

## علل و پیامدهای اجتماعی فضایی مهاجرت درون شهری اهواز (مورد مطالعه کیان پارس)

مسعود صفایی پور\* و ژیلا سجادی\*\*  
\* گروه جغرافیای دانشگاه شهید چمران اهواز  
\*\* گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی

### چکیده

از جمله مسائلی که با توجه به روند رو به تزاید شهرنشینی کشور، می بایست در ساماندهی و تحقق پایداری توسعه اجتماعی شهرهای بزرگ مورد توجه جدی قرار گیرد، شناخت و درک چگونگی مکانیسم مهاجرت‌های درون شهری است. در این رابطه شهر اهواز به عنوان یک کلان‌شهر با جمعیت میلیونی، وسعت چند هزار هکتاری، گروه‌های قومی مختلف و اشتغال حدود 60 درصد جمعیت در بخش خدمات، نابسامانی‌های اجتماعی - فضایی در آن بروز نموده است که با استفاده از مدل‌های مختلف مورد بررسی قرار گرفته و به دلیل وسعت زیاد شهر، با استفاده از اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی یکی از محلات که بیشتر متأثر از این نوع مهاجرت بوده مورد بررسی قرار گرفته و در نهایت تغییرات اجتماعی - اقتصادی و فضایی ناشی از این حرکت جمعیتی مشخص گردیده است.

واژه‌های کلیدی: مهاجرت درون شهری، تغییر محل، تعامل اجتماعی فضایی، نگرش رفتاری.

## Social and Spacial Consequences of Intra-Urban Migration in Ahwaz: The Case of Kianpars

M. Safaeepour\* and J. Sajadi\*\*

\*Department of Geography, University of Shahid Chamran

\*\* Department of Geography, University of Shahid Beheshti

### Abstract

With regard to the development of Urbanization, one of the problems which should be taken into serious account in the realization of social development is the mechanism of intra-urban migration. In this regard, the city of Ahwaz as a metropolitan city, with over one million of population, an expanse of several thousands hectares sq., various ethnic minorities, and %60 of the population employed to present public services, in which many social-spatial anomalies have occurred is going to be considered in the present study.

In this study, one of the areas, Kianpars, which has been affected by such problems, will be studied using library sources and area survey in order to distinguish the social-spatial changes resulting from these migrations.

**Key words:** Intra Urban Migration, Displacement, Socio-spatial Dialectic, behaviouralism

### مقدمه

مهاجرت‌های درون شهری<sup>1</sup> اشاره به تغییر محل سکونت خانوار در درون محدوده قانونی شهر دارد. این جابجایی‌ها به منظور تغییر مکان صورت می‌گیرد. این امر مناطق شهرها را بیش از مهاجرت‌های روستایی-شهری دست خوش تغییرات اجتماعی-فضایی نموده است. این مهاجرت‌ها که بیشتر به دنبال تمایل ساکنین شهر به یافتن فضای مناسب زیستی به تبع تغییر در شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آنها صورت می‌گیرد، جغرافیای اجتماعی شهرها را دست خوش دگرگونی نموده و جدایی‌گزینی اجتماعی و فرهنگی را حتی در سطح یک منطقه شهری سبب گردیده و به تبع آن انگیزه‌های تغییر محل سکونت را تشدید نموده است. ناهمگونی اجتماعی و فرهنگی ناشی از این جابجایی‌ها در پاره‌ای از مناطق شهری نه تنها منجر به کاهش حس همسایگی و تبعات اجتماعی آن شده، بلکه عدم شناخت از سلیقه ساکنین جدید سبب آشفتگی کاربری‌ها، (افزایش آرایه کاربری‌های

غیرضروری، کاهش کاربری‌های ضروری و مشکلات دسترسی به خدمات) و در نهایت بی‌قوارگی کالبدی-فضایی (ساخت و سازهای بی‌رویه و ناموزون با نماهای متفاوت و کنار هم قرار گرفتن خانه‌های ویلایی در کنار خانه‌های چند طبقه) در پاره‌ای از نقاط شهری گردیده است. اهواز با جمعیت حدود یک میلیون نفر (نتایج مقدماتی سرشماری اهواز - 1385-CD) که مرکز استان خوزستان و یکی از کلان‌شهرهای کشور است، در جنوب غربی ایران قرار گرفته است. وسعت این شهر بیش از هفده هزار هکتار و گروه‌های قومی عمدۀ لر، عرب، دزفولی (آمار نامه خوزستان-1381-36)، دارای اشتغال بیش از 57 درصد در بخش خدمات (سرشماری اهواز-1375-چهل) می‌باشد و طی دو دهه اخیر به علت تغییرات جمعیتی بعد از جنگ تحمیلی، دچار نابسامانی‌های اجتماعی-فضایی گردیده است. تمایل پاره‌ای از ساکنین به تغییر محل سکونت و مستقر شدن در پاره‌ای از مناطق چون کیان پارس، کوی ملت و... که در زمره بهترین مناطق شهری از نظر اجتماعی و فرهنگی محسوب می‌شوند، منجر به افزایش تغییر و تبدیل سریع منازل

<sup>1</sup> -Intra Urban Move/ Migration/ Mobility

3- پیشنهاد راه حل‌هایی جهت هدایت این نوع جابجایی‌ها به منظور پایداری اجتماعی - اقتصادی شهر مورد مطالعه.

این تحقیق با نگرش جغرافیای رفتاری<sup>1</sup> (شکویی-1374-119) سعی دارد<sup>2</sup> از مهاجرت‌های درون شهری اهواز تحلیلی سیستمی ارائه نماید. بررسی روند توسعه فیزیکی شهر اهواز و محدوده مورد مطالعه

شهر اهواز از زمان شکل‌گیری به نام ناصری تاکنون تغییرات زیادی نموده است. این تغییرات به ویژه از زمان دوران پهلوی دوم به بعد از شدت بیشتری برخوردار بوده است. افزایش تعداد جمعیت شهر اهواز اثبات کننده این مطلب است (نمودار شماره 1).

شهر اهواز براساس سرشماری سال 1375، 21,5 درصد کل جمعیت استان و 34,4 درصد جمعیت نقاط شهری استان به ویژه، در سال 1385 حدود 24 درصد کل جمعیت استان و 35,3 درصد نقاط شهری استان را به خود اختصاص داده است و با شهرهای بعدی استان از نظر سلسله مراتب شهری فاصله‌ی زیادی دارد. به عبارت دیگر به عنوان شهر نخست استان محسوب می‌شود و با شهرهایی که در رتبه‌های بعدی قرار دارند، فاصله‌ی زیادی دارد؛ بنحوی که در سال 1370 شهر اهواز جمعیتی حدود 4 برابر دومین شهر، یعنی دزفول و در سال 1375، حدود 3,9 برابر دومین شهر یعنی آبادان و در سال 1385، 4/2 برابر دومین شهر یعنی دزفول را داشته که تقریباً این جایگاه طی دوره 1370 تا 1385 برای شهر اهواز پایدار مانده است. این وضعیت نشانگر مهاجر پذیری شدید شهر اهواز نسبت به سایر مناطق شهری استان

ویلایی به واحدهای مسکونی چند طبقه و سایر کاربری‌ها گردیده است. افزایش خدمات غیر ضروری چون اینترنتی، کافی شاپ، خدمات کامپیوتری و... در مقابل خدمات ضروری چون نانوائی، مدرسه و... به امید بهره‌مندی از جوان تر شدن جمعیت این مناطق (به دلیل بالا بودن بعد خانوار ساکنین جدید) نه تنها باعث مشکلات دسترسی و فشار به خدمات سایر نقاط شهر گردیده، بلکه به نارضایتی ساکنین و برخوردهای مردمی در این مناطق منجر شده است. جهت نیل به اهداف تحقیق و پاسخ به پرسش‌های مطرح شده، فرضیه زیر طرح می‌شود:

1- آشفتگی و بی‌قوارگی اجتماعی - فضایی در مناطق مهاجرپذیر شهر، از تفاوت‌های اجتماعی و فرهنگی بین ساکنین جدید و قدیم و عدم اعمال مدیریت شهری بر ساخت و سازها و تغییر و تبدیل کاربری‌ها سرچشمه می‌گیرد.

بی‌تردید جابجایی‌های درون شهری تابع قانونمندی‌هایی است که با شناخت آنها و اعمال مدیریت صحیح شهری، می‌توان به هدایت این جریانات و در نتیجه پایداری اجتماع شهری کمک نمود. هدف تحقیق حاضر، شناخت این نوع مهاجرت - ها در درون شهر اهواز و دستیابی به قانونمندی‌های اجتماعی - فضایی ناشی از آن و پیشنهاد راهبردهای هدایت این جریانات جهت ساماندهی اجتماعی - فضایی شهر می‌باشد.

از این رو در جهت این هدف اساسی می‌توان اهداف عمده تحقیق را به قرار زیر آورد:

1- پی بردن به عوامل موثر در جابجایی درون شهری اهواز

2- پی بردن به پیامدهای اجتماعی - فضایی ناشی

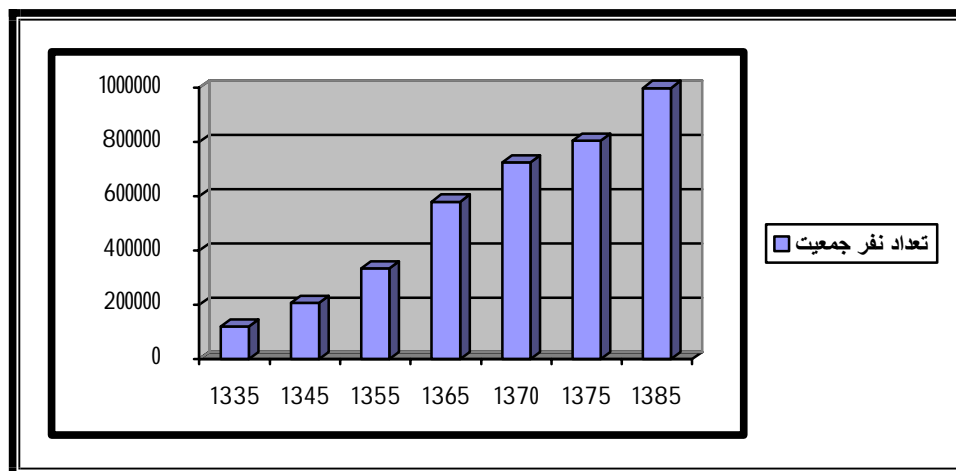
از مهاجرت‌های درون شهری اهواز

<sup>1</sup> - Behavioural Geography

<sup>2</sup> - System Analysis

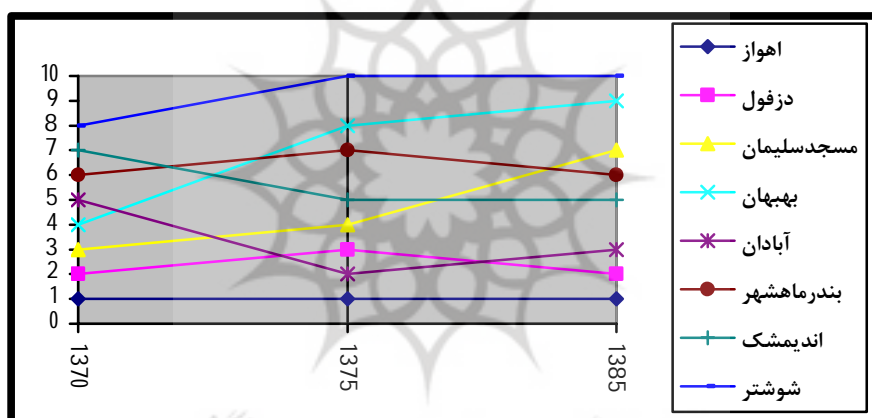
خوزستان می باشد (نمودار شماره 2)، (سرشماری خوزستان - 1375 - سی و نه)، (سرشماری اهواز -

