

:

ژیلا سجادی\* - استادیار دانشگاه شهید بهشتی

حمید احمدی دستجردی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

پذیرش مقاله: ۱۳۸۵/۱۲/۲۲ تایید نهایی: ۱۳۸۷/۹/۶

### چکیده

در مقطعی که نوسازی و بازسازی نواحی مختلف شهرهای کشور از جمله دغدغه‌های مسئولین و برنامه‌ریزان شهری است، ضرورت شناخت از چرایی، چگونگی و پیامدهای اجتماعی - فضایی مهاجرت‌های درون‌شهری برای دستیابی به قانونمندی‌های حاکم بر این حرکات، اصلی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. این مهاجرت‌ها که غالباً به تغییر محل سکونت افراد، به‌طور اختیاری به سایر نواحی شهر صورت می‌گیرد، سبب نابسامانی‌های اجتماعی - فرهنگی و بی‌قوارگی فیزیکی - کالبدی و مآلاً کاهش حس همسایگی در مقطعی که مشارکت‌های مردمی ضرورت دارد، شده‌است. بافت قدیم تهرانپارس از منطقه ۸ شهرداری تهران دستخوش چنین نابسامانی‌هایی است. تحقیق حاضر با شناخت عوامل مؤثر در مهاجرت‌های درون‌شهری و پیامدهای اجتماعی - فضایی ناشی از آن با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی انجام گرفته است. داده‌های تحقیق عمدتاً از طریق روش میدانی (مصاحبه، پرسشگری و پیمایش) جمع‌آوری شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که با شناخت چرایی و چگونگی و پیامدهای این نوع مهاجرت‌ها می‌توان به کاهش نابسامانی‌های اجتماعی - فضایی ناشی از این نوع حرکات در نواحی مختلف شهری کمک نمود.

واژه‌های کلیدی: مهاجرت‌های درون‌شهری، دیالکتیک اجتماعی - فضایی، تهران، تهرانپارس

### مقدمه

مهاجرت در سطوح مختلف بین‌المللی، ملی، ناحیه‌ای و محلی تابع سلسله مراتبی از نیازها، انتظارات و آمال است که طی مراحل مختلف زندگی انسان برای بهتر زیستن انجام می‌گیرد. در حقیقت رفتارهای فضایی انسان را می‌توان تابع ارزش‌ها و معیارهایی دانست که او در زمان و مکان‌های متفاوت تجربه نموده است. این ارزش‌ها نه تنها برگرفته از شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی او است بلکه در نتیجه شرایطی است که محیط بر او تحمیل می‌نماید و توجه به چنین ارزش‌هایی است که تمایل او را به تغییر شیوه زندگی و محل سکونت تبیین می‌نماید (Simon, 1991, 418). نتیجه این تمایلات - با هر انگیزه‌ای که صورت گیرد - پیامدهای اجتماعی - فضایی<sup>۱</sup> را به دنبال خواهد داشت. این فرایند تعامل بین انسان و فضا در قالب دیالکتیک اجتماعی - فضایی<sup>۲</sup> امروزه بیش از گذشته در سطوح میکرو (نواحی مختلف شهری) به دلیل رابطه

E-mail: j-sajadi@sbu.ac.ir

\*نویسنده مسئول: ۰۲۱۲۹۹۰۲۶۱۰

<sup>۱</sup>- Socio-spatial Impacts

<sup>۲</sup>- دیالکتیک اجتماعی - فضایی (Socio-spatial Dialectic) اصطلاحی است که Ed Soja برای بیان فرایند چگونگی تأثیر مردم بر ساختار شهر و تأثیرپذیری‌شان از همان ساختار به کار گرفته است (Knox, P. and pinch, S., 2000, 247)

اجتناب‌ناپذیر علت و معلولی بین تغییر محل سکونت در شهر (مهاجرت‌های درون شهری) و ساختار اجتماعی - فضایی آن در مطالعات شهری - به ویژه تحلیل جغرافیایی اجتماعی شهرها مورد توجه قرار گرفته است (شالین، کلود، ۱۳۷۲، ۶۶) و (Dear and Wolch, 1989, 127).

در تحلیل مسائل شهری ایران غالباً تأکید بر مهاجرت‌های روستا - شهری مطرح بوده و به مهاجرت‌های درون شهری توجهی نشده است. این در حالی است که مهاجرت‌های درون شهری بر ساختار اجتماعی - فضایی نواحی شهری، اثر گذارند و این نوع مهاجرت‌ها در حال افزایش‌اند و همچنین دارای قانونمندی‌های خاص خود هستند. لذا برای پایداری شهری، توجه به آن‌ها از طریق مطالعات سیستمی برای دستیابی به راهبردهای مناسب در برنامه‌ریزی شهری، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است.

بنابراین از جمله مسائل مهمی که می‌بایست در ساماندهی و تحقق پایداری توسعه کلاشهر تهران مورد توجه قرار گیرد، مهاجرت‌های درون شهری است. این مهاجرت‌ها که به منظور تغییر در محل سکونت در شهر عمدتاً بر مبنای تغییر در شرایط اقتصادی - اجتماعی و تا حدودی فرهنگی است، موجب تغییر در شیوه زندگی گردیده و نواحی مختلف تهران را دستخوش دگرگونی اجتماعی - فرهنگی و فیزیکی - کالبدی نموده است. ناهمگونی اجتماعی - فرهنگی ناشی از این مهاجرت‌ها، نه تنها سبب کاهش حس همسایگی در مقطعی است که مشارکت‌های مردمی در اجرای طرح‌های ساماندهی شهری ضرورت دارد، بلکه منجر به تشدید انگیزه مهاجرت در جمعیت قدیمی (اولیه) یک ناحیه شده است.

عدم شناخت و درک مکانیسم حاکم بر این جابجایی‌ها که متأسفانه تاکنون به آن به عنوان مسئله‌ی مهم شهری توجه نشده مناطق مختلف تهران را از طریق اعمال سلاقی مختلف در ساخت و سازها دچار بی‌قوارگی و بی‌هویتی نموده و عامل عمده‌ی تغییر و تبدیل سریع کاربری‌ها شده است. هجوم جمعیت به پاره‌ای از نواحی و عدم توجه به ظرفیت این نواحی سبب دسترسی آن‌ها به امکانات و خدمات ضروری روزمره (مراکز خرید روزانه، مراکز آموزشی در سطوح مختلف و مانند آن) شده است. از جمله محلات شهری تهران که کمتر از یک دهه این چنین تغییراتی را تجربه نموده بافت قدیم تهرانپارس - در منطقه ۸ شهرداری تهران است. این محله که از معدود محله‌های برنامه‌ریزی شده تهران محسوب می‌گشت، در نتیجه مهاجرت‌های بی‌رویه جمعیت دستخوش تغییرات اجتماعی - فرهنگی و کالبدی - فضایی بسیار چشمگیری شده به گونه‌ای که دیگر اثری از برنامه‌ریزی قبلی در آن مشاهده نمی‌شود. بر این مبنای سه فرضیه ذیل طرح و سعی شد تا عوامل مؤثر در مهاجرت‌های درون شهری و پیامدهای اجتماعی - فضایی آن شناسایی شوند:

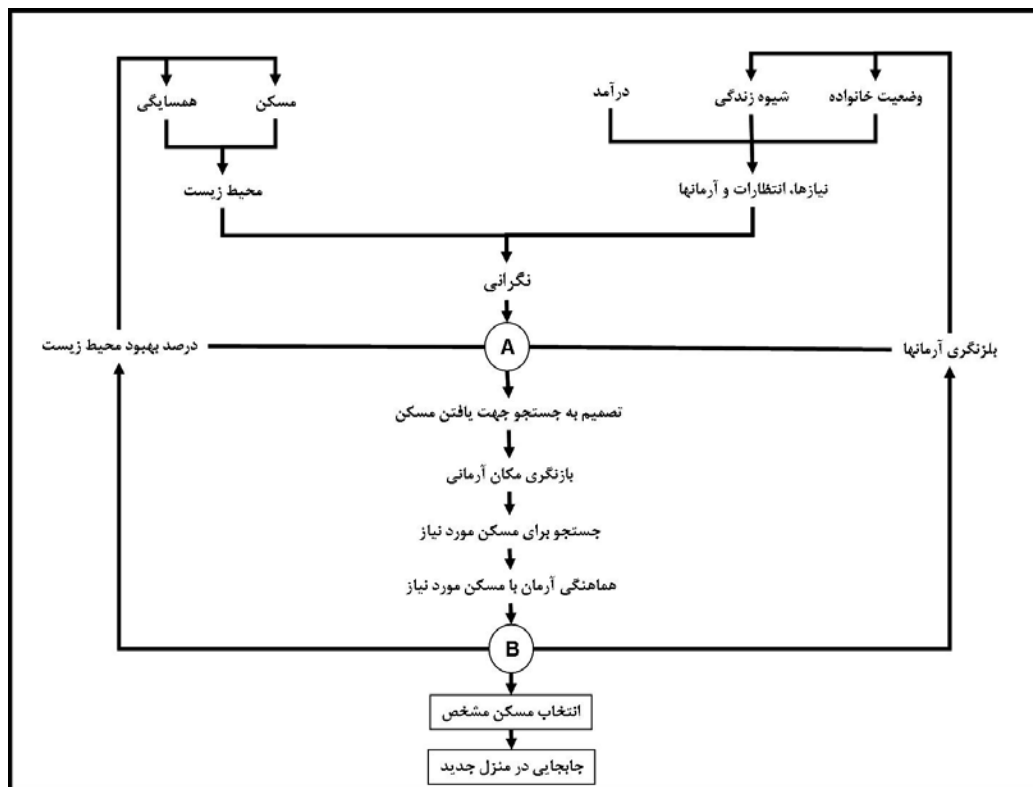
- برتری نسبی اقتصادی - اجتماعی مقصد نسبت به مبدأ مهاجرین علت عمده انتخاب محدوده مطالعه شده توسط جامعه نمونه بوده است.

