



صلاة الأضحية



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد ( M.A )

گرایش: جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

عنوان :

تحلیل کاربری اراضی شهری تهران

( مطالعه موردی ناحیه ۶ منطقه چهار شهرداری تهران )

استاد راهنما :

دکتر اکبر پرهیزکار

استاد مشاور :

دکتر حسین مجتبی زاده خانقاهی

پژوهشگر :

مریم کربلایی علیخان

زمستان ۱۳۸۹

تقديم به :

مادر دلسوز و مهربانم

و

برادر عزیزم امید

## سپاسگزاری:

حمد و سپاس بیکران خداوند یکتا را که سرچشمه الهام بخش علم و معرفت است. پژوهش حاضر در پرتو عنایت پروردگار و به لطف و همکاری و راهنمایی اساتید بزرگوار و دوستان عزیزم انجام گرفته است. از این رو بر خود لازم می‌دانم که مراتب امتنان و قدرشناسی خود را به رسم ادب به جای آورده و از عزیزان و سرورانی که یاور و مددکار اینجانب در انجام این پژوهش بوده‌اند به دیده احترام یاد کنم.

از استاد ارجمندم جنات آقای دکتر اکبر پرهیزکار استاد راهنمای اینجانب که در مدت انجام پژوهش حاضر همواره مرا مورد لطف و عنایت خویش قرار داده‌اند و همچنین از تلاش‌ها و راهنمایی‌های ارزنده استاد مشاور اینجانب جناب آقای دکتر حسین مجتبی زاده خانقاهی که با حسن نظر خود انجام این تحقیق را در مسیر صحیح مقذور ساخته‌اند کمال تشکر و امتنان را دارم.

و در پایان از زحمات و راهنمایی‌های تمامی اساتید گروه جغرافیا و همچنین تمامی دوستان و همکاران که در این تحقیق مرا یاری نمودند (آقایان محمدسهرابی، حمیدرسولی، امیدحسن پور، کامیل کرمی، عباس بابایی، بابک احمدی، حسین جوکار و دوست عزیزم زهرا بیهقی) تشکر و قدردانی می‌نمایم.

## تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب مریم کربلایی علیخان دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۸۷۰۸۵۰۸۸۴۰۰ در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری که در تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۷ از پایان نامه خود تحت عنوان تحلیل کاربری اراضی شهری تهران (مطالعه موردی ناحیه ۶ منطقه چهار شهرداری تهران) با کسب نمره ۱۷/۷۵ و درجه بسیار خوب دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

۱. این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و ...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.

۲. این پایان نامه قبلا برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه های و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است .

۳. چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هر گونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴. چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی:

تاریخ و امضاء:



بسمه تعالی

در تاریخ ۸۹/۱۱/۲۷

دانشجوی کارشناسی ارشد آقای / خانم مریم کریلایی علیخان از پایان نامه خود  
دفاع نموده و با نمره ..... ۱۷/۸۵ ..... بحروف ~~خوب~~ ~~متوسط~~ ~~ضعیف~~ و با  
درجه ~~بسیار خوب~~ ..... مورد تصویب قرار گرفت .

امضاء استاد راهنما  




## فهرست مطالب

صفحه

عنوان

### فصل اول: کلیات تحقیق

- ۱-۱- طرح مساله..... ۱
- ۲-۱- ضرورت و اهمیت تحقیق..... ۲
- ۳-۱- اهداف تحقیق..... ۳
- ۴-۱- سوالات تحقیق..... ۳
- ۵-۱- فرضیات.....

4.....

- ۶-۱- پیشینه تحقیق..... ۴
- ۷-۱- قلمرو مکانی تحقیق.....

7

- ۸-۱- روش تحقیق..... 7
- ۹-۱- محدودیت های تحقیق..... 8

### فصل دوم: مبانی نظری

- ۱-۲- تعاریف و مفاهیم..... 9
- ۱-۱-۲- زمین شهری.....

9

- ۱-۱-۲- ویژگی ها و ماهیت زمین و کاربری

10.....

- ۲-۱-۲- کاربری اراضی شهری..... 11
- ۳-۱-۲- برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... 11
- ۴-۱-۲- نقشه کاربری زمین شهری..... ۱۳
- ۵-۱-۲- اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... ۱۵
- ۶-۱-۲- معیارهای برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... ۱۸

۱۹	۷-۱-۲- فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین.....
۲۱	۸-۱-۲- سطوح مختلف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری.....
۲۲	۹-۱-۲- طبقه بندی کاربری اراضی شهری.....

