

منطقه ۵ کرج

چهل و پنج متری گلشهر

استاد: دکتر مجتبی ولی بیگی

تهیه کنندگان: ثمین قدرتی تبار

محمد حسین ابراهیمی

امیررضا شهسواری

فاطمه خسروی

سینا افشار



عنوان صفحه

مقدمه ۵

فصل اول: چشم‌انداز و اهداف کلان ۷

۱-۱. چشم‌انداز استان البرز ۷

۱-۲. چشم‌انداز شهرستان کرج ۸

۱-۳. چشم‌انداز محله ۴۵ متری گلشهر ۹

فصل دوم: مطالعات جغرافیایی ۱۲

۲-۱. موقعیت جغرافیایی استان البرز ۱۲

۲-۲. موقعیت جغرافیایی شهرستان کرج ۱۳

۲-۳. موقعیت جغرافیایی محله ۴۵ متری گلشهر ۱۴

۲-۴. حوزه نفوذ و حوزه‌های مداخله ۱۶

فصل سوم: مطالعات محیطی-اقلیمی ۲۰

۳-۱. اقلیم و دما ۲۰

۳-۲. بارندگی و رطوبت ۲۲

۳-۳. پوشش گیاهی ۲۳

۳-۴. جنس خاک و ژئوتکنیک ۲۴

۳-۵. گسل‌ها و لرزه‌خیزی ۲۵

فصل چهارم: مطالعات تاریخی ۲۷

۴-۱. تاریخچه شکل‌گیری شهر کرج ۲۷

۴-۲. تاریخچه محله ۴۵ متری گلشهر ۲۸

۴-۳. روند تحولات کالبدی-فضایی ۲۹

فصل پنجم: مطالعات اقتصادی ۳۱

۵-۱. وضعیت اشتغال و بیکاری ۳۱

۵-۲. ساختار بخشی فعالیت‌های اقتصادی ۳۲

۵-۳. ارزش اقتصادی زمین و مسکن ۳۴

- ۴-۵. تحلیل اقتصادی-فضایی محله ۳۵
- فصل ششم: مطالعات اجتماعی و جمعیتی ۳۷
- ۱-۶. جمعیت و ساختار سنی ۳۷
- ۲-۶. وضعیت مهاجرت و تنوع فرهنگی ۳۸
- ۳-۶. وضعیت سواد و آموزش ۳۹
- ۴-۶. شاخص‌های جمعیتی محله ۴۰
- فصل هفتم: مطالعات کالبدی ۴۲
- ۱-۷. استخوان‌بندی و ساختار فضایی ۴۲
- ۲-۷. کیفیت ابنیه و قدمت بناها ۴۳
- ۳-۷. تعداد طبقات و تراکم ساختمانی ۴۴
- ۴-۷. مالکیت زمین و کاربری‌ها ۴۵
- ۵-۷. تحلیل ماتریس‌های کاربری زمین ۴۷
- فصل هشتم: تأسیسات، تجهیزات و خدمات شهری ۵۰
- ۱-۸. شبکه‌های زیرساختی (آب، برق، گاز، مخابرات) ۵۰
- ۲-۸. خدمات آموزشی، درمانی و فرهنگی ۵۲
- ۳-۸. تحلیل کمبودها و سرانه‌های پیشنهادی ۵۴
- فصل نهم: مطالعات شبکه ارتباطی و حمل‌ونقل ۵۷
- ۱-۹. سلسله‌مراتب معابر ۵۷
- ۲-۹. عرض معابر و کیفیت روسازی ۵۸
- ۳-۹. گره‌های ترافیکی و حمل‌ونقل عمومی ۵۹
- ۴-۹. تحلیل دسترسی و حوزه نفوذ حمل‌ونقلی ۶۱
- فصل دهم: تحلیل و ارزیابی (SWOT) ۶۳
- ۱-۱۰. نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید ۶۳
- ۲-۱۰. تحلیل شکاف وضع موجود با چشم‌انداز ۶۵
- فصل یازدهم: بیانیه چشم‌انداز ۱۴۱۴ و اهداف راهبردی ۶۸
- ۱-۱۱. اهداف حقوقی و حکمرانی ۶۸
- ۲-۱۱. اهداف اقتصادی ۶۹
- ۳-۱۱. اهداف اجتماعی ۷۰

۱۱-۴. اهداف زیست‌محیطی و جغرافیایی ۷۱

۱۱-۵. اهداف زیرساخت، حمل‌ونقل و کاربری‌ها ۷۲

فصل دوازدهم: جمع‌بندی و نتیجه‌گیری ۷۵

کارگاه شهرسازی ۱ به عنوان یکی از دروس عملی و بنیادین رشته مهندسی شهرسازی، نقش اساسی در آشنایی دانشجویان با اصول، مفاهیم و مهارت‌های پایه در طراحی و تحلیل محیط شهری ایفا می‌کند. این کارگاه با تأکید بر فعالیت‌های میدانی و پروژه‌های کاربردی، فرصتی فراهم می‌آورد تا دانش نظری دانشجویان در مواجهه با مسائل واقعی شهری به کار گرفته شود و توانایی آنان در ارائه راه‌حل‌های خلاقانه، تحلیل‌محور و کاربردی تقویت گردد.

از جمله اهداف اصلی این کارگاه می‌توان به افزایش توان تحلیل کالبدی و فضایی، تقویت خلاقیت و نگاه انتقادی، یادگیری ابزارهای تخصصی شهرسازی و ارتقای مهارت‌های مستندسازی، ارائه و کار گروهی اشاره کرد. این درس دانشجویان را تشویق می‌کند تا در مقیاس خرد، بافت شهری را از جنبه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تاریخی و محیطی مورد تحلیل قرار دهند و توانایی طراحی در چارچوب اصول شهرسازی را در خود پرورش دهند.

این گزارش توسط گروهی از دانشجویان شهرسازی دانشگاه بوئین‌زهرا تهیه شده و به تحلیل و بررسی محله ۴۵ متری گلشهر در شهر کرج می‌پردازد. محله ۴۵ متری گلشهر یکی از محله‌های شناخته‌شده و پرتردد کرج است که به دلیل موقعیت جغرافیایی مناسب، دسترسی مطلوب به شبکه‌های حمل‌ونقل شهری، تراکم بالای خدمات و وجود فعالیت‌های متنوع تجاری، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

این محله در دهه‌های اخیر شاهد رشد سریع جمعیتی و تغییرات کالبدی قابل توجه بوده و به عنوان یکی از محورهای مهم سکونتی-خدماتی شهر کرج شناخته می‌شود. نزدیکی به ایستگاه متروی گلشهر، حضور مراکز خرید متعدد، تنوع فرهنگی و اجتماعی و وجود مسیرهای ارتباطی مهم از عواملی هستند که این محدوده را به گزینه‌ای مناسب برای مطالعه شهری تبدیل می‌کنند.

پویایی اجتماعی، تحرک اقتصادی و ویژگی‌های خاص کالبدی این محله، انگیزه انتخاب آن توسط گروه ما برای تحلیل جامع و ارزیابی شهری بوده است. در ادامه این گزارش به بررسی سرفصل‌های زیر پرداخته خواهد شد:

- چشم‌انداز و اهداف کلان
- مطالعات جغرافیایی
- مطالعات محیطی-اقلیمی
- مطالعات تاریخی
- مطالعات اقتصادی
- مطالعات اجتماعی-جمعیتی
- مطالعات کالبدی
- مطالعات تأسیسات و تجهیزات
- مطالعات شبکه ارتباطی و حمل‌ونقل
- تحلیل و ارزیابی (SWOT)
- بیانیه چشم‌انداز ۱۴۱۴ و اهداف راهبردی

فصل اول: چشم‌انداز و اهداف کلان

۱-۱ چشم‌انداز استان البرز

استان البرز، منطقه‌ای استراتژیک و حیاتی در زنجیره فعالیتی کلان اقتصادی کشور است که ضمن تأمین نیازهای اشتغال استان و مناطق همجوار (از جمله استان تهران) و سهم بسزا در تولید ناخالص ملی، متکی به ویژگی‌های محیطی و موقعیت نسبی خود بوده و ضمن برخورداری از محیط زیست سالم و مطلوب، توسعه پایدار را در تمامی زمینه‌ها و به ویژه منابع محیطی دارا می‌باشد.

ویژگی‌های استان البرز در افق چشم‌انداز:

- منطقه استراتژیک و حیاتی در زمینه فعالیتی کلان اقتصاد کشور
- برتر در زمینه تأمین نیازهای اشتغال استان و مناطق همجوار

- برخوردار از توسعه پایدار در تمامی زمینه‌ها (صنعت، کشاورزی، بازرگانی، گردشگری)، متناسب با توان

اکولوژیکی استان

- موفق در مدیریت محیط زیست و برخوردار از محیط زیست سالم و مطلوب
- برخوردار از توازن منطقه‌ای و دارای توسعه متعادل در ساختار فضایی و عملکردی
- پذیرنده نقش مکمل در سطوح مختلف مدیریتی و عملکرد اقتصاد پایتخت در عین صیانت از استقلال عملکردی

خود

۱-۲ چشم‌انداز شهرستان کرج

- شهرستان کرج به عنوان بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهرستان استان البرز، نقشی محوری در ساختار اقتصادی، اجتماعی و خدماتی منطقه ایفا می‌کند. چشم‌انداز توسعه این شهرستان در افق ۱۴۰۵ به شرح زیر است:
- ✓ حوزه‌ای پایدار و تضمین‌کننده بهبود کیفیت زندگی که با حفاظت از منابع طبیعی و محیطی به ویژه باغ‌ها و آبراهه‌ها و محدود کردن گسترش شهرها، محیطی سالم و ایمن برای شهروندان فراهم خواهد کرد.
 - ✓ حوزه‌ای که قطب کارکردی مکمل تهران و تأمین‌کننده خدمات برتر در غرب استان خواهد بود که گردشگری، آموزش عالی و پژوهش و صنعت غیرآلاینده و باغداری، پایه‌های اصلی توسعه آن را شکل می‌دهد.
 - ✓ حوزه‌ای با قطب‌های اقتصادی موفق در زمینه سرمایه‌گذاری و اشتغال که در آن پارک‌های علمی، اداری و صنعتی هم‌پیوند با واحدهای پژوهشی و دانشگاهی، از یک سو، و مجموعه‌های مجهز گردشگری و فراغتی، از سوی دیگر، ایجاد می‌گردد.
 - ✓ حوزه‌ای با خودبسندگی نسبی که تعادل میان عرصه‌های سکونت، خدمات و اشتغال در آن تأمین می‌شود و نزدیکی نسبی محل‌های زندگی، کار و فعالیت آن را از وضعیت غالب خوابگاهی خارج می‌کند.
 - ✓ حوزه‌ای با شبکه حمل‌ونقل ایمن و کارآمد که از حمل‌ونقل همگانی (در دو نوع ریلی و جاده‌ای) برخوردار است.
 - ✓ حوزه‌ای امن در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات سیل و زلزله از طریق ایجاد محدودیت توسعه در حریم گسل‌های لرزه‌خیز و پهنه‌های سیل‌گیر.