- مهاجرت‌های بی‌رویه و عدم اعمال مدیریت مناسب شهری بر فعالیت بخش خصوصی در عرصه مسکن و خدمات، عامل بی‌قوارگی و تغییرات فیزیکی - کالبدی در محدوده مطالعه شده بوده است.

- پیامد اجتماعی ناشی از مهاجرت‌های بی‌رویه در محدوده مورد مطالعه، عامل کاهش حس تعلق به مکان و عدم مشارکت در حل مشکلات در محدوده مطالعه شده می‌باشد.

## چارچوب نظری

در خصوص شناخت رابطه دو سویه بین مهاجرت‌های درون شهری و ساختار فضایی شهر و درک این فرآیند، نظریات و مدل‌هایی نیز ارائه شده که از مهمترین آن‌ها می‌توان از مدل رابسون<sup>۱</sup> و ابوالقدا<sup>۲</sup> نام برد. رابسون در مدل خود عواملی را که منجر به انگیزش خانوارها در تغییر محل سکونت در شهر می‌شوند، نشان داده است (شکل ۱). به نظر او انگیزه خانوارها در تصمیم‌گیری و جستجو برای تغییر محل سکونت، تابع آرزوها، تمایلات و انتظارات آن‌ها است که خود تابعی از وضعیت خانوادگی، درآمد، شیوه زندگی، همسایگی و وضعیت مسکن این خانوارها می‌باشد (Robson, 1975, 33).



شکل ۱ مدل عوامل مؤثر در تغییر محل سکونت رابسون

Source: Robson, 1975, P. 33

ابوالقدا در مدلی که تحت عنوان «مدل مراحل مختلف زندگی»<sup>۳</sup> ارائه نموده است، تعدد تغییر محل سکونت و اولویت‌های مکانی در انتخاب محل سکونت جدید را تابع مراحل مختلف زندگی آن‌ها و اهمیت دسترسی به امکانات، تسهیلات و فضای مسکونی مناسب در هر کدام از این مراحل دانسته است (جدول ۱). به عبارت دیگر، وی نیازهای متفاوت افراد در دوره‌های مختلف زندگی را عامل جابجایی آن‌ها در بین نقاط مختلف شهر (حلقه مرکزی، میانی و بیرونی) می‌داند (Abu-Lughod, 1989, 198, 122).

1. Rabson

2. Abu-lughod

3. Life cycle model

جدول ۱ مدل تأثیر مراحل زندگی در تغییر محل سکونت در شهر

مراحل زندگی	نیاز به دسترسی تسهیلات ویژه	فضا	حرکت و جابه‌جایی (به تعداد)	اولویت‌های مکانی
قبل از تولد	مهم	مهم نیست	۱ جابه‌جایی	نزدیک به مرکز شهر
بعد از تولد	مهم نیست	اهمیت یافتن	۲ تا ۳ جابه‌جایی	حلقه میانی و بیرونی از مرکز شهر
طفولیت	مهم	مهم	۱ جابه‌جایی برای مالکیت شخصی	مسکن جدید در پیرامون و حومه شهر
کودکی	-	خیلی مهم	۱ جابه‌جایی با هدف محل سکونت بزرگتر	به سمت حومه و شهرک‌های اقماری و خوابگاهی
جوانی و بزرگسالی	-	کم اهمیت	۱ جابه‌جایی یا بدون جابه‌جایی	نزدیکی به موقعیت مرکزی شهر
بزرگسالی و سالخوردگی	-	بی‌اهمیت	۱ جابه‌جایی	برای نزدیکی به فرزندان و خویشان

Source: www.angliacompus.com

بنابراین متناسب با مراحل که یک خانوار در طول زندگی خود طی می‌نماید، ویژگی محل سکونت او نیز تابع تغییراتی می‌گردد. از جمله افراد دیگری که در خصوص پی بردن به متغیرهای مؤثر در مهاجرت‌های درون‌شهری تحقیقاتی انجام داده‌اند می‌توان از ماسلو<sup>۱</sup> کادولار<sup>۲</sup>، راسی<sup>۳</sup>، فوربس<sup>۴</sup>، رابرسون<sup>۵</sup> و دارلو<sup>۶</sup> نام برد. به اعتقاد ماسلو انسان پس از دست یافتن به نیازهای اولیه (غذا، پوشاک و مسکن) به دنبال دستیابی به ارزشها و معیارهای عالی تری چون کسب منزلت و پایگاه اجتماعی است و به همین دلیل شیوه زندگی و به تبع آن محل سکونت خود را تغییر می‌دهد (Maslow, 1970, P.15).

فوربس، رابرسون و دارلو در بررسی‌های خود پیرامون مهاجرت‌های درون شهری، به قابل توجه بودن حجم این مهاجرت‌ها در مسافت‌های کوتاه و جهت‌دار بودن آگاهانه این حرکات پی برده‌اند و در این خصوص به نقش متغیرهای مؤثری چون وسعت شهر، وضعیت مالکیت قبلی، درآمد و قومیت تأکید داشته‌اند (Forbes and Roberston, 1978, 32-45). از این رو خانوارهایی که دارای مالکیت شخصی و درآمد بالایی می‌باشند، در مسافت‌های دورتر جابه‌جا می‌شوند. در حالی که خانوارهای اجاره‌نشین عکس این وضعیت را دارند (Lowery, 1973: 41). بنابراین جهت حرکات مهاجرتی در درون شهر (از مرکز شهر به حومه شهر و بالعکس) تابع وضعیت اقتصادی و اجتماعی مبدأ و مقصد ساکنان می‌باشد. بدین معنی که ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی مقصد عامل مؤثری در جاذبه آن بوده است. از این رو جابه‌جایی در ناحیه مرکزی شهر زیاد و در نتیجه این ناحیه محل سکونت افراد کم درآمد می‌باشد، در حالی که ناحیه پیرامونی با افزایش مهاجرت خانوارهایی با درآمد بالا روبرو است. در ناحیه میانی که از نظر اقتصادی - اجتماعی وضعیت بینابینی برخوردار است، جابه‌جایی چندانی صورت نمی‌گیرد و در صورت جابه‌جایی حومه و شهرک‌های اقماری (مسافت‌های دور دست) به عنوان مقصد انتخاب می‌شوند. «مارتین کادولادر» در تحقیقات خود به نقش متغیرهای مؤثری چون مالکیت، مساحت و همسایگی در این نوع مهاجرت‌ها پی برده و در بررسی‌های خود به این نتیجه رسیده است

1. Maslow

2. Cadwallader

3. Rossi

4. Forbes

5. Roberston

6. Durello

که ثبات در مالکیت منازل مستقل و همسایگی عامل کمترین جابه‌جایی‌ها بوده‌اند. «راسی» نیز یافته‌های کادولادر به ویژه در مورد رابطه مستقیم بین مساحت (کوچک یا بزرگ بودن واحد مسکونی) با مهاجرت‌های درون شهری را تأیید می‌کند (Cadwallader, 1981, 115-130).

لازم به ذکر است که از میان جامعه‌شناسان، برنامه‌ریزان شهری و جغرافیدانان که در رابطه با مهاجرت‌های درون شهری تحقیقاتی انجام داده‌اند، جغرافیدانان با تکیه بر نگرش علمی خود نه تنها به بررسی علل و انگیزه‌هایی که منجر به تصمیم تغییر محل سکونت می‌شود می‌پردازند بلکه خود در پی یافتن پاسخ به این سؤال می‌باشند که تا چه حد در این جابه‌جایی‌ها پروسه انتخاب مسکن قانونمند است؟ و عملکرد خانوارها (از نقطه نظر مکانی - فضایی) برای انتخاب مسکن جدید تا چه حد آگاهانه و بر مبنای شناخت صورت می‌گیرد (Knox & pinch, 2000, 339).

### روش تحقیق

در این تحقیق با توجه به ماهیت موضوعی آن با نگرشی مبتنی بر دیالکتیک اجتماعی - فضایی که سعی در تبیین تعامل بین رفتار مردم و ساختار شهر (رابطه انسان و فضا) دارد، دنبال شده است. روش این تحقیق توصیفی - تحلیلی بوده و در این راستا جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی (مصاحبه، پرسشگری و پیمایش) انجام گرفته است. به دلیل کمبود اطلاعات کتابخانه‌ای به ویژه در ارتباط با تاریخچه و روند تکوین محدوده مطالعه شده علاوه بر استفاده از یادداشت‌ها و اطلاعات شخصی نگارنده که بیش از ۴۰ سال سابقه سکونت در محدوده را دارد، از اطلاعات قدیمی‌ترین ساکنین و آژانس‌های مسکن که در صورت نبود اطلاعات رسمی، می‌توانند منبع اطلاعات مناسبی محسوب شوند، نیز استفاده شده است.

علت انتخاب بافت قدیم تهرانپارس به عنوان چارچوب<sup>۱</sup> مکانی تحقیق بالا بودن میزان تغییرات آن نسبت به سایر نقاط تهرانپارس منطقه ۸ بوده است. برای دستیابی به اطلاعات مناسب و دقیق در راستای پی بردن به علل و پیامدهای اجتماعی - فضایی ناشی از مهاجرت‌های درون شهری به محدوده مورد مطالعه، در این پژوهش به تهیه دو نوع پرسشنامه (پرسشنامه خانوار و پرسشنامه آژانس‌های مسکن) مبادرت شد.

