

## بررسی و تحلیل کاربری اراضی شهری به منظور برنامه‌ریزی هدفمند و پایداری محیط زیست شهری (مطالعه موردی: شهر پاکدشت)

پرستو عبداللهی لویه<sup>۱\*</sup>، فریدون گازرانی<sup>۲</sup>

<sup>۱\*</sup> - کارشناسی مهندسی شهرسازی، دانشگاه معماری و هنر پارس، تهران، ایران

<sup>۲</sup> - استادیار گروه مهندسی شهرسازی، دانشگاه معماری و هنر پارس، تهران، ایران

\*ایمیل نویسنده مسئول: P.abdollahii76@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۳/۱۲

### چکیده

استفاده بهینه از زمین و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، یکی از مسائل مهم و اساسی در نظام برنامه‌ریزی می‌باشد. ارزیابی کاربری‌های مختلف شهری اساساً به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آن‌ها و رعایت تناسب لازم و منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری‌های مختلف مورد نیاز شهر در طی زمان و جهت رسیدن به اهداف توسعه‌ی شهری به منظور برنامه‌ریزی هدفمند و پایداری محیط زیست شهری می‌باشد. هدف از این پژوهش، آن است که با مطالعه وضع موجود کاربری زمین شهر پاکدشت و شناخت کاربری‌های مختلف شهری و مقایسه این کاربری‌ها با سرانه استاندارد، میزان کمبود هر یک از این کاربری‌ها و تأثیر آن بر روی محیط زیست شهری مشخص شود. روش تحقیق در این مقاله مبتنی بر رویکرد توصیفی-تحلیلی است که نخست با استفاده از مطالعات اسنادی به تدوین چارچوب نظری می‌پردازد و با استفاده از نقشه‌های GIS به بررسی و شناسایی مقدماتی منطقه پاکدشت می‌پردازیم و سپس با استفاده از الگوی تحلیلی SWOT به تحلیل نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدها پرداخته شده است. با توجه به بررسی‌های انجام شده ملاحظه گردید که نیمه شمالی منطقه پاکدشت، اساساً برای فعالیت‌های انسانی خصوصاً کشاورزی مناسب نبوده و عدم توان محیطی را نشان می‌دهد و در نقطه مقابل نیمه جنوبی منطقه بیش از همه مشمول مدیریت بهینه اراضی می‌باشد.

### کلمات کلیدی

"برنامه‌ریزی شهری"، "محیط زیست شهری"، "کاربری اراضی"، "مدل SWOT"، "شهر پاکدشت"

## Survey and analysis of urban land use in order to purposefully plan and sustain the urban environment (Case study: Pakdasht city)

Parastoo Abdollahi Loyeh<sup>1\*</sup>, Fereydoon Gazerani<sup>2</sup>

<sup>1\*</sup> Urban Engineer, Department of Urban Engineering, Pars University of Art and Architecture, Teharn, Iran

<sup>2</sup> Assistant Professor, Department of Urban Engineering, Pars University of Art and Architecture, Teharn, Iran

\*Email Address: P.abdollahii76@gmail.com

### Abstract

Optimal land use and urban land use planning is one of the most important and fundamental issues in the planning system. Evaluation of different urban uses mainly to ensure their logical location and to observe the necessary proportion and reflect a clear image of the urban landscape and also how to allocate urban space to different uses required by the city during time and direction Achieving urban development goals is for purposeful planning and sustainability of the urban environment. The purpose of this study is to study the current state of land use in Pakdasht city and identify different urban uses and compare these uses with the standard per capita, the degree of deficiency of each of these uses and its impact on the urban environment. To be determined. The research method in this article is based on a descriptive-analytical approach that first uses a documentary study to formulate a theoretical framework and using GIS maps to review and identify the Pakdasht region. Then, using SWOT analytical model, weaknesses, strengths, opportunities and threats are analyzed. According to the studies, it was observed that the northern half of Pakdasht region is mainly unsuitable for human activities, especially agriculture, and shows the inability of the environment, and in contrast, the southern half of the region is most involved in optimal land management.

### Keywords

"Urban Planning", "The urban environment", "Land use", "SWOT technique", "Pakdasht city"

## ۱- مقدمه

جوامع امروزی در طول حیات خود، تغییر و تحولات گوناگونی را تجربه کرده و در آینده نیز تحولات بیشتری را شاهد خواهند بود. از جمله تغییراتی که در طی سالیان گذشته، بر جوامع اثر گذاشته و در آینده نیز تأثیر می‌گذارد، تغییرات قابل ملاحظه در منابع طبیعی و محیطزیست کره زمین می‌باشد که در اثر فعالیت‌های مخرب انسان به وجود آمده است (خسروانی، ۱۳۸۷). کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع آن یکی از مهمترین کارکردها به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری می‌باشد. در عین حال از مهم ترین مسائل زندگی امروزی، نحوه استفاده از زمین شهری است که نظارت بر چگونگی تفکیک اراضی مؤثرترین عامل در اجرای ضوابط منطقه بندی شهرها به مناطق مسکونی، صنعتی، تجاری، اداری و ضوابط مربوط به استفاده از اراضی شهری می‌باشد. ارزیابی چگونگی تقسیم و کاربری این اراضی شاید منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری های مختلف شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری باشد. در عین حال ارزشیابی در برنامه‌ریزی به طور ویژه به فرآیند واکاوی شماری از طرح ها یا پروژه‌ها با هدف تعیین سود و زیان‌های مقایسه‌ای هر کدام و قرار دادن یافته‌های چنین واکاوی‌هایی در چارچوبی منطقی گفته می‌شود (سیف الدینی، ۱۳۸۱). پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی و تمرکز جمعیت در شهرها، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و مانند این‌ها، ضرورت‌های جدیدی در مورد نحوه تقسیم زمین‌های شهری به وجود آمد (حاتمی نژادی و زندوی، ۱۳۸۸). زمین واژه‌ای است با معانی بسیار که برحسب نظر و منافع انسانی در زمانی، مفاهیم متفاوتی را در برمی‌گیرد. زمین شهری از مهم‌ترین منابع ارزشمند اقتصادی و اجتماعی هر ملت است (Sadeghian, 2000). مفهوم کاربری اراضی به معنای به-کارگیری زمین برای اهداف به‌خصوص توسط انسان می‌باشد. کاربری زمین در واقع نحوه بهره‌برداری صحیح انسان از طبیعت است که در چند دهه‌ی اخیر از سوی پژوهشگران، به ویژه دانشمندان علم جغرافیا، به کار رفته است. در واقع این واژه استفاده از امکانات و توانایی زمین را نشان می‌دهد (سرور، ۱۳۸۱). هدف نهایی برنامه‌ریزی کاربری زمین، ایجاد نوعی "تعادل زیست محیطی" و "عدالت اجتماعی" در روند پیشرفت و آبادانی شهر است و باید به اهداف کیفی، مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس وابستگی به محیط نیز پاسخ گوید. با آگاهی از نارسایی و محدودیت استانداردهای کمی در پاسخ به نیازهای شهری، شاخص‌های مربوط به کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، آسایش عمومی، حفاظت منابع طبیعی و تاریخی باید در نظر گرفته شوند. امروزه با توجه به توسعه‌ی روز افزون شهرها و عدم تعادل در پراکنش کاربری‌ها، ساماندهی کاربری اراضی شهری از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع فضایی- مکانی آن‌ها، یکی از مهم‌ترین کارکردها به منظور استفاده‌ی بهینه از فضای شهری است. با توجه به این‌که شهر ماورای طبیعت انسان متمدن است و بشر رفاه و آسایش خود را در داخل شهر جستجو می‌کند، برنامه‌ریزی شهری به‌عنوان ابزاری سودمند برای سامان دادن اندامواره شهر، مسئولیت هدایت توسعه آتی این سیستم ارگانیک را به عهده دارد و باید چگونگی استفاده از زمین برای رشد آن را مورد توجه وافر قرار دهد. زیرا مسئله زمین در شهر به قدری مهم است که دسترسی عادلانه به

زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شود. با ارزیابی تغییرات کاربری اراضی و برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح اراضی، می‌توان اثرات تخریبی اکوسیستم‌ها و کاربری-ها را کاهش داد و در جهت حفظ هر چه بیش‌تر منابع طبیعی و رسیدن به توسعه‌ی پایدار گام برداشت و سیمای سرزمین را در آینده ترسیم و مخاطرات ناشی از تغییر کاربری اراضی را بیان نمود. مبحث تفکیک و افراز اراضی از اهم مسائل شهری و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی به بسیاری از اهداف طرح‌های جامع و تفصیلی دست پیدا کرد. تغییر کاربری اراضی نه تنها مسئله مهمی است؛ بلکه به چالشی بزرگ زیست محیطی در سال‌های اخیر تبدیل شده است. کاربری اراضی شهری جزو مفاهیم پایه در دانش شهرسازی است و اهمیت آن به گونه ای است که برخی از صاحب‌نظران آن را مساوی برنامه‌ریزی شهری می‌دانند. واقع شدن شهرستان پاکدشت، در ۲۰ کیلومتری کلان شهر تهران، سهولت ایاب و ذهاب و ارزانی سکونت نسبت به شهر تهران و وجود کارخانجات و کارگاه‌های متعدد باعث گردیده تا این شهر از مهاجر پذیرترین مناطق اطراف تهران گردد. این مهاجرت بی رویه و پیش‌بینی نشده باعث گسترش ناموزون شهر پاکدشت (کاربری‌ها در شهر پاکدشت در وضعیت مناسبی نیستند، چیدمان خوبی ندارند و از یک نظم طبیعی تبعیت نمی‌کنند و نگاه به کاربری در این شهر بیشتر غرضورانه است و در سطح شهر به درستی توزیع نشده است) و تخریب اراضی کشاورزی باعث صدمه به محیط زیست و بهره برداری انرژی گردیده است. شدت و سرعت این گسترش موجب افزایش بی‌سابقه قیمت زمین و ساختمان، دگرگونی و تغییر بافت محل‌های سکونت، ظهور محل‌های جدیدالاحداث پیش‌بینی نشده، مشکلات تراکم و ترافیک، حاشیه نشینی، ایجاد مشاغل کاذب و صدها عارضه بیمار گونه دیگر شده است؛ عوامل مذکور ضرورت برنامه‌ریزی منطقه‌ای استفاده از اراضی را در این شهر ایجاب می‌نماید. در ایران، پیشینه مطالعات کاربری اراضی شهری به تهیه طرح‌های توسعه شهری بر می‌گردد. با وجود گذشت چهار دهه از پیشینه پرفراز و نشیب شهرسازی نوین در ایران، پیشنهادهای طرح‌های توسعه شهری (شامل: طرح‌های هادی، جامع، تفصیلی و آماده‌سازی زمین) محدود به ارائه جدول سرانه‌ها و نقشه‌های کاربری اراضی است که داده‌های آن یا براساس پیروی از الگوهای غربی بوده یا بر اساس نظریه‌های تجربی کارشناسان مربوطه است که تنها با دیدی کالبدی تدوین شده‌اند. اولین نظریه درمورد کاربری اراضی در مفهوم وسیع در سطح جهان، توسط فون تونن ارائه گردید. رویکرد برنامه‌ای به کاربری زمین همراه با پیدایش شهرسازی جدید، نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید. از اوایل دهه‌ی ۱۹۶۰ میلادی موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص برنامه‌ریزی کاربری زمین به طور جدی شکل گرفت. در رابطه با تحقیق حاضر مطالعات موردی انجام شده‌اند که به چند مورد از آن‌ها اشاره می‌گردد. مهدی زاده در سال ۱۳۷۹، در مقاله‌ای با عنوان تحول دیدگاه‌ها و روش‌ها در برنامه‌ریزی کاربری اراضی، به این نتیجه رسیده است که روش‌ها و فنون جاری در طرح‌های شهری ایران بسیار ناقص و ناکارآمد بوده و به اصلاح و بازنگری جدی نیاز دارند (مهدی زاده، ۱۳۷۹). مهم‌ترین و اولین تجربه کاربری اراضی شهری در ایران به معنای واقعی آن، برنامه ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز

تاریخ شاهد عظمت و شکوه شهر باستانی ری بوده است جستجو کرد. شهرستان پاکدشت از شهرستان‌های استان تهران و در جنوب شرقی این استان قرار دارد. مرکز آن شهر پاکدشت و در محور مسیرهای تهران-مشهد است. این شهرستان با مساحت ۵۶۸۰۰ هکتار، از دو بخش مرکزی و شریف آباد، دو شهر پاکدشت و شریف آباد، از ۶ دهستان و ۵۵ روستا تشکیل شده است. از نظر وضعیت جغرافیایی پاکدشت که از سمت شمال به رشته کوه‌های البرز و دماوند، از سمت مغرب به پایتخت و شهر ری، از سمت جنوب به بخش مرکزی شهر ورامین و قرچک و در نهایت از سمت مشرق به استان سمنان و گرمسار می‌رسد.

## ۱-۲- ویژگی‌های مسکن در شهر پاکدشت

براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، تعداد واحدهای مسکونی شهر پاکدشت در حدود ۹۶٪ تعداد واحدهای مسکونی نقاط شهری شهرستان پاکدشت است. همچنین، واحدهای مسکونی محل سکونت خانوارهای ساکن شهر پاکدشت عمدتاً واحدهای کوچک بوده و دارای ۲ یا ۳ اتاق هستند. در این سال از کل واحدهای مسکونی شهر حدود ۴۶/۹ درصد دارای ۲ اتاق و ۳۰/۳ درصد دارای ۳ اتاق هستند. به بیان دیگر بیش از ۳ واحد از هر ۴ واحد مسکونی این شهر دارای ۲ یا ۳ اتاق هستند. به همین ترتیب، از کل واحدهای مسکونی شهر، حدود ۸/۸ درصد دارای یا اتاق، ۱۰/۵ درصد دارای ۴ اتاق و ۳/۵ درصد دارای پنج اتاق و بیشتر است و تعداد ۰/۱ درصد اظهار نشده است و متوسط تعداد اتاق‌های هر واحد مسکونی ۲/۵ اتاق است. همچنین، کوچک بودن غالب واحدهای مسکونی شهر پاکدشت موجب می‌شود، تا سطح زیربنای آن‌ها نیز کم بوده و فضای کافی برای خانوارهای ساکن خود را نداشته باشد. متوسط مساحت زیربنای هر واحد مسکونی در شهر در سال ۸۵، حدود ۷۵ مترمربع می‌باشد. در این سال حدود ۶۴٪ از واحدهای مسکونی دارای ۷۵ مترمربع زیربنا و یا کم تر از آن هستند و ۲۲/۵ درصد از واحدهای مسکونی شهر دارای زیربنای ۷۶ تا ۱۰۰ مترمربع هستند. بر پایه سرشماری عمومی و نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، بیش از یک سوم از واحدهای مسکونی شهر پاکدشت دارای عمر ۵ سال و یا کم تر هستند که نشان دهنده‌ی شتاب زیاد ساخت و ساز و پر شدن بافت‌های شهر در سال‌های اخیر می‌باشد. همچنین سهم نسبی واحدهای مسکونی با عمر ۶ تا ۱۰ سال حدود ۲۶٪ و اندازه متناظر آن برای واحدهای مسکونی با عمر ۱۱ تا ۲۰ سال حدود ۲۸/۴ درصد واحدهای مسکونی با عمر ۲۱ تا ۳۰ سال حدود ۸/۱ درصد و واحدهای مسکونی با عمر بیش از ۳۰ سال حدود ۲/۷ درصد می‌باشد.

