

تحلیل وضعیت: نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT)

عملکردی	اجتماعی	جمعیتی	طبیعی	کالبدی	ساختار
<p>* وجود مراکز محلات و میادین فعال و امکان بهره گیری از آنها به عنوان فضاهای شهری</p> <p>* وجود کانون ها، راسته ها و پهنه های فعالیتی متعدد و متنوع در مقیاس های مختلف</p>	<p>* بالا بودن سطح امید به زندگی، پایین تر بودن میزان باروری و بعد خانوار در مقایسه با میزان متناظر آن در تهران</p> <p>* فراوانی نسبی اقشار اجتماعی فرادست و پر درآمد (مانند کارکنان عالی رتبه، مدیران و ...)</p> <p>* بالاتر بودن میزان سواد نسبت به میزان متناظر آن در تهران</p>	<p>* پایین بودن نسبی تراکم مسکن و جمعیت و بالابودن نسبی سرانه زمین و زیربنای مسکونی در منطقه</p> <p>* بالا بودن میزان مالکیت مسکن</p>	<p>* برخورداری از عناصر طبیعی مؤثر در توسعه گیاهی منطقه (مسیلهای، فراز و نشیبها، پوشش گیاهی)</p> <p>* شرایط متنوع دانه بندی و ساختاری پیرامونی و اثرگذاری زیاد روی محیط زیست</p> <p>* برخورداری از عناصر طبیعی مؤثر در توسعه کیفی منطقه</p>	<p>* وجود محلات مسکونی اصیل و با هویت در منطقه.</p> <p>* وجود محورهای مجهز شهری ولی عصر، شریعتی و بلوار میرداماد و نقش مؤثر آنها در استخوانبندی منطقه.</p> <p>* امکان استفاده از اراضی کاربری های ناسازگار (مانند اراضی نظامی) برای تعدیل کمبودها.</p> <p>* امکان استفاده از اراضی باز و بزرگ و معابر عریض در مدیریت بحران.</p> <p>* استقرار کاربری های شاخص و کلان مقیاس.</p> <p>* وجود قطعه زمین های بزرگ باز و نیمه پرشهری.</p> <p>* برخورداری از پتانسیل بالا برای تقویت کیفیت محیطی و ترویج عرصه های عمومی و حرکت پیاده.</p> <p>* مناسب بودن کیفیت ساختمانی واحدهای مسکونی.</p> <p>* برخورداری از محورها و نقاط دریافت مناظر استراتژیک و گسترده.</p> <p>* دسترسی سهل به شبکه حمل و نقل و برخورداری از گره های تبادل سفر.</p> <p>* فراوانی نسبی قطعات بزرگ و بزرگ بودن نسبی قطعات مسکونی.</p>	<p>نقاط قوت</p>

عملکردی	اجتماعی	جمعیتی	طبیعی	کالبدی	ساختار			
				<p>*تقسیم شدن منطقه به دو نیمه شرقی و غربی توسط بزرگراه مدرس و عدم وجود دسترسی های متواتر بین دو نیمه</p> <p>*نامناسب بودن وضعیت استقرار برخی کاربریها در مقیاس کلان</p> <p>*استقرار نامناسب برخی فعالیتها</p> <p>*پارگی و تفکیک حوزه ها توسط شبکه های بزرگراهی</p> <p>*افزایش نقش عبوری معابر منطقه</p> <p>*وجود حوزه های مسکونی ناپایدار در رستم آباد، زرگنده، درب دوم و ده ونک</p> <p>*افت کیفیت حوزه های مسکونی بواسطه نفوذ فعالیت های اداری و ناسازگار در حوزه های مسکونی</p> <p>*کاهش تدریجی سرانه زمین و مسکونی و سهم فضای باز در قطعات مسکونی</p> <p>*نادیده انگاشتن الگوی اصیل معماری منطقه به واسطه تهاجم فرهنگی و افت کیفی معماری بناهای</p> <p>*وجود بافتهای مسئله دار در حوزه مسکونی</p>	<p>*تخریب عناصر طبیعی هویت بخش منطقه</p> <p>*انهدام باغ ها و خانه - باغ ها در محلات قدیمی</p> <p>*فقدان ارتباط میان لکه های سبز</p> <p>*وجود لبه های طبیعی و عدم استفاده مناسب از آنها در ارتقای کیفیت محیط</p> <p>*بهره برداری نامناسب از عناصر طبیعی به ویژه مسیل ها</p>	<p>*کمبود و یا توزیع نامتناسب خدمات در رده منطقه ای و پایین تر</p> <p>*بالا بودن سهم نسبی ساخت و ساز و پیامدهای ناشی از آن</p> <p>*فقدان تدارک لازم برای استقبال از بالابودن جمعیت روز منطقه نسبت به جمعیت ساکن، علیرغم رونق منطقه به علت نقش فرامنطقه ای و فعالیت های جاذب مشتری</p> <p>*نابسامانی در بهره گیری جمعیت روز از عناصر و فعالیت های جاذب منطقه</p>	<p>*افزایش تدریجی تراکم جمعیت در منطقه</p> <p>*پایین بودن سرانه فرهنگی و ورزشی در سطح منطقه</p>	<p>نقاط ضعف</p>