جامعه آماری (N) در امر پرسشگری شامل کل خانوارها و آژانس‌های مسکن موجود در هنگام پرسشگری در محدوده مطالعه شده بوده است. برای برآوردی واقع‌بینانه (نه تئوریک) از حجم نمونه‌ها در پرسشنامه خانوار (n) بر حسب صفت مطالعه شده احتمال (p) جدید بودن و (q) قدیمی بودن ساکنین<sup>۲</sup>، ابتدا به انتخاب نمونه‌های راهنما<sup>۳</sup> به شکل کاملاً تصادفی مبادرت شده است. پس از پی بردن به نسبت درصد فراوانی ساکنین جدید (۸۳ درصد) به ساکنین قدیمی (۱۷ درصد) با سطح اطمینان ۹۵ درصد، با استفاده از روش برآورد نمونه در توزیع‌های دو جمله‌ای حجم خانوارهای نمونه (۱۲۵ خانوار) تعیین گردید. سپس با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده (از طریق جدول اعداد تصادفی) پرسشگری انجام شد. ملاک تعیین تعداد نمونه‌ها از آژانس‌های مسکن بر حسب قدمت تأسیس و فعالیت آن‌ها در این زمینه بوده است. با وجود تعداد ۵۶ آژانس مسکن در محدوده مطالعه شده فقط تعداد ۱۰ آژانس که جامعه نمونه را نیز تشکیل داده‌اند در هنگام انجام تحقیق

<sup>۱</sup>. Spatial sampling frame work

<sup>۲</sup>. ساکنینی که از ابتدای تأسیس تهرانپارس در آن مستقر بوده‌اند.

<sup>۳</sup>. Pilot Sampling

قدمتی بیش از ۵ سال داشته‌اند (این امر خود دلیلی بر میزان تغییرات فیزیکی - کالبدی در محدوده می‌باشد). گردآوری اطلاعات فیزیکی - کالبدی محدوده (انواع کاربری‌ها، تعداد طبقات، قدمت ساختمان)، صرفاً از طریق عملیات پیمایشی صورت گرفته و سپس این اطلاعات از طریق نرم‌افزار Auto Cad و Arc view به نقشه تبدیل شده‌اند.

### معرفی محدوده مطالعاتی

تهرانپارس بخشی از شرق تهران بزرگ است که بین ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۵ دقیقه عرض شمالی و بین ۵۱ درجه و ۳۰ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۵ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. این محدوده در بستری نسبتاً مسطح، از شمال به ارتفاعات تپه ماهوری گردنه‌ی قوچک و پارک جنگلی لویزان با ارتفاعی در حدود ۱۵۸۰ متر و از جنوب به ارتفاعات پارک جنگلی سرخه‌حصار با ارتفاعی در حدود ۱۴۰۰ متر از سطح دریا گسترده شده است (حمیدی، ۱۳۷۶، ۳).

از نقطه نظر تقسیمات شهرداری، تهرانپارس در دو منطقه ۴ و ۸ واقع شده است. تهرانپارس متعلق به ناحیه ۸ از نقطه نظر سکونت‌گزینی از قدمت بیشتری نسبت به منطقه ۴ برخوردار بوده و طی دهه‌های اخیر، ساختار فضایی آن (به علت مهاجرت‌های بی‌رویه جمعیت از سایر نقاط شهر) دستخوش تغییرات چشمگیری شده است. بافت قدیم (محدوده مطالعه شده) در ناحیه ۱ از منطقه ۸ واقع شده است. این ناحیه ۴۲ درصد از کل مساحت و ۲۴/۵ درصد از کل جمعیت (با ۹۵۷۳۲ نفر) منطقه را در بر گرفته است (شکل ۲).

تاریخچه شکل‌گیری شهرک تهرانپارس به اوایل سال ۱۳۳۰ هجری شمسی بر می‌گردد. نیاز به مسکن برای جمعیت افزوده شده به شهر تهران، عامل تبدیل شدن زمین‌های سه روستای مهدی‌آباد، حسین‌آباد و مجیدآباد به شهرک تهرانپارس شد (تولایی، ۱۳۵۶، ۲۴). زمین‌های این سه روستا که در اصل متعلق به ابوالقاسم‌خان بختیار بوده، توسط هرمز آرش (از پارسیان مقیم هند) خریداری و با همکاری فردی بنام وفادار تفتی بعد از ثبت و صدور پلاک و اختصاص قطعاتی از اراضی به کاربری‌های مسکونی و سایر تأسیسات مورد نیاز مبنای شکل‌گیری شهرک اولیه (بافت قدیم) تهرانپارس را در محدوده‌ای که از شمال به خیابان کنونی گلبرگ شرقی، از جنوب به خیابان دماوند، از شرق به فلکه اول تهرانپارس و از غرب به برزگراه کنونی شهید باقری منتهی می‌شود، فراهم آورد (شکل ۳). بر اساس نقشه اولیه شهرک به شکل شطرنجی طراحی و واحدهای مسکونی با مساحت‌های ۲۲۵ و ۳۲۵ متر مربعی در مسیر خیابان‌های اصلی و فرعی به شکل متحدالشکل با مصالح یکدست، در طراحی بیرونی و درونی ساخته شدند.

واحدهای مسکونی عمدتاً به شکل ویلانی یک طبقه و دوبلکس و با طراحی کاملاً مدرن که نشان از گرایش به سوی مدرنیته در طراحی ساختمان‌ها است، بنا شدند<sup>۱</sup>. ایجاد تأسیساتی چون درایوین سینما (Drive in Cinema) کازینو و مجتمع تفریحی معروف به استخر، سوپر مارکت‌های مدرن و درمانگاه روئین‌تن آرش را می‌توان در گسترش شیوه زندگی غربی (خصوصاً زندگی آمریکایی Americanization) در کشور تلقی نمود. واگذاری واحدهای مسکونی احداث شده به فرهنگیان به ایجاد بافت اجتماعی - فرهنگی خاصی در محدوده منجر شد (به همین جهت تهرانپارس به

۴. یادداشت‌های شخصی نگارنده که بیش از ۴ دهه است که در محدوده ساکن می‌باشد.

شهرک فرهنگیان نیز معروف بوده است) که از جمله ویژگی‌های مثبت این شهرک محسوب شده، به همین دلیل بافت اولیه (قدیم) تهرانپارس هنوز متأثر از نام نیکی است که از تهرانپارس برنامه‌ریزی شده بر جای مانده است.

روند رو به افزایش جمعیت شهر تهران (از ۲/۷۱۹/۳۲۰ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۴/۵۳۰/۲۲۳ نفر در سال ۱۳۵۵) نیاز به مسکن و سوددهی سریع در بخش مسکن، سبب گسترش عمودی تهرانپارس در خارج از بافت اولیه و تغییرات اجتماعی - فضایی آن شد. به طوری که طی سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۵۲ از تعداد ۱۳۰۰۰ واحد مسکونی احداث شده، ۴۰۰۰ واحد ۲ و ۳ طبقه بوده‌اند (تولائی، ۱۳۵۶، ۵۱).

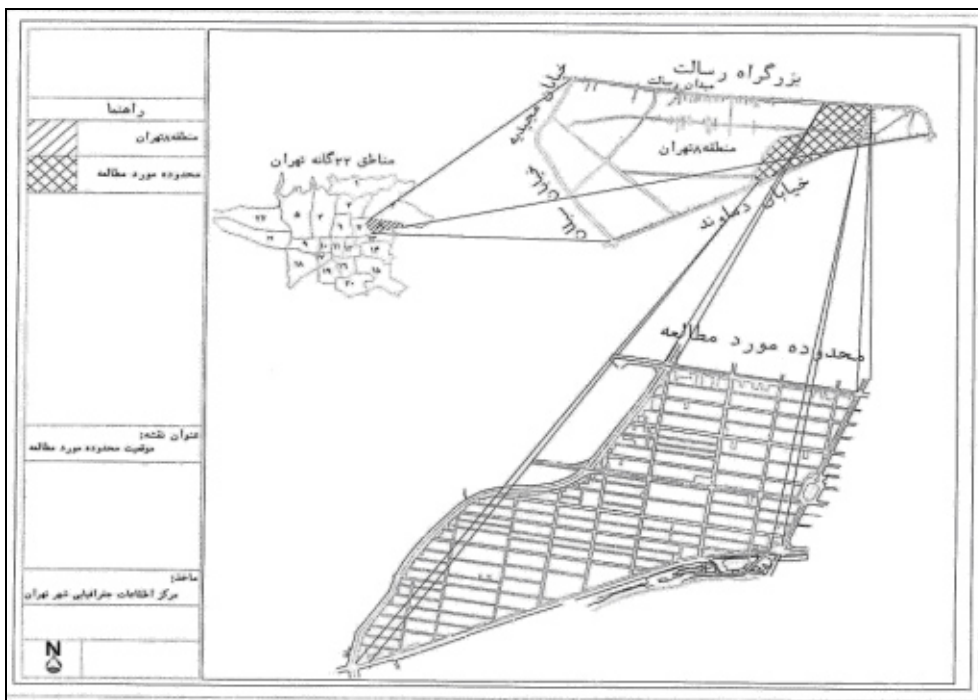
چند برابر شدن جمعیت منطقه طی سال‌های ۵۵-۱۳۴۵ (از ۱۰۴۹۵ نفر به ۵۲۵۳۴ نفر)، وجود ۲۳ دفتر مشاور املاک در سال ۱۳۵۵ و چهار برابر شدن قیمت هر مترمربع زمین از ۱۰۰۰ تومان در سال ۱۳۵۱ به ۴۰۰۰ تومان در سال ۱۳۵۲ را می‌توان شاخصهای مناسبی جهت نشان دادن این تغییرات تلقی نمود (همان، ۵۲).

گسترش عمودی تهرانپارس از سال ۱۳۵۷ شدت بیشتری به خود گرفت. این روند از سال ۱۳۷۳ به اوج خود رسید و هم اکنون (سال ۱۳۸۲) در کمتر خیابانی از این محدوده اثری از منازل ویلایی قدیمی بر جای مانده است. در حقیقت شهرک برنامه‌ریزی شده تهرانپارس به دلیل عدم مقرراتی صحیح در ساخت و سازها به منطقه‌ای با ساختمان‌های ناهمگون و نامتجانس تبدیل شده که نه تنها نشان‌دهنده اعمال سلیقه شخصی و بساز و بفروشی و رقابت در عرضه ساختمان‌های متفاوت و به ظاهر جذاب بوده بلکه منعکس‌کننده واگرایی و کاهش حس همسایگی در بین ساکنین نیز می‌باشد.