نمودار شماره 1 - مقایسه تعداد جمعیت شهر اهواز طی دوره‌های سرشماری 85 - 1335



مأخذ: مرکز آمار ایران

نمودار شماره 2- جایگاه شهر اهواز در سلسله مراتب شهرهای استان طی سال‌های 1370 الی 1385 (واحد: رتبه)



مأخذ: آمارنامه استان خوزستان و نتایج مقدماتی سرشماری سال 1385 و محاسبات نگارنده

3)، (سرشماری اهواز-1355-د)، (سرشماری اهواز-  
1365-18)، (سرشماری اهواز-1375-  
چهل)، (سرشماری اهواز-1385-CD)، (سرشماری  
تهران-1385-CD)، (سرشماری تهران-1375-سی  
ونه)، (سرشماری تهران-1365-15)، (سرشماری  
مرکزی-1355-1/ل)، (سرشماری خراسان رضوی-  
1385-CD)، (سرشماری خراسان-1375-چهل  
ودو)، (سرشماری خراسان-1365-16)، (سرشماری  
خراسان-1355-8/ل)، (سرشماری اصفهان-1385-

جایگاه شهر اهواز در میان سایر شهرهای کشور  
بعد از شهرهای تهران، مشهد، اصفهان، تبریز، کرج،  
شیراز در رتبه هفتم قرار دارد. در این رتبه بندی که  
براساس سرشماری‌های سال‌های 1335 تا 1375 از  
شهرهای پرجمعیت کشور صورت گرفته است، رتبه  
شهر اهواز در سال 1335 و 1385 در رتبه هفتم قرار  
داشته و در بقیه دوره‌های سرشماری تا سال 1375  
در رتبه ششم قرار داشته است (سرشماری اهواز-  
1335-الف)، (سرشماری اهواز-1345-

فیزیکی شهرگردید. مورد دیگر که این امر را تشدید نمود وجود بنگاه‌های املاک است که افزایش آنها به ویژه در بخش‌های بیرونی این مساله را بیشتر بیان می‌کند.

یکی از این مناطق، منطقه دو می باشد که محدوده مورد مطالعه (کیان پارس) در آن قرار دارد (نقشه شماره 1). این محدوده قبل از انقلاب به صورت زمین بایر در اختیار زرتشتیان بوده و به همین دلیل به نام کیان پارس معروف شده است و توسط شرکت مزديسنا مراحل اجرایی تفکیک، آماده سازی و فروش قطعات در دهه 1340 صورت گرفته است. در واقع محدوده کنونی کیان پارس محل اجرای طرح بوده، این محدوده از ابتدا به صورت هندسی و در قطعات بزرگ تفکیک گردید و افراد خاصی چه ایرانی و خارجی که از توانایی مالی بالایی برخوردار بودند با ساخت خانه های ویلایی با سبک و سیاق غربی در آن مستقر شدند (مصاحبه حضوری با ساکنین بومی - 1385). بنابراین در مقایسه با سایر مناطق شهر، از تفاوت‌هایی مانند نظم هندسی، ساختمان‌های ویلایی برخوردار شد که در محلات دیگر نمود کمتری داشتند. این منطقه شهری که محدوده مورد مطالعه در آن قرار دارد، در حال حاضر جزو پرتراکم ترین مناطق شهر محسوب می شود، به نحوی که براساس نتایج سرشماری سال 1375 با 78/8 نفر در هکتار در رده اول قرار دارد. منطقه کیان پارس براساس سرشماری سال 1375 حدود 20 هزار نفر و محدوده مورد مطالعه حدود 8000 نفر جمعیت داشته، (مرکز آمار ایران - واحد آمار - 1384) این محدوده در دوره‌ی ده ساله 85-1375 همزمان با افزایش جمعیت، تغییرات دیگری هم در آن رخ داده، از جمله افزایش تعداد بنگاه‌های املاک در این محدوده است. بطوری که با تعداد 77 بنگاه املاک

(CD)، (سرشماری اصفهان - 1375 - سی و نه)، (سرشماری اصفهان - 1365 - 15)، (سرشماری اصفهان - 1355 - ل)، (سرشماری آذربایجان شرقی - 1385 - CD)، (سرشماری آذربایجان شرقی - 1375 - سی و نه)، (سرشماری آذربایجان شرقی - 1365 - 15)، (سرشماری آذربایجان شرقی - 1355 - ل/1)، (سرشماری فارس - 1385 - CD)، (سرشماری فارس - 1375 - چهل)، (سرشماری فارس - 1365 - 15)، (سرشماری فارس - 1355 - ل/2).

همزمان با این تغییرات جمعیتی نیاز به فضاهای جدیدتر در اطراف محدوده شهر باعث پیوستن زمین‌های خارج از محدوده به شهر اهواز شده، به این منظور زمین‌هایی که در اختیار ملاکین بزرگ قرار داشت، تفکیک و آماده سازی شده و جهت ساخت در اختیار متقاضیان قرار می گرفت و ساخت و سازها به سرعت ادامه می یافت، به نحوی که کوی‌های جدید از جمله زیتون کارمندی، ملی راه، زیتون کارگری، کیان پارس و... به شهر اضافه گردید و در مراحل بعد با تشکیل سازمان‌های جدید از قبیل زمین شهری و واگذاری آنها به متقاضیان دولتی و غیر دولتی به ویژه در اطراف شهر اهواز، توسعه افقی شهر را شتاب بیشتری بخشید و کوی‌های جدیدتری شکل پیدا کرد. همچنین مراکز آموزشی، بهداشتی، صنعتی توسعه پیدا کرد به همین دلیل وسعت شهر از 60 هکتار در سال 1335 (دهاقانی - 1374-462) به 21463 هکتار در سال 1385 رسید (شهرداری اهواز - روابط عمومی - 1385). برای نمونه سازمان مسکن و شهرسازی در یک دوره‌ی پنج ساله 79-1383 زمین‌های زیادی به ادارات، تعاونی‌ها و افراد حقیقی واگذار کرد (سازمان مسکن و شهرسازی خوزستان - واحد آمار - 1384) این واگذاری‌ها بیشتر شامل بخش بیرونی شهر بود و همین امر منجر به تشدید توسعه

دلیل شرایط اقتصادی و اجتماعی خود به دنبال آن محدوده مورد مطالعه یعنی کیان پارس که در واقع در گروه بالاترین قیمت گذاری زمین در سطح شهر اهواز قرار دارد، انتخاب می‌کنند. بنابراین افراد مهاجر، یعنی کسانی که در گذشته محل زندگی خود را در سایر محلات درون شهر انتخاب نموده‌اند، هنگامی که در مراحل بعدی برای زندگی در مناطق جدیدتر، به مهاجرت‌های درون شهری تمایل پیدا می‌کنند، این مکان را انتخاب می‌نمایند، زیرا بر اساس ملاک‌های انتخاب، این منطقه در میان سایر محلات شهر اهواز به عنوان محله‌ای آرمانی تلقی می‌شود. از این رو آنان سعی می‌کنند جهت بالا بردن موقعیت خود بین ساکنین شهر، این محل را برای زندگی کردن خود انتخاب نمایند. به همین دلیل، حدود 57 درصد پرسش شوندگان این محدوده مهاجر می‌باشند و در گروه مهاجرینی قرار می‌گیرند که این محدوده را به عنوان محل اقامت خود انتخاب نموده‌اند.

در بررسی‌های به عمل آمده پیرامون تشدید فعالیت‌های ساخت و ساز و افزایش جابجایی‌ها در درون شهر اهواز، ملاک مهم دیگری که تایید کننده حرکت جمعیتی ناشی از سیاست‌های سازمان‌های دولتی - که اغلب تدوین شده نیستند - می‌باشد، تشدید فعالیت‌های ساختمانی از طریق استقرار بنگاه‌های املاک در محلات مختلف شهر اهواز می‌باشد. اطلاعات به دست آمده و ثبت شده بر روی نقشه شماره (2) رابطه‌ی معناداری در پراکنندگی بنگاه‌های املاک با محل واگذاری‌های زمین توسط زمین شهری و در مرحله بعد نشان می‌دهد که مناطق با ساخت و ساز بالا از جمله محدوده مورد مطالعه در کیان پارس وجود دارد که می‌تواند مشخص کننده تشدید مهاجرت‌های درون شهری به سمت این مناطق باشد (نمودار شماره 3).

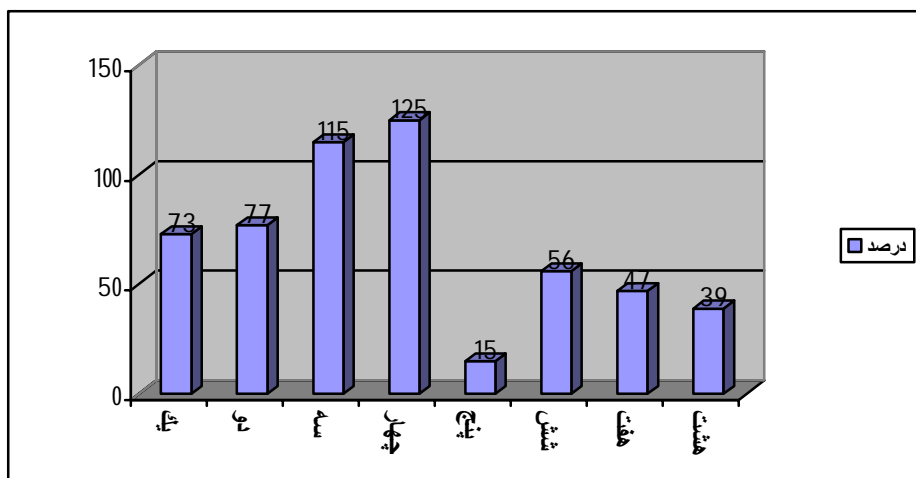
جزو مناطق پر تعداد است (نقشه شماره 2)، (اتحادیه بنگاه‌های املاک شهر اهواز). از نظر قیمت زمین این محدوده دارای قیمت زیاد در شهر و همچنین از رشد قیمتی بالایی برخوردار است (نقشه شماره 3)، (بنگاه‌های املاک شهر اهواز-1384). از نظر پهنه بندی جرایم با بررسی‌ای که در سطح شهر اهواز انجام شد، مشخص گردید که منطقه مورد مطالعه از میزان جرایم کمتری برخوردار است (نقشه شماره 4). در خصوص بررسی مشاغل مشخص شد که در ده ساله اخیر تعداد مشاغل آزاد از 26 درصد به 40 درصد افزایش یافته است. این شاخص‌ها از جمله مواردی است که در حرکت‌های جمعیتی درون شهری به سمت کیان پارس و انتخاب محل مناسب جهت این تحقیق مدنظر قرار گرفته است.

