

شهرداری تهران
معاونت شهرسازی و معماری

منطقه یک
بررسی مسایل توسعه شهری
مطالعات مسکن
ویرایش نهایی

مهندسان مشاور بافت شهر
شهریور ماه ۱۳۸۲

فهرست مطالب

- ۱- مطالعات وضع موجود مسکن ۱
- ۱-۱- بررسی تحول شاخص‌های تراکم مسکن در منطقه ۱
- ۱-۲- بررسی کیفیت واحدهای مسکونی برحسب اتمام بنا و مصالح عمده ۳
- ۱-۳- بررسی تسهیلات و تجهیزات واحدهای مسکونی منطقه ۵
- ۱-۴- بررسی قطعه بندی زمین، سرانه زمین، سرانه زیربنا و تراکم ساختمانی ۶
- ۱-۵- بررسی مجتمع‌های مسکونی در منطقه ۱۶
- ۱-۶- بررسی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی ۲۴
- ۱-۷- بررسی و تحلیل ویژگی‌های اقتصادی زمین و مسکن در منطقه یک ۳۱
- ۱-۸- بررسی و تحلیل گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی ۴۲
- ۱-۹- برآورد تعداد واحد مسکونی موجود در منطقه در سال ۱۳۸۱ و تحلیل افزایش سطح اراضی مسکونی ۵۳

- ۲- تحلیل عوامل مؤثر بر تحول وضع مسکن و بافت‌های مسکونی ۵۵
- ۲-۱- جمع بندی روند تحول شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه ۵۵
- ۲-۲- ارزیابی و طبقه بندی بافت‌های مسکونی از نظر کیفیت و میزان فرسودگی ۵۵
- ۲-۳- ارزیابی روند تحول الگوی مسکن، از نظر سرانه زیربنا و زمین ۵۹
- ۲-۴- ارزیابی روند تحول بافت‌های مسکونی از لحاظ تراکم ساختمانی ۶۱
- ۲-۵- ارزیابی گرایش‌های ساخت و ساز در منطقه ۶۴
- ۲-۶- ارزیابی روند نوسازی و تحلیل میزان و پهنه‌های نوسازی مسکن در منطقه ۶۶
- ۲-۷- ارزیابی تأثیرات ساخت و ساز مسکن در منطقه بر جمعیت‌پذیری و استفاده از ظرفیت‌های اجتماعی- اقتصادی و کالبدی ۶۷
- ۲-۸- تحلیل اثرات اعمال روابط و بخشنامه‌های مورد عمل در زمینه تراکم و بلندمرتبه‌سازی ۶۷
- ۲-۹- شناسایی مسائل حاد و معضلات ناشی از روند ساخت و ساز در منطقه ۶۸

پیشگفتار

قرارداد همکاری با شهرداری و بررسی مسائل توسعه شهری منطقه یک شهرداری تهران در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۶ بین مهندسین مشاور بافت شهر و سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران منعقد گردید. موضوع قرارداد عبارت از انجام خدمات مشاوره برای:

“گردآوری مدارک و اطلاعات و شناخت مقدماتی مسائل عمومی و حاد منطقه، همکاری با شهرداری منطقه در زمینه مسائل و اقدامات جاری و تعیین محدوده و موضوع طرح‌های مورد نیاز منطقه و ارائه پیشنهادی برای چگونگی ادامه مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری مورد نیاز، برای منطقه یک شهرداری تهران”

مطالعات، طرح از ۸۱/۲/۱۵ با دریافت اولین مدارک مورد نیاز آغاز گردید. مطالعات وضع موجود شامل بررسی و مطالعات پایه ابتدا در چارچوب دستورالعمل کمیته هماهنگی مطالعات ۲۱ منطقه (شورای مشاورین ۲۱ منطقه) تهیه و به عنوان گزارش میانکار در مهرماه ۱۳۸۱ در ۳ جلد تحویل گردید. در تاریخ ۸۱/۸/۱۵ از طرف دبیر کمیته اجرائی برنامه‌ریزی و طراحی شهر تهران؛ دستورالعمل “راهنمای نحوه ارائه نتایج مطالعات به مهندسان مشاور ۲۱ منطقه تهران ابلاغ و مقرر شد که مطالعات در قالب این دستورالعمل تدوین شود. گزارش کامل مطالعات نه گانه و پیشنهادها و خلاصه گزارش کل مطالعات در یازده جلد در دی ماه ۱۳۸۱ به عنوان ویرایش اول مطالعات ارائه شد.

بر اساس این دستورالعمل گزارش‌های وضع موجود در ۹ جلد مجدداً تنظیم و در تاریخ ۸۲/۵/۲۱ تحویل شد. از آن تاریخ تاکنون مطالعات موجود توسط گروه بررسی‌کننده طرح مورد ارزیابی قرار گرفته و توسط مشاور اصلاح و تکمیل شده است. و اکنون ویرایش نهائی بر اساس اصلاحات تکمیلی ارائه می‌گردد.

علاوه بر این تغییرات، برای انجام مطالعات پایه محدودیت‌های دیگری نیز پیش روی قرار داشت که برخی از آنها به تدریج و با تلاش زیاد و همکاری حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری و همینطور، دفتر بررسی مطالعات منطقه یک مرتفع شده است. معهداً برخی از آنها به علت دشواری‌ها یا کمبودهای مربوط به اسناد و اطلاعات پایه تا مدت‌ها لاینحل مانده و گزارش نهایی بر پایه این اصلاحات تکمیل و تدوین شده است.

مهندسین مشاور بافت شهر



طرح "بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران" در منطقه یک شهرداری تهران شامل بخش‌های زیر می‌باشد:

۱. مطالعات کاربری زمین
۲. مطالعات سازمان فضایی و سیمای شهری
۳. مطالعات حمل و نقل و ترافیک
۴. مطالعات محیط زیست
۵. مطالعات جمعیتی و اقتصادی - اجتماعی
۶. مطالعات مسکن
۷. مطالعات مالیه شهری
۸. مطالعات مدیریت شهری
۹. مطالعات طرحهای بالادست
۱۰. جمع بندی و نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات
۱۱. خلاصه مطالعات طرح

مقدمه:

در حال حاضر شهر تهران با چنان مسائل پیچیده و گسترده‌ای در جریانات توسعه شهری روبرو است که با روش‌های معمول و مرسوم تهیه طرح‌های توسعه شهری مانند طرح جامع و طرح‌های تفصیلی قابل حل نبوده و ضرورت دارد در روش‌های برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی و ساماندهی عملیات توسعه شهری بازنگری اساسی به عمل آید.