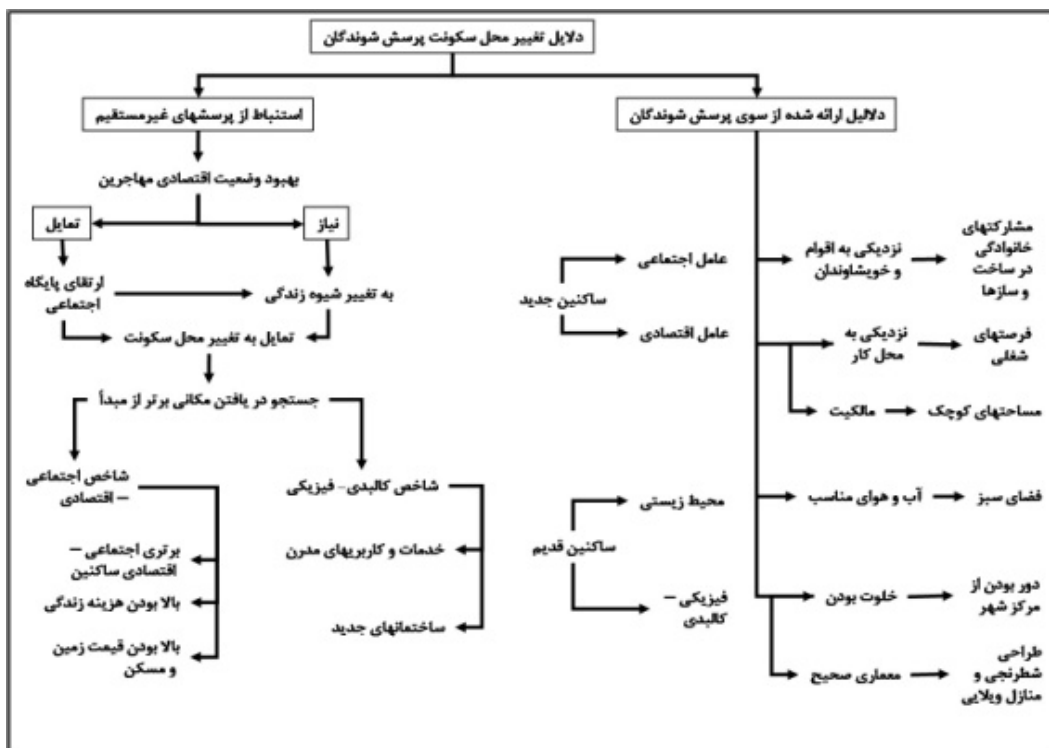
### تحلیل یافته‌ها

شناخت سازوکارهای حاکم بر مهاجرت‌های درون شهری به منظور تغییر محل سکونت، نیازمند بررسی چرایی، چگونگی و پیامدهای اجتماعی - فضایی این جابه‌جایی‌ها در راستای اعمال مدیریتی مناسب در ساماندهی مناطق شهری است. بر این اساس در این پژوهش اطلاعات وسیعی از طریق پرسشنامه خانوار و آژانس مسکن در محله قدیم تهرانپارس جمع‌آوری و تحلیل شده که در اینجا با توجه به هدف و فرضیات تحقیق به ذکر پاره‌ای از نتایج بسنده شده است. لازم به ذکر است که با توجه به ماهیت این تحقیق برای نیل به نتایج بهتر، از سؤالات باز استفاده شده است<sup>۱</sup>. شکل ۳، علل تمایل به تغییر محل سکونت در درون شهر و ملاک‌های انتخاب و جستجوی مسکن را در قالب عوامل اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی که از تحلیل اطلاعات استنتاج شده، نشان می‌دهد. شایان ذکر است که پاره‌ای از انگیزه‌های مهاجرتی چون نزدیکی به خویشان و محل کار از پاسخ به سؤالات صریح در این زمینه گرفته شده در حالی که به منظور کاهش ضریب خطا در پاسخ به سؤالاتی چون تمایل به تغییر شیوه زندگی و کسب منزلت اجتماعی که به طور صریح با پرسش‌شونده قابل طرح نبوده از پاسخ‌های ارائه شده پیرامون تفاوت‌های اقتصادی - اجتماعی بین محل سکونت قبلی و فعلی و طرح سؤالاتی که به طور غیرمستقیم در این ارتباط مطرح شده استنباط گردیده است.

۱. تمامی داده‌های بکارگرفته شده در این مقاله از پایان‌نامه کارشناسی ارشد آقای حمید دستجردی، ۱۳۸۳ اخذ شده است.



شکل ۲ موقعیت محدوده مطالعه شده در منطقه ۸ شهرداری تهران

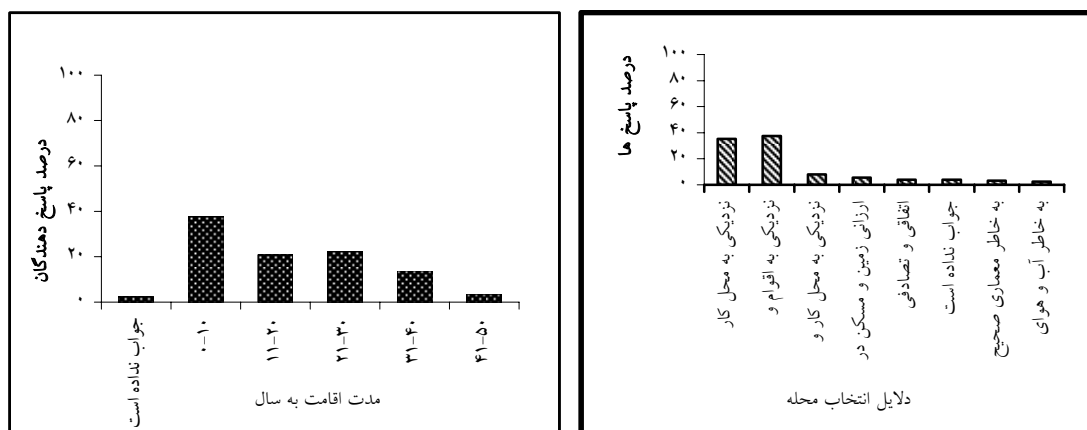


شکل ۳ عوامل مؤثر در مهاجرت‌های درون شهری محدوده مطالعه شده

بر این اساس نزدیکی به اقوام و خویشان با ۳۷/۶ درصد فراوانی، دسترسی به محل کار با ۳۵/۲ درصد در زمره مهمترین دلایل انتخاب محله مورد نظر بوده که عمدتاً توسط ساکنین جدید اعلام شده است. در حالی که ساکنین اولیه تهرانپارس (۱۲/۸ درصد از پرسش شوندگان) عواملی همچون معماری صحیح ساختمان‌ها، آب و هوای مناسب و خلوت



بودن راکه از جمله مزیت‌های تهرانپارس تا قبل از سال‌های ۱۳۷۰ (سال‌های قبل از تغییرات فیزیکی سریع محدوده مورد نظر) می‌باشد، دلیل انتخاب این محل برای سکونت اعلام نموده‌اند. به عبارت دیگر بر مبنای طول مدت اقامت پرسش‌شوندگان در محله مورد نظر، می‌توان ادعا نمود که برای ۳۹/۲ درصدی که طول مدت اقامت‌شان در این محل بالای ۲۰ سال بوده، ویژگی‌های زیست محیطی و فیزیکی محله و برای ۵۸/۴ درصدی که کمتر از ۲۰ سال است در این محل سکونت دارند، ویژگی‌های شخصی و خانوادگی مهاجرین عامل مؤثری در انتخاب محله قدیم تهرانپارس برای سکونت بوده است (شکل ۴). قابل ذکر است که در ارتباط با تمایل به سکونت در نزدیکی اقوام و خویشاوندان که می‌تواند به نوعی گرایش به جدای‌گزینی (Segregation) تلقی گردد سهم مشارکت‌های خانوادگی در امر ساخت و سازها در نتیجه فراوانی منازل کلنگی در محله قدیمی و امکان تبدیل آن‌ها به آپارتمان‌های چند طبقه را نباید از نظر دور داشت. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده (پرسش از آژانس‌های مسکن) حدود ۵۰ درصد از ساخت و سازهای صورت گرفته توسط ساکنین خارج از محدوده صورت گرفته است (شکل ۵).

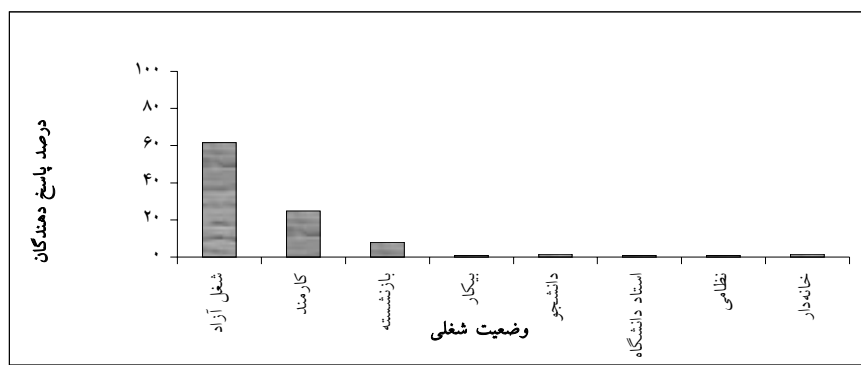


شکل ۵ علل انتخاب محله قدیم تهرانپارس برای اقامت

شکل ۴ مدت اقامت پرسش‌شوندگان در محدوده بافت قدیم

مأخذ: مطالعات میدانی، سال ۱۳۸۲

همچنین در رابطه با انگیزه نزدیکی به محل کار باید افزود که فراهم شدن امکان مجاورت محل سکونت با محل کار عمدتاً ناشی از تغییرات شدید در کاربری‌های مسکونی، تجاری و خدماتی در محله بوده که نه تنها سبب افزایش عرضه مسکن بلکه افزایش فرصت‌های شغلی به ویژه در مشاغل آزاد به دلیل نیاز به خدمات بیشتر در محله بوده است. اشتغال ۶۱/۶ درصد از پرسش‌شوندگان به مشاغل آزاد که در زمره ساکنین جدید می‌باشند (شکل ۶)، در تأیید این نکته است (به تبع این چنین تغییری ۲۷ درصد از پرسش‌شوندگان، تحصیلات زیردیپلم داشته‌اند). در حالی که ساکنین قدیمی این محله قبل از تغییرات جمعیتی و فیزیکی غالباً به مشاغل دولتی (به ویژه آموزش و پرورش) اشتغال داشته‌اند.



