنی‌داری تک‌تک متغیرهای مستقل ارائه شده که تنها اثرات دو متغیر دسترسی به تهران و دسترسی به اشتغال و درآمد مطلوب معنی‌دار شده است و اثرات سایر متغیرها معنی‌دار نیست و آن‌ها تاثیر بسیار ضعیفی در پیشگویی متغیر وابسته، دارند. اما در مورد اهمیت و نقش متغیرهای مستقل در پیشگویی رگرسیون باید از مقادیر بتا استفاده کرد. از آنجا که مقادیر بتا استاندارد می‌باشد بنابراین از طریق آن می‌توان در مورد اهمیت نسبی متغیرها قضاوت کرد. بزرگ بودن بتا نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی متغیر وابسته است. بنابراین می‌توان قضاوت کرد که متغیر دسترسی به تهران به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیشگویی متغیر وابسته دارد. زیرا یک واحد تغییر در انحراف معیار آن باعث می‌شود تا تا انحراف معیار متغیر وابسته (میزان و وضعیت مهاجر پذیری قرچک) به اندازه $۰/۸۰۲$

جدول ۱۱. اثرات گسترش فضایی و جمعیتی شهر قرچک از دیدگاه مردم (آزمون T تک نمونه‌ای)

ارزش تست (میان‌نظری) = ۳			میانگین	متغیر
سطح معناداری	sig	مقدار آماره t		
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	-۵/۴۵۴	۲/۳۲	افزایش درآمد
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	-۴/۰۴۱	۲/۴۰	افزایش سطح اشتغال
۹۹ درصد	۰/۰۰۳	-۳/۰۸۲	۲/۱۸	افزایش پس انداز
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۸/۷۹۱	۴/۰۲	افزایش سرمایه‌گذاری
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۸/۷۵۰	۴/۱۶	افزایش قیمت زمین و مسکن
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۷/۰۷۱	۴/۰۷	افزایش تقاضای زمین و مسکن
۹۹ درصد	۰/۰۳۳	۳/۱۱۰	۳/۵۲	بهبود دید دولت و افزایش توجه به شهر قرچک
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۶/۲۸۴	۳/۹۴	افزایش هزینه‌های زندگی
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۷/۹۲۸	۳/۹۶	افزایش مصرف گرایی
عدم معناداری	۰/۵۶۴	-۵/۵۸۱	۲/۹۰	افزایش تخلفات
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۵/۱۶۸	۳/۸۴	افزایش ساخت و ساز
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۴/۰۵۳	۳/۵۸	بهبود دسترسی‌ها
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۷/۵۹۷	۳/۷۳	افزایش تردد و ترافیک
عدم معناداری	۰/۶۸۵	-۴/۰۹	۲/۹۸	افزایش امکانات و خدمات
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۵/۰۸۸	۴/۲۴	تغییر کاربری اراضی
۹۹ درصد	۰/۰۰۰	۶/۰۶۱	۳/۷۸	تخریب چشم اندازها
۹۵ درصد	۰/۰۲۸	۲/۲۶۵	۳/۳۴	افزایش آلودگی‌ها

نموده و مردم رضایت چندانی از زندگی در این شهر ندارند، اما به دلیل مشکلات اقتصادی خانوار و دسترسی مناسب به کلان‌شهر تهران، به ادامه زندگی در شهر قرچک و ماندگاری در این سکونتگاه تمایل نشان داده‌اند.

بحث و نتیجه‌گیری

شهر قرچک، واقع در حوزه نفوذ کلان‌شهر تهران، تحت تاثیر مهاجرپذیری شدید طی چهار دهه اخیر، با افزایش شدید جمعیت و به تبع آن گسترش کالبدی روبرو بوده است، به طوری که می‌توان گفت فرآیند پیدایش و نحوه توسعه کنونی شهر قرچک قبل از این که نتیجه عوامل درونی آن باشد، با توجه به موقعیت

جدول ۱۱، نشان می‌دهد که از نظر ساکنین شهر قرچک، گسترش جمعیت و فضای شهری موجب افزایش درآمد و سطح اشتغال در بخش خدماتی، افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، افزایش قیمت زمین و حتی ساخت و ساز ناشی از افزایش تقاضا و در نهایت تغییر کاربری از کشاورزی به مسکونی شده است. ضمناً این تغییرات زمینه‌ساز توجه دولت به این شهر شده به طوری که این امر موجب افزایش نسبی برخی از خدمات و امکانات به شهر قرچک شده است. آزمون t تک‌نمونه‌ای این نتایج را در سطح معناداری ۹۹ درصد تایید می‌کند. همچنین داده‌های جمع‌آوری شده از سرپرستان خانوار محدوده مورد مطالعه نشان دهنده این مطلب است که تحولات فضایی و جمعیتی شهر، تغییرات آنچنانی را در زندگی آن‌ها ایجاد