## علل و پیامدهای اجتماعی و فضایی

### مهاجرت‌های درون شهری اهواز

استقرار جمعیت در محلات مختلف شهر ناشی از معیارهایی است که ساکنین برای خود در نظر می‌گیرند و براین مبنا محل زندگی خود را انتخاب می‌کنند که در مورد شهر اهواز هم معیارهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حاکم می‌باشد. همین امر باعث شده است که شهر اهواز علاوه بر اینکه به طور نسبی در همه جهات توسعه پیدا کند، در بعضی جهات نیز از گسترش بیشتری برخوردار شود. از نقشه شماره (3) می‌تواند دریافت که قیمت زمین در بخش مرکزی و میانی شهر گاهی تا چندین برابر قیمت در مناطق بیرونی و پیرامونی شهر می‌باشد. به طور نمونه قیمت هر مترمربع زمین در محدوده مورد مطالعه که به طور متوسط بالاتر از 3 میلیون ریال است، در منطقه "کوت عبدالله" کمتر از 1 میلیون ریال می‌باشد. به همین دلیل مهاجرین، مناطق ارزان قیمت را به

نمودار شماره 3 - تعداد بنگاه‌های املاک شهر اهواز به تفکیک مناطق در سال 1384



مأخذ: اتحادیه بنگاه‌های معاملاتی املاک اهواز

مطالعه می‌باشد. این مساله در حال حاضر و آینده به تغییرات کالبدی - فضایی در این محله و محلات مشابه منجر خواهد شد.

#### تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محدوده

##### مورد مطالعه

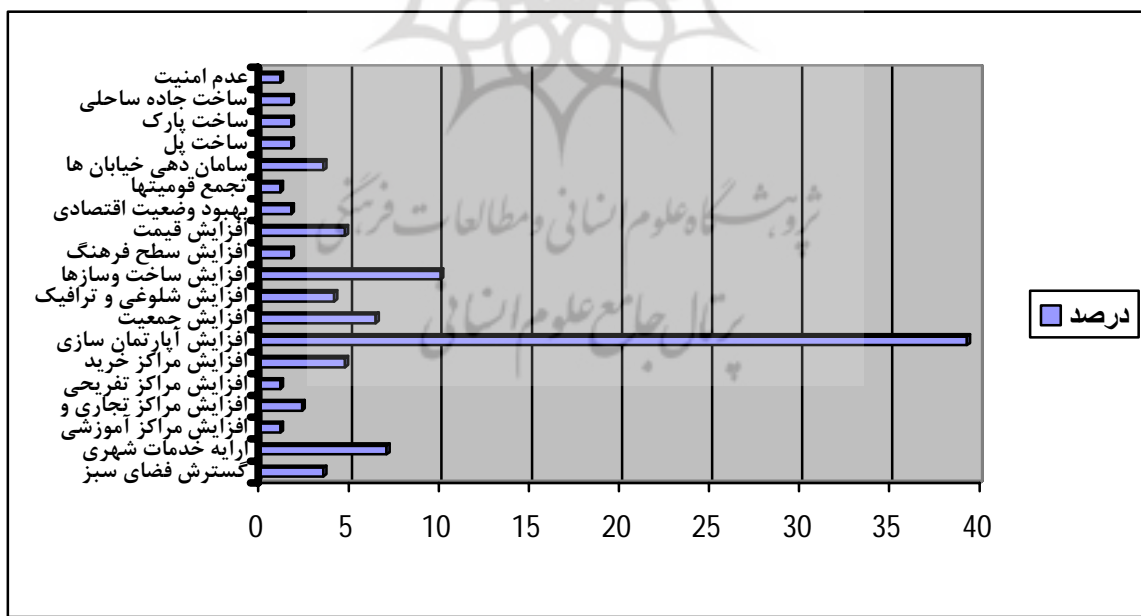
به منظور آن که آشفتگی‌ها و بی‌نظمی‌های محدوده مورد مطالعه (کیان پارس) نمایان تر گردد و با دلایل بیشتری اثبات شود، در کنار مشاهده عینی، از پرسش شوندگان در خصوص تغییرات این منطقه سؤال شد. در مجموع 49,4 درصد آنها عقیده داشتند این تغییرات در آپارتمان سازی و افزایش ساخت و ساز و به باور 10,7 درصد آنها تغییرات در افزایش جمعیت و شلوغی نمود داشته است. این نتایج نشانگر مهاجرت جمعیت به این محدوده و به دنبال آن افزایش سایر خدمات شهری و همچنین بالا رفتن قیمت‌ها است، از این رو این سیر به شکل‌گیری فضای اجتماعی خاصی در کیان پارس منجر گردیده است.

از جمله موارد دیگری که می‌تواند از بعد اجتماعی - فضایی در انتخاب محل سکونت توسط کسانی که تمایل به تغییر محل سکونت در شهر اهواز دارند، نقش داشته باشد، هویت محلات است که در این مورد بررسی میزان جرایم مرتکب شده در سطح محلات شهر استناد شده است. بر این اساس و بر مبنای اطلاعات جمع‌آوری شده از حوزه استحفاظی کلانتری‌ها که در نقشه شماره (4) مشخص شده است، می‌توان دریافت که جرایم به صورت یکسان در سطح شهر اهواز پراکنده نشده‌اند، بلکه به دلیل بسترهای متفاوت در محلات، میزان جرایم در مناطق مختلف تفاوت دارد. به نحوی که بیشتر جرایم در بخش‌های پیرامونی و محلات حاشیه‌ای به وقوع پیوسته است. در صورتی که در بخش‌های میانی سطح شهر، در محدوده مورد مطالعه (کیان پارس) میزان جرایم نسبتاً در سطح پایینی رخ داده و در واقع این منطقه از امنیت زیادی برخوردار بوده است، بنابراین با بررسی‌های اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی مشخص می‌گردد که یکی از جهت‌گیری‌های اصلی حرکت جمعیتی در سطح شهر اهواز، در نهایت محدوده مورد

فقط 19 درصد به ارایه خدمات شهری اشاره کرده‌اند. همان گونه که در نمودار شماره (4) مشاهده می‌شود پرسش شوندگان تغییرات عمده کالبدی - فضایی محدوده را با 39,3 درصد فراوانی به افزایش آپارتمان سازی یا گسترش عمودی محدوده نسبت داده اند، در مرحله بعد، ارایه خدمات شهری را دلیلی برای این تغییرات دانسته اند (با 7/1 درصد فراوانی)، سپس سایر تغییرات را به ترتیب ناشی از افزایش جمعیت، افزایش مغازه ها و مراکز خرید، افزایش قیمت‌ها، افزایش ترافیک، سامان‌دهی خیابان‌ها، گسترش فضای سبز، افزایش مراکز تفریحی، ساخت پارک‌ها، ساخت جاده ساحلی، عدم امنیت و... دانسته اند. در موارد ذکر شده نقش بخش خصوصی در ساخت و سازها به شکل آپارتمان سازی و نقش شهرداری در صدور مجوز ساخت و سازها و ارایه مجوز خدمات شهری آشکار می باشد.

در پاسخ به علت این تغییرات هم این مسأله تأیید می‌گردد، به نحوی که با افزایش جمعیت، مهاجرت به این محل، افزایش ساخت و سازها، توجه مسئولین مدیریت شهری به این محدوده و افزایش خدمات شهری، افزایش قیمت، سودآوری، سرمایه‌گذاری، تغییرات فرهنگی و استقرار طبقات مرفه در محل، به تغییرات سریع در آن منجر شده‌است. برای مشخص کردن نقش شهرداری در این تغییرات که بخش عمده‌ای از ساختار مدیریت شهری را در خود دارا می‌باشد، با پرسش شوندگان در این زمینه سئوالاتی مطرح شد. در این باره 70,2 درصد نقش مدیریت شهری را بسیار موثر و فقط 21,6 درصد نظری خلاف این داشته اند. برای روشن شدن این نقش، دوباره سئوال گردید که این نقش به چه صورت اعمال شده است؟ که بیشترین فراوانی با 40 درصد مربوط به صدور پروانه‌های ساخت و ساز و

نمودار شماره 4 - تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محل پرسش شوندگان در محدوده مورد مطالعه



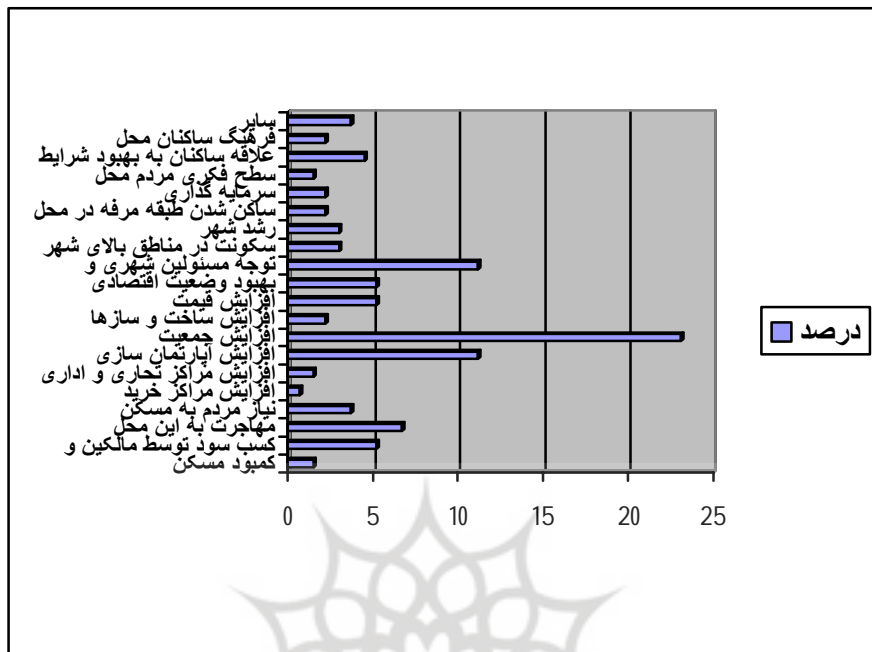
مسئولین شهری و شهرداری مرتبط می‌دانند. مهاجرت به این محل، کسب سود توسط مالکین و بساز و بفروش‌ها، افزایش قیمت، بهبود وضعیت اقتصادی،

23,1 درصد پرسش شوندگان علت این تغییرات را به افزایش جمعیت، 11,2 درصد به افزایش آپارتمان سازی و 11,2 درصد به توجه



علاقه ساکنان به بهبود شرایط محل و... در مرتبه‌های بعدی قرار دارند. در این موارد مسایل جمعیتی، اقتصادی و نقش شهرداری از اهمیت بیشتری برخوردار است (نمودار شماره 5).