شکل ۶ شغل پرسش‌شوندگان

مأخذ: مطالعات میدانی آبانماه ۱۳۸۲

شاید فراتر از دلایلی که پرسش‌شوندگان صریحاً برای تغییر محل سکونت خود بیان داشته‌اند، نیاز به تغییر شیوه زندگی و کسب منزلت اجتماعی و تغییر وضعیت مسکن را بتوان علل مؤثرتری در مهاجرت آن‌ها دانست که معمولاً با مهاجرت به محله‌ای از شهر که نسبت به محل قبلی از نظر وضعیت اقتصادی - اجتماعی برتر تلقی می‌شود، همراه است. چنانچه شاخص‌های این برتری قیمت زمین، مسکن، اجاره‌بها و هزینه زندگی باشد تردیدی نیست که محله قدیم تهرانپارس نسبت به مبدأ مهاجرین که به ترتیب فراوانی شامل محلاتی چون نارمک، تهران‌نو، افسریه، پیروزی، نظام‌آباد، وحیدیه، نیروی هوایی، سبلان، میدان وثوق، میدان شهدا، میدان راه‌آهن، سرچشمه، تهران‌سر، بزرگراه نواب و میدان رسالت می‌باشند، از وضعیت اقتصادی - اجتماعی برتری برخوردار است. بر اساس اطلاعات موجود منطقه ۸ طی سال‌های ۱۳۷۲ و ۱۳۷۷ در بین مناطق بیست‌گانه شهر تهران از نظر قیمت یک مترمربع زمین پس از مناطقی چون ۱، ۲، ۳، ۶ و ۷ در رتبه ششم قرار داشته است.

همچنین این منطقه در مقاطع زمانی فوق نیز از نظر قیمت زمین و اجاره‌بها از تمامی مناطق مجاور که مبدأ اکثریت مهاجرین بوده‌اند (مناطق ۴، ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۵) به استثنای منطقه ۷ از وضعیت برتری برخوردار بوده است (نتایج طرح آمارگیری از قیمت زمین و اجاره مسکن شهر تهران، مرکز آمار ایران، بهار سال ۱۳۷۸). همچنین بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده میدانی دامنه تغییرات میزان تقریبی اجاره‌بهای پرسش‌شوندگان در محل قبلی بین ۵۰ تا ۱۵۰ هزار تومان و در محل مطالعه شده بین ۵۰ تا ۲۵۰ هزار تومان ذکر شده است. این تفاوت در مورد میزان رهن نیز به چشم می‌خورد به طوری که در محل قبلی ۲ تا ۷ میلیون تومان و در محل مطالعه شده بین ۲ تا ۱۳ میلیون تومان اعلام گردیده است. در حقیقت محلات تهرانپارس به ویژه محله قدیمی آن در زمره گرانترین محله نه تنها از نظر مسکن بلکه هزینه زندگی در منطقه ۸ می‌باشد. علاوه بر آشنایی طولانی مدت نگارنده با محلات مختلف منطقه، داده‌های جمع‌آوری شده میدانی از پرسشنامه آژانس‌های مسکن با صد درصد فراوانی در تأیید این ادعا می‌باشد (شکل ۷). این ویژگی که شاخص برتری اقتصادی - اجتماعی محله تلقی شده، علت انتخاب این محله برای ۸۰ درصد از پرسش‌شوندگان بوده است. به این معنی که وضعیت اقتصادی ساکنین، بالا بودن هزینه زندگی محله نه تنها نسبت به محل سکونت قبلی پرسش‌شوندگان بلکه نسبت به سایر محلات تهرانپارس ملاکی در انتخاب این محله بوده است.

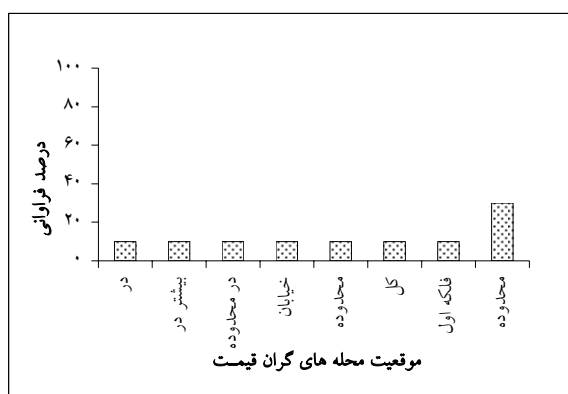
به نظر می‌رسد که پاره‌ای از خانوارها برای تغییر پایگاه اجتماعی خود از طریق سکونت در محلی که نسبت به محل زندگی قبلی برتر تلقی می‌شود، حاضر به تحمل شرایط سخت‌تری در زندگی روزمره خود، چون پرداخت هزینه‌های بیشتر و مراجعه به نقاط دور دست‌تر از محل زندگی برای تأمین نیازها و خدمات ارزاتر می‌باشند. از این رو ۶۳/۲ درصد از پرسش‌شوندگان گرانی اجناس در محله را علت بالا رفتن هزینه زندگی خود نسبت به محله قبلی دانسته و ۴۸ درصد از پرسش‌شوندگان برای تأمین نیازهای روزمره به مراکز خریدی چون میدان امام حسین، بازار بزرگ، مجیدیه، خیابان پیروزی و نارمک مراجعه می‌نمایند. چنانچه فراوانی این مراجعات را ناشی از کمبود خدمات و یا حتی علاقه به حفظ ارتباط ساکنین با محل قبلی زندگی آنها بدانیم، ولی نمی‌توان بالا بودن هزینه زندگی در محله قدیم تهرانپارس نسبت به تمامی نقاطی که مبدأ مهاجرین بوده است را منکر شد.

در این راستا تأثیر اختلاف درآمد بسیار فاحش بین پرسش‌شوندگان را نباید نادیده گرفت به طوری که دامنه تغییرات ارقام اعلام شده بین ۱۰۰/۰۰۰ تا ۲۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومان بوده است. این در حالی است که ۸۰ درصد از پرسش‌شوندگان در هنگام پرسشگری درآمدی زیر ۳۰۰ هزار تومان داشته‌اند. با وجودی که ۷۶ درصد از پرسش‌شوندگان هزینه تقریبی ماهیانه خود را بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان ذکر کرده‌اند که تناسب تقریبی بین درآمد و هزینه را نشان می‌دهد؛ ولی تحمیل فشار ناشی از بالا بودن درآمد و هزینه ماهیانه ۲۰ درصد از پرسش‌شوندگان اثرات منفی در افزایش هزینه زندگی در محدوده بر جای گذاشته است.

به نظر می‌رسد که برای عده‌ای از پرسش‌شوندگان برتری اقتصادی - اجتماعی محل جدید نسبت به محل قبلی پرستیژی اجتماعی تلقی شده و از اولویت بیشتری نسبت به سکونت در محله‌ای که با وضعیت اقتصادی - اجتماعی آن‌ها مناسبت بیشتری داشته برخوردار بوده است. تعدد تغییر محل سکونت در شهر نیز در تأیید نیاز به کسب منزلت اجتماعی و تغییر در شیوه زندگی از طریق انتخاب محله‌ای که از نقطه نظر اقتصادی - اجتماعی به‌طور پلکانی برتر از محل قبلی تلقی می‌گردد، می‌باشد. در این راستا در پاسخ به این پرسش که تهرانپارس چندمین محل اقامت شما در تهران است به استثنای ۱۲/۸ درصد که خود را ساکن قدیمی تهرانپارس اعلام کرده‌اند بقیه، تهرانپارس را دومین تا هشتمین محل اقامت‌شان در تهران ذکر کرده‌اند. در این رابطه برای ۴۳/۲ درصد، تهرانپارس دومین محل اقامت و برای ۳۴ درصد، سومین و چهارمین بوده است (شکل ۹). مقایسه اولین محل اقامت پرسش‌شوندگان در تهران (میدان خراسان، میدان شهدا، افسریه، هفده شهریور، نظام آباد، تهران‌نو، قیطریه، میدان مولوی، شهر ری، سرسیل، میدان شکوفه، قنات کوثر، خیابان خاوران، خیابان انقلاب، خیابان دماوند، خیابان صفا) با محل اقامت آن‌ها قبل از مهاجرت به بافت قدیم تهرانپارس در هنگام پرسشگری نشانگر تمایل به سکونت در محلاتی برتر از محل قبلی برای اکثریتی از پرسش‌شوندگان بوده است. در حقیقت برتری نسبی فیزیکی - کالبدی و اقتصادی - اجتماعی این محله نسبت به محلات قبلی مهاجرین را می‌توان با صراحت، مهمترین عامل در تغییر محل سکونت اکثریت پرسش‌شوندگان تلقی نمود. بدیهی است که با چنین نگرشی در جستجو و انتخاب محل سکونت ضرورتی جهت شناخت واقعی از محله وجود نداشته، زیرا اهمیت حس تعلق به مکان و همسایگی که نیازمند آگاهی واقعی و عمیق‌تر از شرایط زندگی و همسایگی ساکنین در محل جدید را دارد برای اکثریتی از پرسش‌شوندگان مطرح نبوده است. از این رو به‌رغم اظهار آشنایی ۶۹/۶ درصد از پرسش‌شوندگان با بافت قدیم تهرانپارس و با وجود گذشت بیش از یک دهه از سکونت در محله حس تعلق به مکان و ماندگاری در محل ایجاد نشده و