## صفحه

## عنوان

۲۴	۱-۹-۱-۲- تقسیم بندی کلی تر از نظام کاربری زمین شهری.....
۲۶	۱۰-۱-۲- توسعه پایدار.....
۲۶	۱۱-۱-۲- حمل و نقل.....
۲۷	۱۲-۱-۲- حمل و نقل پایدار.....
۲۷	۲-۲- نظریه ها و دیدگاه های اساسی در مورد کاربری اراضی شهری.....
۲۸	۱-۲-۲- دیدگاه ساماندهی زمین.....
۲۹	۲-۲-۲- دیدگاه کارکردگرایی.....
۳۱	۳-۲-۲- دیدگاه توسعه پایدار.....
۳۴	۴-۲-۲- مدل ها و روش های برنامه ریزی کاربری اراضی شهری.....
۳۶	۱-۴-۲-۲- انواع دیگری از مدل ها.....
۳۹	۲-۴-۲-۲- فنون و روش های پیش بینی در برنامه ریزی کاربری زمین.....
۴۱	۳-۲- تحول در مفهوم کاربری زمین.....
۴۳	۱-۳-۲- مسیر تحول در مفهوم فیزیکی زمین و کاربری فضا.....
۴۶	۲-۳-۲- سیر تحول طرح های کاربری زمین.....
۵۰	۴-۲- اثر متقابل کاربری زمین و حمل و نقل شهری و بازتاب های آن بر کیفیت دسترسی.....
۵۵	۵-۲- رابطه ی تنگاتنگ کاربری زمین و حمل و نقل.....

### فصل سوم : محدوده مورد مطالعه

۱-۳	معرفی اجمالی شهر تهران.....
56	
۱-۱-۳	موقعیت و ویژگی های جغرافیای شهر تهران.....
56	

.....	۲-۱-۳ تاریخچه شهر تهران.....	56
58	..... ۳-۱-۳ گسل های تهران و موقعیت شهر و منطقه در برابر آن.....	۲-۳ معرفی منطقه ۴
61	.....	..... ۲-۳-۱ محدوده منطقه ۴.....
.....	..... ۲-۲-۳ تاریخچه منطقه.....	61
.....	..... ۳-۲-۳ جغرافیای منطقه.....	63
.....	..... ۴-۲-۳ گسل های موثر بر منطقه ۴.....	66
.....	.....	66

صفحه

عنوان

60	..... ۵-۲-۳ موقعیت سیل گیری منطقه.....	.....
68	..... ۶-۲-۳ قنات و مسیلهای موجود در منطقه.....	.....
69	..... ۷-۲-۳ ویژگی های جمعیتی منطقه.....	.....
.....	..... ۸-۲-۳ ویژگی های اجتماعی و اقتصادی منطقه.....	72
.....	..... ۹-۲-۳ فضای سبز	.....
74	..... منطقه.....	.....
.....	..... ۳-۳ ناحیه های منطقه ۴.....	.....
79	.....	.....
.....	..... ۳-۳-۱ ناحیه ۶.....	84

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل کاربری های محدوده مورد مطالعه

۱-۴ بررسی کاربریهای منطقه

۹۸.....۴

۱۰۰.....۲-۴ بررسی کاربری های ناحیه ۶.....۱۰۰

۱۰۷.....۲-۴ ۱- کاربری های محله تهرانپارس شرقی.....۱۰۷

۱۱۷.....۲-۴ ۲- کاربری های محله جوادیه.....۱۱۷

۱۲۷.....۲-۴ ۳- کاربری های محله گلشن.....۱۲۷

### فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادات

۱۳۱.....۱-۵ نتیجه گیری.....۱۳۱

۱۳۳.....۲-۵ پیشنهادات.....۱۳۳

### فهرست منابع و مآخذ

چکیده انگلیسی

## فهرست جدول ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۶.....	۱-۲ جدول اهداف کلان در برنامه ریزی اراضی شهری.....
۱۸.....	۲-۲ جدول عوامل تعیین کننده و موارد مشخص در تامین رفاه عمومی.....
۲۳.....	۳-۲ جدول انواع کاربری اراضی و زیر گروه های فعالیتی آنها.....
۴۹.....	۴-۲ جدول نظریه های مرتبط با کاربری شهر و حمل و نقل قبل از کنفرانس ریو.....
۷۱.....	۳-۱ جدول رشد جمعیت ۱۳۶۵-۱۳۸۵.....
۷۱.....	۳-۲ جدول شاخص های جمعیتی منطقه ۴.....
۷۴.....	۳-۳ جدول شاخص های اجتماعی- اقتصادی منطقه در مقایسه با شهر تهران.....
۷۶.....	۳-۴ جدول ملاحظات کلی منطقه ۴.....
۷۹.....	۳-۵ جدول مقایسه جمعیت نواحی ۹ گانه نسبت به جمعیت کل منطقه ۴.....
۷۹.....	۳-۶ جدول مقایسه مساحت نواحی نه گانه نسبت به مساحت کل منطقه ۴.....
۸۰.....	۳-۷ جدول مقایسه کاربری های مختلف در نواحی.....
۸۰.....	۳-۸ جدول مقایسه ویژگی های جمعیتی نواحی ۹ گانه.....
۸۱.....	۳-۹ جدول مشخصات عمومی نواحی.....
۸۲.....	۳-۱۰ جدول محلات بیست گانه منطقه ۴.....
۸۶.....	۳-۱۱ جدول اطلاعات جمعیتی محله تهران پارس شرقی.....
۹۱.....	۳-۱۲ جدول اطلاعات جمعیتی محله جوادیه.....
۹۶.....	۳-۱۳ جدول اطلاعات جمعیتی گلشن ( خاک سفید ).....