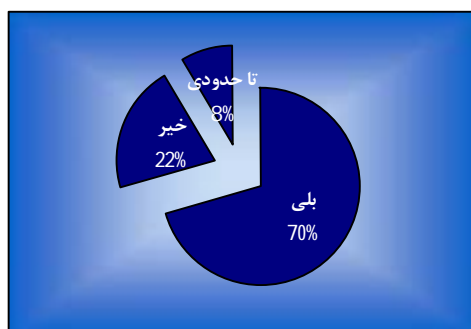
نمودار شماره 5- علت تغییرات از نظر پرسش شوندگان



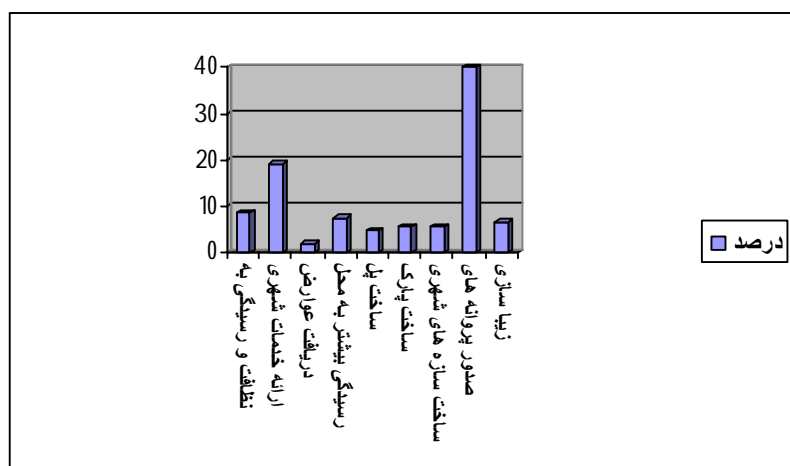
یعنی 40 درصد مربوط به صدور پروانه های ساختمانی، سپس ارائه خدمات شهری با 19 درصد و در مراتب بعدی نظافت و رسیدگی به خیابانها، رسیدگی بیشتر به محل، زیبا سازی، ساخت پارک، ساخت سازه های شهری و... قرار دارند.

در مورد نمودارهای شماره (6 و 7) که به نقش و عملکرد شهرداری می پردازند. به خوبی بیانگر اثر گذاری موثر شهرداری در تغییرات است. به نحوی که بیش از 70 درصد پرسش شوندگان این موضوع را تأیید نموده اند. در بخش عملکرد نیز بیشترین درصد

نمودار شماره 6 - نظر پرسش شوندگان در ارتباط با نقش شهرداری در تغییرات



## نمودار شماره 7 - تأثیر عملکرد شهرداری در تغییرات محدوده مورد مطالعه از نظر پرسش شوندگان



دریافت شده بیانگر این است که از نظر پرسش شوندگان، شهرداری با احداث فضای سبز (33,8 درصد)، ارائه امکانات و خدمات (12,9 درصد)، بهداشت محیط (12,1 درصد)، ایجاد مراکز تفریحی (10,5 درصد) و رسیدگی به محل و تعمیر و آسفالت خیابانها (9,7 درصد) به جذابتر کردن این محدوده اقدام نموده است. وجود فروشگاههای لوکس و سازههای دیگر و سایر موارد در مرتبههای بعدی قرار دارند.

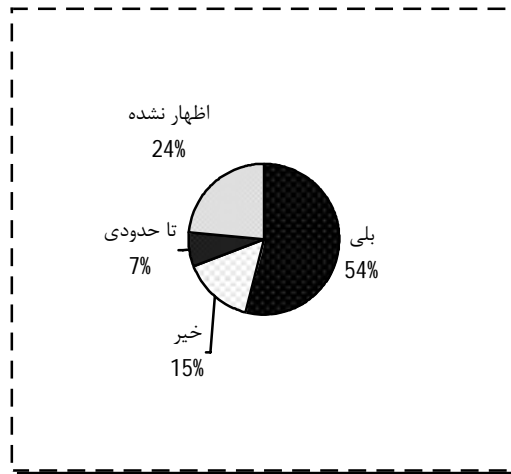
بنابراین در مجموع می توان گفت مدیریت شهری - سازمانهای مرتبط با شهروندان - در یک ساختار واحد و در جهت بهبود محیط زندگی ساکنین تمامی محلات عملکردی یکسان نداشته، بلکه به صورت متفرق و توسط شهرداری اقداماتی صورت داده است (نمودارهای شماره 8 و 9).

## نقش مدیریت شهری در جذابتر کردن این

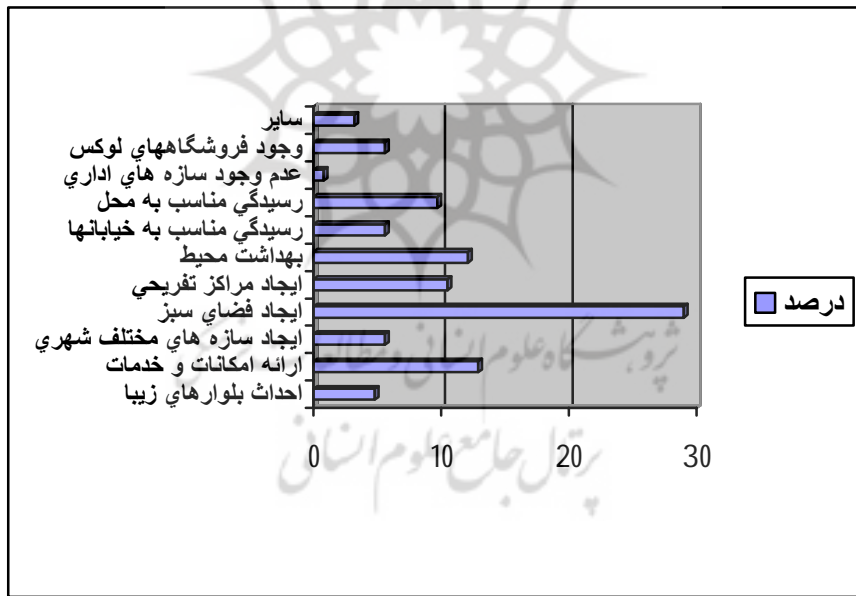
## محل نسبت به سایر محلات

برای اینکه نقش مدیریت شهری را فراتر از نقش شهرداری بدانیم، از خانوارهای جامعه نمونه آماری در خصوص این نقش سؤال شد. حدود 54 درصد با بیشترین فراوانی پاسخ مثبت داده اند، 23/6 درصد بدون جواب، 15/2 درصد پاسخ منفی و 7/2 درصد جواب داده اند تا حدودی، بنابراین مشخص می گردد که مدیریت شهری با توجه به جایگاه اجتماعی- فضایی این محله، نقش قوی تری نسبت به سایر محلات متوسط و ضعیف ایفا نموده است. در جهت تأیید این مسأله، از مجموع پرسش شوندگانی که پاسخ مثبت داده بودند، دوباره سؤال شد که مدیریت شهری به چه شیوههایی در جذاب کردن محل (کیان پارس) اقدام نموده است؟ پاسخهای

نمودار شماره 8- عملکرد مدیریت شهری در جذاب کردن محل از نظر پرسش شوندگان



نمودار شماره 9 - نقش مدیریت شهری در جذاب کردن محل از نظر پرسش شوندگان



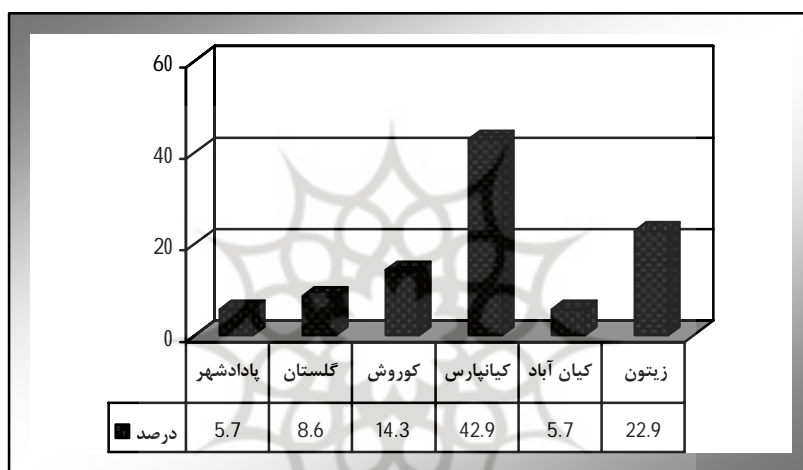
پایین ترین درصد قرار دارند. این شاخص در واقع نشان دهنده اهمیت محدوده مورد مطالعه را در امر ساخت و ساز در سطح شهر اهواز و نیز اولویت دادن به ساخت و سازها در مناطق پیرامونی شهر می باشد. به بیان دیگر روند حرکت مهاجرت های درون شهری را به سمت محلات بیرونی روشن می نماید (نمودار شماره 10).

در مورد مکان هایی که بیشترین ساخت و سازها در آنها صورت گرفته است، از مشاورین املاک سؤال شد. حدود 42,9 درصد آنها کیان پارس را در مرتبه اول قرار دادند و در مرحله بعد زیتون کارمندی با 22,9 درصد و محله کوروش (ملت) با 14,3 درصد در مرتبه بعدی و سایر محلات همانند گلستان، کیان آباد و پادادشهر در

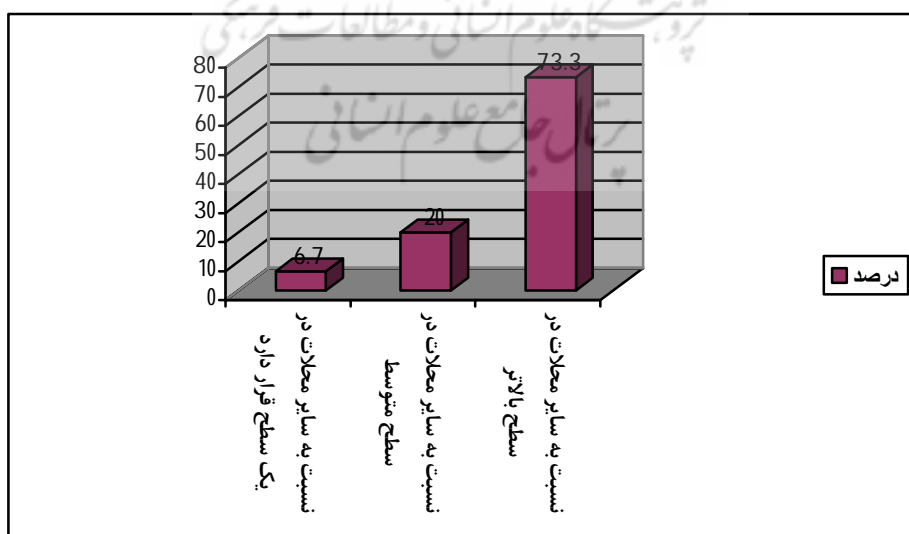
اجتماعی در تغییرات یاد شده، از اهمیت زیادی برخوردار است. پاسخ مثبت بنگاه‌های املاک در جامعه نمونه، در مورد مناسب بودن فضای زیستی محله کیان پارس نسبت به سایر محلات، نشانگر این است که این منطقه دارای فضای مناسب است. به نحوی که حدود 73,3 درصد اعلام نموده اند که نسبت به سایر محلات از سطح بالاتری برخوردار است (نمودار شماره 11).