۳-۱ چشم‌انداز محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر به عنوان یکی از مهم‌ترین و پرتعدادترین محله‌های شهر کرج، نقشی اساسی در ساختار فضایی-کارکردی این شهر ایفا می‌کند. این محله که در جنوب‌غربی کرج و در محدوده منطقه گلشهر واقع شده، به دلیل موقعیت ممتاز، تراکم بالای کاربری‌های تجاری و خدماتی، و دسترسی مناسب به سیستم حمل‌ونقل عمومی (به‌ویژه ایستگاه مترو گلشهر)، یکی از نقاط کلیدی در شبکه شهری به شمار می‌رود.

چشم‌انداز محله ۴۵ متری گلشهر در افق ۱۰ ساله (۱۴۱۴):

محله ۴۵ متری گلشهر، با تکیه بر مزیت منحصربه‌فرد خود یعنی ایستگاه مترو گلشهر و استعداد تبدیل شدن به یک قطب نوین شهری، به الگویی پیشرو از توسعه پایدار، هوشمند و تاب‌آور در سطح استان البرز تبدیل خواهد شد. این چشم‌انداز، محله را از یک محور صرفاً ترافیکی و خدماتی، به یک مقصد شهری چندمنظوره با کیفیت زندگی بالا برای ساکنان و کاربران ارتقا می‌دهد.

۳-۱-۱. بهبود و ارتقای دسترسی به خدمات شهری

محله ۴۵ متری گلشهر به دلیل جایگاه خود در میان مناطق پرجمعیت کرج، نیازمند توسعه و تقویت خدمات شهری در مقیاس محله‌ای و فرامحله‌ای است:

- احداث مدارس جدید و مراکز آموزشی با ظرفیت متناسب با جمعیت رو به رشد
- توسعه مراکز خدمات درمانی و بهداشتی قابل دسترس
- ساماندهی و تجهیز مراکز خرید، بازارچه‌ها و خدمات روزمره
- ایجاد خدمات رفاهی نوین مانند مراکز فرهنگی، ورزشی و اجتماعی

۱-۳-۲. افزایش فضاهای سبز، باز و تفریحی

با توجه به کمبود سرانه فضای سبز در محله، توسعه باغراه‌ها، پارک‌های محله‌ای و فضاهای باز شهری ضروری است:

- ایجاد پارک‌های کوچک در فضاهای رها شده و بین‌بلوکی
- توسعه فضاهای پیاده‌محور با کیفیت محیطی بالا
- ارتقای فضای بصری محله با کاشت درخت و تجهیز فضای سبز

۱-۳-۳. نوسازی، بهسازی و توسعه زیرساخت‌های شهری

محله دارای بخش‌هایی با بافت قدیمی، معابر باریک و زیرساخت‌های فرسوده است که همگام با افزایش جمعیت، ظرفیت لازم را ندارند:

- نوسازی شبکه معابر و افزایش کیفیت آسفالت و پیاده‌روها
- اصلاح هندسی تقاطع‌ها برای کاهش ترافیک
- ساماندهی پارکینگ‌ها و مدیریت توقف خودروها
- تقویت شبکه آب، برق و فاضلاب
- افزایش روشنایی معابر و کاهش فضاهای بی‌دفاع شهری

۱-۳-۴. رشد اقتصادی و تبدیل به قطب خدماتی غرب کرج

- محله به دلیل محوریت تجاری و قرارگیری در مسیر پرتردد، هم‌اکنون نیز نقش اقتصادی قابل‌توجهی دارد:
- توسعه فعالیت‌های تجاری خرد و متوسط
- ایجاد فضاهای کسب‌وکار مدرن در قالب مجتمع‌های چندمنظوره
- ساماندهی دستفروشان و فعالیت‌های غیررسمی
- جذب سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و پروژه‌های ساختمانی

۵-۳-۱ افزایش امنیت و بهبود کیفیت زندگی

امنیت و آرامش از عوامل مهم در زیست‌پذیری محله‌ای هستند:

- ارتقای روشنایی شهری
- افزایش نظارت شهری و کاهش نقاط بی‌دفاع
- تجهیز معابر به امکانات ایمنی مانند دوربین‌های نظارتی
- کاهش ترافیک‌های مزاحم و ساماندهی تردد‌ها

۶-۳-۱ توسعه حمل‌ونقل عمومی و تسهیل حرکت شهروندان

وجود ایستگاه مترو گلشهر نقطه قوتی بسیار مهم برای این محله است:

- بهبود دسترسی پیاده به ایستگاه مترو
- افزایش مسیرهای اتوبوس و تاکسی
- توسعه مسیرهای دوچرخه و ایجاد پیاده‌راه‌های ایمن
- مدیریت هوشمندانه ترافیک و بهبود عبور و مرور

۱-۲ موقعیت جغرافیایی استان البرز

استان البرز سی و یکمین استان کشور و یکی از مهم‌ترین استان‌های شمال ایران است. این استان در دامنه‌های جنوبی رشته‌کوه البرز قرار گرفته و نام آن نیز از همین موقعیت طبیعی برگرفته شده است.

موقعیت سیاسی-اداری استان البرز:

- همسایگی استان همجوار
- شمال استان مازندران
- غرب استان قزوین
- شرق استان تهران
- جنوب استان مرکزی

استان البرز در سال ۱۳۸۹ بر اساس مصوبه مجلس شورای اسلامی ایجاد شد و شهر کرج به عنوان مرکز آن تعیین گردید. نزدیکی به کلان‌شهر تهران، قرارگیری در مسیر اصلی ارتباطی شرق-غرب و شمال-جنوب کشور و وجود زیرساخت‌های گسترده، به این استان موقعیتی جغرافیایی و راهبردی ویژه بخشیده است.

تقسیمات شهرستانی استان البرز:

ردیف نام شهرستان مرکز شهرستان سال تأسیس

(۱) کرج کرج ۱۳۳۳

(۲) ساوجبلاغ هشتگرد ۱۳۶۸

(۳) نظرآباد نظرآباد ۱۳۸۱

(۴) طالقان طالقان ۱۳۸۹

(۵) اشتهارد اشتهارد ۱۳۹۱

(۶) فردیس فردیس ۱۳۹۲

۲-۲. موقعیت جغرافیایی شهرستان کرج

شهرستان کرج به عنوان بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهرستان استان البرز، در بخش مرکزی این استان واقع شده است. این شهرستان از شمال به رشته‌کوه‌های البرز و سپس استان مازندران، از غرب به شهرستان ساوجبلاغ، از جنوب به شهرستان فردیس و ملارد، و از شرق به شهرستان تهران و شهریار محدود می‌شود.

وجود شبکه حمل‌ونقل قوی شامل آزادراه‌ها، بزرگراه‌ها و خطوط ریلی، کرج را به یکی از مهم‌ترین گره‌های ترافیکی و ارتباطی کشور تبدیل کرده است. کرج نقطه اتصال استان البرز با پایتخت بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و خدماتی نقشی محوری در منطقه دارد.

۲-۳. موقعیت جغرافیایی محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر یکی از محله‌های مهم، پرتردد و فعال شهر کرج است که در غرب این شهر و در محدوده منطقه گلشهر قرار دارد. این محله به عنوان یکی از محورهای اصلی و تجاری منطقه شناخته می‌شود و از نظر موقعیت فضایی دارای مرزبندی‌های زیر است:

حدود اربعه محله ۴۵ متری گلشهر:

جهت محدوده

شمال محدوده‌های مسکونی گلشهر شمالی و خیابان‌های منتهی به بلوار بهشتی جنوب بخش‌هایی از گلشهر جنوبی و دسترسی‌های منتهی به بلوار مودن‌شرق امتداد خیابان‌های ارتباطی منتهی به میدان مادر و بخش مرکزی گلشهر غرب اتصال به محلاتی مانند دهقان‌ویلا، شهرک اوج و بخشی از حسین‌آباد

محله‌های همجوار:

- گلشهر شمالی
- گلشهر جنوبی
- حسین‌آباد
- دهقان‌ویلا
- شهرک وحدت
- شهرک اوج
- حصارک بالا و پایین

۱-۳-۲ مختصات جغرافیایی (توصیفی)

این محله تقریباً بین محورهای اصلی زیر قرار دارد:

- ✓ از شرق: محور خیابان گلشهر و اتصال به میدان مادر
 - ✓ از غرب: اتصال به محدوده حصارک و محورهای منتهی به دانشگاه آزاد
 - ✓ از شمال: حاشیه‌های جنوبی کوهپایه‌های البرز
 - ✓ از جنوب: محدوده‌های متصل به شاهین‌ویلا و جاده ملارد
- قرارگیری در نزدیکی دامنه کوه، باعث ایجاد شیب‌های ملایم شمالی-جنوبی و جهت‌گیری کالبدی خاص در ساخت‌وسازها شده است.