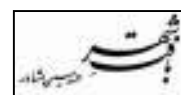
در حال حاضر طرح‌های عمده‌ای که در زمینه هدایت تهران موجود است مانند طرح ساماندهی (جامع) تهران، طرح‌های بخشی - موضوعی مانند طرح تهران ۸۰، طرح جامع حمل و نقل و غیره از یک طرف، و طرح‌های بهسازی و بازنگری بافت، طرح‌های زیباسازی و بسیاری طرح‌های دیگر از این قبیل اکثراً با یکدیگر هماهنگی کامل ندارند و طرح‌های تفصیلی دچار نارسایی‌های زیادی هستند که لازم است به طور اساسی مورد بازنگری قرار گیرند.

با توجه به تجربیات گذشته در زمینه برنامه‌ریزی و به طور کلی هدایت و کنترل توسعه شهری در تهران دیدگاه‌هایی مطرح می‌شوند، که در تدوین و انتخاب روش‌های طرح‌ریزی مناطق شهری شهرداری تهران باید مورد توجه قرار گیرند:

۱- ضرورت برنامه‌ریزی در مقیاس‌های مختلف از کلان تا خرد و تعیین حدود وظایف و حیطه‌های دخالت و تصمیم‌گیری در هریک از این مقیاس‌ها. در این زمینه ضرورت دارد از یک سو جایگاه مسائل توسعه شهر تهران در مقیاس کلانشهر و مجموعه شهری تهران روشن شود و خط مشی‌های کلی توسعه در ارتباط با مسائل کلان توسعه تدوین گردد. از سوی دیگر خط مشی‌ها و سیاست‌های توسعه در مناطق شهرداری و محلات شهر نیز تنظیم شده و مبنای فعالیت‌های عمرانی و طرح‌های اجرایی و عملیاتی قرار گیرد.

۲- ضرورت تجدید نظر روش‌های برنامه‌ریزی و پرداختن به خط مشی‌های اساسی در مقیاس‌های بالاتر و توجه به مسائل کالبدی - فنی در مقیاس‌های پایین‌تر با تکیه بر حدود وظایف و اختیارات شهرداری‌ها در تهیه طرح‌های توسعه شهری.

۳- ضرورت پویایی برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی و حضور مداوم کارشناسان شهرسازی در جریانات توسعه شهری، برقراری رابطه مناسب بین نظام تصمیم‌سازی (مهندسان مشاور) و نظام تصمیم‌گیری (مسئولان و مدیران شهرداری). برقراری ارتباط و تبادل اطلاعات و پیشنهادات بین برنامه‌ریزی حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهر تهران و شهرداری مناطق نیز از ضرورت‌های اساسی تحقق طرح‌های پیشنهادی می‌باشد.



۴- شرایط بحرانی و تنگناهای موجود شهرداری تهران ایجاب می‌کند که تهیه طرح‌های سطوح مختلف در مقیاس کلان و خرد به طور همزمان صورت گیرد. مشروط بر اینکه روابط متقابل و هماهنگی میان اقدامات برنامه‌ای و اجرایی در سطوح مختلف صورت گیرد.

الگوی برنامه‌ریزی ساختاری یا راهبردی

تجارب اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی، ازیکسو، و گسترش نیازها و اهداف جدید در توسعه شهری و به طور کلی «اعتلای کیفیت زندگی شهری» از طرف دیگر، لازم است روش «برنامه‌ریزی ساختاری» یا «برنامه‌ریزی راهبردی» جایگزین الگوی طرح جامع گردد. در این الگو، روش‌ها و فنون جدیدی برای تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری به کار می‌رود که انطباق بیشتری با سرشت پویای شهر و اهداف اجتماعی و اقتصادی توسعه شهری دارد.

برنامه‌ریزی طرح‌های جامع اصولاً مبتنی بر مطالعات تفصیلی وضع موجود، و تعیین تکلیف قطعی برای توسعه کالبدی به صورت تهیه جدول و نقشه کاربری زمین است. این روند در عمل با تأکید بر توسعه کالبدی نسبت به اهداف اجتماعی، اقتصادی، محیطی، فرهنگی بی‌توجه بود. در حالی که در الگوی ساختاری، بیشترین تأکید بر هدف گذاری، تلفیق توسعه کالبدی با توسعه اقتصادی- اجتماعی، و ارائه راهبردها و سیاست‌های اجرایی «راهکارها» مناسب برای تحقق اهداف، استوار می‌باشد.

با نگرش راهبردی، هر طرح شهری یک سند «تصمیم‌سازی» در روند توسعه و عمران محسوب می‌شود که دلایل و معیارهای «تصمیم‌گیری» را برای مسئولان و مدیران اجرایی فراهم می‌سازد، در نگرش راهبردی ابتدا، هدف یا منظور اصلی از تهیه طرح شهری، در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و غیره تعیین می‌شود، سپس راهبردها و راهکارهای مناسب وصول به اهداف و عملی کردن آنها بیان می‌شود، و سرانجام اشکال تحقق فضایی توسعه و عمران، به صورت مطلوب و مورد نظر، مشخص می‌گردد، بطور کلی فرآیند مطالعات و تهیه طرح‌های ساختاری یا راهبردی شامل دو مرحله زیر است:

اول- مطالعات پایه (به منظور شناخت نیازها، مشکلات و امکانات توسعه عمران شهری)
دوم- تدوین اهداف، راهبردها، سیاستها، (درجهت تلفیق طرح و اجرا) پیشنهادات (برنامهها و طرحهای اجرایی)

- در برنامه ریزی ساختاری یا راهبردی، اصولاً اندیشه طرح شهری به عنوان یک طرح واحد قطعی و حاضر و آماده پذیرفتنی نیست، در این الگو، توسعه و عمران شهری به عنوان یک پدیده چند بعدی و یک فرآیند مستمر تلقی می گردد، که ضرورتاً به جامع نگری، بازنگری و تحقق پذیری نیاز دارد. بنابر این در چارچوب برنامه توسعه و عمران شهر، انواع طرحهای تفصیلی موضوعی و موضعی برای تأمین اهداف مختلف و پاسخگویی به نیازهای گوناگون تهیه می شود و به اجرا در می آید. این امر، امکان تحقق پذیری را تا حد زیادی افزایش می دهد.

- علاوه بر این در برنامه ریزی راهبردی، مراحل مختلف برنامه ریزی، طراحی، اجرا و نظارت، به عنوان یک فرآیند پیوسته و یکپارچه محسوب می شود، بنابراین نظام مدیریت، مشارکت، نظارت و بازنگری به عنوان بخشی جداناپذیر از فرآیند عمومی برنامه ریزی برای توسعه و عمران شهر به حساب می آید. به طور خلاصه شالوده برنامه ریزی راهبردی بر چند اصل زیر استوار است:

الف- تهیه و پیشنهاد برنامه و طرحهای مورد نیاز به صورتی هماهنگ و انعطاف پذیر

ب- تلفیق میان اهداف توسعه، طرح کالبدی و امکانات اجرایی

پ- تهیه و اجرای برنامهها و پروژه به صورت تدریجی و گام به گام

ت- پیشنهاد روشها و ابزارهای تغییر و اصلاح در جریان زمان

- لازم به گفتن است که توسعه و عمران شهر با کل سیستم شهر (نظام محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) ارتباط دارد و هدف نهایی آن اعتلای کیفیت زندگی و رضایت شهروندان می باشد. به همین دلیل، مباحث و موضوعات جدیدی در شهرسازی مطرح می باشد که در الگوی رایج طرح جامع و حتی در شرح خدمات موجود، نادیده گرفته شده است. این رویکرد نوین، شامل مباحث جدید مثل مدیریت شهری و مشارکت عمومی است و نسبت به کیفیت محیط کالبدی و زیست شهری بسیار حساس می باشد.