در بررسی علل این ساخت و سازها مشخص گردید که 62,6 درصد پرسش شونده‌گان، بالارفتن سطح توقعات و فرهنگ، تغییر بافت شهر و بدست آوردن شرایط مناسب زندگی، 18,9 درصد آنان، کسب سود، بهبود اقتصادی و خرید ملک و 18,8 درصد در افزایش جمعیت و نیاز شهروندان به مسکن را در این مسأله مهم ارزیابی می‌کنند. این نتایج نشانگر آن است که نقش ابعاد فرهنگی، اقتصادی و

نمودار شماره 10 - محلات دست خوش ساخت و ساز در شهر اهواز



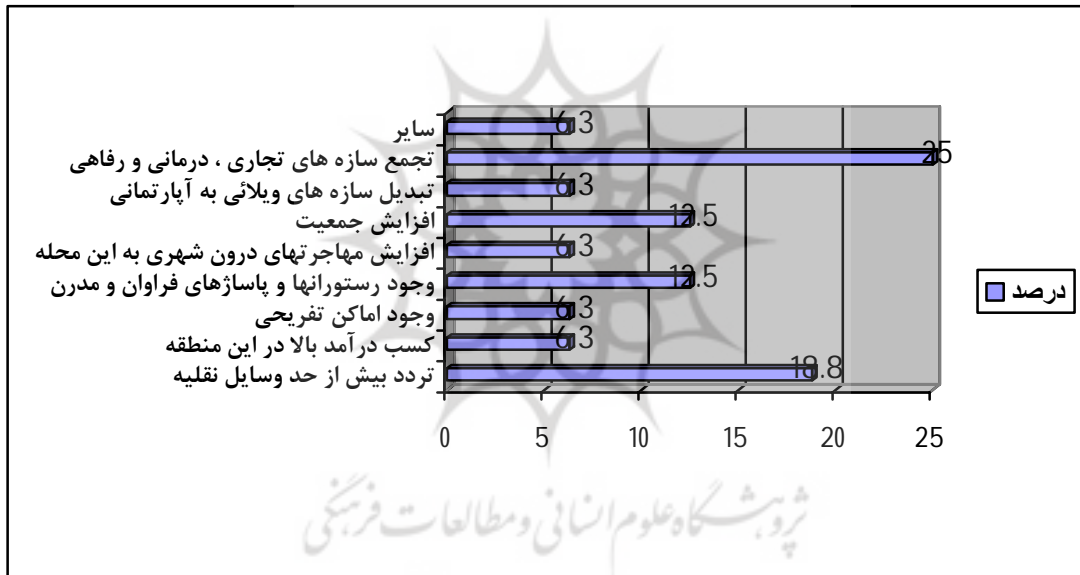
نمودار شماره 11 - جایگاه این محل از نظر مناسب بودن فضای زیستی نسبت به سایر محلات



در مورد زمینه حرکت جمعیتی نسبت به سایر مناطق، دسترسی به آرامش از اهمیت بالایی برخوردار است که در سال‌های اخیر متأسفانه محله کیان پارس که در گذشته جزو آرام‌ترین محلات و کم تراکم‌ترین مناطق شهری بوده، با سرازیر شدن جمعیت مهاجر از سایر نقاط شهر به آن از شلوغی بالایی برخوردار شده است. به نحوی که به عنوان یک عامل منفی در فرار ساکنین بومی از این محله اثرگذار بوده است. پاسخ دهندگان به این سؤال آیا کیان پارس محله شلوغی است؟ با پاسخ مثبت آن را

تایید نموده‌اند و علت‌هایی را در تایید آن برشمرده‌اند. از جمله تجمع سازه‌های تجاری، درمانی و رفاهی با 25 درصد و تردد بیش از حد وسایل نقلیه 18,8 درصد، افزایش جمعیت با 12,5 درصد، وجود رستوران‌ها و مجتمع‌های تجاری متعدد با 12,5 درصد علت‌های عمده محسوب گردیده‌اند. به دنبال آن، دسترسی به درآمد بالا، وجود اماکن تفریحی و تبدیل واحدهای ویلایی به آپارتمان و سایر موارد در رده های بعدی قرار دارند (نمودار شماره 12).

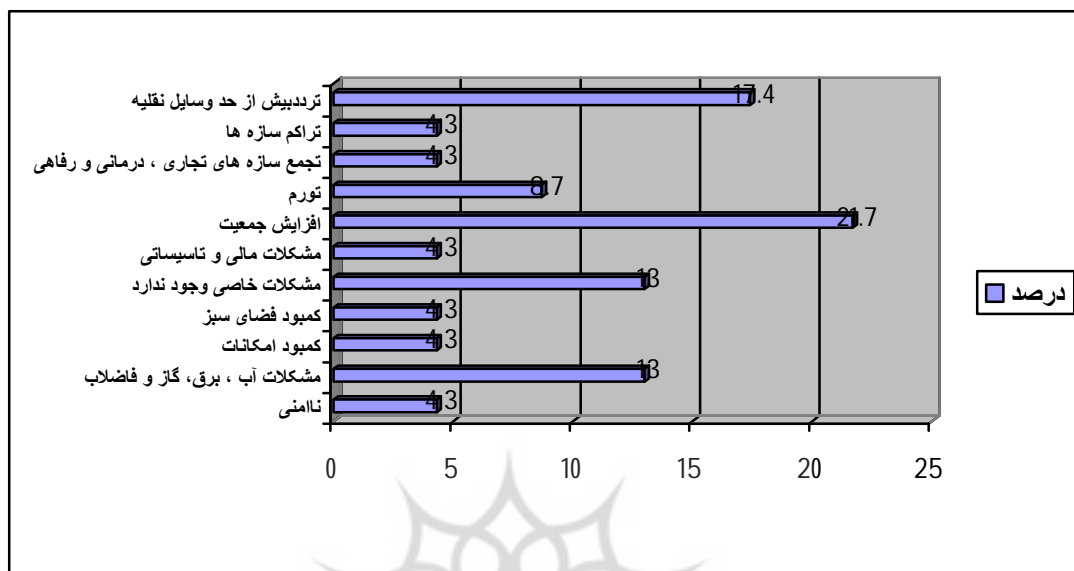
نمودار شماره 12 - علت شلوغ بودن محدوده مورد مطالعه



به منظور ترسیم درست چشم‌انداز مشکلات کنونی و آینده این محدوده، از جامعه نمونه سؤال شد که مشکلات فعلی و آتی زندگی در این محل چه خواهد بود؟ جواب‌های داده شده، شامل 21,7 درصد افزایش جمعیت، 17,4 درصد تردد بیش از حد وسایل نقلیه، 13 درصد مشکلات مربوط به آب و برق، گاز و فاضلاب و در صدهای کمتری به تورم، ناامنی، کمبود امکانات، کمبود فضای سبز، تاسیسات، تجمع سازه های تجاری، درمانی و

رفاهی ذکر نموده‌اند. در مجموع حدود 87 درصد پرسش‌شوندگان مسایلی را مطرح نموده‌اند که بیانگر عدم مدیریت شهری بر ساخت و سازها و تغییر کاربری‌ها است. این مشکلات خود را در قالب فیزیکی به صورت آشفتگی‌ها و بی-قوارگی اجتماعی و فضایی در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد. این امر بیش از پیش اهمیت و جایگاه مدیریت شهری را در ساماندهی فضایی، اجتماعی شهر روشن می‌نماید (نمودار شماره 13).

نمودار شماره 13- مشکلات فعلی و آینده زندگی در این محل



طبقه با 56 درصد، دو طبقه با 28 درصد، 5 طبقه و بیشتر با 12 درصد دارای بیشترین فراوانی بودند، سه طبقه با 2 درصد و 4 طبقه با 2 درصد به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار داشتند (نقشه شماره 5).

توجه به بالا بودن درصد ساختمان‌های 5 طبقه و بیشتر نسبت به سه و چهار طبقه، نشانگر بی‌نظمی حاکم بر این ساخت و سازها در محدوده می‌باشد. بیشتر مقایسه وضعیت تعداد طبقات در ده سال گذشته نمایانگر بالا بودن تعداد واحدهای یک طبقه و پایین بودن تعداد واحدهای 5 طبقه و بیشتر بوده در صورتی که در طی این مدت تقریباً به همین نسبت از تعداد واحدهای یک طبقه (74 درصد به 56 درصد) کاسته و به واحدهای 5 طبقه و بیشتر (2 درصد به 12 درصد) افزوده شده‌است. بنابراین بیشتر مجوزهای داده شده در خصوص تبدیل واحدهای یک طبقه به 5 طبقه و بیشتر بوده که نه

تعداد طبقات ساختمان در محدوده مورد مطالعه یکی دیگر از راههای نشان دادن تغییرات کالبدی- فضایی، بررسی تعداد طبقات ساختمان‌ها طی ده سال اخیر است. با توجه به آن که محدوده مورد مطالعه از محلات اعیان‌نشین می‌باشد در مراحل اولیه کلیه ساختمان‌ها در محدوده مورد مطالعه به صورت ویلایی و یا دوبلکس که معمولاً اتاق‌های خواب در طبقه بالا و سالن پذیرایی در طبقه همکف قرار داشته، بوده‌اند. تغییرات در این نوع واحدها، بیانگر ساخت و ساز و تقاضای سکونت در محل که ناشی از رشد جمعیت، مهاجرپذیری شهر و تغییر محل سکونت ساکنین در سایر نقاط شهر می‌باشد. بنابراین برای پی بردن به این تغییرات کلیه واحدهای محدوده مورد نظر مورد بازدید قرار گرفته و وضعیت تعداد طبقات آنها ثبت گردید. بررسی‌ها نشان داد که ساختمان‌های یک

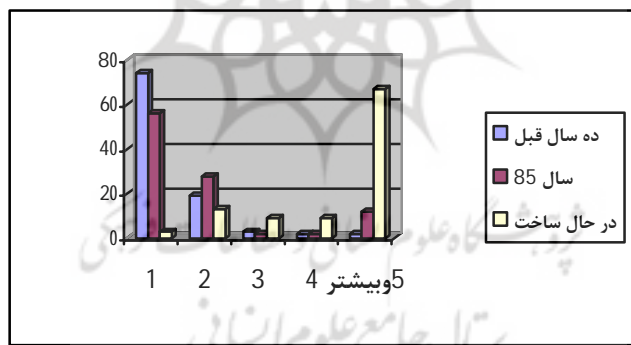
درصد، سه طبقه با 9 درصد و 4 طبقه با 9 درصد قرارداداشند (نقشه شماره 7 و نمودار شماره 14).