## ۲-۲- موقعیت صنعتی

کارخانه‌های صنعتی و کارگاه‌های تولیدی پاکدشت؛ به‌خصوص کوره‌های آجرپزی و معادن شن و ماسه نقش عمده و مؤثری را در اقتصاد این شهرستان و روستاهایی که در مجاورت کارخانه‌ها هستند، ایفا می‌کنند. وجود ۴۵۸۲ کارخانه و کارگاه تولیدی در شهرستان از قبیل کارخانه پارچین و دیگر کارگاه‌های صنعتی و تولیدی و کوره‌های آجرپزی در منطقه، باعث اشتغال تعداد ۳۲۳۹۷ نفر شده است. به جز کارخانه‌های پارچین که متعلق به سازمان صنایع دفاع می‌باشد، فهرست بقیه کارگاه‌های تولیدی و شرکت‌های موجود به شرح زیر است: ملامین

شمال کشور (منجیل، رودبار و لوشان) در اوایل دهه‌ی ۱۳۷۰ است. در این طرح علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی شهرهای زلزله خیز، به ویژگی‌های طبیعی این مناطق نیز توجه داشته و می‌توان گفت این طرح‌ها یکی از طرح‌های نسبتاً موفق شهرسازی در ایران بوده است (اخگر، ۱۳۸۷). پورمحمدی و همکارانش در سال ۱۳۸۷، در ارزیابی گسترش فضایی زنجان با تأکید بر تغییر کاربری زمین، مهاجرت روستاییان را عمده‌ترین دلیل در گسترش فضایی-کالبدی شهر زنجان می‌دانند (پورمحمدی، ۱۳۸۷). کریمی و همکارانش در سال ۱۳۸۹، با هدف تکوین و توسعه مدلی جدید برای برنامه‌ریزی انواع کاربری اراضی منطقه‌ای با استفاده از مدل‌سازی تعامل بین تناسب سرزمین در سطح بزرگ مقیاس و تقاضای کاربری‌های سطح کوچک مقیاس، مطالعه‌ای انجام داده اند. نتیجه تحقیق بیانگر آن است که در مدل‌سازی برنامه‌ریزی کاربری اراضی منطقه‌ای، ارزیابی یکپارچه تناسب سرزمین، تقاضای کاربری‌ها و قوانین تغییر کاربری به صورت همزمان ضروری است (کریمی و همکاران، ۱۳۸۹). قربانی و همکاران در سال ۱۳۸۹، در تحقیقی در مورد اثرگذاری تغییرات جمعیت بر تغییرات کاربری اراضی در منطقه بالا طالقان به این نتیجه رسیدند که اثر تغییرات جمعیتی به تغییر کاربری کشاورزی انجامید (قربانی و همکاران، ۱۳۸۹). گیوبی اشرف و اردکانی سال ۱۳۹۰، در مقاله‌ای به بررسی کاربری اراضی به منظور ارزیابی بیابان زایی در دشت مروست استان یزد پرداخته‌اند، که نتایج بیانگر پیشرفت بیابان‌زایی در منطقه است. و همچنین در منطقه از اراضی مرتعی کم و به اراضی کشاورزی افزوده شده است که استفاده نامناسب از اراضی به منظور کشاورزی نشان می‌دهد (گیوبی اشرف و اردکانی، ۱۳۹۰). مشیری و نظام آباد در سال ۱۳۹۰ در پژوهشی به تحلیل برنامه ریزی کاربری اراضی با تأکید بر توسعه پایدار شهری شهر میاندوآب پرداخته اند. نتایج تحقیق نشان داد که این شهر به علت توزیع نامناسب و نامتعادل اراضی شهری به کاربری‌های مختلف، با فرسودگی بافت، عدم بهسازی و نوسازی بافت مرکزی، به‌وجود آمدن فضاهای خالی و مخروبه داخل بافت، عدم تجانس بین کاربری‌های همجوار و غیره مواجه گشته است (مشیری و نظام آباد، ۱۳۹۰). با توجه به اهمیت کاربری اراضی شهری و مطالعات پیشین که قسمتی از آن بیان شده است، به مطالعه وضع موجود کاربری زمین شهر پاکدشت و شناخت کاربری‌های مختلف شهری در این شهر پرداخته می‌شود.

## ۲-۲- مشخصات منطقه مورد مطالعه

پاکدشت از مهاجرپذیرترین شهرستان‌های ایران است. پاکدشت همچنین به دلیل سطح بالای زیر کشت سبزیجات و گل و گیاهان زینتی (که به تمام نقاط ایران و حتی خارج از کشور صادر می‌شود) به پایتخت گل و گیاه معروف شده است. این اواخر در حال تبدیل شدن به قطب سته کاری شده‌است و نیز طی چند سال گذشته کشت زعفران نیز رواج داشته است. همچنین سایت و مناطق نظامی پارچین در این شهرستان واقع شده که اهمیت آن را دوچندان نموده‌است. پاکدشت در اصل شامل تعدادی روستا و شهر است که در دوران باستان دهکده‌هایی در دشت ری بوده‌اند. تاریخی کهن در دل خود دارد که بیانگر گذار اقوام مختلف و مهاجرت آنان از سرزمین‌های دور به این دیار و یادآور جنگ‌ها و ستیزهای مکرر گروه‌های اجتماعی از اقوام گوناگون و شخصیت‌های شهر تاریخ می‌باشد. پیشینه‌ی آبادانی این دشت که در حاشیه‌های جنوبی و جنوب شرقی تهران واقع است را باید در آغازین روزهایی که

### ۳-۳- روش SWOT

اساساً روش SWOT (نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدات) ابزاری استراتژیک است این الگو نتیجه مستقیم مدل دانشکده تجاری هاروارد است (Hom Haacke et.al, 2001).

برای این منظور نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدها در چهار حالت کلی SO, WO, ST, WT پیوند داده می‌شوند و گزینه‌های راهبردی از بین آن‌ها انتخاب می‌شوند. در واقع مزیت اصلی این مدل، تجزیه و تحلیل دامنه‌ای از همه جنبه‌های موقعیتی سیستم و در نتیجه فراهم کننده چهار چوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است. کاربرد دیگر مدل SWOT این است که فرصت‌ها و تهدیدات کلیدی خارجی به طور سیستماتیک با ضعف‌ها و قوت‌های داخلی در یک رویکرد ساختاری شده مقایسه می‌گردند (اعرابی، ۱۳۸۵). که هرچه استراژی‌ها از SO به سمت WT گرایش داشته باشد میزان ملاحظات زیست-محیطی در سطوح عالی و در سطح سیاست‌ها، اهداف و خط مشی‌ها افزایش می‌یابد (نوری و همکاران، ۱۳۸۵).