۲-۳-۲. موقعیت مطلق و نسبی

موقعیت مطلق:

محله به صورت خطی-محوری در امتداد خیابان ۴۵ متری گلشهر قرار دارد. این خیابان یکی از محورهای اصلی حمل‌ونقل شرق-غرب منطقه محسوب می‌شود و به دلیل اتصال به ایستگاه متروی گلشهر، نقش مهمی در شبکه حرکتی کرج دارد.

موقعیت نسبی:

محلّه از نظر نسبی در مرکز ثقل چند کارکرد مهم قرار دارد:

در شمال: دسترسی به بوستان‌های خطی و لبه‌های طبیعی دامنه البرز

در شرق: مرکزیت خدماتی گلشهر و میدان مادر

در غرب: نزدیکی به مراکز آموزشی و دانشگاهی حصارک

در جنوب: اتصال به شبکه خیابانی پرتردد شاهین‌ویلا و مسیر ملارد

۲-۳-۳. عناصر شاخص اطراف محلّه

- ایستگاه مترو گلشهر
- بازارهای محلی و محور تجاری ۴۵ متری
- بوستان‌ها و فضاهای سبز محلی گلشهر
- مراکز آموزشی دولتی و خصوصی در گلشهر و حصارک
- مسیرهای دسترسی به دانشگاه آزاد کرج
- اتصال به مسیرهای فرعی منتهی به حصارک بالا و پایین

۲-۴. حوزه نفوذ و حوزه‌های مداخله

۲-۴-۱. حوزه مداخله (Intervention Zone)

محدوده‌ای که پروژه در آن اجرا می‌شود و تغییرات مستقیم کالبدی و کارکردی در آن اعمال خواهد شد:

شامل محور ۴۵ متری و پلاک‌های مسکونی-تجاری مجاور

• بافت متراکم و ساختمان‌های میان‌مرتبه

نیازمند بهبود کیفیت معابر، منظر و کاربری خدماتی

۲-۴-۲. حوزه بلا فصل (Immediate Influence Zone)

منطقه‌ای که مستقیماً تحت تأثیر تغییرات حوزه مداخله قرار می‌گیرد:

تمامی معابر فرعی منشعب از خیابان ۴۵ متری

مراکز آموزشی، فرهنگی و پارک‌های کوچک پیرامون

شبکه حمل‌ونقل پیاده و سواره که با تغییرات پروژه تنظیم مجدد می‌شود

تأثیرات مورد انتظار: افزایش تردد، ارتقای کیفیت بصری، بهبود دسترسی خدمات.

۲-۴-۳. حوزه فراگیر (Extended Zone)

شامل گستره وسیع‌تری از منطقه شهری که از لحاظ جمعیتی و عملکردی تحت تأثیر تغییرات قرار می‌گیرد:

محور گلشهر تا میدان مادر

محدوده‌های مسکونی حصارک

شاهین‌ویلا و مناطق متصل

دسترسی‌های منتهی به ایستگاه مترو

۲-۴-۴. حوزه نفوذ عملکردی

به دلیل قرارگیری در محور گلشهر و مجاورت با ایستگاه مترو، حوزه نفوذ محله فراتر از مرزهای محلی بوده و شامل:

منطقه ۴ شهرداری کرج

بخش‌هایی از مناطق ۵ و ۳

نواحی مسکونی پرجمعیت حصارک و شاهین‌ویلا

کاربران عبوری از مترو و بازارهای محلی

۵-۴-۲. حوزه نفوذ کاربری‌های خدماتی

الف) کاربری درمانی:

نوع مرکز درمانی تعداد تقریبی شعاع خدمات‌دهی سطح عملکرد

مطب پزشکان عمومی و تخصصی ۱۰+۲-۱ کیلومتر محله‌ای/منطقه‌ای

درمانگاه عمومی ۲-۱ مورد تا ۳ کیلومتر منطقه‌ای

کلینیک‌های تخصصی چند واحد ۳-۲ کیلومتر منطقه‌ای

داروخانه‌ها متراکم در طول محور ۱.۵-۱ کیلومتر محله‌ای

ب) کاربری آموزشی (مدارس):

مدارس دولتی و غیردولتی متعدد در محورهای فرعی گلشهر

حوزه نفوذ این خدمات شامل بخش عمده‌ای از جمعیت محلی و بخشی از حصارک است

ج) کاربری آموزش عالی:

نزدیکی به دانشگاه آزاد واحد کرج

نزدیکی نسبی به مرکز علمی-کاربردی و مراکز آموزش عالی در حصارک

د) کاربری تجاری:

نوع مرکز تجاری تعداد تقریبی حوزه نفوذ توضیحات

مغازه‌های خرد بسیار زیاد محلی/منطقه‌ای فروش مواد غذایی، پوشاک، لوازم خانگی

پاساژها و مراکز خرید چند پاساژ منطقه‌ای جذب مشتری از بخش بزرگی از کرج

بازارچه‌ها چند بازارچه محلی تقویت نقش تجاری محور

خدمات تجاری-خدماتی فراوان منطقه‌ای بانک، بیمه، رستوران‌ها

فصل سوم: مطالعات محیطی-اقلیمی

۱-۳ اقلیم و دما

۱-۱-۳ اقلیم استان البرز

استان البرز به دلیل موقعیت جغرافیایی خاص خود از تنوع قابل توجه اقلیمی برخوردار است. بخش‌های مرکزی و جنوبی استان عمدتاً دارای اقلیم نیمه‌خشک و گرم هستند، در حالی که نواحی شمالی و کوهستانی البرز از آب و هوای سرد و معتدل برخوردارند.

زمستان‌ها در این استان سرد و در برخی مناطق همراه با بارش برف است و تابستان‌ها معمولاً گرم و خشک می‌باشد. اختلاف ارتفاع زیاد بین نواحی دشت و مناطق کوهستانی موجب ایجاد تنوع دمایی و بارشی چشمگیری در استان شده است.

۲-۱-۳. اقلیم شهر کرج

شهر کرج به عنوان مرکز استان البرز تحت تأثیر اقلیم نیمه‌خشک با تابستان‌های گرم و نسبتاً خشک و زمستان‌های سرد و تا حدی مرطوب قرار دارد.

شاخص‌های اقلیمی شهر کرج:

پارامتر مقدار میانگین دمای سالانه ۱۴ تا ۱۷ درجه سانتی‌گراد میانگین بارندگی سالانه ۲۲۰ تا ۲۸۰ میلی‌متر باد غالب شمال‌غربی به جنوب‌شرقی

به دلیل گسترش بافت شهری در کرج، پدیده جزیره حرارتی مشاهده می‌شود که سبب افزایش دما در نواحی مرکزی شهر می‌گردد.

۳-۱-۳. اقلیم محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر که در غرب شهر کرج واقع شده، تحت تأثیر اقلیم نیمه‌خشک کوهپایه‌ای منطقه قرار دارد. این محله به دلیل تراکم بالای کاربری‌های تجاری، ترافیک سنگین و کاهش فضاهای سبز، دارای دمایی کمی بالاتر از میانگین شهر است و پدیده جزیره حرارتی در آن قابل تشخیص است.

شاخص‌های دمایی محله:

فصل محدوده دمایی

تابستان ۳۲ تا ۳۶ درجه سانتی‌گراد

زمستان ۰ تا ۸ درجه سانتی‌گراد

وجود ساختمان‌های متراکم و ارتفاع متوسط، سبب کاهش تهویه طبیعی و افزایش ماندگاری گرما در ساعات پایانی روز می‌شود. تابش مستقیم آفتاب نیز در بیشتر روزهای سال ثبت شده و باید در طراحی سایه‌اندازها، نورگیری بنا و مصالح بازتابنده لحاظ شود.

۳-۱-۴. توپوگرافی و وضعیت شیب

محله ۴۵ متری گلشهر در ناحیه نسبتاً مسطح دشت کرج قرار گرفته و از نظر توپوگرافی جزو مناطق با شیب بسیار ملایم محسوب می‌شود. نقشه‌های خطوط تراز و شیب منطقه نشان می‌دهد که اغلب نقاط محله دارای شیب بین ۰ تا ۳ درصد هستند و این موضوع شرایطی مطلوب برای ساخت‌وساز و توسعه شهری فراهم کرده است.

به دلیل شیب اندک، زهکشی طبیعی در برخی بخش‌ها نیازمند هدایت مصنوعی آب‌های سطحی از طریق کانال‌های روباز و سرپوشیده می‌باشد.

۳-۲. بارندگی و رطوبت

۳-۲-۱. وضعیت بارندگی استان البرز

میانگین بارندگی سالانه استان البرز حدود ۲۲۰ تا ۲۶۰ میلی‌متر بوده و نوسان زیادی دارد. این وضعیت نشان‌دهنده ضرورت توجه به مدیریت منابع آبی و برنامه‌ریزی دقیق در این حوزه است.

۳-۲-۲. وضعیت بارندگی شهر کرج

کرج با میانگین بارش حدود ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلی‌متر در سال در محدوده بارندگی کم تا متوسط قرار دارد.

۳-۲-۳. وضعیت بارندگی محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر نیز در محدوده کرج قرار داشته و میانگین بارش سالانه آن حدود ۲۲۰ تا ۲۵۰ میلی‌متر است. این میزان بارندگی نشان می‌دهد که این محله در منطقه‌ای کم‌بارش واقع شده و در مدیریت آب‌های سطحی، انتخاب گونه‌های گیاهی و طراحی فضاها، باید به کمبود بارش و خشکی اقلیم توجه شود.

۳-۳. پوشش گیاهی

۳-۳-۱. پوشش گیاهی استان البرز

استان البرز دارای پوشش گیاهی متنوعی است. مناطق کوهستانی شمال استان پوشیده از گونه‌هایی مانند بلوط، ارچن، افرا و سایر درختان جنگلی است، اما نواحی جنوبی و مرکزی عمدتاً دارای پوشش مرتعی، بوته‌زار و گیاهان سازگار با اقلیم نیمه‌خشک می‌باشند.