با توجه به مسائل پیش گفته، اقدام به تهیه طرح راهبردی- ساختاری برای هر یک از مناطق شهر تهران شده است. حاصل این طرح تدوین اهداف کلان و خرد، تدوین راهبردها و سیاستها و راهکارهای توسعه، معرفی طرحهای موضعی و موضوعی برای منطقه است.



از دیدگاه برنامه‌ریزی راهبردی، تمام محدوده منطقه، لزوماً به تهیه طرح‌های تفصیلی نیاز ندارد. بلکه بنا به ضرورت نوع مداخله، انواع طرح‌های شهرسازی در چارچوب سه مقوله اصلی یعنی طرح‌های تفصیلی پایه، طرح‌های موضعی و طرح‌های موضوعی تهیه می‌شوند که تمام موارد و مصادیق توسعه و عمران شهری را در بر می‌گیرد. البته طرح‌های شهرسازی موضعی از اهمیت بیشتری برخوردار هستند و طرح‌های موضوعی جنبه تکمیلی دارند.

در چارچوب پیشنهادهای این طرح انواع طرح‌های شهری بر مبنای نوع و مقیاس مداخله تعریف و دسته‌بندی شده‌اند هر نوع طرح پیشنهادی دارای مصادیق مختلفی است که هر کدام از آنها در نهایت می‌تواند به صورت یک یا چند دسته طبقه‌بندی شوند، منتها سعی شده است که میان انواع طرح و انواع پروژه یا پروگرام (برنامه اجرایی) مرزبندی و هماهنگی لازم رعایت گردد. طرح‌های شهرسازی در چارچوب نظام برنامه‌ریزی راهبردی، تمام جوانب موضوع و اجزاء را به طور قطعی و کامل تعیین نمی‌کنند، بلکه بنا به نوع طرح و ضرورت‌ها، طرح‌ها از درجات مختلف دقت و تفصیل برخوردار می‌شوند، زیرا تعیین بخشی از جزئیات مداخله و عمل، به تناسب شرایط زمان اجرا و تدوین طرح‌های اجرایی واگذار می‌شود.

* * *

۱- مطالعات وضع موجود مسکن

۱-۱- بررسی تحول شاخص‌های تراکم مسکن در منطقه (۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۹)

به طور کلی شاخص‌های توصیفی مسکن به دو دسته شاخص‌های کمی و کیفی تقسیم بندی می‌شوند.

شاخص‌هایی که در جدول شماره (۱) مورد بررسی قرار گرفته‌اند، از جمله شاخص‌های کمی توصیف مسکن محسوب می‌شوند.

جدول شماره (۱) - شاخص‌های تراکم مسکن در منطقه یک شهر تهران

| شخص / سال | خانوار در واحد مسکونی | نفر در واحد مسکونی | اتاق در واحد مسکونی | نفر در اتاق |
|-----------|-----------------------|--------------------|---------------------|-------------|
| ۱۳۵۹ | ۱/۱ | ۴/۴ | ۳/۶ | ۱/۱ |
| ۱۳۶۵ | ۱/۰۶ | ۴/۳ | ¼ | ۱/۱ |
| ۱۳۷۵ | ۱/۰۴ | ۳/۸ | ۳/۷ | ۱/۰۱ |

- مأخذ: ۱- رفیعی، مینو، "مسکن و درآمد تهران گذشته، حال، آینده"، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۸. ۲- مرکز آمار ایران، اطلاعات خام سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵.

بر اساس ارقام مندرج در جدول شماره ۱، روند تحول هر یک از شاخص‌های چهارگانه در طول دوره مورد بررسی (۷۵-۵۹) به شرح زیر می‌باشد:

۱- تراکم "خانوار در واحد مسکونی":

وضعیت مطلوب این شاخص زمانی است که رقم شاخص برابر عدد یک باشد. همان طور که در جدول شماره (۱) دیده می‌شود، شاخص مذکور در طول دوره مورد بررسی از روند کاهشی برخوردار بوده به طوری که از رقم ۱/۱ در سال ۱۳۵۹ به رقم ۱/۰۴ در سال ۱۳۷۵ رسیده است. همچنین این کاهش در طول دوره (۶۵-۵۹) بیش از دوره (۷۵-۶۵) بوده است. بنابراین وضعیت کمی مسکن در منطقه یک از لحاظ شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در طول دوره مورد بررسی بهبود یافته است، به طوری که در سال ۱۳۵۹ برای هر ۱۱۰ خانوار ۱۰۰ واحد

مسکونی در منطقه موجود بوده، در حالی که در سال ۱۳۷۵ به ازای هر ۱۰۴ خانوار ساکن در منطقه یک ۱۰۰ واحد مسکونی موجود بوده است.

۲- تراکم "نفر در واحد مسکونی" :

شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در منطقه یک، طی سالهای ۵۹ تا ۷۵ از یک روند کاهشی برخوردار بوده و این کاهش در طی دوره زمانی (۶۵-۷۵) بیش از دوره زمانی (۵۹-۶۵) بوده است. به عبارت دیگر در سال ۱۳۵۹ به ازای هر ۴۴۰ نفر، ۱۰۰ واحد مسکونی و در سال ۱۳۷۵ بازای هر ۳۸۰ نفر، ۱۰۰ واحد مسکونی در منطقه موجود بوده است. بنابراین می‌توان گفت وضعیت کمی مسکن در منطقه یک از این لحاظ نیز بهبود یافته است.

۳- اتاق در واحد مسکونی :

این شاخص در طی دوره زمانی (۵۹-۶۵) افزایش، اما در طول دوره زمانی (۶۵-۷۵) کاهش یافته است. بنابراین در طول سالهای اولیه دوره مورد بررسی، وضعیت کمی مسکن از لحاظ شاخص مذکور بهبود یافته است. اما در طول دوره ۶۵ تا ۷۵ به علت کاهش تعداد اتاق در واحد مسکونی می‌توان گفت میزان رفاه ساکنین واحدهای مسکونی کاهش یافته است.