### ۴- نتایج

هدف اصلی این پژوهش، مطالعه و بررسی تغییرات کاربری اراضی در اثر توسعه فیزیکی با توجه به چهار کاربری اراضی بایر، اراضی کشاورزی، پهنه آبی و اراضی ساخته شده دست انسان در شهر پاکدشت بود. با توجه به این هدف نتایج زیر به دست آمده است. منطقه پاکدشت، عرصه تمامی فعالیت‌های اقتصادی از جمله کشاورزی، صنعتی و سکونتگاهی می‌باشد. در این منطقه، همه نقاط مسکونی در مراحل اولیه شکلگیری، با هدف استفاده از خاک‌های حاصلخیز برای زراعت در کنار اراضی مرغوب استقرار یافته‌اند. رشد و افزایش جمعیت این شهرستان به دلیل مجاورت فیزیکی آن به کلان شهر تهران و مهاجری پذیر بودن آن منجر به رشد فیزیکی فاقد برنامه‌ریزی شهر پاکدشت و روستاهای اطراف و بلعیده شدن اراضی مرغوب کشاورزی گردیده است. در اواخر دهه شصت سه روستای مامازن، پلشت و قوهه به دلایلی چون ارزانی قیمت زمین و مسکن، نزدیکی به کلانشهر تهران، وجود زیر ساخت-های مناسب نسبت به روستاهای پیرامون خود، استقرار صنایع آلوده و مزاحم شهر تهران در اطراف آن‌ها و جذب کارگران به شدت مهاجری پذیر شدند. از طرفی با گسترش کالبدی این شهر رشد زیر ساخت‌ها و تأمین نیازهای مردم آن همگام نبوده و دچار انواع ناهنجاری‌های کالبدی، فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. مساحت وضع موجود ۲۳۵۰/۶ هکتار و مساحت مورد نیاز شهر پاکدشت، جهت تأمین اراضی کافی مورد نیاز، بالغ بر ۲۴۶۸/۴ هکتار است که از آن ۱۰۵۵/۵ هکتار (۴۲/۸ درصد) به پهنه سکونت، ۱۸۷/۲ هکتار (۷/۶ درصد) به پهنه کار و فعالیت، ۷۲۷/۵ هکتار (۳۹/۵ درصد) به پهنه مختلط سکونت با کار و فعالیت، ۲۵۳/۹ هکتار (۱۰/۳ درصد) به پهنه حفاظت و ۲۴۴/۲ هکتار (۹/۹ درصد) به سایر پهنه‌ها اختصاص داده شده است که ۱۱۷/۸ هکتار از مساحت کنونی شهر (۲۳۵۰/۶ هکتار) بیشتر است.

### ۴-۱- بررسی کاربری اراضی کشاورزی و فضای سبز (محیط زیست)

با توجه به مطالعات صورت گرفته در داخل و خارج از کشور مشاهده می‌شود که تغییر کاربری اراضی کشاورزی نه تنها مسأله مهمی است

ایرامین، رنگ‌سازی ایفل، کارخانه نیوار و هشتمین نور (درب و پنجره-سازی)، کارخانه سیم‌سازی، کارخانه‌های کفش، لاستیک‌سازی، آلومینیوم‌سازی و ریخته‌گری و کارخانه تولید ماکارانی و کارگاه‌های صنعتی اکساید، کوشش رادیاتور، شیرآلات قهرمان و... شهرستان پاکدشت دارای سه شهرک صنعتی عباس آباد، پایتخت (علی آباد) و خوارزمی می‌باشد. بزرگترین نیروگاه سیکل ترکیبی ایران با قدرت نامی ۲۸۶۸ مگاوات ساعت در مساحتی به وسعت ۱۹۳ هکتار و در نزدیکی شهر شریف آباد این شهرستان واقع شده و تولید انرژی می‌کند. این نیروگاه در دو فاز گاز و بخار طراحی، نصب و راه اندازی شده است. سد مخزنی ماملو، دارای حجمی بالغ بر ۲۵۰ میلیون متر مکعب می‌باشد. این سد دارای طول تاج ۸۰۷ متر بوده و ارتفاع آن از بستر رودخانه ۸۶ متر می‌باشد و در بهمن ماه سال ۸۹ افتتاح گردیده و به بهره‌برداری رسید. قسمت خاور پاکدشت، در مسیر رودخانه جاجرود معدن شن و ماسه وجود دارد که به صورت مکانیکی مورد استخراج و بهره‌برداری قرار می‌گیرد. یک معدن سنگ گچ واقع در شمال روستای توچال و معدن سنگ آهک در جنوب روستای مذکور وجود دارد که توسط شرکت کل معادن ایران استخراج و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد.

### ۳- روش انجام تحقیق

#### ۳-۱- بررسی نقشه کاربری و پوشش اراضی

به منظور تهیه و تجزیه و تحلیل نقشه کاربری و پوششی اراضی منطقه مورد مطالعه، می‌توان تصویر ماهواره‌ای IRS با باند‌های انتخابی مناسب در برنامه Geomatica تولید کرد. شیپ فایل آماده کاربری اراضی شهری، شهر پاکدشت (واقع در استان تهران)، نقشه های GIS با لایه های لایه پولیگونی مناسب را از سایت زیر می‌توان تهیه کرد.

<https://apadana.in/product/36990/download/470>

با استفاده از نقشه‌ها به بررسی و شناسایی مقدماتی منطقه پاکدشت پرداخته می‌شود.

#### ۳-۲- تجزیه و تحلیل با استفاده از تکنیک SWOT

ضمن بررسی نظریه‌های کاربری اراضی شهری، به تحلیل و ارزیابی این موضوع در شهر پاکدشت پرداخته خواهد شد. در این ارتباط، اطلاعات و نقشه‌های این پژوهش به صورت کتابخانه‌ای و میدانی از منابع معتبر جمع آوری خواهد گردید که شامل کتاب‌ها و مقالات علمی می‌باشد و همچنین مسائل و مشکلات مربوط به کاربری زمین در محدوده مورد نظر شناسایی و مورد مطالعه قرار خواهند گرفت. لذا در پژوهش حاضر با استفاده از تکنیک SWOT به تجزیه و تحلیل محدوده شهر پاکدشت پرداخته خواهد شد.

الگوی SWOT یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت‌ها و تهدیدات برون سیستمی است. این الگو، تحلیلی سیستماتیک را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آن‌ها را ایجاد می‌نماید، ارائه می‌دهد و رایج‌ترین کاربرد آن فراهم کردن چهارچوبی منطقی برای هدایت نظام-مند بحث‌های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب راهبرد است.

۲. ۱۹۱ حلقه چاه آب کشاورزی عمیق و نیمه عمیق با متوسط دبی ۲۵ لیتر در ثانیه
۳. ۶ رشته قنات فعال با متوسط دبی ۲۵ لیتر در ثانیه در سرجمع
۴. انتقال قسمتی از آبهای سطحی و قنات تهران به وسیله کانال تهران

#### ۴-۳- نتایج سوات

با توجه به راهبردهای موجود، راهبرد از نوع رقابتی هست، از آنجایی که نقاط ضعف زیاد وجود دارد و هر کدام به شکلی تأثیر گذار هست سعی بر به حداقل رساندن این نقاط می‌شود تا زمینه‌ای برای حداکثر استفاده از قوت‌ها ایجاد شود.

#### ۴-۳-۱- تحلیل کاربری‌ها در شهر پاکدشت با استفاده از

##### مدل SWOT

الگوی SWOT یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت‌ها و تهدیدات برون سیستمی است. این الگو، تحلیلی سیستماتیک را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آن‌ها را ایجاد می‌نماید، ارائه می‌دهد و رایج‌ترین کاربرد آن فراهم کردن چهارچوبی منطقی برای هدایت نظام‌مند بحث‌های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب راهبرد است (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۳۹۰). اساساً روش SWOT (نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات) ابزاری استراتژیک است. بنابراین، در این الگو همه نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای هر یک از کاربری‌ها در وضع موجود، به طور خلاصه در جدول ۳ بیان گردیده است.