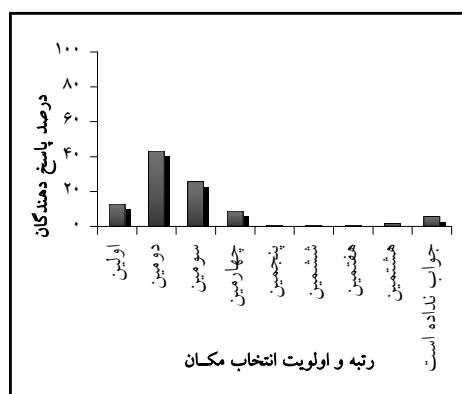
بیش از نیمی (۵۲/۲ درصد) از آن‌ها تمایلی به ادامه سکونت در این بافت را نداشته‌اند.<sup>۱</sup> جالب توجه اینکه بهبود در وضعیت مالکیت (از ۶۴ درصد در محل سکونت قبلی به ۷۸/۴ درصد در محل سکونت فعلی آن‌ها) که می‌تواند عامل مؤثری در روابط همسایگی و ماندگاری در محل تلقی شود نیز در این زمینه بی‌تأثیر بوده است. دلایل ناراضی‌تبی از ادامه سکونت در محل علاوه بر گرانی، افزایش مشکلات اجتماعی - فرهنگی، شلوغی، وجود گروه‌های مختلف فرهنگی و قومی (عمدتاً قوچانی، کاشانی، شمالی و آذربایجانی) و عدم وجود امنیت کافی ذکر شده است.

اگر چه تردیدی در تغییرات اجتماعی - فرهنگی به تبع تغییرات فیزیکی - کالبدی و مهاجرت‌های بی‌رویه در بافت مطالعه شده وجود ندارد ولی آنچه بیش از هر عاملی سبب عدم تمایل (به ویژه برای ساکنین جدید) به ماندگاری در این محل شده، گرانی و عدم توانایی در ایجاد روابط اجتماعی با همسایگان بوده است. این مهم از عدم مشارکت ۷۰/۴ درصد از پرسش‌شوندگان در حل مسائل و مشکلات محدوده مورد نظر نیز قابل استنباط می‌باشد. اما نکته مهمی را که نباید از نظر دور داشت احتمال تمایل عده‌ای از پرسش‌شوندگان به کسب پایگاه اجتماعی جدید از طریق مهاجرت به نقاط دیگری از شهر می‌باشد. بدیهی است چنانچه در انتخاب محل سکونت بعدی از الگوی مهاجرتی ساکنین قدیمی تهرانپارس به نقاط دیگر تهران پیروی شود (عمدتاً به محلاتی چون پاسداران، شهرک غرب، سعادت‌آباد، فرمانیه و نیاوران که از وضعیت برتری نسبت به تهرانپارس از نظر اقتصادی - اجتماعی برخوردارند مهاجرت نموده‌اند) باید شاهد تکرار پاره‌ای از مسائل نظیر آنچه در تهرانپارس اتفاق افتاد در این محلات نیز باشیم.



شکل ۸ فراوانی بیشترین قیمت منازل مسکونی در محلات

مأخذ: مطالعات میدانی آبانماه ۱۳۸۲



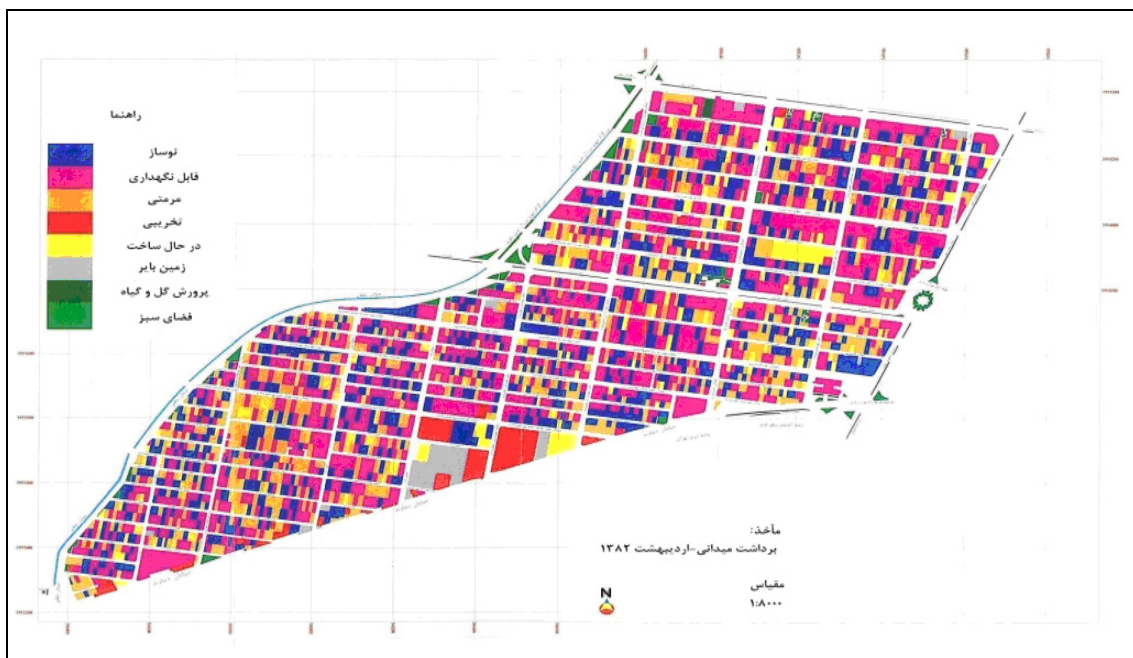
شکل ۷ مرتبه و رده انتخابی تهرانپارس به عنوان محل اقامت

مأخذ: مطالعات میدانی آبانماه ۱۳۸۲

آگاهی از چنین گرایشاتی (مهاجرت‌های پلکانی جهت کسب منزلت اجتماعی) همراه با برخورد غیر مسئولانه مدیریت شهری در نظارت دقیق بر ساخت و سازها، فعالیت بی‌رویه و سودجویانه بخش خصوصی را در زمینه تهیه مسکن و سایر کاربری‌ها با اعمال سلیقه شخصی و بازاری در محدوده مطالعه شده باعث گردیده و اثرات چشمگیری در تغییرات

۱. شایان ذکر است که به استثنای پرسش‌شوندگانی (۳۹/۲ درصد) که خود را ساکن تهران اعلام نموده‌اند مابقی (۵۸/۴ درصد) مهاجر بوده‌اند و دامنه تغییرات مدت مهاجرت آن‌ها به تهران بین ۵ تا ۶۵ سال پیش ذکر شده است.

فیزیکی - کالبدی آن داشته است.<sup>۱</sup> از شکل ۹ می‌توان بر حسب نوساز بودن ساختمان‌ها به میزان این تغییرات در محدوده پی برد. عدم رعایت همگنی چه در تعداد طبقات و چه در سیمای درونی و بیرونی ساختمان‌ها نه تنها بی‌قوارگی را بر سیمای این محدوده تحمیل نموده بلکه نشانگر تفاوت‌های اقتصادی، اجتماعی و نهایتاً واگرایی و کاهش حس همسایگی در بین ساکنین جدید می‌باشد. این تغییرات که به نوعی نابسامانی تلقی می‌شود، ذهنیت مثبت از محدوده قدیمی تهرانپارس و تجسم آن را برای ساکنین قدیمی با مشکل روبرو ساخته است. رقابت و شتاب بخش خصوصی در ارائه ساختمان‌هایی با ظواهری جذاب و کاملاً متفاوت (در طرح، رنگ و مصالح) در مجاورت یکدیگر، نشان از کم توجهی به اهمیت اعمال مقررات و موازینی از طرف مسئولین شهرداری برای رعایت حداقل تجانس و همگنی در سیمای بیرونی ساختمان‌ها دارد که می‌تواند در ایجاد همگرایی، روابط اجتماعی، مشارکت و نهایتاً پایداری توسعه شهری به ویژه پایداری اجتماعی مؤثر باشد.



شکل ۹ وضعیت پراکنش بناها بر اساس کیفیت عمومی آن‌ها در محدوده مطالعه شده

این کم توجهی در تخصیص سایر کاربری‌های غیر مسکونی چون تجاری و آموزشی در محدوده مطالعه شده نیز به چشم می‌خورد. حاصل این چنین بی تفاوتی، بی‌قوارگی فیزیکی، کمبود خدمات ضروری و تغییر و تبدیل کاربری‌ها به خدماتی غیرضروری و نهایتاً مشکلات دسترسی ساکنین به خدمات به ویژه خدمات روزمره می‌باشد. داده‌هایی که پیرامون تغییرات فیزیکی و کالبدی ناشی از مهاجرت‌های بی رویه به محدوده که عمدتاً از طریق پرسشگری، مصاحبه و پیمایش جمع آوری شده، شامل اطلاعاتی پیرامون تمامی کاربری‌ها اعم از مسکونی و غیر مسکونی بوده است. چشمگیرترین پیامد این نوع مهاجرت، گسترش عمودی از طریق گرایش به آپارتمان‌سازی به دلیل وجود ساختمان‌های ویلایی در این محدوده می‌باشد. در هنگام پرسشگری ۳۳ درصد واحدهای احداث شده دارای ۴ الی ۹ طبقه بوده‌اند (شکل ۱۰).

۱. در هنگام پرسش‌گری سود حاصله از خرید یک واحد ساختمان به اصطلاح کلنگی ۲۲۵ متری (که بیشترین فراوانی منازل مسکونی در محدوده مطالعه شده را به خود اختصاص داده بودند) و تبدیل آن به آپارتمان‌های چهار طبقه با متراژ ۱۴۰ متر در هر طبقه، با کسر مبلغ پرداخته شده برای ساختمان کلنگی (۱۶۹/۰۰۰/۰۰۰ تومان) مبلغ ۳۳۵/۰۰۰/۰۰۰ تومان بدون احتساب هزینه ساخت از فروش چهار طبقه (۱۴۰×۴=۵۶۰ متر مربع) نصیب فروشنده می‌شده است.