بررسی اجمالی نشان می‌دهد که ساختن ساختمان‌های با طبقات بیشتر در این محدوده سود سرشاری به دنبال دارد ولی تاکنون هیچ توجهی به مسایل و مشکلات ناشی از اختلاف طبقات ساختمانی و قرارگیری آنها در کنار واحدهای ویلایی نشده است. بنابراین در آینده به دلیل کسب سود و منفعت و درآمد توسط بخش‌های خصوصی و کسب درآمد توسط سازمانهای مرتبط (در قالب مدیریت شهری)، مشکلات کنونی در ابعاد زیست محیطی، اجتماعی، فرهنگی تشدید خواهد شد.

تنها منجر به افزایش جمعیت گردیده‌است، بلکه قرارگیری یک طبقه در کنار چند طبقه نه تنها از نظر کالبدی بلکه اجتماعی و اقتصادی هم بی‌نظمی‌ها و آشفتگی‌هایی را در محل به وجود خواهد آورد (نقشه شماره 6).

جهت پیش بینی وضعیت آینده محدوده مورد مطالعه، تعداد طبقات ساختمان‌های در حال ساخت هم مورد بررسی قرار گرفت. تعداد طبقات از یک تا بیش از 5 طبقه بوده و جالب توجه این است که کمترین فراوانی با 3 درصد مربوط به ساختمان‌های یک طبقه در حال ساخت و بیشترین فراوانی مربوط به ساختمان‌های 5 طبقه و بیشتر با 65,6 درصد و در مرتبه‌های بعدی ساختمان‌های دو طبقه با 13,4

نمودار شماره 14 - درصد توزیع تعداد طبقات ساختمان درده سال قبل و سال 1385 و در حال ساخت در محدوده مورد مطالعه



24 درصد رسیده است. در واقع وجود منازل

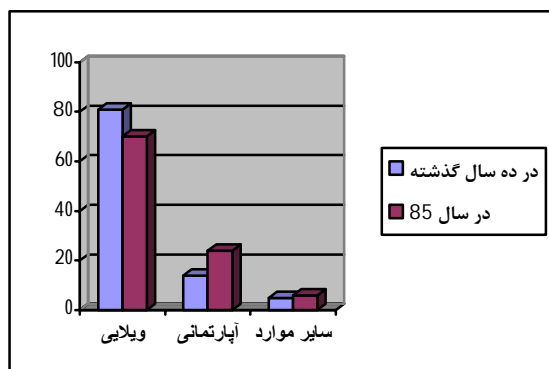
ویلایی و سوددهی بخش مسکن علت سرعت تبدیل واحدهای ویلایی به آپارتمانی شده است. نکته جالب توجه این است که در بررسی‌های انجام شده مشخص شد که فقط 10 درصد ساختمان‌های محدوده مورد مطالعه تخریبی و مرمتی و 90 درصد ساختمان‌ها نوساز و قابل نگهداری بوده‌اند. این مهم نشانگر این است که در واقع محدوده مورد مطالعه فرسودگی لازم را که زمینه تغییر واحدهای مسکونی

به هر حال از مقایسه تغییرات در کاربری‌های مسکونی در محدوده مورد مطالعه می‌توان دریافت که این منطقه مرحله‌ای از گذار از گسترش افقی به سمت گسترش عمودی طی می‌نماید. به نحوی که طی ده سال 260 واحد از تعداد واحدهای مسکونی - ویلایی کاسته و به واحدهای مسکونی - آپارتمانی تبدیل شده است. از این رو در ده سال گذشته سهم آپارتمان‌ها در محدوده از 14 درصد به

ویژه آپارتمان سازی صورت می گیرد (نقشه‌های شماره 8 و 9 و نمودار شماره 15).

با هدف نوسازی و بهسازی باشد، نداشته‌است تغییرات صرفاً با هدف سوددهی ساخت و سازها به

نمودار شماره 15- وضعیت مسکن در ده سال گذشته و سال 1385 در محدوده مورد مطالعه



و خدماتی قبلاً به صورت کاربری مسکونی بوده‌اند. به منظور پی بردن به نوع تبدیل و تغییر کاربری‌ها به ویژه کاربری‌های تجاری - خدماتی، این کاربری‌ها به تفکیک فعالیت مورد شناسایی قرار گرفت. در این مورد بیشترین نوع فعالیت مربوط به فروشگاه-های بزرگ با 11 درصد، اداری با 7 درصد، مرکز فروش تلفن همراه با 5 درصد، آموزشگاه رایانه با 5 درصد، بانک با 5 درصد، مشاور املاک با 4 درصد، اغذیه فروشی با 4 درصد و غیره... می باشد. این یافته‌ها نشانگر رتبه بندی فعالیت برحسب نیازهای اولویت‌دار در منطقه نمی باشد.

برای اینکه وضعیت کلیه کاربری‌ها در محدوده بهتر مشخص گردد، و به میزان انطباق با نیازهای اولویت دار ساکنین محل پی برد، تمام کاربری‌ها بعد از شناسایی اولویت بندی گردید که در مجموع، در چهار اولویت نیاز ضروری مردم محل درجه بندی شد. براین اساس مشخص گردید که آخرین رتبه متعلق به نیازهای خدمات اولیه با اولویت اول می باشد. به عبارت دیگر، به جای این که در ارایه خدمات به نیازهای اولیه بها داده شود، به خدمات سودآوری که الزاماً در اولویت نیست، پرداخته شده

در نتایج به دست آمده، تعداد ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه، 1445 واحد بوده که دارای ساختمان‌های یک واحدی تا 24 واحدی بوده‌اند. در واقع 18 نوع ساختمان مسکونی با واحدهای متفاوت احداث شده که در کل 4005 واحد مسکونی را در خود جای داده اند، در صورتی که در هر واحد بعد متوسط 5/1 خانوار در نظر گرفته شود، بیانگر جمعیت زیادی در این محدوده می باشد. با توجه به تعداد ساختمان‌های مسکونی در حال ساخت که بیشتر به صورت چند واحدی هستند در تعداد 66 ساختمان در حال ساخت، جمعاً 720 واحد مسکونی ساخته خواهد شد که می تواند نشان دهنده اضافه شدن جمعیت زیادی به جمعیت فعلی در محدوده مورد مطالعه باشد. به دلیل افزایش روند عمودی ساخت و سازهای واحدهای چهار طبقه به بالا، تردیدی نیست که بر مشکلات فعلی این محله در آینده افزوده خواهد شد. اطلاعات به دست آمده در خصوص نوع کاربری‌ها، در محدوده مورد مطالعه، نشان می دهد که بیشترین کاربری‌ها به ترتیب مربوط به مسکونی، تجاری و خدماتی می باشد. از آنجایی که بسیاری از کاربری‌های تجاری



نظمی را بر ساختار کالبدی محدوده مورد مطالعه تحمیل نموده است.

یکی دیگر از دگرگونی‌های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه که در حال حاضر با شدت فراوانی ادامه دارد، تغییر در تبدیل واحدهای مسکونی ویلایی به آپارتمانی است، به نحوی که در مقایسه ده ساله مشخص گردید حدوداً به همان میزان که از واحدهای ویلایی کم شده به واحدهای آپارتمانی افزوده شده است که به طور غیر محسوسی ناشی از تقاضا برای مسکن افزایش جمعیت و مهاجرت خانوارها از سایر محلات به سمت محدوده مورد نظر است.

در یک بررسی اجمالی مشخص گردید در محدوده مورد مطالعه، توسعه عمودی، افزایش و تراکم واحد مسکونی در طبقات و تغییرات کاربری-های ضروری به غیر ضروری روی داده است.

#### بررسی فرضیه

در آغاز تحقیق، فرضیه‌ای برای پاسخ دادن به مسایل مطرح شده طرح گردید و اقدامات لازم در قالب جمع آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و تهیه و تکمیل پرسشنامه‌های بنگاه‌های املاک و خانوار و عملیات پیمایشی برای بررسی و تایید و یا رد آن صورت گرفته است.

#### فرضیه

جهت نیل به اهداف تحقیق فرضیه زیر مطرح شده است:

"آشفتگی و بی‌قوارگی اجتماعی - فضایی در مناطق مهاجر پذیر شهر از تفاوت‌های اجتماعی و فرهنگی بین ساکنین جدید و قدیم، عدم اعمال مدیریت شهری بر ساخت و سازها و تغییر و تبدیل کاربری‌ها سرچشمه می‌گیرد."

است. از این رو ساکنین محدوده مورد مطالعه جهت رفع نیازهای ضروری باید به سایر محلات مراجعه نمایند، ولی بخش زیادی از نیازهای کم اهمیت و غیر ضروری را می‌توانند در محله مرتفع نمایند. بنابراین ساکنین باید بخش زیادی از وقت و بودجه خود را جهت خریدهای روزانه از سایر محلات صرف نمایند. مطمئناً برخی سرانه کاربری‌های قدیمی که قبلاً ضروری بوده، اکنون جزو کاربری-های ضروری نمی‌باشند تغییراتی به وجود آمده است که نشان می‌دهد که اولویت بندی‌های گذشته به گونه‌ی دیگری بوده است و هم اکنون به دلیل تغییرات جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیاز به این جابجایی‌ها را ضروری کرده است.

#### جمع بندی نهایی

همان‌گونه که در مباحث قبلی اشاره شد، از نظر کالبدی - فضایی در محدوده مورد مطالعه بافت فرسوده‌ای که زمینه تغییرات آن را فراهم نماید، وجود نداشته و تغییر و تبدیل کاربری‌های مسکونی فقط با اهداف سود جویانه بخش خصوصی صورت گرفته است. به ویژه آنکه در این باره نظارتی قانونمند از طریق مدیران و مسئولین مرتبط صورت نمی‌گیرد. در مورد تعداد طبقات ساختمان در محدوده مورد مطالعه، مشخص گردید که در مرحله اول اکثر واحدها به صورت یک طبقه ویلایی بوده- اند که در مقایسه با ده سال قبل، از تعداد واحدهای یک طبقه کاسته و به واحدهای پنج طبقه و بیشتر افزوده شده است. بنابراین ساخت و سازها بیشتر حول محور تبدیل واحدهای یک طبقه به چند طبقه و بیشتر 5 طبقه به بالا متمرکز بوده است. عدم همخوانی و تقارن و به نوعی عدم هماهنگی و بی-

صدور پروانه های ساختمانی 40 درصد و 19 درصد ارایه خدمات شهری و به دلیل نقش قاطع شهرداری و عدم اعمال صحیح مدیریت شهری، تغییرات به آشفتگی ها و بی قوارگی اجتماعی - فضایی در محدوده مورد مطالعه (منطقه مهاجر پذیر) منجر شده است.

در تایید تفاوت های اجتماعی و فرهنگی بین ساکنین قدیم و جدید از مهاجرین سؤال شد که در محل سکونت قبلی جز کدام طبقه بوده اید؟ 66,7 درصد اعلام کردند طبقه متوسط. دیگر ملاک های طبقه بندی، خصوصیات رفتاری، سطح سواد، مسایل اقتصادی و قومیت بوده اند. بنابراین از آنجایی که محدوده مورد مطالعه در زمره ی محلاتی است که ساکنین قدیمی آن طبقه مرفه بوده اند، بنابراین اختلافات اجتماعی - فرهنگی بین ساکنین قدیم و جدید که برای رسیدن به جایگاهی برتر به این محله مهاجرت نموده اند، در نهایت منجر به آشفتگی و بی قوارگی اجتماعی - فضایی در این مناطق می شود. از پرسش شوندگان راه های رفع مشکلات سؤال شد، حدود 43,4 درصد راه حل را در اعمال صحیح مدیریت شهری در قالب سازمان های همچون شهرداری، نیروی انتظامی، استانداری ها، مسکن و شهر سازی، آب و برق، آب و فاضلاب و سازمان های غیر دولتی دانستند.