- ۹۸-۴ جدول مقایسه ویژگیهای جمعیتی و کاربریهای نواحی منطقه ۴ شهرداری تهران.....
- ۹۹-۴ جدول مساحت و درصد کاربریهای عمده زمین در منطقه ۴ شهرداری تهران.....
- ۱۰۱-۴ جدول کاربری های وضع موجود محله تهرانپارس شرقی.....
- ۱۰۳-۴ جدول کاربری های خدماتی محله تهرانپارس شرقی.....
- ۱۰۵-۴ بررسی کاربری ها و سیستم حمل و نقل محله تهرانپارس شرقی.....
- ۱۱۱-۴ جدول کاربری های وضع موجود محله جوادیه.....
- ۱۱۳-۴ جدول کاربری های خدماتی محله جوادیه.....
- ۱۱۵-۴ جدول بررسی کاربری ها و سیستم حمل و نقل محله جوادیه.....
- ۱۲۱-۴ جدول کاربری های وضع موجود محله گلشن ( خاک سفید ).....
- ۱۲۳-۴ جدول کاربری های خدماتی محله گلشن ( خاک سفید ).....
- ۱۲۵-۴ جدول بررسی کاربری ها و سیستم حمل و نقل محله گلشن ( خاک سفید ).....

## فهرست نمودارها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۰۲.....	۱-۴ نمودار کاربری های وضع موجود محله تهرانپارس شرقی.....
۱۰۴.....	۲-۴ نمودار کاربری های خدماتی وضع موجود محله تهرانپارس شرقی.....
۱۰۶.....	۳-۴ نمودار شناخت مشکلات و مسائل جاری در محله تهرانپارس شرقی.....
۱۱۲.....	۴-۴ نمودار کاربری های وضع موجود محله جوادیه.....
۱۱۴.....	۵-۴ نمودار کاربری های خدماتی محله جوادیه.....
۱۱۶.....	۶-۴ نمودار شناخت مشکلات و مسائل جاری در محله جوادیه.....
۱۲۲.....	۷-۴ نمودار کاربری های وضع موجود محله گلشن.....
۱۲۴.....	۸-۴ نمودار کاربری های خدماتی وضع موجود محله گلشن.....
۱۲۶.....	۹-۴ نمودار شناخت مشکلات و مسائل جاری در محله گلشن.....

## فهرست شکل ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۲۱.....	۱-۲ شکل فرآیند برنامه ریزی کاربری اراضی شهری.....
۵۴.....	۲-۲ شکل حمل و نقل و چرخه توسعه زمین.....



## فهرست نقشه ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۶۰.....	۳-۱- نقشه موقعیت منطقه چهار شهرداری تهران.....
۶۲.....	۳-۲- نقشه مناطق شهرداری تهران.....
۷۷.....	۳-۳- نقشه ناحیه های منطقه چهار شهرداری تهران.....
۷۸.....	۳-۴- نقشه محلات ناحیه شش.....
۸۳.....	۳-۵- نقشه ناحیه شش منطقه چهار شهرداری تهران.....
۸۷.....	۳-۶- نقشه محله تهرانپارس شرقی.....
۹۲.....	۳-۷- نقشه محله جوادیه.....
۹۷.....	۳-۸- نقشه محله گلشن.....
۱۰۹.....	۴-۱- نقشه کاربری های وضع موجود محله تهرانپارس شرقی.....
۱۱۰.....	۴-۲- نقشه شبکه معابر و سلسله مراتب دسترسی محله تهرانپارس شرقی.....
۱۱۹.....	۴-۳- نقشه کاربری های وضع موجود محله جوادیه.....
۱۲۰.....	۴-۴- نقشه شبکه معابر و سلسله مراتب دسترسی محله جوادیه.....
۱۲۹.....	۴-۵- نقشه کاربری های وضع موجود محله گلشن.....
۱۳۰.....	۴-۶- نقشه شبکه معابر و سلسله مراتب دسترسی محله گلشن.....