۳-۳-۲. پوشش گیاهی شهرستان کرج

شهرستان کرج به دلیل گسترش سریع شهرنشینی، بیشتر دارای پوشش گیاهی مصنوعی شامل پارک‌ها، فضاها، سبزه‌های خطی، درختان خیابانی و باغچه‌های شهری است. بخش‌هایی از این شهرستان همچنان دارای باغات سنتی و اراضی کشاورزی باقی مانده است.

۳-۳-۳. پوشش گیاهی محله ۴۵ متری گلشهر

پوشش گیاهی محله ۴۵ متری گلشهر عمدتاً مصنوعی و شهری است. این محله به دلیل تراکم بالای بافت ساختمانی و تجاری، دارای فضاهای سبز محدود اما سازمان یافته همچون بلوک های سبز کوچک، درختان خیابانی، پارک های خرد محله ای و باغچه های خطی در پیاده روها است.

در بخش های پیرامونی محله و مسیرهای فرعی، پوشش گیاهی پراکنده شامل علف های خودرو و درختچه های غیر حساس به خشکی مشاهده می شود. به طور کلی، این محله کمترین سهم پوشش گیاهی طبیعی را در مقایسه با سایر بخش های گلشهر دارد و توسعه فضای سبز نیازمند برنامه ریزی دقیق است.

۳-۴. جنس خاک و ژئوتکنیک

۳-۴-۱. جنس خاک استان البرز

خاک های استان البرز شامل انواع رسی، شنی و لومی است. در مناطق دشت، خاک ها حاصلخیز و مناسب برای کشاورزی بوده و در مناطق شهری، به دلیل فعالیت انسانی، آلودگی خاک در برخی مناطق مشاهده می شود.

۳-۴-۲. جنس خاک شهرستان کرج

خاک شهرستان کرج ترکیبی از خاک های لومی، شنی و رسی است. مناطق مرکزی شهر اغلب دارای خاک شهری (Urban Soil) هستند که شامل لایه هایی از خاک دست خورده، نخاله ساختمانی و مواد مخلوط می باشد. این نوع خاک برای ساخت و ساز نیازمند بررسی ژئوتکنیکی دقیق است.

۳-۴-۳. جنس خاک محله ۴۵ متری گلشهر

خاک محله ۴۵ متری گلشهر عمدتاً از نوع Urban Soil است؛ یعنی خاکی که به دلیل توسعه شدید شهری و تجاری، ساختار طبیعی خود را از دست داده و شامل ترکیبی از خاک های دگرریخت، مواد پرکننده، نخاله های ساختمانی و لایه های نامنظم است.

ویژگی های خاک محله:

استحکام طبیعی ضعیف تر از خاک های بکر

نیازمند بررسی دقیق ژئوتکنیک

نیاز به بهبود خاک و اجرای فونداسیون مناسب

نیاز به سیستم زهکشی اصولی

در برخی نقاط، خاک های لومی-شنی نیز مشاهده می شود که قابلیت باربری بهتری دارند.

۳-۵. گسل ها و لرزه خیزی

۳-۵-۱. گسل ها و لرزه خیزی استان البرز

استان البرز در محدوده های لرزه خیز قرار دارد. گسل های مهم این استان شامل گسل شمال تهران، گسل البرز مرکزی، گسل طالقان و مجموعه گسل های فرعی جانبی هستند. این گسل ها سابقه وقوع زلزله های متوسط تا شدید را داشته و بر پهنه بندی لرزه ای استان تأثیر مستقیم دارند.

۳-۵-۲. گسل ها و لرزه خیزی شهر کرج

شهر کرج به دلیل نزدیکی به گسل شمال تهران و گسل البرز، از مناطق با لرزه خیزی متوسط تا بالا محسوب می شود. همچنین وجود گسل های خرد در اطراف مهرشهر و جهانشهر، ضرورت توجه به استانداردهای مقاوم سازی را افزایش می دهد.

۳-۵-۳. وضعیت لرزه خیزی محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر با توجه به قرارگیری در بافت شهری کرج، از نظر لرزه خیزی در محدوده خطر متوسط تا بالای منطقه قرار دارد. این محله نسبتاً نزدیک به پهنه اثرگذاری گسل شمال تهران و گسل البرز مرکزی است.

نکات قابل توجه:

تراکم بالای جمعیت در محدوده

وجود سازه‌های تجاری با تراکم بالا

ضرورت رعایت کامل مقررات ملی ساختمان

نیاز به طراحی سازه‌های مقاوم

ضرورت تقویت ساختمان‌های قدیمی

۴-۱. تاریخچه شکل‌گیری شهر کرج

منطقه کرج همواره به عنوان یک منطقه بیلاقی-زمستانی تهران مورد توجه بوده است و همین نگرش، زمینه‌ساز شکل‌گیری کانون‌های پراکنده باغ-شهری، بافت‌های ویلاهایی و شهرک‌های اقماری کم‌تراکم برای اقامت‌های موقت آخر هفته‌ای و گاه سکونت دائمی شده است.

از سال‌های پایانی دهه ۱۳۵۰، این مجموعه بافت‌های پراکنده، همراه با چند روستای کهن واقع در نزدیکی آن‌ها، به یکباره در برابر موج فزاینده افزایش جمعیت عمدتاً مهاجر قرار گرفته و در نبود برنامه منسجمی برای هدایت و کنترل توسعه، کانون‌های کوچک و پراکنده پیشین، در جریان گسترش شتابزده، رفته رفته به هم پیوستند تا شهر کرج شکل بگیرد.

روند گسترش تاریخی شهر کرج:

دوره زمانی ضریب گسترش

۱۳۵۵-۱۳۴۵ ۱۰.۵ برابر

۱۳۶۵-۱۳۵۶ ۲.۴ برابر

۱۳۷۵-۱۳۶۶ ۲ برابر

۱۳۸۵-۱۳۷۶ ۱.۵ برابر

به عبارت دیگر، در دوره ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۰، مساحت بافت شهری کرج بیش از ۶۳ برابر شده است.

۴-۲. تاریخچه محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر در بستر تاریخی توسعه غرب شهر کرج شکل گرفته است. گلشهر در اصل یکی از مناطق برنامه‌ریزی شده برای پاسخ به نیازهای مسکونی و خدماتی در دهه‌های ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰ بود که با رشد سریع جمعیت کرج، به تدریج به یک منطقه شهری پرتراکم تبدیل شد.

نقاط عطف تاریخی محله:

سال رویداد

دهه ۱۳۵۰ شکل‌گیری اولیه بافت مسکونی گلشهر

دهه ۱۳۶۰ گسترش ساخت‌وسازها و افزایش جمعیت

دهه ۱۳۷۰ شکل‌گیری محور تجاری ۴۵ متری

دهه ۱۳۸۰ احداث ایستگاه مترو گلشهر

دهه ۱۳۹۰ افزایش تراکم و تبدیل به قطب خدماتی

محله ۴۵ متری گلشهر ابتدا به عنوان یک محور خدماتی-مسکونی ساده شکل گرفت، اما به مرور زمان و با افزایش جمعیت و توسعه شهر کرج به سمت غرب، به یکی از مهم‌ترین محورهای تجاری و خدماتی منطقه تبدیل شد.

۴-۳. روند تحولات کالبدی-فضایی

۴-۳-۱. تحولات جمعیتی و کالبدی

با گسترش شهر کرج به سمت غرب در دهه‌های اخیر، محله ۴۵ متری گلشهر از یک محدوده مسکونی ساده به یک محور خدماتی-تجاری پویا تبدیل شده است. این تحولات شامل موارد زیر است:

افزایش چشمگیر تراکم جمعیتی

تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در محور اصلی

افزایش تراکم ساختمانی از ۲-۳ طبقه به ۴-۵ طبقه

کاهش سرانه فضای سبز به دلیل توسعه ساختمانی

افزایش حجم ترافیک و ترددهای شهری

۴-۳-۲. نقش ایستگاه مترو در تحول محله

احداث ایستگاه مترو گلشهر در دهه ۱۳۸۰ نقطه عطفی در تحول این محله بود. این ایستگاه موجب:

افزایش حوزه نفوذ محله

افزایش ارزش زمین و املاک

رشد فعالیت‌های تجاری و خدماتی

افزایش تردهای پیاده در محدوده

شکل‌گیری الگوی جدیدی از کاربری‌های مختلط

۵-۱. وضعیت اشتغال و بیکاری

۵-۱-۱. وضعیت اشتغال در استان البرز

طبق آخرین آمار، نرخ بیکاری استان البرز در سال ۱۴۰۳ به ۷ درصد کاهش یافت. این رقم نسبت به سال‌های گذشته که بین ۱۰.۵ تا ۱۱ درصد نوسان داشت، کاهش محسوسی را نشان می‌دهد. کاهش نرخ بیکاری استان، نتیجه اجرای طرح‌های توسعه‌ای و اشتغال‌زایی، از جمله پروژه‌های حمل‌ونقل، بهداشت و آموزش در سطح استان است.

۵-۱-۲. وضعیت اشتغال در شهرستان کرج

بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، بیش از ۸۵ درصد جمعیت شهرستان کرج شاغل بوده‌اند. نرخ بیکاری در این شهرستان حدود ۹.۵ درصد قرار داشته است. در سال ۱۴۰۰، نرخ بیکاری در شهرستان کرج حدود ۱۰ درصد اعلام شد که نشان‌دهنده بهبود نسبی وضعیت اشتغال است.

۵-۱-۳. وضعیت اشتغال در محله ۴۵ متری گلشهر

بررسی ساختار اقتصادی محله نشان می‌دهد که بخش عمده فعالیت‌های اقتصادی در حوزه خدمات و تجارت متمرکز شده است. استقرار تعداد زیادی واحد صنفی، فروشگاه‌های خرده‌فروشی، مراکز خدماتی، بانک‌ها، دفاتر بیمه، مراکز درمانی و آموزشی سبب شده است که بخش خدمات بیشترین سهم اشتغال را در این محدوده به خود اختصاص دهد.