در تایید این فرضیه، پرسشنامه املاک تهیه و از تعدادی از بنگاه های معاملاتی سؤال شد: بیشترین ساخت و سازها در کدام مکان ها صورت می گیرد؟ 42,9 درصد کیان پارس را نام بردند. آنان علت این ساخت و سازها را، 62,6 درصد ناشی از مسایل

ابتدا با سوالات مطرح شده، مشخص گردید محدوده مورد مطالعه از مناطق مهاجر پذیر می باشد، به نحوی که بیش از 48,5 درصد پرسش شوندگان کمتر از ده سال است که در این محل اقامت دارند و 1,2 درصد از ساکنین این محدوده بیش از پنجاه سال در این محل ساکن می باشند. بنابراین بخش عمده جمعیت، ساکنین جدید و بخش اندکی ساکنین قدیم می باشند.

در مورد بر آوردن انتظارات از محل برای مهاجرین، فقط حدود یک سوم پاسخ مثبت داده اند. بنابراین آشفتگی ها و بی قوارگی اجتماعی - فضایی امکان دادن پاسخ قاطع را از پرسش شونده سلب نموده است.

در این خصوص پرسش شوندگان در پاسخ به سؤال "دسترسی به چه خدماتی برای شما و خانواده تان مشکل تر است؟". خدمات ضروری را با 38,9 درصد، انتخاب کرده اند. بنابراین تغییرات زیادی از جمله در مورد کمبود کاربری های ضروری در محدوده مورد مطالعه احساس می شود.

برای اینکه تغییرات در مناطق مهاجر پذیر و نقش مدیریت شهری در آن بهتر مشخص گردد، از تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی این محل سؤال شد، 49,4 درصد آنان نمود این تغییرات را در آپارتمان سازی و افزایش ساخت و ساز و 10,7 درصد نیز افزایش جمعیت و شلوغی را برگزیده اند که این نتایج بیان کننده تغییرات کالبدی و جمعیتی در این محدوده می باشد. همچنین در خصوص نقش شهرداری در این تغییرات سؤال شد که 70,2 درصد پاسخ مثبت دادند. از نظر پرسش شوندگان

زیرا اعمال مدیریت شهری در این خصوص بسیار ضعیف می‌باشد. در این باره از بنگاه‌های املاک جهت جمع آوری اطلاعات بیشتر به منظور تایید این فرضیه سؤال شد که فقط 36,4 درصد پاسخ مثبت داده‌اند و به عبارت دیگر به نظر پرسش شوندگان شهرداری نه تنها جهت جلوگیری از مشکلات نظارتی ندارد، بلکه با نیت کسب درآمد و رفع مشکلات درون سازمانی، اعمال نظارت می‌کند. با عملیات پیمایشی، اطلاعاتی در خصوص ساخت و سازها و تغییر و تبدیل کاربری‌ها و آشفستگی و بی‌قوارگی محدوده مورد مطالعه جمع آوری شد که در مطالب قبلی به تفصیل توضیح داده شد. در تایید این فرضیه دوباره به مواردی از آنها اشاره می‌گردد. از جمله تغییرات ناشی از ساخت و سازها می‌توان کاهش تعداد خانه‌های ویلایی از 1004 واحد طی ده سال به 740 واحد و افزایش خانه‌های آپارتمانی از 177 واحد در ده سال گذشته به 248 واحد اشاره کرد. طی ده سال اخیر کاهش واحدهای یک طبقه و افزایش واحدهای چندین طبقه (ساختمان‌های 5 طبقه و بیشتر از 25 واحد به 164 واحد) و در واحدهای در حال ساخت، تعداد ساختمان‌های 5 طبقه و بیشتر (با 44 مورد در بیشترین فراوانی) نام برد. از نظر سیمای ساختمان‌ها تنوع زیادی در محدوده دیده می‌شود، به نحوی که از نماهای آجر قرمز، معمولی، سه سانت تا نمای سیمانی و سنگی در انواع مختلف در محدوده مشاهده می‌شود که خود بی‌قوارگی را تشدید می‌نماید.

اجتماعی - فرهنگی، 18,9 درصد مسایل اقتصادی و 18,8 درصد مسایل جمعیتی بیان کردند. بنابراین جایگاه مسایل اجتماعی و فرهنگی و اولویت آنها بر مسایل اقتصادی روشن می‌گردد. درباره اعمال مدیریت شهری بر ساخت و سازها، 42,9 درصد اعلام نمودند فقط به دنبال کسب درآمد بوده‌اند.

در خصوص علت انتخاب این محله برای مهاجرین، بالاترین درصد 26,3 درصد بالا بودن سطح فرهنگ محله را اعلام نموده‌اند. بنابراین می‌توان از پاسخ‌ها دریافت که محله مورد مطالعه به زعم شهروندان از فرهنگ برتری برخوردار می‌باشد که انگیزه‌ای برای تغییر محل سکونت می‌باشد.

در مورد مشکلات کنونی و آینده این محل از بنگاه‌های املاک سؤال شد، حدود 87 درصد موارد مطرح شده را ناشی از عدم اعمال جدی مدیریت شهری بر ساخت و سازها و تغییر و تبدیل کاربری‌ها می‌دانستند که به صورت آشفستگی و بی‌قوارگی اجتماعی - فضایی در مناطق مهاجر پذیر شهر (محدوده مورد مطالعه) بروز پیدا می‌کند. این امر که اهمیت و جایگاه مدیریت شهری را بیش از پیش روشن می‌نماید.

جهت شناخت مسایل محدوده مورد مطالعه پرسشی دیگر با سرپرستان خانوارها مطرح گردید که علت تغییرات در محدوده مورد مطالعه را ناشی از چه می‌دانند؟ این تغییرات که بیشتر ساخت و سازها، افزایش جمعیت، تردد وسایل نقلیه و... بیان شده که خود زمینه ساز مشکلاتی دیگر چون افزایش جمعیت نسبت به سایر مناطق بوده‌است.

تبدیل خانه های ویلایی به آپارتمانی با شدت بیشتری ادامه پیدا کرد. به نحوی که در سال های اخیر بیشترین تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی در منطقه به وجود آمده و شدت تغییرات در این محله عامل عمده انتخاب آن به عنوان کار تحقیقی نگارنده بوده است.

با تغییراتی در مصوبه ی تعیین مناطق تراکمی، کیان پارس از منطقه کم تراکم به تراکم متوسط تغییر پیدا کرد و اجازه صدور پروانه های ساخت ساختمان های چندین طبقه که در دهه های قبل امکان احداث آنها فراهم نبود، داده شد. در سال های اخیر، شهرداری مجوز احداث ساختمان های بیش از 20 طبقه را صادر نموده و به دلیل وجود قطعات زمین پانصد متری و خانه های ویلایی با همین مساحت، امکان ساخت واحدهای با طبقات بیشتر را فراهم آورده است. این ساخت و سازهای متعدد پایه اولیه مهاجرت جمعیت از سایر مناطق شهر را مهیا نموده است. به نحوی که براساس مدل رابسون، برای مهاجرت، در کنار سایر عوامل، وجود خانه های خالی در محدوده مورد نظر ضروری است. احداث واحدهای جدید، شرایط را برای مهاجرت - های درون شهری فراهم کرده است. این باعث گردید ساکنین قدیمی که از نظر فرهنگی و اجتماعی با خانوارهای جدید تفاوت دارند، هم جوار شوند. این تفاوتها که بیشتر ناشی از سطح تحصیلات، شغل، تعداد فرزندان و قومیت ساکنان است، سبب شده است فضای اجتماعی - فرهنگی جدیدی در منطقه پدید آید. احداث واحدهایی با چندین طبقه در مکانهایی که خانه ای وجود نداشته (

از جمله موارد موثر دیگر در این آشفتگی ها، تغییر و تبدیل بی رویه کاربری هاست که به جز کاربری تجاری خدماتی - در قالب فروشگاه ها با بیشترین فراوانی - بقیه کاربری های ایجاد شده مثل اداری، فروشگاه تلفن همراه، آموزشگاه رایانه، بانک، مشاور املاک و... غیر ضروری می باشند. در حالی که بیشترین فراوانی باید مربوط به کاربری ها و خدمات ضروری با اولویت اول باشد، به جای آن به کاربری های با اولویت چهارم اختصاص یافته است که ناشی از عدم مدیریت صحیح شهری بر ساخت و سازها و تغییر و تبدیل کاربری ها می باشد. بنابراین با بیان نتایج به دست آمده از عملیات میدانی و پیمایشی می توان فرضیه اول را مورد تایید قرارداد.

### نتیجه گیری

منطقه کیان پارس به خصوص محدوده مورد مطالعه (محله قدیمی کیان پارس) از جمله مناطقی است که بر مبنای اصول مهندسی طراحی گردیده است. این محدوده زمین های آن برای اولین بار توسط شرکت مزدینا بصورت شطرنجی تفکیک و به افرادی با ویژگی های اجتماعی و اقتصادی خاص واگذار گردیده بود. در دوره حکومت پهلوی به خاطر مسایل بورس بازی زمین و فروش این زمین ها با قیمتی بالاتر، اقداماتی در خصوص آماده سازی زمین، خیابان کشی، احداث فاضلاب، بلوار، جدول - گذاری و زیر سازی صورت گرفت.

بعد از انقلاب و به ویژه در یک دهه اخیر، بر مبنای وجود تاسیسات زیربنایی، ساخت و ساز و

قالب محیطی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی به صورت یک مشکل حاد شهری دیده می‌شود. در پرسشنامه‌های تهیه شده از خانوارها، بنگاه‌های املاک و برداشت‌های میدانی، تغییرات کالبدی را به صورت افزایش آلودگی‌ها، تغییرات ساخت و سازها، افزایش آپارتمان‌ها و کاهش ساختمان‌های ویلایی، عدم مشارکت و حس همسایگی، نارضایتی ساکنین قدیمی و افزایش قیمت‌ها و... اظهار کرده‌اند.

این مقاله بیانگر وجود مهاجرت‌های درون شهری به صورت اختیاری و اجباری و براساس نیروهای منفی و مثبت و دافعه و جاذبه و براساس تغییرات و شرایط اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی، جمعیتی و اقتصادی بین مبداء و مقصد است. بنابراین عوامل متعددی در مهاجرت-های درون شهری دخالت دارند که منجر به تغییراتی در مناطق مهاجر پذیر شده است و مسایل و مشکلات گوناگونی در ابعاد جمعیتی، زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی به وجود آورده است که با افزایش شناخت نسبت به عوامل و تغییرات آنها، می‌توان با استفاده از مدیریت شهری مسیولانه بسیاری از این جابجایی‌ها جلوگیری کرد. در صورت وقوع نیز هدایت و تعیین مسیر این مهاجرت‌ها با هماهنگی مدیریت شهری و برنامه ریزان شهری صورت پذیرد و از این طریق مانع بسیاری از آشفتگی‌ها و نابسامانی‌ها و بی-قوارگی‌ها در محیط زندگی شد.

