

رصد وضعیت شهرسازی تهران

جلد اول

نظام قطعه‌بندی و کاربری زمین

۱۳۹۵

رصدخانه شهری تهران با همکاری دانشگاه تهران
و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران



رصدخانه شهری تهران



دانشگاه تهران



معاونت شهرسازی
و معماری



سازمان فناوری اطلاعات
و ارتباطات

انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

تهران - خیابان موحّد دانش (اقدسیه) نبش تقاطع بدیعی شماره ۶

صندوق پستی ۵۹۷-۱۹۵۷۵ تلفن: ۸۴۱۶۹۸۷۹ نمابر: ۹۶۰۹۰۱۳۷

WWW.tehran.ir

نام کتاب: **رصد وضعیت شهرسازی تهران** - نظام قطعه بندی و کاربری زمین

تالیف: رصدخانه شهری تهران

ناشر: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

شمارگان: ۷۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول، تابستان ۱۳۹۶

قیمت: ۳۸۰/۰۰۰ ریال

چاپ و صحافی: نقش و نشان

شابک: ۹-۶۸-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸

مندرجات: ج. نظام قطعه بندی و کاربری زمین ۱۳۹۵. --

موضوع: شهرسازی - ایران - تهران - طرح و برنامه ریزی

موضوع: City planning - Iran - Tehran - design

موضوع: کاربری زمین های شهری - ایران - تهران

موضوع: Land use, Urban - Iran - Tehran

شناسه افزوده: رفیعیان، مجتبی، ۱۳۴۴

شناسه افزوده: شیروان بیگی، فرزانه، ۱۳۳۷

شناسه افزوده: فرهادی پور، احمد، ۱۳۵۱

شناسه افزوده: دانشگاه تهران

شناسه افزوده: شهرداری تهران، معاونت شهرسازی و معماری

شناسه افزوده: رصدخانه شهری تهران

شناسه افزوده: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

شابک: ۹-۶۸-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸

رده بندی کنگره: ۱۳۹۶ ت ۹۲ الف/ HT1۶۹

رده بندی دیویی: ۳۰۷/۱۲۱۶۰۹۵۵۱۲۲

مشارکت کنندگان



سازمان شهرداری تهران



دانشگاه تهران



معاونت شهرسازی
و معماری



سازمان فناوری اطلاعات
و ارتباطات

تهیه کنندگان گزارش: مجتبی رفیعیان (دانشیار دانشگاه تربیت مدرس) - نگار فرزادی

راما قلمبر دزفولی (استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، واحد پردیس)

سید عباس رجایی (استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران) - هادی رضایی راد

ناظر علمی و فنی طرح: فرزانه شیروان بیگی

مدیر طرح: احمد فرهادی پور

ناظر گرافیک: احسان الله رحیمی - علی رضا جعفری روشن

صفحه آرایی: طناز رجب زاده

طراح جلد: مرتضی علانی یگانه

کار توگرافی: مهرانگیز رضایی

ناظر چاپ: علیرضا میررحیمی

ویراستار ادبی: اسماعیل شמושکی

ج	.....	سخن ناشر
۱	.....	کلیات
۲	.....	مقدمه
۳	.....	۱-۱- معرفی شهر تهران
۷	.....	۲-۱- معرفی اجمالی مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران
۸	.....	۱-۲-۱- موقعیت و ویژگی های مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران
۱۷	.....	نظام قطعه بندی
۱۸	.....	۱-۲- دانه بندی قطعات و روندهای فضایی حاکم بر آن در شهر تهران
۱۹	.....	۱-۱-۲- الگوی پراکنش قطعات با اندازه کمتر از ۲۰۰ متر مربع
۲۲	.....	۲-۱-۲- الگوی پراکنش قطعات با اندازه بیشتر از ۲۰۰ متر مربع
۲۵	.....	۳-۱-۲- میانگین اندازه قطعات شهر تهران
۲۷	.....	نظام عملکردی زمین در شهر تهران
۲۸	.....	۱-۳- نظام عملکردی زمین در شهر تهران
۲۸	.....	۱-۱-۳- الگوی کلان کاربری زمین در شهر تهران
۳۳	.....	۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در مناطق شهر تهران
۳۳	.....	۱-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه یک
۳۶	.....	۲-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه دو
۳۹	.....	۳-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه سه
۴۲	.....	۴-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه چهار
۴۵	.....	۵-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه پنج
۴۸	.....	۶-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه شش
۵۱	.....	۷-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه هفت
۵۴	.....	۸-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه هشت
۵۷	.....	۹-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه نه
۶۰	.....	۱۰-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه ده
۶۳	.....	۱۱-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه یازده
۶۶	.....	۱۲-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه دوازده
۶۹	.....	۱۳-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه سیزده
۷۲	.....	۱۴-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه چهارده
۷۵	.....	۱۵-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه پانزده
۷۸	.....	۱۶-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه شانزده
۸۱	.....	۱۷-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه هفده
۸۴	.....	۱۸-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه هجده
۸۷	.....	۱۹-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه نوزده
۹۰	.....	۲۰-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه بیست
۹۳	.....	۲۱-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه بیست و یک
۹۶	.....	۲۲-۲-۱-۳- الگوی کاربری زمین در منطقه بیست و دو
۹۹	.....	۲-۳- الگوی کلان کاربری ها در شهر تهران به تفکیک فعالیت
۹۹	.....	۱-۲-۳- شدت کاربری مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۰۲	.....	۲-۲-۳- شدت کاربری تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۰۴	.....	۳-۲-۳- شدت کاربری اداری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