#### ۵- نتیجه‌گیری

دخاله انسان مهمترین عامل تغییر تعادل طبیعت است، کنترل منطقی فعالیت‌های بشری همراه با مشارکت جمعی آن‌ها راهکاری اثر بخش خواهد بود به طوری که آبادانی و عمران منطقه‌ای بر مبنای هدف جلب مشارکت فعالانه مردم و اتکاء کامل به ابتکارات اجتماعی آنان است (جوادیان و شهبازی، ۱۳۷۶). با توجه به این که شهرستان پاکدشت از لحاظ تولید انواع سبزی و صیفی و همچنین سایر محصولات زراعی و باغی تنزیه کننده شهر تهران است، لذا مشکلات به وجود آمده در زمینه کشاورزی به طور مستقیم بر شهر تهران نیز تأثیر می‌گذارد بنابراین توجه و شناسایی راه حل‌ها در جهت برطرف کردن معضل تغییر کاربری در شهرستان پاکدشت از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. یافته‌های به دست آمده، نشان می‌دهد که باید با اجرای فوری افزایش بهره‌وری، حمایت از تولیدکنندگان و کشاورزان و همچنین نظارت و اجرای قاطعانه قانون، ممنوعیت تغییر کاربری اراضی کشاورزی، این چالش جاری هر چه زودتر برطرف شود. با توجه به جدول ها، می‌توان نتیجه گرفت کاربری‌های کشاورزی، صنعتی و به طور کلی خدمات تولید انرژی و زیست محیطی با توجه به مساحت موجود به ترتیب حدود ۴۸۲، ۹۳۳۵ و ۱۴۵۲۲ هکتار، کمبود دارد.

بلکه به چالش بزرگی در کشور تبدیل شده است. از طرفی شهرستان پاکدشت با وجود اراضی مستعد و زمین‌های کشاورزی مناسب از لحاظ کمی و کیفی توان بالایی در تولید محصولات زراعی و باغی دارد اما متأسفانه در سال‌های اخیر شهرستان پاکدشت هم مانند اکثر شهرستان‌های حومه تهران که قابلیت کشاورزی بالایی داشته‌اند، به سمت صنعتی شدن پیشروی کرده است. ناامنی در باغات، هزینه بالای نگهداری فضای سبز و باغات، کاهش قیمت محصولات باغی و زراعی و عدم حمایت دولت از باغداران، از مهم‌ترین مشکلات حفظ و نگهداری اراضی کشاورزی و باغ‌های شهرستان پاکدشت هستند. اراضی کشاورزی پاکدشت از حاصلخیزی بالایی برخوردار هستند و برخی از سودجویان با تغییر کاربری، این اراضی را تخریب و در اصل امنیت غذایی جامعه را با مشکل مواجه می‌کنند. ساخت و سازهای غیرمجاز و تغییر کاربری اراضی کشاورزی علاوه بر آسیب رساندن به اقتصاد منطقه باعث نابسامانی در خدمت‌رسانی به مردم می‌شود. نزدیک بودن روستاهای جمال آباد و حسین آباد به شهر پاکدشت باعث شده تا از ده سال پیش تاکنون تعدادی از پولدارها و سودجویان با خرید اراضی کشاورزی این روستاها اقدام به ساخت ویلا در حاصلخیزترین اراضی کشاورزی نمایند که این امر کشاورزی این منطقه را با خطر نابودی مواجه ساخته است. در وضع موجود، سرانه فضای سبز عمومی در شهر در حدود ۱ متر مربع و سرانه فضای سبز خصوصی (باغات و گلخانه‌ها) در حدود ۴/۶ مترمربع است. سرانه فضای سبز شهر (به‌ویژه، فضای سبز عمومی) تا حد زیادی افزایش یافته و با اصلاح الگوی پراکنش و نیز رفتار شهری استفاده از این فضاها، دسترسی مردم شهر به فضای سبز بهبود می‌یابد.