نسبت جنسیتی، تغییر در فعالیت‌ها و در کاهش سرانه‌های کیفیت زندگی بوده است. این قبیل مسایل باعث شده تا در گذر زمان هر ساله مشکلات شهر تشدید شده که نیازمند برنامه‌ریزی برای توسعه یکپارچه و پایدار باشد که آن هم در چهارچوب برنامه‌ریزی برای آمایش کلان منطقه شهری تهران در راستای آمایش سرزمین در کشور می‌باشد. یافته‌های شفییعی ثابت (۱۳۸۶) در مورد فضاهای پیرامونی کلان‌شهر تهران این یافته را پشتیبانی می‌کند.

در نهایت، با توجه به تغییرات و دگرگونی‌هایی که در کاربری اراضی منطقه به وجود آمده می‌توان گفت که مهاجرپذیری قرچک مهم‌ترین عامل موثر بر تغییرات کاربری و گسترش فضایی قرچک می‌باشد. رشدی که بیشتر در مسیر محور تهران-ورامین، بوده و می‌رود تا کریدور شهری جنوب شرق تهران در محور ورامین شکل بگیرد.

با توجه به وضعیت موجود قرچک و روند پیش روی در منطقه کلان‌شهر تهران، برای سامان‌دهی به وضعیت خدماتی قرچک و ارتقاء کیفیت زندگی، راهکارهایی برای برنامه‌ریزی به شرح زیر ارائه می‌شود.

راهکارها

- تبیین سازو کارهایی برای کاهش مهاجرت و هدفمند نمودن آن در چارچوب اهداف آمایش سرزمین؛
- تهیه و اجراء طرح‌های توسعه شهری مبتنی بر واقعیت‌های منطقه و با هدف ضابطه‌مند کردن استفاده از زمین و ساخت و سازهای شهری منطبق با نیاز شهروندان و مهاجرین به زمین و مسکن در شهر قرچک و سایر شهرها برای جلوگیری از اسراف منابع زمین؛
- حفاظت از اراضی کشاورزی پیرامون به صورت قانونی مدون و جامع با ایجاد کمربند سبز در محدوده حریم شهر تا از تبدیل بی‌ضابطه اراضی و تخریب منابع طبیعی جلوگیری به عمل آید؛
- افزایش سرانه‌ها (به‌خصوص سرانه فضای سبز) و دسترسی عادلانه به امکانات و خدمات، در راستای کاهش مشکلات و نارسایی‌های ناشی از افزایش جمعیتی و رشد فضایی شهر؛
- تهیه و اجراء برنامه هوشمند برای توسعه عمودی شهر با در نظر گرفتن شرایط اقلیمی، فرهنگی و اجتماعی شهر در راستای کاهش و محدود نمودن گسترش افقی شهر و تخریب اراضی.

آن در منطقه کلان‌شهری تهران و تحت تاثیر عوامل و روندهای بیرونی بوده است. آمار جمعیت و مهاجرت مرکز آمار ایران در مورد شهرستان ورامین و شهر قرچک (جدول‌های ۳ و ۴) و همچنین یافته‌های این تحقیق گویای نقش اصلی مکانیسم مهاجرپذیری قرچک و در واقع، جاذبه‌های کلان‌شهر تهران در رشد و توسعه این شهر است. یافته‌های جکیش (۲۰۰۲) در اکوادر، زهانگ (۲۰۰۰) در چین، رهنمایی (۱۳۶۹)، شفییعی ثابت (۱۳۸۶) و پور احمد و همکاران (۱۳۹۰) در مورد کلان‌شهر تهران سکونتگاه‌های پیرامونی آن و همچنین، تحقیقات ظاهری (۱۳۸۷) در مورد کلان‌شهر تبریز هم این یافته را تایید می‌کند و گویای الگوهای مشابه در مهاجرپذیری و رشد سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهرها است.