شکل ۱۰ پراکندگی تعداد طبقات در محدوده مطالعه شده

این گرایش در ۲۱۸ مورد (۹۶ درصد) از کل ۲۲۸ مورد ساختمان‌هایی که در حال ساخت بوده‌اند نیز به چشم می‌خورد است. مجاورت ساختمان‌ها با تعداد طبقات متفاوت (بین ۱ تا ۷ طبقه و بیشتر) در یک خیابان فرعی (۱۲ متری) نه تنها بی‌قوارگی را بر پیکر محله تحمیل می‌نماید بلکه نمادی از رها کردن بخش خصوصی و برخورد سودجویانه در نوسازی بافت‌های شهری چون محله‌ی قدیم تهرانپارس بوده است. تبدیل منازل ویلانی به واحدهای مسکونی کوچک، بدون توجه به ظرفیت شبکه معابر و عرض خیابان‌ها (اکثراً ۱۲ متری) از دیگر پیامدهای بی‌توجهی به صدور پروانه‌های ساختمانی و ازدحام و مشکلات تبعی ناشی از آن دارد. از ۱۱۵۰۵ واحد مسکونی شمارش شده در محله مورد نظر حدود ۳۳ درصد دارای ۶ تا ۵۴ واحد بوده‌اند. همچنین تعداد واحدهای مسکونی در ۶۷ درصد از ساختمان‌های در دست احداث بین ۸ الی ۱۰ واحد بوده است. بدیهی است که ازدحام جمعیت (دامنه تغییرات تراکم نسبی جمعیت بین ۲۵ تا ۸۰۰ نفر در هکتار بوده و بیش از ۵۰ درصد از بلوک‌ها دارای تراکمی بین ۴۰۰ تا ۵۰۰ نفر در هکتار می‌باشند)، ترافیک و مشکلات عدیده سواره‌ها و پیاده‌ها پیامد صرفاً عرضه مسکن بدون توجه به مسائل تبعی آن می‌باشد. قابل ذکر است که گرایش به کوچک‌سازی در محدوده علت بالا رفتن درصد مالکیت‌های شخصی پرسش‌شوندگان نسبت به محل سکونت قبلی بوده است.

از جمله پیامد فیزیکی کالبدی ناشی از چنین ازدحامی تغییر و تبدیل و ایجاد کاربری‌های تجاری - خدماتی به ویژه خدمات مدرنی بوده است که الزاماً در راستای رفع نیازهای روزمره ساکنین نبوده بلکه مناسب مصرف‌کنندگانی است که خواستار تغییرات در سبک و شیوه زندگی خود بوده‌اند. در این راستا از ۱۹۹ نوع کاربری با فراوانی ۵۸۰ که در محله‌ی مطالعه شده‌شناسایی گردیده بعد از کاربری مسکونی کاربری‌های تجاری - خدماتی بیشترین اراضی محله را به خود اختصاص داده‌اند. برای شناخت چگونگی ارائه خدمات مختلف در محدوده، تمامی کاربری‌ها بر اساس ضرورت مصرف، اولویت‌بندی یا رتبه‌بندی شده‌است. بنابراین برای خدماتی چون نانوایی، سبزی‌فروشی، خواربارفروشی و مانند آن که در رفع نیاز روزمره اکثریت ساکنین ضروری است و می‌بایست با فراوانی بیشتری در دسترس باشند، انتظار منطقی بر

این است که در اولویت یا رتبه اول قرار گیرند. در حالی که خدماتی چون آژانس مسکن، پیتزا فروشی، موبایل فروشی و جز آن که در فهرست مصرف روزانه اکثریت ساکنین قرار نمی‌گیرند و از فراوانی کمتری برخوردارند، در اولویت یا رتبه چهارم قرار گرفته است.

بر این اساس نوع و فراوانی خدمات اولویت‌بندی شده محله در دو مقطع مختلف ۱۳۷۷ تا ۱۳۸۲ بر اساس پرسش از صاحبان کاربری‌ها و آبانماه ۱۳۸۲ (مشاهدات عینی) در شکل ۱۱ خلاصه شده است. از این رو خدماتی که باید در اولویت اول قرار داشته باشند تا سال ۱۳۸۲ رتبه دوم و در آبان‌ماه ۱۳۸۲ رتبه سوم را به خود اختصاص داده‌اند. در حالی که خدماتی که باید در رتبه چهارم قرار گیرند و به عبارتی الزاماً نیاز به آن در زمره نیازهای روزمره و ضروری نبوده در هر دو مقطع، در رتبه اول قرار گرفته‌اند. از مقایسه داده‌های این دو مقطع می‌توان به تغییرات رتبه پاره‌ای از خدمات در نتیجه تغییر و تبدیل کاربری‌ها در مدتی کمتر از یکسال در محدوده پی برد. عامل عمده این تغییرات، ارائه خدماتی چون آژانس مسکن، پیتزافروشی، ویدئو کلپ و اینترنت و موبایل فروشی است که الزاماً در اولویت مصرفی قرار ندارند. این تغییرات نیز سبب فزونی خدمات مدرن و کاهش خدمات سنتی (صنایع دستی، کله‌پزی، نانوائی سنگکی، چلوکبابی) که گرایش ساکنین جدید را به تغییر در شیوه و سبک زندگی نشان می‌دهد، شده است (جدول ۲).

جدول ۲ مقایسه اولویت‌بندی خدمات مورد نیاز مردم محدوده مطالعه شده در کاربری‌های قبلی (۱۳۷۷-۱۳۸۲) و کاربری‌های وضع موجود در آبان ۱۳۸۲

رتبه	نسبت کاربری‌های وضع موجود (آبان ماه ۱۳۸۲)	رتبه	نسبت کاربری‌های قبلی (۱۳۷۷-۱۳۸۲)	خدمات مورد نیاز مردم با نوع اولویت
۳	۱۳/۵۸	۲	۲۲/۰۱	خدمات مورد نیاز مردم (با اولویت اول)
۴	۸/۴۹	۳	۱۶/۹۸	خدمات مورد نیاز مردم (با اولویت دوم)
۲	۱۸/۶۸	۳	۱۶/۹۸	خدمات مورد نیاز مردم (با اولویت سوم)
۱	۵۹/۲۵	۱	۲۷/۹	خدمات مورد نیاز مردم (با اولویت چهارم)
-	۱۰۰	-	*۸۳	جمع

مأخذ: برداشت میدانی توسط نگارنده (آبان ماه ۱۳۸۲)

\* به غیر از این ۴ اولویت، ۳ نوع کاربری دیگر نیز وجود داشته که طی سال‌های ۱۳۷۷-۱۳۸۲ به کاربری دیگر تبدیل شده؛ این ۳ نوع عبارتند از: کاربری مسکونی با ۶/۷۷ درصد، بدون کاربری با ۸/۴۶ درصد و پارکینگ منزل با ۱/۷ درصد (جمع ۱۷ درصد).

در مجموع می‌توان دریافت که از یک سو تمایل به اشتغال در خدمات سودآور و بی‌دردسری چون آژانس مسکن با بالاترین فراوانی (۵۶ مورد)، خرید و فروش موبایل با ۱۲ مورد، پیتزافروشی با ۱۰ مورد، بیلاردی و اسنوکر با ۴ مورد و از سوی دیگر نبود نظارت دقیق در تخصیص کاربری‌های محله، عامل مهم در کاهش خدمات ضروری‌تر و نتیجتاً فراهم آوردن مشکلات دسترسی ساکنین را به این نوع خدمات بوده است.

جدول ۳ مقایسه کاربری‌های مدرن و سنتی در کاربری‌های قبلی (۱۳۸۲-۱۳۷۷) و کاربری‌های وضع موجود (آبان ۱۳۸۲)

نوع کاربری	کاربری‌های قبلی (۱۳۸۲-۱۳۷۷)		کاربری‌های وضع موجود (آبان ۱۳۸۲)	
	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
کاربری‌های سنتی	۱۹	۳۲/۲	۳	۵/۰۸
کاربری‌های مدرن	۱۳	۲۲/۰۳	۴۸	۸۱/۳۵
کاربری‌های دیگر	۲۷	۴۵/۱۶	۷	۱۱/۸۷
جمع	۵۹	۱۰۰	۵۹	۱۰۰

مأخذ: برداشت میدانی نگارندگان (آبان ۱۳۸۲)

به عنوان مثال در محدوده مطالعه شده در آبانماه ۱۳۸۲، به‌رغم نیاز مبرم ساکنین، فقط چهار مورد نانوایی که در زمره خدمات روزمره محسوب می‌شود، وجود داشته در حالی که بر مبنای جمعیت محدوده (به ازای هر ۵۰۰۰ نفر یک نانوایی) می‌بایست حداقل ۱۰ نانوایی وجود داشته باشد. این کمبودها در زمینه خدماتی چون آموزش، بهداشتی نیز سبب مراجعات ساکنین به خارج از محدوده مطالعه شده می‌شود. بنابر پرسش‌گری‌های صورت گرفته ۳۲ درصد از ساکنین در ارتباط با خدمات آموزشی و ۴۸ درصد در ارتباط با خدمات بهداشتی ناراضی بوده‌اند.