ویژگی‌های اشتغال در محله:

تمرکز بالای مشاغل خدماتی و تجاری

جذب شاغلان از سایر نقاط شهر

حضور گسترده مشاغل غیررسمی و دستفروشی

اشتغال روزانه حجم بالایی از جمعیت شناور

۵-۲ ساختار بخشی فعالیت‌های اقتصادی

۵-۲-۱ توزیع اشتغال بر اساس بخش‌های اقتصادی

الف) بخش خدمات:

بیشترین سهم اشتغال در محله ۴۵ متری گلشهر به بخش خدمات اختصاص دارد. فعالیت‌هایی مانند فروشگاه‌ها و مراکز تجاری، خدمات ساختمانی، آرایشگری، تعمیرات لوازم خانگی و... از جمله مشاغل موجود در این بخش هستند.

ب) بخش صنعت:

با توجه به وجود واحدهای صنعتی مختلف در شهرستان کرج، برخی از ساکنان محله در کارخانه‌ها و کارگاه‌های تولیدی مشغول به کار هستند. با این حال، سهم این بخش در داخل خود محله محدود است.

ج) بخش کشاورزی:

به دلیل توسعه شهری و تغییر کاربری اراضی، سهم اشتغال در بخش کشاورزی در این محله ناچیز است.

۵-۲-۲ مراکز تجاری و خدماتی شاخص

نوع مرکز تجاری تعداد تقریبی سطح عملکرد

مغازه‌های خرده‌فروشی بسیار زیاد محلی/منطقه‌ای

پاساژها و مراکز خرید چند پاساژ منطقه‌ای

بانک‌ها و مؤسسات مالی متعدد منطقه‌ای

رستوران‌ها و کافی‌شاپ‌ها متعدد منطقه‌ای

دفاتر خدماتی و بیمه فراوان منطقه‌ای

مراکز درمانی و کلینیک‌ها متعدد منطقه‌ای

۵-۲-۳. فعالیت‌های اقتصادی غیررسمی

بخشی از فعالیت‌های اقتصادی محله در قالب مشاغل غیررسمی، دستفروشی و کسب‌وکارهای خرد شکل گرفته است. این موضوع اگرچه موجب افزایش فرصت‌های درآمدی شده، اما در برخی موارد باعث ایجاد ناهنجاری‌های بصری، تراکم جمعیت و اختلال در عملکرد معابر شهری نیز شده است.

۵-۳. ارزش اقتصادی زمین و مسکن

۵-۳-۱. عوامل مؤثر بر ارزش زمین

ارزش زمین و املاک در محله ۴۵ متری گلشهر طی سال‌های اخیر روندی افزایشی داشته است. مهم‌ترین عوامل مؤثر بر این افزایش عبارتند از:

نزدیکی به ایستگاه مترو گلشهر

دسترسی مناسب به شریان‌های اصلی شهر

تراکم فعالیت‌های تجاری و خدماتی

تقاضای بالای سکونت به دلیل موقعیت مکانی مناسب

۵-۳-۲. الگوی توزیع ارزش اقتصادی

بیشترین ارزش اقتصادی در امتداد محور اصلی ۴۵ متری مشاهده می‌شود؛ جایی که کاربری‌های تجاری و خدماتی استقرار یافته‌اند. هرچه فاصله از محور اصلی افزایش می‌یابد، ارزش اقتصادی املاک نیز تا حدی کاهش یافته و کاربری غالب به سمت سکونت تغییر می‌کند.

۵-۴ تحلیل اقتصادی-فضایی محله

۵-۴-۱ نقاط قوت اقتصادی

تمرکز بالای فعالیت‌های تجاری و خدماتی

دسترسی مطلوب به حمل‌ونقل عمومی

حضور گسترده مراکز خرید و خدمات شهری

افزایش ارزش زمین و مسکن

پویایی و سرزندگی اقتصادی

۵-۴-۲ چالش‌های اقتصادی

کمبود پارکینگ

ترافیک سنگین

فعالیت‌های غیررسمی

فشار ناشی از تراکم جمعیت

وابستگی اقتصادی به مرکز شهر

۵-۴-۳ جمع‌بندی اقتصادی

محله ۴۵ متری گلشهر یکی از قطب‌های مهم اقتصادی غرب کرج محسوب می‌شود. تمرکز فعالیت‌های تجاری و خدماتی، دسترسی مطلوب به حمل‌ونقل عمومی و افزایش ارزش زمین و مسکن از مهم‌ترین ویژگی‌های اقتصادی این محله به شمار می‌روند. با این حال، چالش‌هایی نظیر ترافیک، کمبود پارکینگ و فشار ناشی از تراکم جمعیت نیازمند برنامه‌ریزی و مدیریت مناسب شهری است.

فصل ششم: مطالعات اجتماعی و جمعیتی

۶-۱. جمعیت و ساختار سنی

۶-۱-۱. جمعیت شهر کرج

جمعیت شهر کرج بر اساس سرشماری‌های سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و برآورد سال ۱۴۰۵ روندی نسبتاً صعودی داشته است، اما آهنگ رشد آن کاهش یافته است.

سال جمعیت خانوار بعد خانوار نرخ رشد

۳۹۰ ۲,۰۲۴,۷۵۶ ۲,۰۹۳,۹۳۳ ۶۰۷,۶۳۳ ۳۳.۳-

۱۳۹۵ ۲,۲۴۵,۹۹۷ ۲,۰۴۲,۰۳۱ ۲۰۷۳,۱۲۰

برآورد ۱۴۰۵ ۲,۳۸۷,۰۰۰ ۷۹۵,۶۶۶ ۷۹۵,۶۶۶ ۳۰.۶۱

۶-۱-۲. ساختار سنی جمعیت شهر کرج

گروه سنی درصد تعداد

۰-۱۴ سال ۲۱.۱ ۲۹۲,۵۳۸

۱۵-۶۴ سال ۷۴.۷ ۱,۰۳۴,۹۶۵

۶۵+ سال ۴.۲ ۵۸,۲۷۴

کل ۱۰۰ ۱,۳۸۶,۰۳۰

بخش عمده جمعیت شهر کرج در گروه سنی میانی و فعال قرار دارد که نشان‌دهنده جوان بودن ترکیب جمعیتی کرج و نیاز به برنامه‌ریزی برای خدمات آموزشی، فرهنگی و اشتغال در آینده است.

۳-۱-۶. جمعیت محله ۴۵ متری گلشهر

محله ۴۵ متری گلشهر در زمره محلات متراکم شهر کرج قرار دارد. توسعه سریع شهر کرج در دهه‌های اخیر و مهاجرت گسترده از سایر نقاط کشور موجب افزایش قابل توجه جمعیت این محدوده شده است. تراکم جمعیتی بالا باعث افزایش تقاضا برای خدمات شهری، آموزشی، درمانی و فرهنگی شده است.

۴-۱-۶. ساختار سنی محله

بخش عمده جمعیت محله را گروه‌های سنی فعال اقتصادی (۶۴-۱۵ سال) تشکیل می‌دهند. حضور خانوارهای جوان و جمعیت در سن اشتغال موجب پویایی اقتصادی و اجتماعی محله شده است. همچنین وجود تعداد قابل توجهی از کودکان و نوجوانان نیاز به توسعه فضاهای آموزشی، فرهنگی و ورزشی را افزایش داده است. در مقابل، افزایش تدریجی جمعیت سالمند نیز ضرورت توجه به خدمات سلامت، مناسب‌سازی فضاهای شهری و ارتقای امکانات رفاهی ویژه سالمندان را مطرح می‌سازد.

۲-۶. وضعیت مهاجرت و تنوع فرهنگی

۱-۲-۶. مهاجرت در شهر کرج

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های محله ۴۵ متری گلشهر، مهاجرپذیری بالای آن است. بخش قابل توجهی از ساکنان این محدوده در دهه‌های گذشته از سایر استان‌ها و شهرهای کشور به کرج مهاجرت کرده‌اند.

عوامل اصلی جذب مهاجران:

نزدیکی به تهران

هزینه پایین‌تر سکونت نسبت به پایتخت

دسترسی مناسب به فرصت‌های شغلی

وجود خدمات شهری مناسب

۶-۲-۲. تنوع فرهنگی

مهاجرپذیری گسترده موجب شکل‌گیری تنوع فرهنگی، قومی و اجتماعی در سطح محله شده است. این تنوع در کنار مزایای فراوان، نیازمند تقویت تعاملات اجتماعی، افزایش مشارکت شهروندی و توسعه فضاهای فرهنگی و اجتماعی است.

۶-۲-۳. شاخص‌های جمعیتی محله

شاخص مقدار

تراکم جمعیتی بالا

میانگین خانوار در قطعه حدود ۲.۵

بعد خانوار حدود ۳.۵

درصد مهاجر بالا

۶-۳. وضعیت سواد و آموزش

۶-۳-۱. وضعیت سواد در استان البرز

بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، استان البرز با نرخ باسوادی ۹۲.۲ درصد در میان استان‌های کشور از بالاترین نرخ‌های باسوادی برخوردار است.

۶-۳-۲. وضعیت سواد در محله

سطح سواد در محله ۴۵ متری گلشهر تقریباً برابر با میانگین شهری ارزیابی می‌شود. وجود مدارس متعدد، مراکز آموزشی و دسترسی مناسب به مراکز آموزش عالی موجب شده است که سطح سواد ساکنان محله در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار داشته باشد.

نزدیکی به دانشگاه آزاد اسلامی کرج و سایر مراکز آموزشی نیز نقش مهمی در ارتقای سطح علمی و فرهنگی منطقه ایفا کرده است.