اشباع نسبی ظرفیت کلان‌شهر تهران در جذب جمعیت و نزدیکی قرچک به تهران و آسان بودن رفت و آمد با توجه به قرارگیری در محور ارتباطی تهران-ورامین، به همراه سایر دلایل، شرایط را برای خدماتی-سکونتی شدن شهر قرچک فراهم آورده است. در واقع، این شهر به منزله عرصه‌ای تکمیلی برای کارکردهای شهر تهران، بخشی از نقش سکونتی-خوابگاهی شهر تهران را پذیرا گشته است، به گونه‌ای که اکثر شاغلان ساکن قرچک در شهر تهران و مراکز فعالیتی پیرامون آن در بخش‌های خدمات و صنعت اشتغال دارند. از این روی، می‌توان گفت که افزایش جمعیت، گسترش سطح و به تبع آن تغییر کاربری اراضی شهر قرچک، در واقع بخشی از افزایش جمعیت و گسترش کلان‌شهر تهران است که طی فرایند خزش شهری به صورت منفصل در سکونتگاه‌های پیرامون آن (به ویژه قرچک) اتفاق افتاده است و این سکونتگاه‌ها به مرور زمان به شهر تهران متصل خواهند شد. یافته‌های مارتینوزی و همکاران (۲۰۰۷) در پرتریکو و نوری کرمانی (۱۳۸۱) در مورد تهران، این یافته را پشتیبانی می‌کند.

قرچک امروزه به عنوان شهر میانی قد علم کرده و تغییرات اساسی بافت کالبدی آن شامل: افزایش کاربری مسکونی در قبال کاهش اراضی مرغوب کشاورزی، افزایش قیمت زمین و مسکن، ریزدانی بافت مسکونی، گرایشات ساخت و ساز به توسعه عمودی شهر و آپارتمان نشینی، تخریب چشم انداز، عدم توازن و تعادل در

REFERENCES

1. Arabi, M., (2008), *Physical- Spatial Organizing of Metropolitan Tehran Regarding to Limits*, A Doctoral Thesis in Geography, University of Kharazmi.
2. Archer, R.W., (1991), *Provision of Urban Infrastructure through Land Subdivision Control in Thailand*, HSD Research Paper, No.26, Bangkok, Asian Institute Technology.
3. Audrey N. C. (1985), *Longman Dictionary of Geography; human and physical*, London, Longman.
4. Bemanian, M. R., Mahmoudinezhad, H. (2008), *Theories on Physical Development of City*, Tehran, Publication of Shahrdariha & Dehdariha: First Ed.
5. Hekmatnia, H., Mousavi, M. N. (2006), *Model Application in Geography with Emphasis on Urban and Regional Planning*, Yazd, Elme Novin Publication, First Ed.
6. Henry, S., Boyle, P., Lambin, E. F. (2003), *Modeling Inter-Provincial Migration in Burkina Faso, West Africa: the role of socio-demographic and environmental Factors*, Journal of Human Ecology, No. 30: 523-550.
7. Hosseini Hassel, S. (2007), *Metropolitan Linkage with a Glans at Tehran and Periphery*, A Doctoral Thesis in Geography, University of Shahid Beheshti.
8. Iran Census Center. (2011), *Census of Population and Housing*, Vol. Varamin Township, Years 2011, 2006, 1996, 1986, 1976.
9. ----- (2013), *Census of Population and Housing, Detailed Results of Migration*, At:www.sci.org.ir/SitePages/report_90/Ostani_Emigration_report_final_permission.aspx Date: 15,09,2013.
10. Jokish, B. (2002), *Migration and Agricultural Change: The Case of Smallholder Agricultural in Highland Ecuador*, Journal of Applied Geography, No. 23: 115-136.
11. Garachak Municipality. (2013), *Census and Information Unit*, Census for Years 1996, 2006 & 2010.
12. Ghadermarzi, H. (2004), *the Role of Rur-Ban Settlements on Development of Peripheral Villages (Case of Dehgolan)*, M.H.S. Thesis, Tarbiat Modarres University.
13. Ghadermarzi, H., Afshari, M. (2008), *A Comparative Analysis of Urbanization Transferring and Ruralization in Zagros Region during Recent Half-Century*, Proceeding of the 1th International Conference on Zagros Traditional Settlements, Sanandaj, Kordestan University Publication: First Ed.
14. Ghorbani, M., Mehrabi, A. A., Servati, M. R., Nazari Samani, A. A. (2010), *Study of Demographic Changes and its Effects on Land Use Transferring (Case of Bala Taleghan)*, Journal of Pasture and Watershed, Year 63, No. 1: 75-88.
15. Guidens, A. (2005), *Sociology*, Translated by Saboori, M., Tehran, Ney Publication: 14th Ed.
16. Khakpour, B., Velayati, S., Kianezhad, Gh. (2007), *Pattern of Land Use Changes in Babol City during Years 1983-99*, Journal of Geography and Regional Development, No. 9: 45-64.
17. Lopez, E., Bocco, G., Menduza, M., Valzquez, A., Aguirre Rivera, J. R. (2006), *Peasant emigration and land use change at the watershed level: a GIS- based in Central Mexico*, Journal of Agricultural Systems, No. 90: 62-78.
18. Martinuzzi, S., William A. G., Olga M., Ramos G. (2007), *Land Development, Land use, and Urban Sprawl in Puerto Rico, integrating remote sensing and population census data*, Journal of Landscape and Urban Planning, No. 79: 288-297.
19. Mario, L. (2001), *Urban Sprawl and Land Regulation in Latin America*, Land Lines, Volume 13, N. 2: 28-39.
20. Nazari, A. (1998), *Study of Physical-Spatial Expansion of Rural Settlements with Emphasis on Increasing of Population and Land Use Changes*, Journal of Geographic Researches, Mashhad University, No. 49 & 50: 225-242.