۴- "نفر در اتاق" :

این شاخص در دوره زمانی (۵۹-۶۵) بدون تغییر باقیمانده است. اما در دوره (۶۵-۷۵) کاهش یافته که نشانه بهبود وضعیت مسکن از لحاظ این شاخص می‌باشد. زیرا در طی سالهای ۵۹ تا ۶۵ برای هر ۱۱۰ نفر، ۱۰۰ اتاق موجود بوده، در حالی که در سال ۷۵ برای هر ۱۰۱ نفر، ۱۰۰ اتاق وجود داشته است.

۱-۲- بررسی کیفیت واحدهای مسکونی بر حسب اتمام بنا و مصالح عمده بنا (۱۳۷۵)

• نحوه تصرف واحد مسکونی:

مالکیت واحد مسکونی در ایران یکی از مهمترین ارزش‌های اجتماعی به شمار می‌آید و مالکیت عرصه و اعیان کامل‌ترین نوع مالکیت واحدهای مسکونی محسوب می‌شود. بیش از نیمی از خانوارهای شهر تهران (۵۵/۶) و از جمله خانوارهای ساکن در منطقه یک تهران (۵۴/۷) از این نوع مالکیت برخوردار می‌باشند. نسبت واحدهای مسکونی اجاره‌ای نیز در نقاط شهری تهران و منطقه یک شهر تهران قابل توجه می‌باشد. این نسبت در منطقه یک شهر تهران قابل توجه می‌باشد. این نسبت در منطقه یک شهر تهران کمتر از شهر تهران می‌باشد و شاید از جمله عوامل تأثیرگذار در این امر بالا بودن قیمت اجاره بها بویژه در منطقه یک شهر تهران و عدم هماهنگی آن با سطح درآمد خانوارها باشد. این وضع به همراه افزایش تصاعدی قیمت واحدهای مسکونی به یک معضل پیچیده اجتماعی تبدیل شده است.

(توضیح اینکه نیاز به مسکن با افزایش جمعیت تشدید و با کاهش آن تعدیل می‌شود، ترکیب سنی و جنسی جمعیت همراه با الگوی ازدواج و تغییرات آن حدود تشکیل خانوارهای جدید را به دست می‌دهد و از آن طریق بخش مهمی از نیازهای مسکونی را مشخص می‌سازد.)

جدول شماره (۲) - توزیع نسبی خانوارهای شهر تهران و منطقه یک بر حسب نحوه تصرف محل سکونت

در سال ۱۳۷۵

| نحوه تصرف | | | | | | | جمع | شرح |
|------------|------|-------|---------------|----------|------------|--------------------|-------|-----------|
| اظهار نشده | سایر | مجانی | در برابر خدمت | اجاره‌ای | ملکی اعیان | ملکی، عرصه و اعیان | | |
| ۱/۰ | ۰/۵ | ۹/۹ | ۳/۰ | ۲۵/۲ | ۴/۹ | ۵۵/۶ | ۱۰۰ | شهر تهران |
| ۲/۷ | ۰/۴ | ۸/۱ | ۶/۰ | ۱۹/۲ | ۸/۹ | ۵۴/۷ | ۱۰۰/۰ | منطقه یک |

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵



شهرداری اصفهان
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

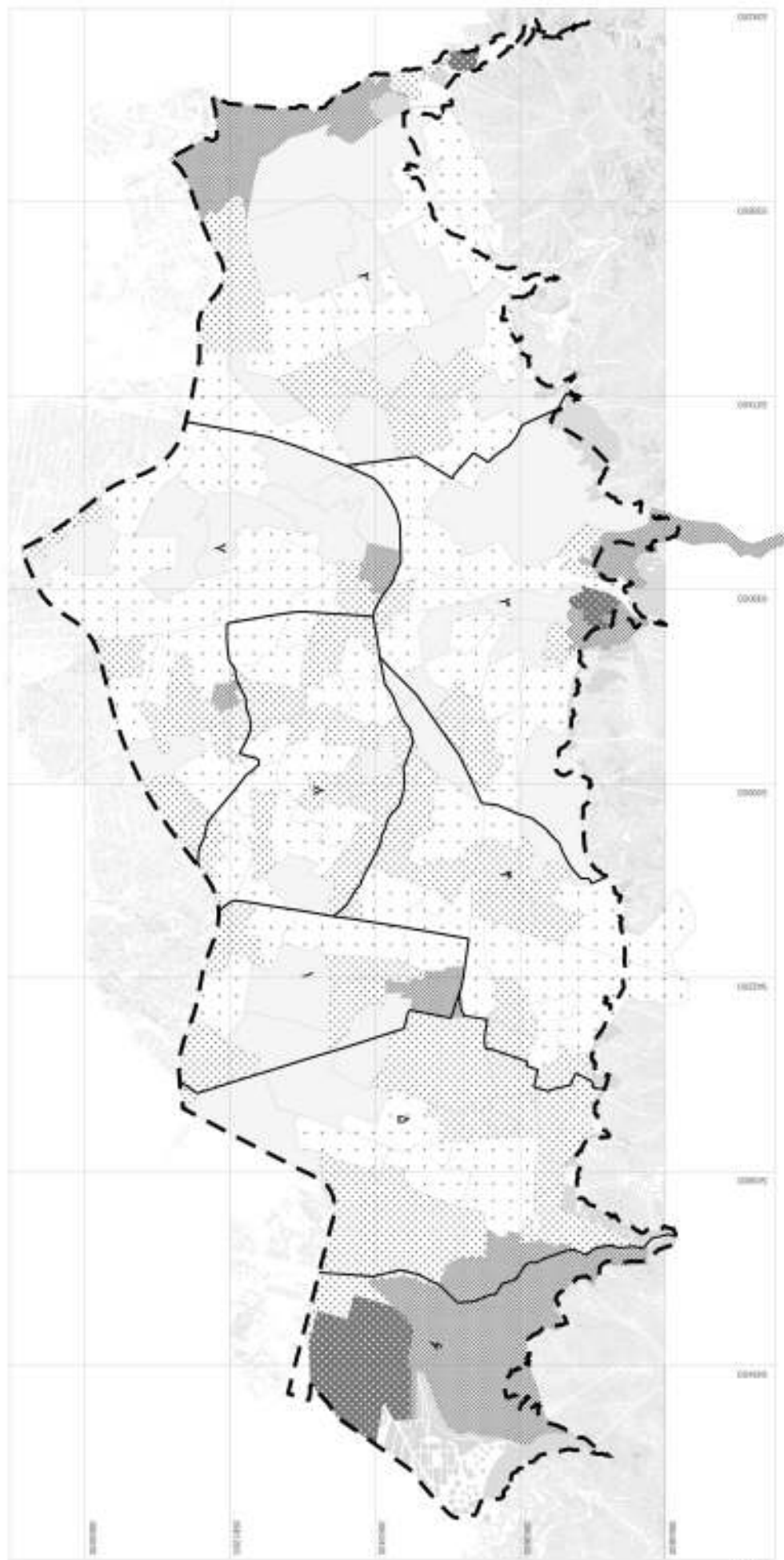
عنوان نقشه:

انواع مصرف زمین سکونت (بازه اول) ۱۳۸۷
راهنما

(بازده)

| | |
|---------|--|
| ۲ - ۱۴ | |
| ۱۵ - ۱۹ | |
| ۲۰ - ۲۳ | |
| ۲۴ - ۲۷ | |

محدوده طرح اصلی
محدوده شهرداری
محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

مهندس: محمداحسانعلی تاجحدی

کنترل: احمد سعیدیا

CSF: علی رشیدی زاده - دانشا شریفی پور

شماره پروژه:

شماره طرح: ۱۸-۶-۱۸۴

شماره نقشه: ۶.۱/۲

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱:۵۰۰۰۰





شهرداری اصفهان
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

نوع کاربری و تراکم ساختمانی در سال ۱۳۸۵
راهنما

(تراکم)



محدوده های شهری
محدوده های شهری
محدوده منطقه یک



مادر طرح: احمد سعیدیا
پروژه: محدوده های شهری
ویرایش: محدوده های شهری
کنترل: احمد سعیدیا
GIS: شهر معماری و معماری - زینا شریفی
شماره پروژه:
شماره طرح: ۱۸۲-۱۸
شماره نقشه: ۶۰۱۱۳
تاریخ: شهریور ۱۳۸۱
مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



نیاز به مسکن از اساسی نیازهای انسان به شمار می‌آید و محلی است که او می‌تواند در آن آسایش و آرامش یافته و از خطرات طبیعی حفظ شود. از جمله شاخص‌هایی که به کمک آن می‌توان وضع مسکن را در یک منطقه مورد بررسی قرار داد، حدود استحکام واحدهای مسکونی است.

• عمر و مصالح بنا

آمار و ارقام ارائه شده در جدول شماره (۳) گویای آن است که هم در شهر تهران و هم در منطقه یک شهر تهران واحدهای مسکونی از استحکام نسبتاً خوبی (در سال ۱۳۷۵) برخوردار بوده‌اند. البته استحکام بنا در منطقه یک شهر تهران وضعیت مطلوب‌تری در مقایسه با شهر تهران داشته است. بدین ترتیب که در منطقه یک شهر تهران ۶۷/۴ درصد واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده‌اند، در حالی که این نسبت برای واحدهای مسکونی شهر تهران ۵۲/۱ درصد بوده است. بدیهی است که این وضعیت گرایش خانوارهای منطقه یک شهر تهران و شهر تهران را به واحدهای مسکونی پردوام نشان می‌دهد. و ابعاد جدیدی را در برنامه‌ریزی مربوط به مسکن مطرح می‌نماید.

بررسی نتایج سرشماری ۱۳۷۵ نشان می‌دهد که واحدهای مسکونی شهر تهران از قدمت نسبتاً زیادی برخوردار می‌باشند. بدین ترتیب که بیش از ۷۰ درصد واحدهای مسکونی شهر تهران در فاصله زمانی ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۴ احداث شده‌اند هر چند که منطقه یک شهر تهران از واحدهای مسکونی جدید الاحداث بیشتری برخوردار است اما قدمت واحدهای مسکونی در این منطقه از شهر تهران نیز قابل ملاحظه می‌باشد.

جدول شماره (۳) - نسبت واحدهای مسکونی معمولی شهر تهران و منطقه یک بر حسب اسکلت و

مصالح عمده بکار رفته در سال ۱۳۷۵

| شرح | جمع | | نوع اسکلت و مصالح عمده | | |
|-----------|---------|-------|------------------------|-----------|--------------------------|
| | تعداد | درصد | اسکلت فلزی | بتون آرمه | آجر و آهن و یا سنگ و آهن |
| شهر تهران | ۱۴۸۷۶۸۸ | ۱۰۰/۰ | ۴۰/۷ | ۱۱/۴ | ۴۱/۶ |
| منطقه یک | ۶۳۶۲۷ | ۱۰۰/۰ | ۴۵/۶ | ۲۱/۸ | ۲۴/۰ |

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵



سازمان ملی شهرسازی ایران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

حوان نقشه:

مجموعه نقشه‌های توسعه و برنامه‌ریزی منطقه یک شهرداری تهران - ۱۳۸۵

راهنما

۲ - ۲۲



۲۳ - ۵۰



۵۱ - ۶۷



۶۸ - ۸۴



۸۵ - ۹۹



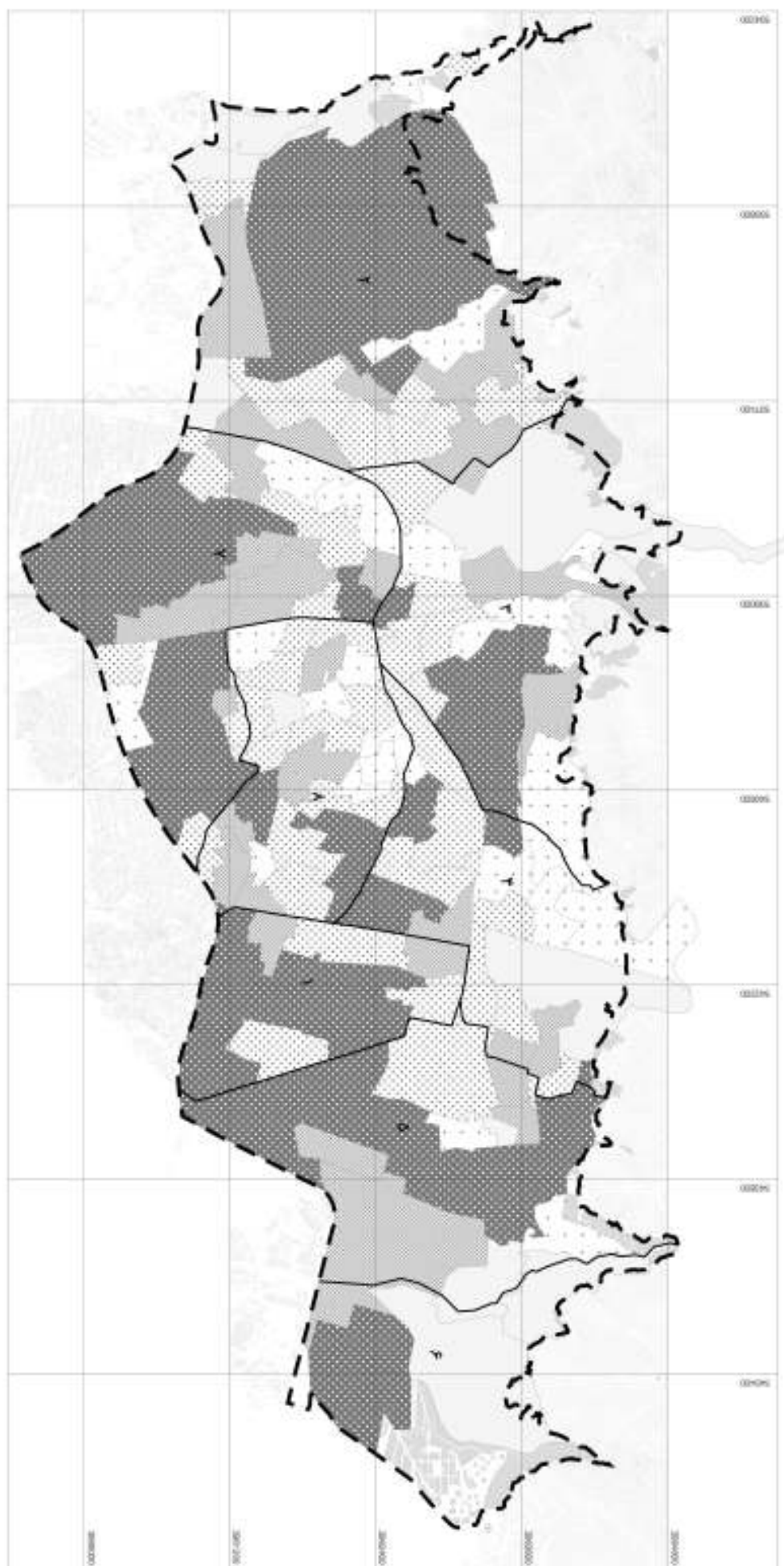
مرزهای محلی شهری



مرزهای شهرداری



محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

مدرسین: محمداسماعیل لاجینی

کنترل: احمد سعیدیا

CD: م. رسولی و... - نقشه شهری ۱۳۸۵

شماره پروژ:

شماره طرح: ۱۳-۸۰-۱۳۳

شماره نقشه: ۶,۱۳۳

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱/۵۰,۰۰۰





شهرداری اسفهان

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مکان طرح:

مطالعات توسعه شهری

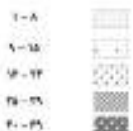
مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

چنان نقشه:

سوره مهر به یادگار دوره ساز شهری ۱۳۹۰-۱۳۹۱

راهنما



مراکز ملی دارای
 مراکز استان، شهرداری
 محدوده منطقه یک



مدیر طرح : احمد سعیدیا

پرسن پژوهش: محمدسعیداعلی ناصحی

کنترل: احمد سعیدیا

GIS: علی رضوی زاده - زینب شریانی

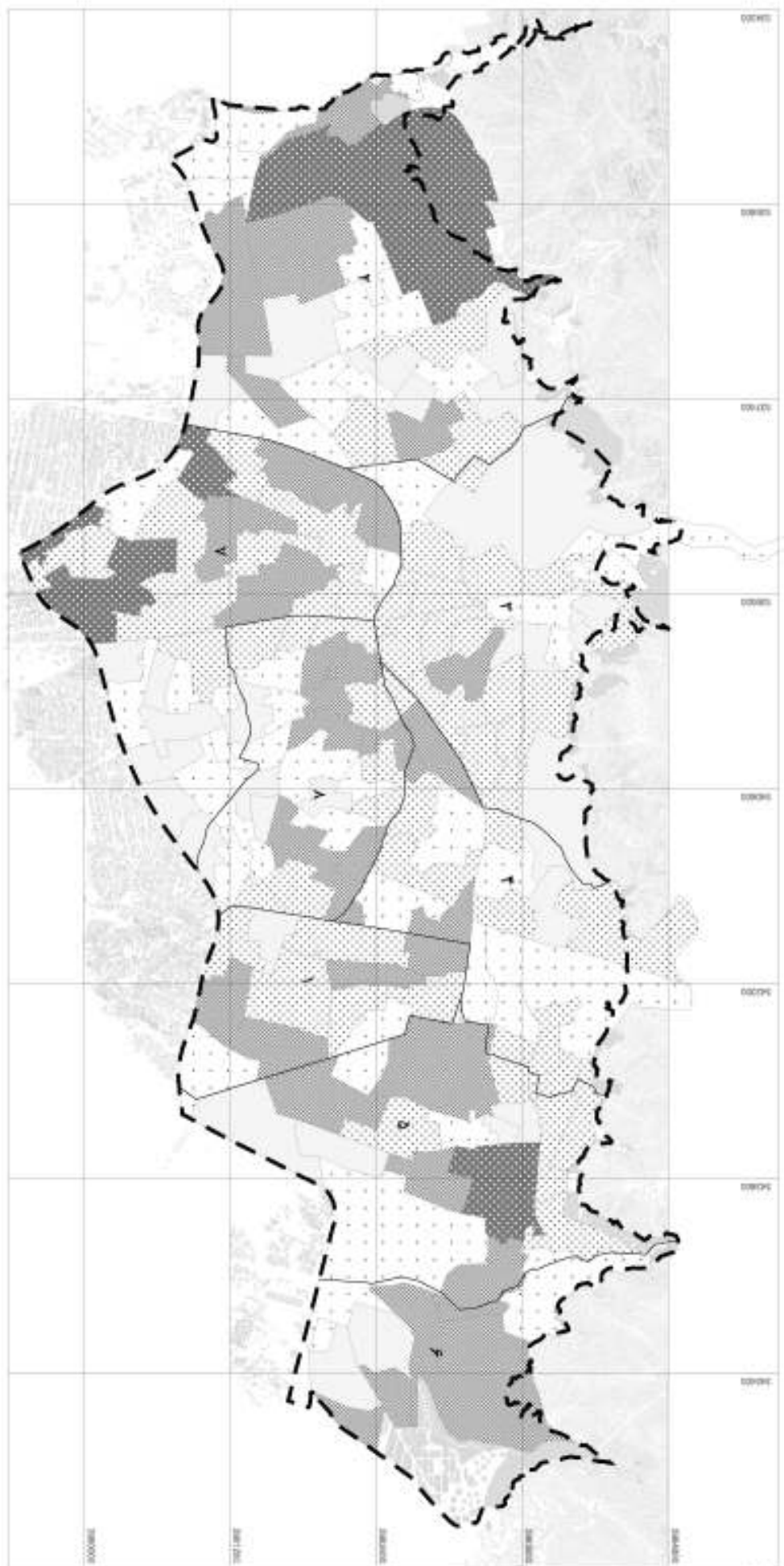
شماره پروژه:

شماره طرح: ۱۶۲-۸-۱۱

شماره نقشه: ۶.۱/۱۵

تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مقیاس: ۱/۵-۰۰۰



اسفهان شهرداری اسفهان



شهرداری اسفهان
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
مناطه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

سوره به مهر اسفهان، اسفهان، ۲۰۱۳ میلادی و ۱۳۹۲ شمسی

راهنما

| | |
|---------|--|
| ۰ - ۵ | |
| ۶ - ۱۵ | |
| ۱۶ - ۲۶ | |
| ۲۷ - ۳۳ | |
| ۳۴ - ۴۱ | |