۶-۴. شاخص‌های جمعیتی محله

۶-۴-۱. تحلیل شاخص‌ها

محله ۴۵ متری گلشهر با تراکم جمعیتی بالا و خانوارهای نسبتاً پرجمعیت، نیازمند توجه ویژه به زیرساخت‌های شهری و خدمات عمومی است. ویژگی‌های جمعیتی این منطقه ضرورت برنامه‌ریزی برای تأمین مسکن مناسب، امکانات آموزشی و فضاهای عمومی متناسب با نیاز خانواده‌ها را نشان می‌دهد.

۶-۴-۲. نقاط قوت اجتماعی

جمعیت جوان و فعال

تنوع فرهنگی و قومی

دسترسی مناسب به مراکز آموزشی

پویایی و سرزندگی اجتماعی

۶-۴-۳. چالش‌های اجتماعی

افزایش سریع جمعیت

کاهش انسجام اجتماعی به دلیل مهاجرت‌های گسترده

کمبود فضاهای فرهنگی و اجتماعی

فشار بر زیرساخت‌های خدماتی

فصل هفتم: مطالعات کالبدی

۷-۱ استخوان‌بندی و ساختار فضایی

۷-۱-۱ ساختار کالبدی محله

ساختار کالبدی محله عمدتاً در امتداد محور اصلی ۴۵ متری شکل گرفته است. این محور به عنوان ستون فقرات عملکردی محله عمل می‌کند و بیشترین تمرکز فعالیت‌های تجاری، خدماتی و رفت‌وآمدهای شهری را در خود جای داده است.

با فاصله گرفتن از محور اصلی، کاربری‌ها به سمت سکونت‌گرایش پیدا کرده و تراکم فعالیت‌های اقتصادی کاهش می‌یابد.

۷-۱-۲ استخوان‌بندی اصلی

شریان‌های درجه دو:

خیابان ۴۵ متری گلشهر (محور اصلی)

خیابان گلشهر

بلوار بهشتی

بلوار مودن

معابر جمع‌کننده و پخش‌کننده:

خیابان‌های فرعی منشعب از محور ۴۵ متری

مسیرهای منتهی به میدان مادر

دسترسی‌های محلی به حصارک

عناصر شاخص کالبدی:

ایستگاه مترو گلشهر

پاساژها و مراکز خرید

میدان مادر

پارک‌های محله‌ای

مدارس و مراکز آموزشی

۷-۱-۳. الگوی توسعه

الگوی توسعه محله به صورت خطی-متمرکز در امتداد محور ۴۵ متری است. این الگو نشان‌دهنده تأثیرپذیری شدید ساختار کالبدی از فعالیت‌های تجاری و خدماتی و شبکه حمل‌ونقل است.

۷-۲. کیفیت ابنیه و قدمت بناها

۷-۲-۱. کیفیت ابنیه

بررسی کیفیت ابنیه نشان می‌دهد که بخش قابل توجهی از ساختمان‌های واقع در محور اصلی از کیفیت مطلوب برخوردار هستند. این بناها عمدتاً دارای اسکلت بتنی یا فلزی بوده و در سال‌های اخیر احداث یا نوسازی شده‌اند. در بخش‌هایی از معابر فرعی، ساختمان‌هایی با قدمت بیشتر مشاهده می‌شود که نیازمند بازسازی و بهسازی هستند.

تقسیم‌بندی کیفیت ابنیه:

کیفیت ویژگی‌ها سهم تقریبی

مطلوب نوساز، اسکلت بتنی/فلزی ۶۰٪

متوسط میان سال، نیازمند بهسازی جزئی ۳۰٪

نامطلوب قدیمی، فرسوده، نیازمند بازسازی ۱۰٪

۷-۲-۲. قدمت بناها

بخش زیادی از ساختمان‌های محله در دهه‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ احداث شده‌اند. در کنار آن تعدادی از بناهای قدیمی‌تر متعلق به دهه ۱۳۶۰ نیز در برخی معابر فرعی مشاهده می‌شود.

تقسیم‌بندی قدمت بناها:

دسته سال ساخت

نوساز کمتر از ۱۰ سال

میان سال ۱۰ تا ۲۰ سال

نسبتاً قدیمی ۲۰ تا ۴۰ سال

قدیمی بیش از ۴۰ سال

۷-۳. تعداد طبقات و تراکم ساختمانی

۷-۳-۱. تعداد طبقات

الگوی غالب ساخت‌وساز در محدوده بین ۳ تا ۵ طبقه است. ساختمان‌های واقع در محور اصلی به دلیل ارزش بالای زمین و فعالیت‌های تجاری معمولاً دارای تعداد طبقات بیشتری هستند. در معابر فرعی ساختمان‌های ۲ تا ۴ طبقه سهم بیشتری دارند.

توزیع تعداد طبقات:

تعداد طبقات سهم تقریبی

۲-۱ طبقه ۲۰٪

۴-۳ طبقه ۵۰٪

۵ طبقه و بیشتر ۳۰٪

۲-۳-۷. تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی در امتداد محور اصلی بسیار بالا بوده و در برخی قطعات به حداکثر ظرفیت مجاز ساخت رسیده است. این موضوع نشان‌دهنده ارزش اقتصادی بالای محدوده و تقاضای شدید برای استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی است.

روندهای اخیر:

افزایش تراکم ساختمانی

ساخت مجتمع‌های چندطبقه

تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در محور اصلی

۴-۷. مالکیت زمین و کاربری‌ها

۱-۴-۷. الگوی مالکیت

بیشتر املاک و زمین‌های محله ۴۵ متری گلشهر دارای مالکیت خصوصی هستند. تنها بخش کوچکی از این منطقه تحت مالکیت دولت یا نهادهای عمومی قرار دارد.

نوع مالکیت:

نوع مالکیت سهم تقریبی

خصوصی ۸۵٪

دولتی/عمومی ۱۰٪

وقفی ۵٪

۲-۴-۷. کاربری‌های عمده

کاربری مسکونی:

با توجه به رشد جمعیت و افزایش مهاجرت به این منطقه، کاربری مسکونی در محله توسعه یافته است. این کاربری شامل ساخت‌وسازهای مسکونی، آپارتمان‌ها و ویلاها می‌شود.

کاربری تجاری:

با افزایش جمعیت و نیاز به خدمات، مناطق تجاری نیز در محله گسترش یافته است. این مناطق شامل فروشگاه‌ها، مراکز خرید و خدمات عمومی می‌شود.

کاربری خدماتی:

تأسیسات عمومی مانند مدارس، بیمارستان‌ها و مراکز فرهنگی جزء کاربری‌های خدماتی محله محسوب می‌شوند.

فضاهای سبز:

ایجاد پارک‌ها و فضاهای سبز یکی از اولویت‌های مدیریت شهری در محله است. با این حال، سرانه فضای سبز در محله پایین‌تر از استانداردهای شهری است.

۷-۵. تحلیل ماتریس‌های کاربری زمین

۷-۵-۱. ماتریس وابستگی کاربری‌ها

ماتریس وابستگی نشان می‌دهد که هر کاربری تا چه حد به سایر کاربری‌ها نیاز دارد. در محله ۴۵ متری گلشهر، کاربری‌های تجاری و خدماتی بیشترین وابستگی را به شبکه حمل‌ونقل و دسترسی‌های شهری دارند.

۷-۵-۲. ماتریس سازگاری کاربری‌ها

بررسی ماتریس سازگاری نشان می‌دهد که بیشترین سازگاری بین کاربری‌های تجاری، خدماتی و حمل‌ونقل وجود دارد. کمترین سازگاری نیز بین کاربری‌های صنعتی و مسکونی مشاهده می‌شود.

۷-۵-۳. ماتریس ظرفیت

ماتریس ظرفیت نشان‌دهنده توان هر کاربری در مقیاس‌های مختلف است. در این محله، کاربری‌های تجاری و خدماتی بیشترین ظرفیت را برای توسعه دارند.

۷-۵-۴. ماتریس مطلوبیت

ماتریس مطلوبیت به ارزیابی و مقایسه میزان مطلوبیت کاربری‌های مختلف در محله می‌پردازد. معیارهایی مانند دسترسی، خصوصیات فیزیکی، شرایط محیطی و نیازهای محلی در آن سنجیده شده است.

کاربری‌های با مطلوبیت بالا:

تجاری (محور اصلی)

حمل‌ونقل (نزدیکی به مترو)

خدماتی (دسترسی مناسب)

کاربری‌های با مطلوبیت پایین:

صنعتی (عدم سازگاری با بافت مسکونی)

انبارداری (عدم تناسب با کاربری غالب)

فصل هشتم: تأسیسات، تجهیزات و خدمات شهری

۸-۱. شبکه‌های زیرساختی

۸-۱-۱. شبکه آبرسانی

ویژگی‌های شبکه آبرسانی:

طراحی منظم و شعاعی

وجود شیرهای کنترلی در نقاط کلیدی

توزیع یکنواخت آب

نیازمند به‌سازی در بخش‌های قدیمی

۸-۱-۲. شبکه برق

شبکه برق محله با تمرکز اصلی در محدوده مرکزی و غربی محله طراحی شده است. پست‌های برق به صورت پراکنده اما

هدفمند در امتداد خیابان‌های اصلی قرار گرفته‌اند.

ویژگی‌های شبکه برق:

توزیع منظم

پوشش مناسب و کاهش افت ولتاژ

انطباق با بافت خیابانی

نیازمند تقویت در بخش‌های جدید

شبکه آبرسانی محله ۴۵ متری گلشهر به صورت منظم و شعاعی طراحی شده و شامل خطوط اصلی و فرعی

انتقال آب است. تراکم بالای خطوط در بخش‌های مرکزی و غربی نشان‌دهنده تمرکز جمعیتی این نواحی و

پاسخگویی مناسب شبکه به نیاز ساکنان است.

۸-۱-۳. شبکه گازرسانی

خطوط گازرسانی به صورت منظم و برنامه‌ریزی شده در سطح محله توزیع شده‌اند. این شبکه شامل خطوط اصلی و فرعی است که به خوبی مناطق مسکونی و تأسیسات عمومی را پوشش می‌دهد.