21. Nazarian, A. (2002), *Cities of the Future World: Core of Human Disaster or Cultural Interaction Base*, Proceeding of International Seminar on Cultural Approach to Geography, Mashhad, Ferdowsi University Publication: First Ed.
22. Nazarian, A. (1991), *Spatial Expantion of Tehran and Emerging of the Satellite Towns*, Journal of Geographic Researches, Mashhad University, No. 20: 94-139.
23. Noori Kermani, A. (2002), *Emerge, Change and Urban Functions in Tehran Metropolitan System*, A Doctoral Thesis in Geography, University of Tehran.
24. Pour Ahmad, A., Seifoddini, F., Parnon, Z. (2011), *Migration and Land Use Changes in Eslamshahr City*, Journal of Arid Regions Geographic Studies, Year 2, No. 5: 131-152.
25. Pour Mohammadi, M. R., Jam Kasra, M. (2011), *an Analysis on Inharmonious Development Pattern of Tabriz*, Journal of Geographic Researches, Esfahan University, Year 26, No. 100: 16803-16827.
26. Pazhoesh and Omran Consulting Engineers. (2011), *Studies of Master Plan of Garachak*, Tehran Building and Urban Master Office, Urban and Architecture Unit.
27. Rahnamaei, M. T. (1990), *Development of Tehran and Periphery Rural Transferring*, Journal of Geographic Researches, Mashhad University, No. 16: 24-43.
28. Shafiei Sabet, N. (2007), *Physical- Spatial Changes of Tehran Peripheral Villages with Emphasis on Agricultural Land Use Changes During 1976-2003 (Case of RobotKarim Villages)*, A Doctoral Thesis in Geography, University of Shahid Beheshti, Tehran.
29. Charrier, J. B. (1988), *Villes et Campagnes (Villages and Cities)*, Masson Publication, Paris, (Translated in Persian, Sahami, S. 1994, Mashad, Iran).
30. Singh, A., Asgher, M. d. (2005), *Impact of Brick Kilns on Land use/Land Cover Changes around Aligareh City, India*, in: www.elsevier.com/Locate/habitatint
31. Soleimani, M. Afrakhteh, H., Saeednia, A., Chegini, R. (2013), *Analysis of Physical-Spatial Consequences of the Rural Centers Integration in Region One of Tehran*, Journal of Space Economy and Rural Development, Year 2, No. 1: 115-149.
32. Taherkhani, M., Roknoddin Eftekhari, A. (2004), *Analysis of the Role of Urban-Rural Interaction Relationships on Rural Changes in Qazvin Province*, Journal of Modarres (Human Sciences), Year 8, No. 4: 79-111.
33. Zaheri, M. (2011), *Analysis on Spatial Interaction Effects of Tabriz and Dormitory Villages With Emphasis on Reverse Migration*, Journal of Geographic Researches, Esfahan University, Year 26, No. 3, (102): 17424-17444.
34. ----- (2008), *Role of Tabriz Physical Expansion Trend on Periphery Land Use Transferring and Villages*, Journal of Geography and Development, No. 11: 181-198.
35. Zhang D., Jikun H., Scott R., Emi U. (2000), *Growth, Population and Industrialization, and Urban Land Expansion of China*, Journal of Urban Economics, N. 6: 119-128.
36. Qiong W., Hong-qing L., Ru-song W., Juergen P., Yong H., Min W., Bi H., Zhao, P. (2011), *Managing Urban Growth in aTransforming China: Evidence from Beijing*, Journal of Land Use Policy, in: www.elsevier.com
37. Briassoulis, H. (2000), *Analysis of Land use Change: Theoretical and Modeling Approaches*, West Virginia University. www.rii.wvu.edu/webbook/Briassoulis/chp4