## مقدمه

شهر پایگاه اصلی تمدن انسانی و تبلور ذهنی و تکنولوژیک بشر است. مطالعه سطوح و رشد شهر نشینی منعکس کننده این واقعیت است که رشد جمعیت شهری به سرعت در حال افزایش است (سیف الدینی، ۱۳۷۸، ۷۵). شهرنشین شدن جمعیت، افزایش جمعیت شهرها و به تبع آن توسعه شهرهای کوچک و بزرگ، ویژگی عصر حاضر است و توسعه پایدار این شهرها در گرو داشتن برنامه ریزی و مدیریت شهری کارآمد آن می باشد. ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری، که هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می دهد امروزه از عوامل مهم و تاثیر گذار در مدیریت و توسعه شهری است به عبارت دیگر تحلیل و برنامه ریزی کاربری اراضی شهری علم تقسیم زمان و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی به منظور استفاده مؤثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می گیرد و توسعه پایدار شهری ارتقای کیفیت زیست شهری از جمله در بخشهای اکولوژیکی، فرهنگی، سیاسی، تاسیساتی، اجتماعی و اقتصادی بدون اعمال هر گونه فشاری بر نسل های آینده با فشاری که در نتیجه کاهش سرمایه های طبیعی و انحصارات محلی اعمال می شود است که بر اساس همین تعریف می توان عنوان کرد توسعه پایدار شهری به دنبال بهره برداری و استفاده بهینه و مفید از هر یک از کارکردها و توانهای یک مکان یا یک شهر است به نحوی که در حین استفاده سیستم کلی آن به هم نریزد و در آینده نیز بتواند به حیات خود ادامه دهد. در پژوهش حاضر به بررسی نحوه توزیع کاربری اراضی منطقه مورد مطالعه پرداخته شد که به نظر می رسد توزیع کاربری ها در این ناحیه با نیازهای مردم تناسب نداشته و همچنین کاربری های تخصیصی در این ناحیه با استانداردهای لازم مطابقت نداشت .

لذا پژوهش حاضر در ۵ فصل مجزا به رشته تحریر در آمده است که در فصل اول به کلیاتی در مورد منطقه اشاره گردیده است و حاوی مسائل و مشکلات موجود در منطقه است. در فصل دوم نیز ادبیات کاربری اراضی، دیدگاه ها و مدل ها مورد بررسی قرار گرفته است. در فصل سوم یک معرفی کلی از منطقه مورد مطالعه با ویژگی های عمومی منطقه بیان گردیده است. در فصل چهارم بررسی کاربری های اراضی در محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل داده ها و آزمون فرضیات پرداخته شده است. و در آخر، فصل پنجم نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات است.



**فصل اول**  
**کلیات تحقیق**

## مقدمه

به طور کلی کلیات طرح تحقیق را می توان هسته اصلی تحقیق و نمایی از فرایند انجام تحقیق معرفی نمود. در این فصل ابتدا مسئله تحقیق، مفهوم، ابعاد و مبانی آن تبیین شده و در منطقه مورد مطالعه پیاده می شود. در ادامه با طرح اهداف، سوالات و براساس آن فرضیات تحقیق مدنظر قرار گرفته است همچنین روش انجام تحقیق، روش گردآوری و برآورد حجم نمونه و روش تجزیه و تحلیل داده ها بیان شده است. سپس با بیان پیشینه تحقیق و ضرورت انجام آن، به مشکلات تحقیق خواهیم پرداخت.

## ۱-۱ طرح مساله :

امروزه یکی از مهمترین مسائل شهرها، مساله تخصیص زمین به کاربری های گوناگون و توزیع این کاربری ها به نحوی است که دسترسی به آنها برای تمامی افراد ساکن در شهر به بهترین شکل و کمترین هزینه انجام شود. به عبارت دیگر تعیین مطلوب کاربری اراضی یکی از راههای حفاظت و توزیع مناسب کاربری ها در شهر می باشد. در دوره معاصر با مهاجرت روز افزون مردم به شهرها و نیز با توسعه شهرنشینی تغییرات بنیادی در شیوه زندگی، نقش و عملکرد زمین در مقیاس شهر عوض شده است. همان طور که گفته شد در شرایط کنونی ایران به دلیل رشد سریع شهرنشینی، و نگاه به زمین به عنوان یک محل امن و پرسود برای سرمایه گذاری، تقاضای زمین در شهرها روندی فزاینده و پرشتاب دارد. این امر خود موجب افزایش شدید قیمت زمین و ساختمان، رشد سوداگری زمین، اشغال اراضی کشاورزی و منابع طبیعی، ساخت و سازهای غیرمجاز، گسترش حاشیه نشینی که