زمین بایر) یا به صورت خانه‌های ویلایی که محل سکونت یک خانوار با بعد کم بوده به محل چندین خانوار با بعد بیشتر تبدیل شده، نه تنها منجر به شلوغی بیش از حد در محدوده گشته است بلکه تقاضای مسکن در این محدوده، حتی سبب گردیده که واحدهای با استحکام بالا (در این محل، بیشتر واحدهایی با این ویژگی وجود دارد)، تخریب و به جای آنها ساختمان‌های نوساز چند طبقه جایگزین شود. البته با اطلاعات به دست آمده از وضعیت ساختمان‌های در حال ساخت و براساس متوسط بعد خانوار 5 نفر موجود در محل، می‌توان شاهد افزایش جمعیت قابل توجهی در محل بود. این شلوغی سبب نارضایتی ساکنین اولیه که دیگر از سکوت و آرامش قبلی محل برخوردار نیستند، گردیده و انگیزه تشدید مهاجرت به سایر نقاط شهر و کشور برای آنها فراهم خواهد شد.

شکل شماره (1) علت مهاجرت به محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد. به نحوی که براساس داده‌های بدست آمده اکثر ساکنین محدوده مهاجرانی هستند که تمایل به سکونت در کیان پارس داشته‌اند و عوامل محیطی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در این باره موثر بوده است. به نحوی که بالا بودن مساحت خانه‌ها، ویلایی بودن اکثر آنها، آرامش محیط، امنیت بالا، سطح سواد و درآمد بالا بیشترین درصد فراوانی در محدوده را به خود اختصاص داده‌اند.

شکل شماره (2) پیامدهای مهاجرپذیری محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد. تغییرات در

شکل شماره 1 - علت مهاجرت به محدوده مورد مطالعه



مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

شکل شماره 2- پیامدهای مهاجرت به محدوده مورد مطالعه



مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

### ارایه راهکارها

برای اینکه بتوان این پژوهش را به صورت کاربردی مورد استفاده قرار داد در حل مسایل و مشکلات مختلف شهرها به ویژه شهر اهواز و محدوده مورد مطالعه موثر باشد، نیاز به ارایه راهکارهایی می باشد که فهرست وار به بعضی از آنها اشاره می گردد :

1. در بررسی کاربری خدمات در جامعه نمونه مشخص گردید که کمبود کاربری خدمات ضروری از جمله قصابی، نانوايي، میوه فروشی و... وجود دارد که لازم است دستگاه‌های مسیول و نظارت کننده براین امر همانند شهرداری، با ایجاد بازارچه- های محلی کوچک کمبودهای خدماتی در محل را رفع نمایند.

2. در بررسی‌های صورت گرفته، مشخص گردید یکی از دلایل تغییر محل سکونت (مهاجرت درون شهری)، کمبود خدمات در محل سکونت قبلی می باشد و جهت دسترسی به این خدمات به محل جدید مهاجرت می کنند. بنابراین برای جلوگیری از این حرکت که پیامدهایی برای ساکنین قدیمی محل به دنبال دارد، مناسب است متناسب با افزایش جمعیت در محل، امکانات و خدمات ضروری مورد نیاز فراهم شود. در واقع بین جمعیت و شاخص‌های استاندارد کالبدی تعادل ایجاد گردد.

3. جهت کاهش بی‌قوارگی و آشفتگی‌ها و تقویت حس همسایگی، بر ساخت و سازها و نمای ساختمان‌ها و اصول معماری نظارت جدی اعمال شود.

4. باید صدور مجوز انجام فعالیت‌های کالبدی، بدون شناخت از اثرات آن در تغییرات کالبدی و در نهایت اجتماعی و فضایی توسط شهرداری ممنوع گردد. کلیه اقدامات براساس مطالعات و کارشناسی در محل اجرا و مشخص شدن نتایج آن صورت گیرد.

5. به دلیل تعدد در مورد کاربری‌های غیر ضروری، لازم است ایجاد خدمات بدون اولویت و کم اولویت برای ایجاد کننده پرهزینه باشد. حمایت مناسب از ایجاد کنندگان کاربری‌های ضروری صورت گیرد تا تمایل به ایجاد این‌گونه خدمات بیشتر شود.

6. یکی از مشکلات شهرهایی که توسعه افقی شدیدی در کاربری مسکونی پیدا کرده‌اند، ولی به همان نسبت در سایر کاربری‌های ضروری تجاری، خدماتی توسعه‌ای نداشته‌اند، تردد، شلوغی و ترافیک در بخش مرکزی شهر برای رفع این نیازها است. اگر این کمبودها در هر محدوده‌ای از جمله محدوده مورد مطالعه رفع گردد بسیاری از رفت و آمدها انجام نخواهد شد.

7. همان طوری که گفته شد در بخش ساختمان، سود سرشاری نصیب بساز و بفروش‌ها می گردد، زیرا در ساخت و سازهای صورت گرفته، چنانچه نظارت‌هایی اعمال شود و هزینه‌هایی را بر سازنده تحمیل نماید، بیشتر تا مرحله تکمیل ساختمان است و مشکلات ایجاد شده بعد از ساخت متوجه خریدار می باشد. چون فروشنده هیچ‌گونه تعهدی در خصوص خسارات وارده ندارد، در واقع خریدار نه تنها هزینه ای در قبال صاحب

نکرده است. بنابراین چون عدم هماهنگی در امر مدیریت شهری وجود دارد، نابسامانی‌ها و آشفتگی‌های بسیاری در شهر، به ویژه در محلات که به دلیل جذب جمعیت تغییرات آن شدید است، مشاهده می‌گردد. از این رو بهترین راهکار در درجه اول ایجاد مدیریت شهری انسجام یافته است.

11. قبل از اینکه جمعیت جدید ناشی از مهاجرت از راه برسد، سرمایه‌گذاری‌های بیشتری به منظور ایجاد و بهینه‌سازی خدمات اساسی صورت گیرد.

#### منابع

- ۱- اتحادیه بنگاه‌های املاک شهر اهواز
- ۲- برداشت‌های میدانی
- ۳- پرسشنامه‌های تکمیل شده توسط خانوارها و بنگاه‌های املاک محدوده مورد مطالعه (کیان پارس)
- ۴- سازمان مسکن و شهرسازی خوزستان - معاونت زمین شهری - واحد آمار
- ۵- سالنامه آماری استان خوزستان سال 1381 سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان خوزستان - معاونت آمار و اطلاعات - ش 293، 1382.
- ۶- شکویی، حسین دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری - جلد اول - زمستان 1374 - قم - 568، 1374.
- ۷- شهرداری اهواز - روابط عمومی و امور بین الملل
- ۸- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1385 - نتایج شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD

خانه شدن می‌پردازد، بلکه هزینه‌های بعدی ناشی از تغییرات ایجاد شده را هم پرداخت خواهد نمود. در صورتی که باید تضمین‌هایی توسط شهرداری‌ها و سازمان‌های مرتبط ایجاد شود که در مرحله بعد از اتمام ساخت در صورت ایجاد هزینه‌های جدید ناشی از نقص در ساخت، از فروشنده دریافت گردد.

8. جهت تقویت حس همسایگی نیاز به هویت مشترک بین ساکنین محله می‌باشد که به دلیل نتایج به دست آمده از اختلاف طبقاتی و انسجام قومیتی در محدوده مورد مطالعه، به مهاجرت ساکنین قدیمی منجر می‌شود. ولی در صورت ایجاد سازمان‌های ارتباط دهنده بین شهروندان مثل سازمان‌های غیر دولتی (NGO) و تقویت حس جمعی از طریق مشارکت بین ساکنین می‌توان جلوی بسیاری از مهاجرت‌ها را گرفت.

9. هم چنین جهت تقویت حس همسایگی، طراحی محلات می‌تواند به صورتی باشد که زمینه‌های ارتباطی بین ساکنین تقویت گردد. مثلاً روش‌های کاهش استفاده از اتومبیل در محلات، ایجاد ورود و خروجی محدود در محل، افزایش کوچه‌های بن بست و ایجاد محل اجتماعات که باعث ارتباط بیشتر بین ساکنین قدیم و جدید گردد.

10. یکی از مسائلی که در فرضیه هم مطرح گردید، عدم اعمال مدیریت شهری بر فعالیت‌های مختلف از جمله کالبدی است. متأسفانه هنوز در شهر اهواز این مدیریت واحد و یکپارچه در ارائه خدمات و انجام تغییرات و رفع کمبودها با اینکه در برنامه پنج ساله هم بر آن تأکید شده، تحقق پیدا



- ۹- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۷۵ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۰- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۶۵ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۱- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۵۵ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۲- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۴۵ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۳- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۳۵ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۴- مرکز آمار ایران - جاری جمعیت - ۱۳۷۰ - نتایج تفصیلی شهرستان اهواز - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۵- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۸۵ - نتایج استان تهران - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD
- ۱۶- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۷۵ - نتایج تفصیلی استان تهران - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۷- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۶۵ - نتایج تفصیلی استان تهران - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۸- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۵۵ - نتایج تفصیلی استان مرکزی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۱۹- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۸۵ - نتایج استان خراسان رضوی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD
- ۲۰- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۷۵ - نتایج استان خراسان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۱- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۷۵ - نتایج تفصیلی استان خراسان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۲- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۶۵ - نتایج تفصیلی استان خراسان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۳- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۵۵ - نتایج تفصیلی استان خراسان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۴- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۸۵ - نتایج استان اصفهان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD
- ۲۵- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۷۵ - نتایج تفصیلی استان اصفهان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۶- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - ۱۳۶۵ - نتایج تفصیلی استان اصفهان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران

- ۲۷- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1355 - نتایج تفصیلی استان اصفهان - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۲۸- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1385 - نتایج استان آذربایجان شرقی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD
- ۲۹- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1375 - نتایج تفصیلی آذربایجان شرقی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۳۰- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1365 - نتایج تفصیلی آذربایجان شرقی - سازمان مدیریت کشور - تهران
- ۳۱- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1355 - نتایج تفصیلی آذربایجان شرقی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۳۲- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1385 - نتایج استان فارس - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران - CD
- ۳۳- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1375 - نتایج تفصیلی استان فارس - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۳۴- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1365 - نتایج تفصیلی استان فارس - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۳۵- مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی نفوس و مسکن - 1355 - نتایج تفصیلی استان فارس - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - تهران
- ۳۶- مشهدی زاده دهاقانی - ناصر تحلیلی از ویژگی‌های برنامه ریزی شهری در ایران - چاپ دوم - دانشگاه علم و صنعت ایران - تهران، 1374
- ۳۷- مصاحبه حضوری با ساکنین بومی محدوده مورد مطالعه (کیان پارس)