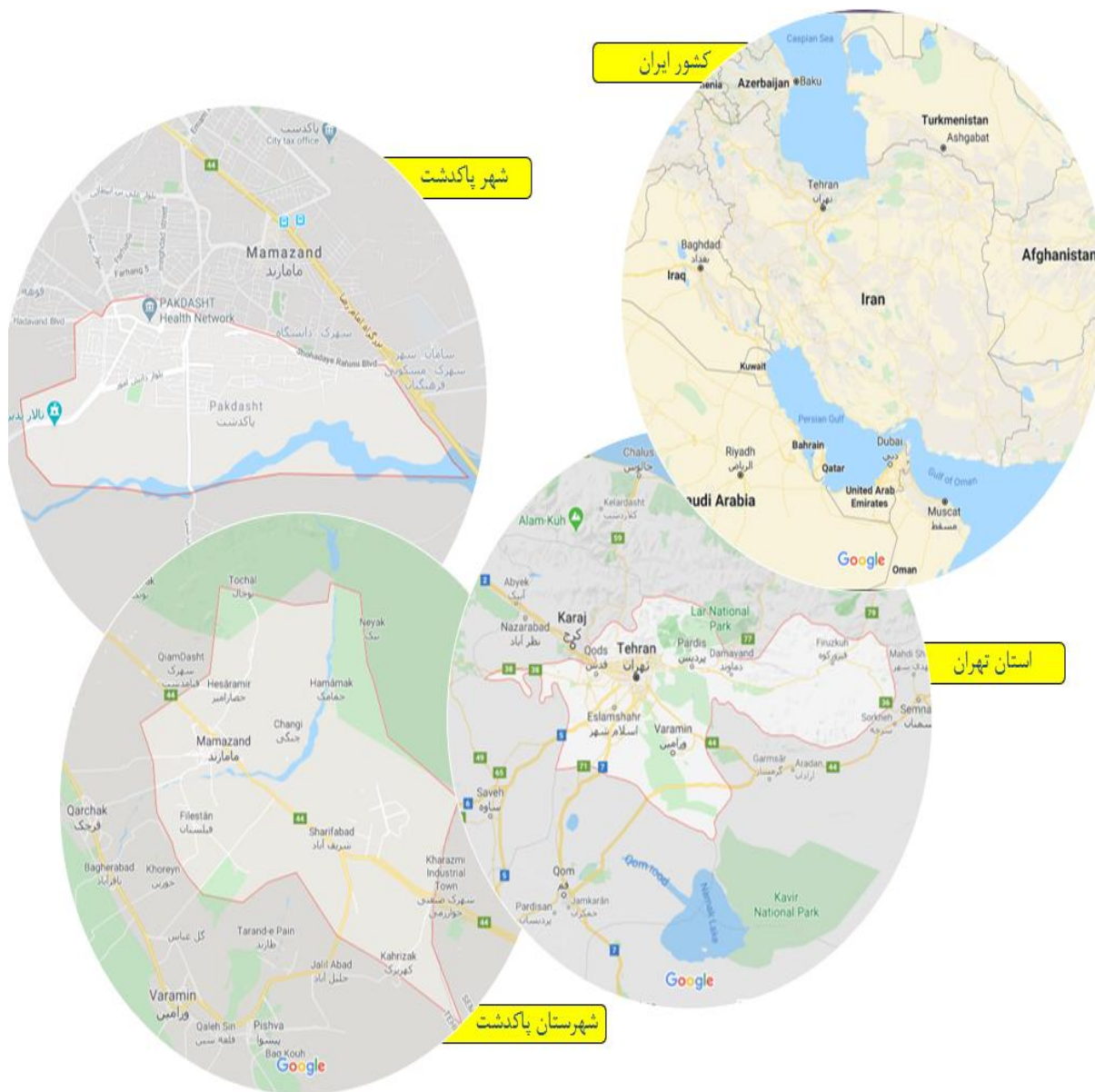
#### ۴-۲- بررسی اراضی آبی

کمبود آب نیز باعث افزایش مشکل حفظ و نگهداری اراضی زیست محیطی و باغات در شهرستان پاکدشت است، که باید در این مورد نیز تدابیر خاصی اندیشیده شود. با افزایش سطح زیرکشت اراضی کشاورزی و ارائه تسهیلات به کشاورزان و فعالان این عرصه می‌توان زمینه را برای رشد هرچه بیشتر بخش کشاورزی فراهم کرد. طول خطوط انتقال و شبکه آب در ۱۸۲ کیلومتر می‌باشد. می‌توان گفت نتایج مطالعه با نتایج مطالعه‌ی Da Silva و همکاران در سال ۲۰۱۶، تطابق دارد. Da Silva و همکارانش، تأثیر تغییرات کاربری زمین بر عملکرد فرسایش خاک را در رودخانه‌ی سانفرانسیسکو بررسی کردند. آن‌ها هم معتقدند که تغییرات کاربری اراضی، در دسترسی به منابع آب تغییر ایجاد کرده و همین عامل به ایجاد کشت دیم و افزایش فرسایش در منطقه منجر شده است (Da Silva et al., 2016).

#### ۴-۲-۱- منابع انرژی آبی و بخش آب و خاک

منابع آب کشاورزی و بخش آب و خاک شهرستان پاکدشت شامل موارد زیر می‌باشد:

۱. رودخانه جاجرود سرریز سد لتیان و ماملو به شبکه آبرسانی منطقه جهت آبیاری دشت‌های پاکدشت و ورامین هدایت می‌شود. رودخانه جاجرود در قسمت خاوری این شهرستان به محض ورود به جلگه به چندین شعبه فرعی تقسیم شده و زمین‌های مزروعی را در فصل‌های بهار و تابستان آبیاری می‌کند.



شکل ۱- نمایی از منطقه مورد مطالعه

جدول ۱- خلاصه اطلاعات جمعیتی و وضع کمی کارکردهای مختلف شهری پاکدشت

واحد	کمبود کاربری	وضع موجود	مورد نیاز شهر	کاربری
نفر	-۸۷۴۱۶	۱۶۲۵۸۴	۲۵۰۰۰۰	جمعیت
هکتار	-۱۱۷/۸	۲۳۵۰/۶	۲۴۶۸/۴	وسعت
-	+۱۰	۶۰	۵۰	مسکونی (تراکم)
	-۱۶۰	۲۴۰	۴۰۰	حداکثر
هکتار	-۴۸۲	۱۰۱۸	۱۵۰۰	کشاورزی
هکتار	-۹۲۳۵	۲۸۶۶۵	۳۷۹۰۰	صنعت
هکتار	-۱۴۵۲۲	۲۱۹۷۸	۳۶۵۰۰	خدمات

جدول ۲- الگوی پیشنهادی پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین در شهر پاکدشت

سهم نسبی	مساحت مورد نیاز	کاربری پهنه	کد پهنه	نام پهنه
۳/۸۱	۹۴۰۵۴۷	مسکونی (حداکثر تراکم صد درصد)	R121	سکونت
۳۷/۲۰	۹۱۸۳۴۰۷	مسکونی با تراکم متوسط (حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد)	R122	
۱/۷۵	۴۳۰۹۸۲	مسکونی با تراکم زیاد (حداکثر تراکم ۳۵۰ درصد)	R241	
۸/۶۲	۲۱۲۸۲۷۴	محورهای مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی با عملکرد فرا منطقه‌ای	M111	مختلط

۰/۱۲	۲۸۶۲۱	محورهای مختلط تجاری، اداری، خدمات با مسکونی زیر منطقه ای	M113	(سکونت و فعالیت)
۱۳/۷۵	۳۳۹۳۶۸۱	گستره تجاری، اداری، خدمات با مسکونی	M114	
۶/۴۳	۱۵۸۷۵۲۶	گستره‌های صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M122	فعالیت
۰/۴۵	۱۱۱۰۵۶	مختلط تفریحی- گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی با غلبه تفریح و گردشگری	M212	
۰/۰۳	۷۴۱۲	مختلط ویژه تفریحی- گردشگری و فرهنگی با حداقل مسکونی با غلبه سیاحت و زیارت	M221	
۰/۰۷	۱۸۳۳۱	مختلط بافت تاریخی- فرهنگی (ویژه)	M222	
۱/۳۱	۳۳۳۹۳۱	محورهای تجاری، اداری و خدمات با عملکرد در مقیاس فرا منطقه ای	S111	فعالیت
۲/۱۳	۵۲۵۸۰۴	محورهای تجاری، اداری و خدمات با عملکرد در مقیاس منطقه	S112	
۰/۱۶	۳۹۴۳۳	مراکز و گستره های تجاری، اداری و خدمات با عملکرد در مقیاس شهری (باغلبه سبز و باز)	S122	
۳/۹۸	۹۸۲۸۶۳	محورها و گستره‌های کارگاه‌های تولیدی و تجاری	S221	حفاظت (سبز و باز)
۲/۲۳	۵۵۰۴۱۷	پارک عمومی شهری	G111	
۱/۲۸	۳۱۵۱۱۳	پارک‌های ویژه (پارک بازی، موضوعی)	G112	
۰/۶۱	۱۵۰۳۱۸	فضای سبز رود- دره‌ها (حفاظت)	G311	
۶/۱۷	۱۵۲۳۶۵۶	حریم بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها و کمربندی‌ها	G322	سایر
۵/۵۶	۱۲۷۳۰۶۹	کاربری‌های تثبیت شده	T	
۴/۳۳	۱۰۶۹۳۷۶	شبکه گذرها		
۱۰۰	۲۴۶۸۳۸۱۵	جمع کل		