عملکردی	اجتماعی	جمعیتی	طبیعی	کالبدی	ساختار
<p>*درخواست بالای ساخت و ساز هم در حوزه های سکونتی و هم در حوزه های فعالیتی مقیاس فرامنطقه ای و فراملی</p> <p>*افزایش گرایش به سرمایه گذاری در بخش ساختمان و مسکن منطقه</p> <p>*گرایش به ساخت و ساز در منطقه</p>	<p>*تثبیت جمعیت منطقه در وضع موجود در طرحهای فرادست</p>	<p>*توجه به توسعه فضای فرهنگی - اجتماعی و تقویت پهنه مرکزی</p> <p>*بالا بودن سهم منطقه برای استقرار خدمات برتر در طرحهای فرادست</p> <p>*افزایش گرایش استقرار نهادهای بین المللی در منطقه</p> <p>*وجود صدا و سیما به عنوان مرکز فراشهری فناوری رسانه ای در منطقه و ملحوظ داشتن آن در طرح جامع تهران</p> <p>*تصویب طرح اراضی عباس آباد به عنوان مرکز فراشهری اجتماعی - فرهنگی با غلبه سبز</p> <p>*بالا بودن سهم استقرار خدمات برتر در منطقه منطبق بر طرحهای فرادست</p> <p>*بستر مناسب برای بارگذاری فرهنگی - اجتماعی و تقویت پهنه مرکزی تهران</p> <p>*جایگاه ویژه منطقه به لحاظ ارزشهای محیطی در تهران</p>	<p>*بکارگیری عوامل طبیعی مانند فراز و نشیب، زمین مانده اراضی عباس آباد و رودها و دره ها و مسیل</p> <p>*امکان ساماندهی شبکه های طبیعی جریان مواد، انرژی و کریدورها</p> <p>*امکان اصلاح دانه بندی هادر برخورداری از اکوتون مناسب در فضای شهری برای مطبوع سازی محیط شهری تهران</p>	<p>*وجود دورنماها و منظر استراتژیک و گسترده در منطقه</p> <p>*تعداد خطوط و ایستگاههای مترو در آینده مطابق طرح توسعه مترو</p>	<p>فرصتها</p>

عملکردی	اجتماعی	جمعیتی	طبیعی	کالبدی	ساختار
<p>*گرایش سودجویانه تفکیک قطعات بزرگ زمین *فشار برای کاهش پهنه حوزه های مسکونی</p> <p>*تفکیک قطعات بزرگ و رواج سوداگری زمین *فشار ناشی از بارگذاری اقتصادی در منطقه</p>	<p>*مهاجرپذیر بودن منطقه به سبب افزایش تقاضای سکونت در آن</p> <p>*جابجایی ساکنان اصیل و بومی بدلیل افت کیفیت حوزه های مسکونی</p>	<p>*فقدان الگوهای مناسب ساخت و ساز</p>	<p>*تخریب محیط طبیعی بر اثر فشار ساخت و ساز</p> <p>*تسطیح خاک و دستکاری نا به جای وضعیت طبیعی زمین نگاری</p> <p>*عدم بهره برداری سنجیده از مزیت های استقرار</p> <p>*توسعه لجام گسیخته و بی توجهی به ساختار طبیعی و از بین بردن کیفیت های اکولوژیک که موجب ناپایداری اکوسیستم منطقه و شهر می شود</p>	<p>*پارگی حوزه ها بر اثر احداث و یا توسعه شبکه بزرگراهی</p> <p>*عدم انطباق الگوهای معماری نوسازها با موقعیت ها و تنوع شکل زمین، نوع بافت و الگوی معماری اصیل محلات</p> <p>*عدم توجه به نیمرخ شهری و خط آسمان در توده گذاری</p> <p>*انسداد دید و منظر با توده گذاری های نامناسب</p> <p>*فشار برای تخصیص بی برنامه زمین به کاربری های فرامنطقه ای و گرایش به افزایش آن</p> <p>*نفوذ نامناسب و نسنجیده کاربری های اداری در بافت های مسکونی</p> <p>*گرایش ناآگاهانه به از بین بردن هویت اصیل الگوی استقرار خطی فعالیت ها و جایگزینی الگوی غربی با ساخت مجتمع های تجاری و پاساژ</p> <p>*وجود گرایش قوی برای تغییر کاربری مسکونی به کاربری غیرمسکونی</p> <p>*تحت الشعاع قرارگرفتن شبکه معابر منطقه به سبب ناکارآمدی شبکه های اطراف منطقه(اتوبان صدر-نیایش)</p> <p>*نفوذ کانون های فعالیتی در حوزه های مسکونی</p>	<p>تهدیدها</p>

مسائل و مشکلات منطقه

- بی توجهی به اهمیت کیفیت های اکولوژیک منطقه و انهدام آن با طرح های عمرانی نسنجیده.
- آلودگی مسیل ها به واسط تخلیه مواد زائد در آنها.
- فقدان انسجام میان عناصر سازمان فضایی منطقه و ضرورت ایجاد پیوند و خوانایی و تداوم سازگار آنها با شهر.
- بالابودن جمعیت روز نسبت به جمعیت شب.
- تغییر در فشربندی اقتصادی - اجتماعی به دلیل جابجایی و جایگزینی جمعیت.
- نبود رابطه منطقی میان تخصیص زمین و شبکه تردد و نظام حمل و نقل.
- کاهش تدریجی خدمات مقیاس منطقه و پایین تر بدلیل تخصیص اراضی به کاربری های فرامنطقه ای.
- عدم توجه کافی به ضرورت ساماندهی خدمات امداد رسانی در منطقه (ایستگاه آتش نشانی و ...).
- کاهش کیفیت سکونت و کارایی پاره ای از فعالیت ها به سبب همجواری و درهم آمیزی کارکردهای ناسازگار در برخی موقعیت های شهری.
- عدم انسجام در عناصر سازمان فضایی منطقه.
- ناهمخوانی کاربری های جاذب سفر و زیرساخت ها مانند پارکینگ و ...
- از بین رفتن جاذبه های محیطی بر اثر توسعه نسنجیده.
- گرایش به تفکیک قطعات به سبب ارزش زمین و سوداگری بازار.
- گرایش شدید تغییر کاربری مسکونی به کاربری غیرمسکونی.