۱۰۶	۴-۲-۳- شدت کاربری آموزشی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۰۸	۵-۲-۳- شدت کاربری پارک و فضای سبز و پارک جنگلی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۱۱	۶-۲-۳- شدت کاربری فرهنگی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۱۳	۷-۲-۳- شدت کاربری مذهبی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۱۵	۸-۲-۳- شدت کاربری تفریحی و توریستی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۱۷	۹-۲-۳- شدت کاربری ورزشی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۱۹	۱۰-۲-۳- شدت کاربری تأسیسات شهری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۲۱	۱۱-۲-۳- شدت کاربری درمانی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۲۳	۱۲-۲-۳- شدت زمین بایر در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۲۵	۱۳-۲-۳- شدت کاربری پارکینگ در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۲۷	۱۴-۲-۳- شدت کاربری انبار در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۲۹	۱۵-۲-۳- شدت کاربری صنعتی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۱	۱۶-۲-۳- شدت کاربری نظامی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۳	۱۷-۲-۳- شدت کاربری تجهیزات شهری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۵	۱۸-۲-۳- شدت کاربری باغات و کمپلورزی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۷	۱۹-۲-۳- شدت کاربری حمل و نقل در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۹	۳-۳- ضریب اختلاط کاربری ها در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۳۹	۱-۳-۳- ضریب اختلاط کاربری بر اساس تعادل قطعات
۱۴۱	۲-۳-۳- ضریب اختلاط کاربری بر اساس مساحت قطعات
۱۴۱	۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت در فضا در شهر تهران (تبرید در طبقات ساختمان)
۱۴۵	۱-۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت در فضا در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به تفکیک نوع فعالیت
۱۴۵	۱-۱-۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت سکونت در فضا به تفکیک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۴۸	۲-۱-۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت تجاری در فضا در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۵۲	۳-۱-۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت اداری در فضا در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۵۵	۴-۱-۴-۳- الگوی پراکنش فعالیت صنعتی در فضا در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۱۵۸	واژه نامه
۱۵۹	منابع و مآخذ

سخن ناشر

وجود آمارهای مستند از روندهای عمومی حاکم بر الگوی کاربری زمین، یکی از مسائلی است که همواره دغدغه متخصصان و مدیران شهری در زمان برنامه‌ریزی برای ایجاد وضعیتی بهتر برای کلانشهرهایی چون تهران است. این اطلاعات نه تنها پایه اولیه نظام‌های تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی توسعه است بلکه می‌تواند به ارائه تصویری روشن از واقعیت‌های حاکم بر تمامی وجوه شهر نیز کمک شایانی کند.

خوشبختانه توانمندی‌های علمی دانشگاهی با هم‌افزایی با توسعه پایگاه‌های داده شهرداری تهران و ایجاد انباره داده رصدخانه شهری تهران، امکان تولید اطلاعات دقیق و تخصصی‌تری از وضعیت شهر تهران در حوزه‌های گوناگون به‌مناسبت برنامه‌ریزی ایجاد کرده است که مبنایی برای تهیه مستند حاضر می‌باشد.

مستند پیش رو به دنبال تبیین وضعیت کلانشهر تهران با تأکید بر نظام قطعه‌بندی و کاربری زمین بوده تا از این طریق بتواند چهره روشن‌تری از وضعیت شهرسازی تهران را بر اساس داده‌ها و اطلاعات تصویرسازی نماید.

این کتاب که با همکاری جمعی از اساتید دانشگاهی و کارشناسان رصدخانه شهری تهران تهیه و تدوین شده است، اطلاعات گوناگونی از جمله نظام قطعه‌بندی، کاربری و شدت کاربری‌های شهری تهران را مورد بررسی قرار داده است؛ در صورت استقبال عمومی، رصدخانه شهری تهران، مجلدات بعدی را با بررسی سایر حوزه‌های شهرسازی مانند نوسازی شهری و مسکن منتشر خواهد کرد.

از مزایای این کتاب، ارائه اطلاعات جدیدی در مورد کاربری اراضی شهر تهران است که تاکنون منتشر نشده و با توجه به دسترسی به داده‌های قطعه‌ملکی، امکان تبیین وضعیت کاربری مناطق ۲۲ گانه شهر تهران را فراهم ساخته است.

با این حال، به‌طور مسلم نواقص و کاستی‌هایی نیز در آن از دید مخاطبان وجود خواهد داشت که ارائه انتقادات و پیشنهادها از سوی بزرگواران از طریق پرتال شهرداری تهران، در بهینه‌کردن مجموعه حاضر مزید امتنان است. امیدواریم این مستند بتواند به نحو مطلوبی مورد استفاده متخصصان و شهروندان تهرانی قرار گیرد.

علی اصغر قائمی