ارائه الگوی SWOT در تحلیل کاربری‌های پاکدشت

جدول ۳-ارائه الگوی SWOT در تحلیل کاربری‌ها

کاربری	قوت‌ها (S)	ضعف‌ها (W)	فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
مسکونی	-وجود مسکن مهر امام رضا(ع) در پاکدشت	-جمعیت مهاجر به دلیل کم درآمد بودن و بالا بودن هزینه مسکن، به ناگزیر در نقاط تجهیز نشده و ارزان پیرامون شهر سکونت می‌کنند. -استفاده از زمین‌های کشاورزی برای خانه‌های مسکونی -وجود بافت فرسوده در شهر	-استفاده از زمین‌های غیر قابل کشت و بسیار مطلوب در نیمه شمالی پاکدشت	-احتمال زیاد شدن انواع بیماری‌ها و فقر و دزدی به دلیل بالا بودن هزینه مسکن -شرایط خطرناک در هنگام حوادث غیر مترقبه مانند سیل، زلزله و ...
فضای سبز و کشاورزی	-برخورداری از زمین‌های حاصلخیز و مرغوب در روستاهای منطقه -نزدیکی به بزرگترین بازار مصرف گل و گیاه (تهران کرج)	-عدم استفاده از سیستم های آبیاری مناسب از جمله سیستم قطره ای و عمدتاً استفاده از آبیاری غرقابی و مواجه شدن با کمبود آب که با توجه به خطری که فضای سبز را تهدید می کند. -فقدان و ضعف شبکه‌ی حمل و نقل مناسب برای ارسال محصولات کشاورزی -کمبود انبار و ماشین‌های حمل گل و گیاه مجهز به سردخانه (وانت و کامیون‌های بدون سردخانه)	- وجود زمین‌های مستعد کشاورزی مناطق فیلسان، فرون آباد و شریف آباد - پرورش و صادرات گل، تولید صیفی جات، ذرت، گندم، جو، پنبه و سبزیجات -اقلیم مناسب و خاک حاصلخیز پرورش گل و گیاه را به عنوان یک شغل اصلی انتخاب کرده‌اند.	-مهم‌ترین تهدید نبود بازاریابی کارا و اثربخش در زمینه‌ی تولیدات گل و گیاه در داخل و خارج کشور -کمبود برنامه‌های پژوهشی و تحقیقات کاربردی، آموزشی و ترویجی در زمینه‌ی کشاورزی
منابع آبی	-مخزن ۱۵ هزار مترمکعبی پاکدشت (شبکه فاضلاب) بهره‌برداری شده است.	-کمبود آب نیز باعث افزایش مشکل حفظ و نگهداری اراضی کشاورزی و باغات در شهرستان پاکدشت است.	- وجود منابع آبی که از طریق سرریز آب سد ماملو و قسمتی از فاضلاب تصفیه شده جنوب تهران	تغییرات کاربری اراضی، در دسترسی به منابع آب تغییر ایجاد کرده است و موجب فرسایش و کشت دیم شده است.
صنعتی	- حذف آژست از پروسه کاری یک کارگاه ریخته‌گری و جایگزینی با ماده بی خطر - ارزیابی و اندازه‌گیری سیلیس در	- نامناسب بودن مکان بعضی از کارگاه‌ها و صنایع آلاینده در پاکدشت (۴۶۴ واحد صنعتی در پاکدشت در فهرست آلاینده‌ی قرار گرفته‌اند و اخطار زیست-	-تولید و صادرات شیر، گوشت، تخم مرغ - ایجاد فرصت شغلی و جذب نیروی کار در شهرستان به دلیل	-تخریب محیط زیست و آلودگی هوا به دلیل تمرکز مراکز صنعتی و کارخانجات متعدد و صنایع شن و ماسه که استانداردهای

	<p>۳۰ واحد کارگاه ریخته‌گری</p>	<p>محیطی دریافت کرده‌اند)</p>	<p>وجود کارخانجات تولیدی -وجود نیروگاه برق در منطقه  -واحدهای صنعتی به سمت استفاده از سیستم آبیاری مناسب در راستای صرفه‌جویی در مصرف آب پیش می‌روند.</p>	<p>زیست محیطی ندارند. -وجود مشکلات زیست محیطی به دلیل عدم رعایت استانداردهای لازم در دامداری‌ها و مرغداری‌ها و صنایع کوچک دانشگاه علوم پزشکی شهید بهشتی</p>
<p><b>بهداشتی و درمانی</b></p>	<p>- احداث ۴ خانه بهداشت جدید در سال ۱۳۹۰ در جهت دسترسی مردم روستا به خدمات بهداشتی -اجرای طرح فیشور سیلانت جهت کودکان مهد کودک که در سلامت دهان و دندان این گروه اهمیت ویژه‌ای دارد. -ارتقاء سطح سلامت کارگران کارخانجات با معاینه ۱۵۰۰۰ نفر از شاغلین تحت پوشش (۵۰٪ شاغلین) -پیشگیری از بیماری‌های رودهای واگیردار که علی‌رغم وجود عوامل زمینه‌ساز و اپیدمی‌تور، هیچ‌گونه مشکل قابل توجهی بروز نکرده است.</p>	<p>-کمبود نیروی انسانی پزشک عمومی، دندانپزشک -پاسخگو نبودن اورژانس ۱۱۵ به نیاز جمعیت به علت کمبود نیرو</p>	<p>-جذب نیروی پزشک متخصص در شهر پاکدشت -تصویب استقرار برنامه پزشک خانواده و نظام ارجاع در مناطق شهری</p>	<p>-افزایش بیماری‌های شغلی و عوارض پسماندهای صنعتی و آلاینده‌ها -بروز بیماری‌هایی نظیر سل و حیوان‌گزیدگی، مالاریا و مشکلات و پیامدهای بهداشتی دیگر به دلیل وجود مهاجرین افغانی -افزایش آمار چاقی، فشارخون و دیابت به دلیل تغییرات رژیم غذایی و کم‌تحرکی</p>
<p><b>ورزشی</b></p>	<p>-وجود نیروهای جوان و مستعد پیشرفت در زمینه ورزش -وجود ۵ استادیوم ورزشی</p>	<p>-کمبود شدید در زمینه فضاهای ورزشی -تمرکز فضاهای ورزشی</p>	<p>-امکان ایجاد فضاهای ورزشی مناسب -پروژه ورزشگاه ۵۰۰۰ نفره</p>	<p>-وجود سودجویانی که سلامت مردم را هدف قرار دادند.</p>
<p><b>حمل و نقل</b></p>	<p>-وجود زیرساخت‌های ارتباطی جاده‌ای (جاده‌ی خاوران)</p>	<p>-فاقد راه آهن و فرودگاه می‌باشد. -این شهرستان دارای یک ترمینال مسافری فقط در بخش مرکزی شهر است.</p>	<p>-پروژه در حال اجرا و نیمه‌کاره قطار شهری -پروژه کمربندی پاکدشت به طول ۳۲/۴ کیلومتر به عرض ۷۶ متر</p>	<p>-بالابودن آمار سوانح و حوادث و تصادف به دلیل وجود جاده ترانزیتی در شهرستان و عبور آن از مناطق شهری</p>
<p><b>مذهبی، فرهنگی و اجتماعی</b></p>	<p>- اجرای موفق دوره‌های بسیجی الگوی زندگی سالم جهت مربیان سلامت بسیج در شهرستان - سپاه شهرستان در اعزام تیمهای پزشکی، ویزیت رایگان، همکاری در فعالیت‌های بسیج جامعه پزشکی نقش دارد. -احداث برخی مراکز مذهبی نوساز -احداث یک واحد در محل بقعه متبرکه امامزاده طالب (ع) و پیگیری احداث یک واحد غسلخانه در بقعه متبرکه امامزاده حمزه رضاع(ع) با کمک و مشارکت خیرین و میراث فرهنگی در حساب رفاه حال مردم منطقه</p>	<p>-فرسوده بودن برخی از این مراکز در شهر</p>	<p>-امکان ساخت مراکز مذهبی و فرهنگی در شهر با استفاده از زمین‌های وقفی ( ۹۰ درصد زمین‌ها و املاک پاکدشت به صورت قولنامه‌ای معامله شده‌اند و سند اوقافی ندارند)</p>	<p>- بالا بودن آمار ناهنجاری و مشکلات اجتماعی به دلیل وجود جمعیت مهاجر و فرهنگ‌های مختلف در شهرستان -وجود جمعیت مهاجر و فرهنگ‌های مختلف منجر به بروز ناهنجاری‌های اجتماعی و افزایش مشکلات اجتماعی از قبیل انواع بزهکاری، شیوع اعتیاد و مصرف قلیان گردیده است.</p>
<p><b>اداری</b></p>	<p>-نوساز بودن بسیاری از ادارات</p>	<p>-کمبود نیروهای متخصص در ادارات</p>	<p>-استفاده از مکان‌های مناسب برای ساخت، جهت استفاده آسان مردم</p>	<p>-کمبود نیروی کار متخصص، باعث مراجعه مردم پاکدشت به کلان شهر تهران شده است.</p>