۸-۱-۴. شبکه مخابرات و اینترنت

زیرساخت‌های مخابراتی در محله موجود است، اما با توجه به افزایش تقاضا و نیاز به اینترنت پرسرعت، نیازمند توسعه و به‌روزرسانی است.

۸-۲. خدمات آموزشی، درمانی و فرهنگی

۸-۲-۱. خدمات آموزشی

مدارس:

وجود مدارس دولتی و غیردولتی در مقاطع مختلف

تراکم مناسب در سطح محله

نیاز به توسعه فضاهای آموزشی با توجه به رشد جمعیت

آموزش عالی:

نزدیکی به دانشگاه آزاد کرج

دسترسی به مراکز علمی-کاربردی

۸-۲-۲. خدمات درمانی

مراکز درمانی موجود:

نوع مرکز تعداد تقریبی

درمانگاه عمومی ۱-۲

کلینیک تخصصی چند واحد

مطب پزشکان ۱۰+

داروخانه متراکم

نیازهای درمانی:

کمبود مراکز درمانی تخصصی

نیاز به اورژانس و خدمات شبانه‌روزی

نیاز به مراکز توانبخشی و سالمندان

۸-۲-۳. خدمات فرهنگی

مراکز فرهنگی موجود:

مساجد و حسینیه‌ها

کتابخانه‌های محلی

فضاهای فرهنگی محدود

نیازهای فرهنگی:

کمبود فضاهای فرهنگی مانند کتابخانه، سالن اجتماعات

نیاز به مراکز هنری و نمایشگاهی

نیاز به فضاهای فرهنگی برای جوانان و نوجوانان

۸-۳. تحلیل کمبودها و سرانه‌های پیشنهادی

۸-۳-۱. سرانه‌های موجود و پیشنهادی

کاربری سرانه موجود سرانه استاندارد وضعیت

فضای سبز ۰.۴-۳-۲ کمبود

آموزشی ۰.۸-۲-۱.۵ کمبود نسبی

درمانی ۰.۳-۱-۱.۵ کمبود

فرهنگی ۰.۱-۰.۵ کمبود شدید

تجاری ۲.۵-۲-۱.۵ مازاد

۸-۳-۲. نیازهای خدماتی محله

نوع خدمت وضعیت موجود نیاز پیشنهادی

مدارس نسبتاً مناسب افزایش ظرفیت

مراکز درمانی کمبود احداث درمانگاه جدید

فضای سبز کمبود شدید ایجاد پارک‌های محله‌ای

پارکینگ کمبود شدید احداث پارکینگ‌های طبقاتی

کتابخانه کمبود تجهیز و توسعه

مرکز فرهنگی کمبود احداث

فصل نهم: مطالعات شبکه ارتباطی و حمل و نقل

۹-۱. سلسله مراتب معابر

۹-۱-۱. شریان های اصلی

محله ۴۵ متری گلشهر به واسطه قرارگیری در غرب کرج از دسترسی مطلوبی برخوردار است. مهم ترین مسیرهای دسترسی عبارتند از:

نام معبر نوع نقش

خیابان ۴۵ متری گلشهر شریان اصلی محور اصلی محله

بلوار مودن شریان درجه دو دسترسی شمالی

بلوار بهشتی شریان درجه دو دسترسی شرقی

میدان مادر گره ترافیکی اتصال به مرکز شهر

۹-۱-۲. معابر جمع کننده و پخش کننده

معابر فرعی منشعب از محور اصلی، نقش جمع کنندگی و پخش کنندگی ترافیک را ایفا می کنند. این معابر شامل خیابان های فرعی گلشهر و مسیرهای منتهی به حصارک هستند.

۹-۱-۳. معابر محلی

کوچه ها و خیابان های محلی در عمق بافت مسکونی قرار دارند و دسترسی به واحدهای مسکونی را فراهم می کنند.

۹-۲. عرض معابر و کیفیت روسازی

۹-۲-۱. عرض معابر

عرض معابر محله در نقاط مختلف با توجه به نوع کاربری و نیازهای ترافیکی طراحی شده است:

محور اصلی (۴۵ متری): عرض مناسب برای تردد وسایل نقلیه و پیاده‌رو

معابر فرعی: عرض متوسط با پیاده‌روهای نسبتاً مناسب

کوچه‌های محلی: عرض محدود مناسب برای دسترسی‌های محلی

۹-۲-۲. کیفیت روسازی

کیفیت معابر در محور اصلی مطلوب ارزیابی می‌شود. در برخی معابر فرعی، ترک‌خوردگی و فرسودگی آسفالت مشاهده می‌شود که نیازمند ترمیم است.

۹-۳. گره‌های ترافیکی و حمل‌ونقل عمومی

۹-۳-۱. گره‌های ترافیکی اصلی

تقاطع ۴۵ متری با بلوار بهشتی

میدان مادر

تقاطع ۴۵ متری با بلوار مودن

ورودی‌های منتهی به ایستگاه مترو

۹-۳-۲. حمل و نقل عمومی

مترو:

وجود ایستگاه مترو گلشهر مهم ترین مزیت حمل و نقلی محله محسوب می شود. این ایستگاه روزانه حجم بالایی از سفرهای شهری را پوشش می دهد و نقش مهمی در کاهش وابستگی به خودروهای شخصی دارد.

اتوبوسرانی:

خطوط اتوبوسرانی در محور اصلی و معابر پیرامونی فعال هستند.

تاکسیرانی:

ایستگاه های تاکسی در نقاط مختلف محله وجود دارد.

حمل و نقل اینترنتی:

استفاده از تاکسی های اینترنتی رواج گسترده ای در محله دارد.

۹-۳-۳. مشکلات ترافیکی

مشکل شدت

کمبود پارکینگ عمومی بسیار بالا

توقف دوبله خودروها بالا

تداخل حرکت سواره و پیاده بالا

تراکم تردد در ساعات اوج بسیار بالا

اشغال پیاده روها توسط فعالیت های تجاری متوسط

۹-۴. تحلیل دسترسی و حوزه نفوذ حمل‌ونقلی

۹-۴-۱. حوزه نفوذ حمل‌ونقلی

به دلیل قرارگیری در محور گلشهر و مجاورت با ایستگاه مترو، حوزه نفوذ حمل‌ونقلی محله فراتر از مرزهای محلی بوده و شامل مناطق وسیعی از غرب کرج می‌شود.

۹-۴-۲. تحلیل دسترسی

دسترسی پیاده:

کیفیت پیاده‌روها در محور اصلی مطلوب

نیاز به بهبود پیاده‌روها در معابر فرعی

نیاز به تسهیل دسترسی پیاده به ایستگاه مترو

دسترسی سواره:

دسترسی مناسب به شریان‌های اصلی

مشکلات ترافیکی در ساعات اوج

کمبود پارکینگ در محور اصلی

فصل دهم: تحلیل و ارزیابی (SWOT)

۱-۱۰. نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید

۱-۱-۱۰. نقاط قوت کالبدی

نقطه قوت توضیح

موقعیت مناسب دسترسی به شریان‌های اصلی و مترو

تمرکز خدمات وجود کاربری‌های متنوع تجاری و خدماتی

سرزندگی اقتصادی پویایی و رونق اقتصادی

دسترسی به مترو نزدیکی به ایستگاه مترو گلشهر

۲-۱-۱۰. نقاط ضعف کالبدی

نقطه ضعف توضیح

کمبود پارکینگ نبود پارکینگ کافی در محور اصلی

ترافیک سنگین تراکم بالای تردد در ساعات اوج

کمبود فضای سبز سرانه پایین فضای سبز

ناهمگونی سیمای شهری ترکیب بافت قدیمی و جدید

۳-۱-۱۰. فرصت‌های توسعه

۴-۱-۱۰. تهدیدهای پیش رو

تهدید توضیح

افزایش بی‌رویه تراکم فشار بر زیرساخت‌های شهری

آلودگی هوا و صوت ترافیک و فعالیت‌های تجاری

فشار بر زیرساخت‌ها افزایش جمعیت و تقاضای خدمات

کاهش کیفیت محیط شهری مدیریت نامناسب توسعه

۲-۱۰. تحلیل شکاف وضع موجود با چشم‌انداز

بعد چشم‌انداز وضع موجود میزان انطباق

حقوقی مدیریت کارآمد، پدافند غیرعامل مدیریت در حال توسعه، عدم توجه به پدافند کم

اقتصادی قطب اقتصادی غرب کرج اقتصاد محور تجاری، وابسته به کرج متوسط

اجتماعی جامعه منسجم و پویا مهاجرپذیری بالا، تنوع فرهنگی متوسط

زیست‌محیطی محله سبز و پایدار کمبود فضای سبز، آلودگی کم

زیرساخت و حمل‌ونقل شبکه کارآمد و متعادل ترافیک سنگین، کمبود پارکینگ متوسط رو به پایین

فرصت توضیح

توسعه حمل‌ونقل عمومی افزایش استفاده از مترو و اتوبوس

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی جذب سرمایه برای پروژه‌های عمرانی

نوسازی بافت قدیمی بازسازی و بهسازی ساختمان‌های فرسوده

ارتقای کیفیت فضاهای عمومی توسعه پیاده‌راه‌ها و پارک‌ها

فصل یازدهم: بیانیه چشم‌انداز ۱۴۱۴ و اهداف راهبردی

۱-۱۱. اهداف حقوقی و حکمرانی

چشم‌انداز: استقرار نظام مدیریت شهری شفاف، مشارکتی و مبتنی بر قوانین به‌روز که ضمن تأمین امنیت و پدافند غیرعامل، پاسخگوی نیازهای شهروندی در سریع‌ترین زمان ممکن باشد.