مطالب فوق نه تنها تردیدی در تأثیر مهاجرت‌های بی‌رویه در تغییرات فیزیکی - کالبدی محدوده مطالعه شده برجا نمی‌گذارد بلکه چنین تغییراتی نشانگر ورود جمعیتی متفاوت از ساکنین قدیمی، از نظر اجتماعی و فرهنگی به محدوده مطالعه شده نیز بوده است. به عبارت دیگر نمود فضایی نیازها و تمایلات عده‌ای که تغییر محل سکونت را راهی برای تغییر در شیوه زندگی و کسب منزلت اجتماعی دانسته‌اند، در محدوده مطالعه شده کاملاً قابل مشاهده بوده است. تفاوت اجتماعی - فرهنگی مهاجرین وارد شده به محدوده علاوه بر اینکه از طریق شاخصه‌هایی چون نوع شغل (۶۱/۶ درصد در مشاغل آزاد)، میزان تحصیلات (۴۲/۴ درصد دیپلم و ۲۷/۲ درصد زیر دیپلم)، تعداد فرزندان (۲۶ درصد، ۴ تا ۶ فرزند) و قومیت‌های مختلف (۷۰ درصد قوچانی، کاشانی، شمالی و آذربایجانی) قابل مشاهده است بلکه از طریق اعمال سلیقه‌های متفاوتی که در دورنمای ساختمان‌ها بکار گرفته شده نیز قابل استنباط می‌باشد. این تفاوت‌ها علاوه بر افزایش انگیزه مهاجرتی در ساکنین قدیمی و حتی عده‌ای از ساکنین جدید سبب کاهش همگرایی، روابط همسایگی و نتیجتاً عدم مشارکت در حل پاره‌ای از مشکلات محدوده شده است. این مهم در مقطعی که اهمیت مشارکت در ساماندهی نواحی مختلف شهر از جمله محله قدیمی تهرانپارس ضرورت دارد، می‌تواند مانعی در راستای پایداری توسعه به ویژه پایداری اجتماعی آن تلقی شود.

### نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با نگرشی مبتنی بر دیالکتیک اجتماعی - فضایی سعی در بررسی علل و پیامدهای اجتماعی - فضایی مهاجرت‌های درون شهری در بافت قدیم تهرانپارس واقع در منطقه ۸ شهرداری تهران با هدف شناخت و درک از سازوکارهای حاکم بر این نوع جابجایی‌ها برای ارائه راهکارهایی مناسب در برنامه‌ریزی شهر تهران صورت گرفته است. محدوده مطالعه شده که از نظر فیزیکی - کالبدی از جمله معدود محلات برنامه‌ریزی شده شهر تهران با جمعیتی تقریباً



یک‌دست از نقطه نظر اجتماعی - اقتصادی محسوب می‌گشت، مورد مناسبی برای نشان دادن تأثیر لجام گسیخته تعامل انسان و فضا در خلق و شکل‌گیری ساختار اجتماعی - فضایی ناهمگن و نابسامان می‌باشد.

بافت قدیم تهرانپارس به دلیل فراوانی منازل کلنگی با مساحت‌های بیش از ۲۰۰ متر مربع، پس از تصویب قوانین و ضوابط ساخت و سازها که امکان احداث ساختمان‌های ۴ طبقه و بیشتر را در زمین‌هایی با بیش از ۲۰۰ متر مربعی فراهم می‌آورد، زمینه مناسبی را برای فعالیت‌های سودجویانه بخش خصوصی با اعمال سلاقی شخصی در ساخت و سازها در محدوده موردنظر فراهم آورده است. رقابت در عرضه هرچه متنوع‌تر و جذاب‌تر ساختمان‌ها، به دلیل عدم اعمال قوانین و مقررات مدیریت شهری، به سرعت ساختمان‌هایی با طبقات، مساحت، معماری و نماهای بیرونی متفاوت (از نظر مصالح، رنگ و طراحی) را جایگزین منازل ویلایی یک‌دست در این محدوده نمود. وجود ۵۶ مورد مشاور املاک در محدوده در هنگام انجام تحقیق بر میزان تغییرات آن دلالت دارد.

عدم توجه به پیامدهای مختلف ناشی از صدور مجوزهای پی در پی در تبدیل این منازل به آپارتمان‌های چند طبقه و چند واحدی از طرف مسئولین شهرداری، ازدحام و بی‌قوارگی فیزیکی - کالبدی در نتیجه گسترش عمودی ناموزون را بر پیکر محدوده مطالعه شده تحمیل نموده است. این چنین بی‌توجهی در زمینه ارائه کاربری‌های غیرمسکونی (تجاری - خدماتی) نیز سبب کاهش کاربری‌های مورد نیاز روزمره به نفع کاربری‌هایی شده که الزاماً روزمره و ضروری به نظر نمی‌رسند و در نهایت سبب مشکلات دسترسی به پاره‌ای از خدمات و مراجعات روزمره مصرف‌کنندگان به سایر نقاط مجاور شده است. از این رو سیمای تغییر یافته بافت قدیم تهرانپارس در سال ۱۳۸۲ نمادی از به کارگیری سرمایه‌های سرگردان با هدف دستیابی به سودی سرشار در کوتاه مدت به دلیل خلاء قوانین و مقرراتی کارا در نظارت بر این فعالیت‌ها بوده است. از این رو با استناد به داده‌هایی که در ارتباط با این تغییرات در تحلیل یافته‌ها ارائه گردید، فرضیه دوم این تحقیق تأیید می‌شود.

خلق و شکل‌گیری ساختار جدید بافت قدیم تهرانپارس نه تنها حاصل نقش آفرینی تصمیمات مدیریتی (شهرداری) و بخش خصوصی در امر تولید مسکن بوده بلکه تصمیم خانوارهایی از نواحی مختلف تهران در مهاجرت به این بافت (با هدف تغییر در شیوه زندگی و ارتقای پایگاه اجتماعی) را نیز نباید از نظر دور داشت. برتری نسبی اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی محدوده مطالعه شده که با شاخص‌هایی چون قیمت زمین، مسکن، هزینه زندگی و درآمد ساکنین نسبت به مبدأ مهاجرین جامعه نمونه سنجیده شد، تردیدی در اهمیت این برتری در انتخاب این محل برای سکونت آن‌ها برجا نمی‌گذارد. اهمیت این شاخص در تغییر محل سکونت نه تنها در تأیید فرضیه اول تحقیق است بلکه یافته‌های تحقیقات محققینی همچون ماسلو، رابسون و فوربس را نیز تأیید می‌نماید. بدیهی است که انتخاب مقصد بر اساس ویژگی فوق که انتخابی اختیاری و آگاهانه تلقی می‌شود عامل هجوم بی‌رویه جمعیت با ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی متفاوت از نقاط مختلف تهران، به ویژه مناطق شهرداری مجاور (۱۴، ۱۱، ۱۲، ۱۳ و ۱۵) به بافت قدیم تهرانپارس بوده است.

تأثیر اجتماعی - فضایی چنین تفاوت‌هایی در بافت اجتماعی - فرهنگی مهاجرین جامعه نمونه را نه تنها می‌توان از پایین بودن حس تعلق به مکان (عدم تمایل ۵۲ درصد به ادامه سکونت در محل مورد نظر) و نتیجتاً عدم مشارکت اکثریت آن‌ها (۷۰ درصد) در حل مشکلات محله استنباط نمود بلکه تفاوت در سیمای بیرونی منازل از طریق به کارگیری علائم، اشکال، مصالح و رنگ، نیز نمود فیزیکی این چنین تفاوت‌هایی می‌باشد. همچنین تبدیل و تغییر کاربری‌های مصرفی از

ستی به مدرن در محدوده مطالعه شده، گرایش مهاجرین جامعه نمونه به تغییر در شیوه زندگی و کسب منزلت اجتماعی دلالت دارد. از این رو فرضیه سوم نیز تأیید می‌شود.

بر مبنای یافته‌های این پژوهش ضرورت دارد که با توجه به نیاز به مسکن و در نتیجه، بازسازی و نوسازی پاره‌ای از نقاط شهری تهران و در نتیجه، اجتناب ناپذیر بودن مهاجرت‌های درون شهری، مسئولین، مدیران و برنامه‌ریزان شهری، با تدوین قوانین و مقررات مناسب توأم با نظارت و کنترل مستمر و جدی این جریان (به‌ویژه فعالیت‌های بخش خصوصی) در ایجاد و شکل‌گیری ساختارهای شهری با در نظر گرفتن اهمیت همسایگی و تعلق به مکان و مآلاً پایداری اجتماعی، بیش از پیش نقش آفرین باشند.

### منابع

- احمدی دستجردی، احمد، ۱۳۸۳، بررسی علل و پیامدهای مکانی و فضایی جمعیت تهرانپارس در محدوده منطقه ۸، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی دکتر ژیل سجاد، دانشگاه شهیدبهشتی، دانشکده علوم زمین، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری.
- تولایی، نسرین، ۱۳۵۶، بررسی بافت جدید شهری تهرانپارس، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- شالین، ۱۳۷۲، کلود، دینامیک شهری یا پویایی شهری، ترجمه اصغر نظریان، انتشارات آستان قدس رضوی، چاپ اول.
- حمیدی، ملیحه، ۱۳۷۶، استخوان بندی شهر تهران، شناخت وضع موجود، انتشارات سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران.
- عبدی دانشپور، زهره، ۱۳۷۸، تحلیل عدم تعادل فضایی در شهرها، فصلنامه صفا، انتشارات دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی، ش ۲۹، سال نهم.

- Abu- Lughod. J, 1989, Testing the Theory of Social Area Analysis: The Ecology of Cairo. Egypt. American 'sociological review, 34
- Cadwallader, M, 1981, A United Model of Urban Housing Patterns, Social Pattern and Residential Mobility, Urban Geography
- Dear, M. and Wolch, J. 1991, How territory shaps social life, Unwin Hymay, Boston
- Forbes, Jand Roberston, I. M.L, 1978, Intra-Urban Migration in Greater Glasgow; paper given to the Population Studies Group of the Institute of British Geographers Glasgow, September
- Knox, . and Pinch. S, 2000, Urban Social Geography, Prentice Hall, England
- Lowery, R. A, 1973, A Method for Analyzing Distance Concepts of Urban Residents: Image and environment, 13
- Maslow, A. H, 1970, Motivation and Personality Harper and Row, New York
- Robson, B. J, 1975, Urban Social Areas, Clarendon Press, Oxford
- Simon, K, 1991, Toward an Understanding of Contextuality of Mode of Life, Environment and Planning: Society and Space, 9.