<p><b>تجاری</b></p>	<p>- تقویت و ایجاد اتحادیه‌ها و تشکل‌های صادراتی در منطقه‌ی پاکدشت - تغییر در روش تولید از سنتی به صنعتی، با بهره‌گیری از فناوری-های نوین</p>	<p>- وجود کاربری‌های ناسازگار و نامناسب در مرکز شهر (تولید آلاینده)</p>	<p>- بهبود وضعیت شغلی و بالا رفتن درآمد مردم و افزایش خرید آن‌ها</p>	<p>- پایین بودن درآمد اکثر مردم و در نتیجه پایین بودن قدرت خرید</p>
<p><b>آموزش</b></p>	<p>- وجود دانشگاه کشاورزی ابوریحان بیرونی در شهر پاکدشت - وجود مراکز آموزش عالی، (دانشکده سماء، دانشکده علمی کاربردی و دانشگاه پیام نور)</p>	<p>- وجود کاربری‌های نامناسب در کنار مراکز آموزشی - تجمع افراد بیکار و معنادر در نزدیکی برخی مراکز آموزشی</p>	<p>- با توجه به وجود زمین‌های وقفی زیاد در پاکدشت، امکان ساخت مدارس و دیگر اماکن آموزشی زیاد است.</p>	<p>وجود افراد معنادر و بیکار، ناهنجاری‌های و مشکلات اجتماعی را ایجاد می‌کند و انواع بزهکاری، شیوع اعتیاد بین جوانان را گسترش می‌دهد.</p>
<p><b>شبکه معابر</b></p>	<p>- تقویت شبکه راه‌های بین کانون-های جمعیتی حوزه شهری (به ویژه با شهر پاکدشت)</p>	<p>- آسفالت نبودن برخی از معابر-تنگ بودن بعضی از خیابان‌ها و کوچه-های شهر</p>	<p>- ارتقای کیفیت فیزیکی راه‌ها - ارتقای ایمنی حرکت در شبکه راه‌ها - ایمن‌سازی سکونتگاه‌ها و کانون-های عملکردی از طریق اصلاح همجواری‌ها و مسیر گذر شبکه راه‌ها - مشخص کردن رده عملکردی شبکه راه‌ها و پیوند سلسله مراتبی میان آن‌ها</p>	<p>- نا ایمنی شبکه راه‌های موجود - وجود تصادف در شهر به علت تنگ بودن خیابان‌ها</p>
<p><b>گردشگری</b></p>	<p>- وجود منابع گردشگری با ارزش در شهر پاکدشت</p>	<p>- ۴۰ درصد شهر پاکدشت دچار فرسودگی است.</p>	<p>- اختصاص بودجه از طریق سازمان عمران و بازآفرینی برای مرمت آثار فرسوده - ارائه تمهیدات لازم برای حفظ باغ و بناهای تاریخی و احداث ساختمان‌ها</p>	<p>- نبود اعتبارات کافی و عدم توانایی مالی - انبوه سازان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی</p>

### منابع

- اخگر، محمد فاضل. ۱۳۸۷. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر مریوان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- اعرابی، محمد. ۱۳۸۵. دستنامه برنامه‌ریزی استراتژیک. انتشارات دفتر پژوهش‌های فرهنگی.
- پورمحمدی، محمدرضا و همکاران. ۱۳۸۷. ارزیابی گسترش کالبدی فضایی شهر زنجان با تأکید بر تغییر کاربری زمین پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۶۳، صفحه ۴۶-۲۹.
- جوادیان، سید ابوالفضل و اسماعیل شهبازی. ۱۳۷۶. بررسی نقش رهبران محلی در پیشبرد برنامه‌های ترویجی و توسعه روستایی در خراسان جنوبی، مجموعه مقالات هشتمین سمینار علمی ترویج کشاورزی کشور. سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی، تهران.
- حاتمی نژادی و سید مجدالدین زندوی. ۱۳۸۸. بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها فصلنامه جغرافیا، سال هفتم شماره ۲۲، صفحه ۱۲۲-۱۰۵.
- حکمت‌نیا، موسوی و میرنجف. ۱۳۹۰. کاربرد مدل در جغرافیا. انتشارات علم نوین. چاپ دوم.
- خسروانی، زهرا. ۱۳۸۷. بررسی قابلیت تصاویر ماهواره‌ای P5 و P6 در تهیه نقشه مناطق بیابانی. پایان‌نامه. کارشناسی ارشد بیابان‌زدايي، دانشکده منابع طبیعی دانشگاه صنعتی اصفهان.
- سرور، هوشنگ. ۱۳۸۱. مدیریت و مکانیابی فضاهای آموزشی با استفاده از GIS. کاربری‌های آموزشی (مدارس راهنمایی)، منطقه ۷ تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- سیف‌الدینی، فرانک. ۱۳۸۱. فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه شیراز.
- قربانی، مهدی و همکاران. ۱۳۸۹. بررسی تغییرات جمعیتی و اثرگذاری آن بر تغییرات کاربری اراضی، منطقه بالا طالقان، نشریه مرتع و آبخیزداری، مجله منابع طبیعی، دوره ۶۳، شماره یک، تهران، صفحه ۸۵-۷۷.
- کریمی، محمد، سعدی مسگری محمد، شریفی، محمدعلی. ۱۳۸۹. ارزیابی مدل GIS مبنا برای برنامه‌ریزی کاربری اراضی منطقه‌ای (منطقه مورد مطالعه: شهرستان برخوار و میمه)، سنجش از دور و GIS ایران، سال اول، شماره ۴، تهران، صفحه ۱۴۸-۱۳۳.

- گیوبی اشرف، زهرا، سرکارگر اردکانی، علی. ۱۳۹۰. پایش کاربری اراضی با استفاده از سنجش از دور به منظور ارزیابی بیابانزایی (مطالعه موردی: دشت مروست استان یزد)، همایش ملی ژئوماتیک.
- مشیری، سید رحیم، ملکی نظام آباد، رسول. ۱۳۹۰. تحلیلی بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی با تأکید بر توسعه پایدار شهری، شهر میاندوآب. مجله دانشنامه (جغرافیا)، پیاپی ۸۲، تهران، صفحه ۷۳-۸۷.
- مهدی‌زاده، جواد. ۱۳۷۹. برنامه‌ریزی کاربردی زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.
- نوری، جعفر، مجید عباسپور و بیژن مقصودلو کمالی. ۱۳۸۵. ارزیابی زیست‌محیطی سیاست‌های استراتژیک توسعه صنعتی ایران با استفاده از رویکرد تحلیل عوامل استراتژیک SWOT. فصلنامه علوم و تکنولوژی محیط‌زیست. شماره ۲۹، ۳۸-۲۵.
- Da Silva, V.D.P., Silva, M.T. and Souza, E.P.D., 2016. Influence of land use change on sediment yield: a case study of the sub-middle of the São Francisco River basin. *Engenharia Agrícola*, 36(6), pp.1005-1015.
- Hom Haacke, L., 2001. Using SWOT for project planning sessions PN. 3 Hughes. A tourism as sustainable industry in the rural community of arising, west Scotland, M. Sc. Theses, Napier University Nilsson Publication.
- Sadeghian, S. 2000 . Land Information System, Urban Development management tool. Proceedings of the Earth Summit and Urban Development, Tehran: Center for Urban Studies and Architecture.