اهداف راهبردی:

هدف راهکار اجرایی

شفافیت و مشارکت‌پذیری ایجاد بسترهای آنلاین برای مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های محلی
تاب‌آوری حقوقی و پدافند غیرعامل تدوین و الزام اجرای «دستورالعمل جامع مدیریت بحران»
عدالت فضایی بازنگری در ضوابط ساخت‌وساز برای جلوگیری از افزایش بی‌رویه تراکم

۲-۱۱. اهداف اقتصادی

چشم‌انداز: تبدیل محله ۴۵ متری گلشهر به قطب اقتصاد دیجیتال و گردشگری خرید در غرب البرز.

اهداف راهبردی:

هدف راهکار اجرایی

اقتصاد دانش‌بنیان ایجاد «مرکز نوآوری مترو» در مجاورت ایستگاه
ارتقای گردشگری خرید ساماندهی و برندسازی محور تجاری ۴۵ متری
اشتغال پایدار توسعه فضاهای کار اشتراکی و حمایت از مشاغل خرد
ارزش‌آفرینی املاک ارائه مشوق برای کاربری مختلط و نوسازی

۳-۱۱. اهداف اجتماعی

چشم‌انداز: شکل‌گیری جامعه‌ای پویا، منسجم و فراگیر با دسترسی برابر به خدمات آموزشی، فرهنگی و رفاهی.

اهداف راهبردی:

هدف راهکار اجرایی

توسعه سرمایه اجتماعی ایجاد سرای محله با کاربری چندمنظوره

عدالت آموزشی و فرهنگی تأمین سرانه فضاهای آموزشی و فرهنگی

ایمنی و امنیت اجتماعی افزایش روشنایی هوشمند و نصب دوربین‌های نظارتی

مسکن اجتماعی تخصیص سهمی از نوسازی به مسکن مقرون به صرفه

۱۱-۴. اهداف زیست‌محیطی و جغرافیایی

چشم‌انداز: تبدیل محله به یک «محله اکولوژیک» با کاهش آلودگی و افزایش فضای سبز.

اهداف راهبردی:

هدف راهکار اجرایی

مدیریت پسماند هوشمند پیاده‌سازی سیستم «زیاله‌های هوشمند»

کاهش جزیره حرارتی توسعه «باغ‌های عمودی» و «بام‌های سبز»

مدیریت آب‌های سطحی استفاده از سطوح نفوذپذیر در پیاده‌روها

ارتقای کیفیت هوا توسعه مسیرهای دوچرخه‌سواری و ایستگاه‌های اشتراکی

۱۱-۵. اهداف زیرساخت، حمل‌ونقل و کاربری‌ها

چشم‌انداز: ایجاد شبکه حمل‌ونقل یکپارچه، هوشمند و انسان‌محور با تعادل بین کاربری‌های مسکونی، تجاری و خدماتی.

اهداف راهبردی:

هدف راهکار اجرایی

TOD (توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی) تمرکز توسعه‌های جدید در شعاع ۵۰۰ متری مترو

هوشمندسازی ترافیک نصب سامانه‌های هوشمند مدیریت ترافیک

ساماندهی پارکینگ احداث پارکینگ‌های مکانیزه در نقاط کلیدی

تعادل کاربری‌ها بازنگری در طرح تفصیلی برای تعادل کاربری‌ها

زیرساخت‌های هوشمند مقاوم‌سازی و به‌سازی شبکه‌های آب، برق، گاز

فصل دوازدهم: جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

محله ۴۵ متری گلشهر به عنوان یکی از مهم‌ترین محورهای شهری غرب کرج، جایگاه ویژه‌ای در ساختار فضایی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر دارد. این محدوده به دلیل موقعیت جغرافیایی مناسب، دسترسی مطلوب به شبکه حمل‌ونقل عمومی، مجاورت با ایستگاه مترو گلشهر و تمرکز فعالیت‌های تجاری و خدماتی، طی سال‌های اخیر به یکی از مهم‌ترین مراکز جذب جمعیت و فعالیت در سطح منطقه تبدیل شده است.

مطالعات تاریخی نشان داد که شکل‌گیری و توسعه این محدوده همزمان با گسترش سریع شهر کرج در دهه‌های اخیر بوده و به مرور زمان از یک محدوده مسکونی ساده به یکی از محورهای مهم خدماتی و تجاری غرب شهر تبدیل شده است. توسعه شبکه ارتباطی، رشد جمعیت، افزایش تقاضا برای خدمات و استقرار کاربری‌های متنوع از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در روند رشد و تحول این محله بوده‌اند.

بررسی موقعیت جغرافیایی و حوزه نفوذ محدوده نشان می‌دهد که محله ۴۵ متری گلشهر تنها در مقیاس محله‌ای عمل نمی‌کند، بلکه به واسطه تمرکز خدمات مختلف و دسترسی مناسب، نقش منطقه‌ای و حتی در برخی موارد شهری دارد. حضور مراکز تجاری، درمانی، آموزشی و خدماتی موجب شده است که ساکنان بسیاری از محلات اطراف برای استفاده از امکانات موجود به این محدوده مراجعه کنند.

مطالعات اقتصادی بیانگر آن است که فعالیت‌های تجاری و خدماتی مهم‌ترین پایه اقتصادی محله را تشکیل می‌دهند. استقرار واحدهای متعدد صنفی، فروشگاه‌ها، بانک‌ها، مراکز درمانی، دفاتر خدماتی و بازارهای محلی موجب رونق اقتصادی محدوده و ایجاد فرصت‌های شغلی فراوان شده است. این شرایط باعث افزایش ارزش زمین و املاک و همچنین افزایش سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز شده است. در عین حال، برخی چالش‌ها نظیر کمبود پارکینگ، ترافیک و تراکم بالای فعالیت‌های اقتصادی نیز در محدوده مشاهده می‌شود.

بررسی ویژگی‌های اجتماعی و جمعیتی محله نشان می‌دهد که ۴۵ متری گلشهر یکی از محلات پویا و مهاجرپذیر شهر کرج محسوب می‌شود. حضور گروه‌های مختلف اجتماعی، تنوع فرهنگی، جمعیت جوان و فعال و دسترسی مناسب به مراکز آموزشی از جمله ویژگی‌های مثبت این محدوده به شمار می‌رود. با این حال، رشد سریع جمعیت و افزایش تقاضا برای خدمات شهری، ضرورت توسعه زیرساخت‌های اجتماعی، فرهنگی و رفاهی را بیش از پیش نمایان می‌سازد.

در بخش مطالعات کالبدی مشخص شد که ساختار فضایی محله تحت تأثیر محور اصلی ۴۵ متری شکل گرفته و الگوی توسعه آن به صورت خطی و متمرکز است.

بخش عمده ساختمان‌ها دارای کیفیت مناسب بوده و طی سال‌های اخیر نوسازی‌های گسترده‌ای در محدوده انجام شده است. با وجود این، در برخی قسمت‌های بافت فرعی هنوز بناهای قدیمی و نیازمند بهسازی مشاهده می‌شود. افزایش تراکم ساختمانی و رشد ساخت‌وسازهای چندطبقه نیز از ویژگی‌های کالبدی شاخص این محدوده محسوب می‌شود.

بررسی شبکه ارتباطی و حمل‌ونقل نشان داد که دسترسی مناسب به مترو، خطوط اتوبوسرانی، تاکسیرانی و محورهای اصلی شهر از مهم‌ترین مزیت‌های محله است. این مزیت موجب افزایش حوزه نفوذ عملکردی محدوده و جذب روزانه حجم بالایی از سفرهای شهری شده است. با این حال، ترافیک، کمبود پارکینگ و ازدحام جمعیت در ساعات اوج از مهم‌ترین مشکلات حمل‌ونقلی محدوده به شمار می‌روند.

نتایج حاصل از تحلیل SWOT نشان می‌دهد که مهم‌ترین نقاط قوت محله شامل موقعیت ارتباطی مناسب، دسترسی به مترو، تمرکز خدمات شهری، رونق اقتصادی و سرزندگی اجتماعی است. در مقابل، کمبود فضاهای باز عمومی، ترافیک، کمبود پارکینگ و تراکم ساختمانی بالا از مهم‌ترین نقاط ضعف محدوده محسوب می‌شوند. توسعه حمل‌ونقل عمومی، نوسازی بافت‌های فرسوده، جذب سرمایه‌گذاری و ارتقای کیفیت فضاهای عمومی نیز از مهم‌ترین فرصت‌های پیش روی محله به شمار می‌روند.

جمع‌بندی نهایی:

محله ۴۵ متری گلشهر یکی از محورهای کلیدی و اثرگذار در ساختار شهری کرج است که به دلیل برخورداری از ظرفیت‌های اقتصادی، اجتماعی و ارتباطی فراوان، قابلیت تبدیل شدن به یکی از مهم‌ترین مراکز خدماتی و تجاری غرب استان البرز را داراست. تحقق این هدف مستلزم برنامه‌ریزی مناسب در زمینه ساماندهی ترافیک، توسعه زیرساخت‌های شهری، افزایش سرانه فضاهای عمومی، ارتقای کیفیت محیط شهری و مدیریت اصولی روند ساخت‌وسازها خواهد بود.

توصیه‌های سیاستی:

۱. ساماندهی ترافیک و حمل‌ونقل: احداث پارکینگ‌های طبقاتی، توسعه مسیرهای پیاده و دوچرخه، مدیریت هوشمند

ترافیک

۲. ارتقای کیفیت محیط شهری: توسعه فضای سبز، بهسازی پیاده‌روها، ساماندهی سیمای شهری

۳. توسعه خدمات عمومی: احداث مراکز درمانی، فرهنگی و آموزشی جدید

۴. نوسازی بافت فرسوده: ارائه مشوق‌های نوسازی، حفظ بافت تاریخی

۵. مدیریت یکپارچه شهری: هماهنگی بین نهادهای مختلف، مشارکت شهروندان

در صورت اجرای سیاست‌های مناسب توسعه شهری، این محدوده می‌تواند در آینده به عنوان الگویی موفق از توسعه پایدار شهری در غرب کرج مطرح شود.