مرز حوزه های شهری
مرکزهای شهری
محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا
مهندس مشاور: محمداسماعیل نامجو
کنترل: احمد سعیدیا
GDS: شهرسازی و معماری - زینب شریفی
شماره پروانه:
شماره طرح: ۱۳۲-۵-۱
شماره نقشه: ۶.۱/۵
تاریخ: شهریور ۱۳۹۱
مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



بدین ترتیب که نسبت واحدهای مسکونی که در فاصله زمانی ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۴ احداث شده‌اند بیش از ۵۸ درصد واحد مسکونی منطقه یک شهر تهران را شامل می‌شود. تخریب واحدهای مسکونی به دلیل فرسودگی از جمله مواردی است که می‌بایست در سیاستگذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مربوط به بخش مسکن مورد توجه قرار گیرد. توضیح اینکه در دهه اخیر به دلیل بالا بودن هزینه‌های مربوط به مسکن، گرایش به ساخت و ساز واحدهای مسکونی پرتراکم افزایش یافته و این موضوعی است که می‌بایست در پیش‌بینی جمعیت منطقه یک شهر تهران در سال‌های آتی مورد توجه و بررسی قرار گیرد.

جدول شماره (۴) - نسبت واحدهای مسکونی معمولی شهر تهران و منطقه یک بر حسب سال اتمام بنا -

سال ۱۳۷۵

| | | | | | | | | | | | جمع | شرح |
|------------|-----------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-----|-----------|
| اظهار نشده | قبل از سال ۱۳۴۵ | ۴۵-۵۴ | ۵۵-۶۴ | ۶۵-۶۹ | ۱۳۷۰ | ۱۳۷۱ | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | | |
| ۱/۱ | ۱۶/۵ | ۱۹/۲ | ۳۴/۶ | ۱۲/۷ | ۴/۳ | ۲/۸ | ۲/۷ | ۲/۵ | ۲/۲ | ۱/۴ | ۱۰۰ | شهر تهران |
| ۲/۴ | ۱۲/۱ | ۱۳/۹ | ۳۲/۴ | ۲۰/۷ | ۴/۹ | ۳/۱ | ۳/۰ | ۲/۹ | ۲/۴ | ۲/۱ | ۱۰۰ | منطقه یک |

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵

۳-۱- بررسی تسهیلات و تجهیزات واحدهای مسکونی منطقه (۱۳۷۵)

میزان برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی یک شاخص برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی می‌باشد. عمده‌ترین شکل این تسهیلات عبارتند از تلفن، آب لوله‌کشی، گاز لوله‌کشی و حمام. ارقام ارائه شده در جدول، نسبت برخورداری خانوارهای شهر تهران و منطقه یک شهر تهران را در سرشماری ۱۳۷۵ نشان می‌دهد. در این جدول ملاحظه می‌شود که برخورداری مردم منطقه یک تهران از امکانات و تسهیلات زندگی همچون تلفن، گاز لوله‌کشی و حمام به مراتب بیشتر از خانوارهای ساکن شهر تهران بوده است و برخورداری از آب لوله‌کشی و برق نیز تقریباً نزدیک به شهر تهران بوده است. هر چند که ارقام موجود نشانه بهبود وضع تسهیلات خانوارهای تهرانی می‌باشد اما تأمین و تعمیر آن برای همه خانوارهای ساکن شهر تهران ضروری به نظر می‌رسد. نقشه‌های شماره ۲۰۴۰۱۰۲/۱ تا ۲۰۴۰۱۰۲/۶ میزان برخورداری مردم منطقه یک تهران از امکانات و تسهیلات زندگی را (بر حسب درصد) و به تفکیک حوزه‌های آماری منطقه یک نشان می‌دهد.



جمهوری اسلامی ایران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

مناطق یک تهران (مقیاس 1:50,000) - سال 1395

راهنما



مرز حوضه های شهری
مرز مناطق شهرداری
محدوده منطقه یک

1395/05/01 - 1395/05/01



مدیر طرح: احمد سعیدیا
پژوهشی: محمداستادعلی دانشی
کنترل: احمد سعیدیا
GIS: علی رضوی زاده - دیا شریفی
شماره پروانه:
شماره طرح: ۵۳-۵۰-۱۰
شماره نقشه: ۶,۱۱۷
تاریخ: شهریور ۱۳۹۱
مقیاس: ۱/۵۰,۰۰۰





سازمان شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

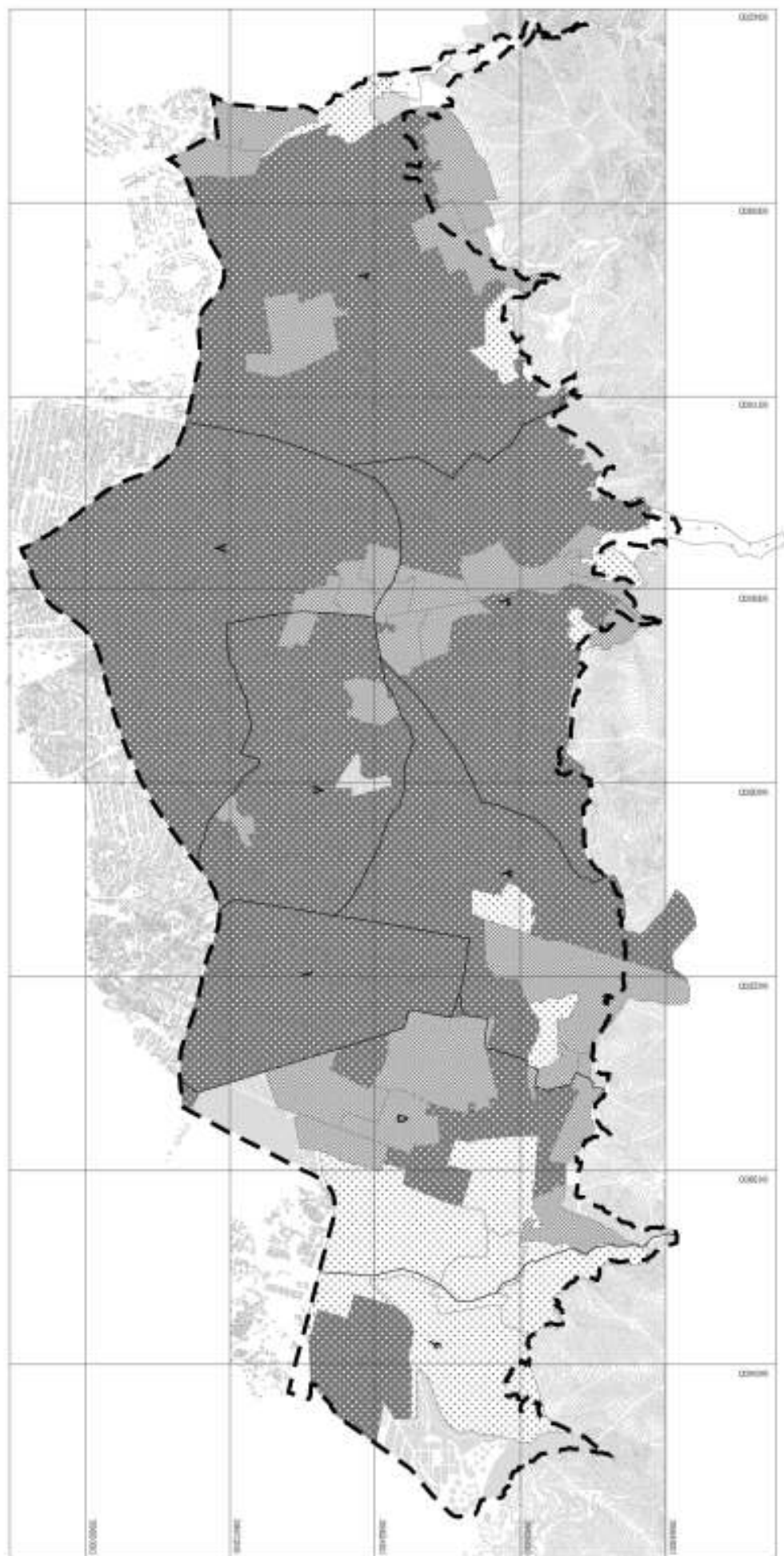
عنوان نقشه:

مناطق یک شهرداری تهران - سال ۱۳۹۰

راهنما

| | |
|----------|--|
| ۷ | |
| ۸ - ۸۶ | |
| ۸۷ - ۹۲ | |
| ۹۳ - ۹۸ | |
| ۹۹ - ۱۰۰ | |

حوزه طرح شهری
 مرزهای شهرداری
 محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

پژوهشگر: محمدرضا شاکر

کنترل: احمد سعیدیا

GIS: علی باقری راد - زویا شیریان

شماره پروژه:

شماره طرح: ۱۸۲-۹۰-۱۸

شماره نقشه: P.1/A

تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰





سازمان شهرداری تهران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

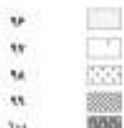
عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

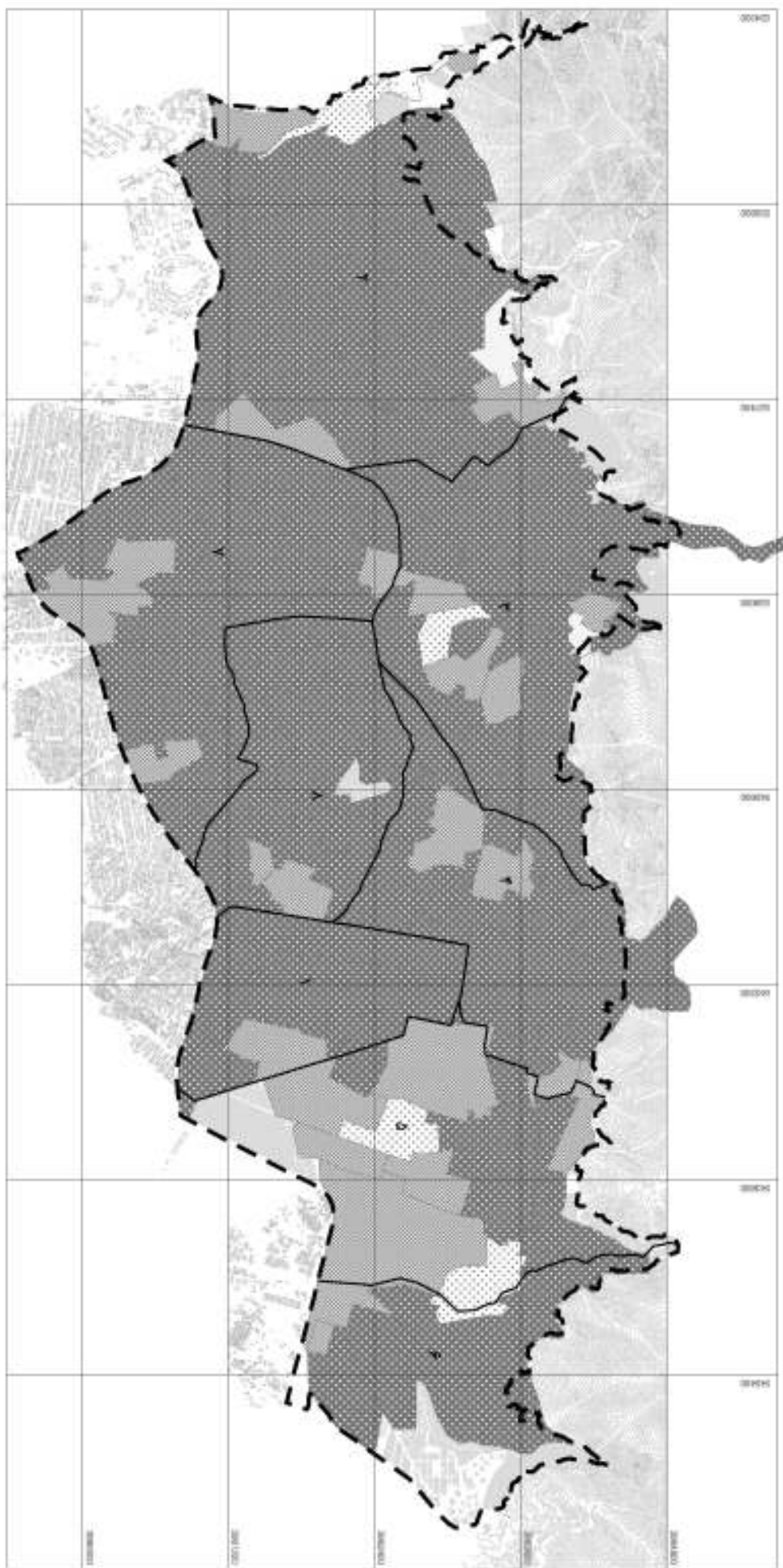
عنوان نقشه:

سازمان شهرداری تهران - تهران - ۱۳۹۰

واحداً



محدوده های شهری
محدوده های شهرداری
محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیان

معاون: محمداحمدهاجی تاجری

کنترل: احمد سعیدیان

۱۳۹۰ خرداد ماه - تهران - سازمان شهرداری تهران

شماره پروژه:

شماره طرح: U-۱-۱۳۲

شماره نقشه:

۶۰۹

تاریخ:

شهریور ۱۳۹۱

مقیاس:

۱:۵۰,۰۰۰





شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

مخطرات زلزله شهری در محدوده مطالعاتی ۱۳۹۵

راهنما

۷

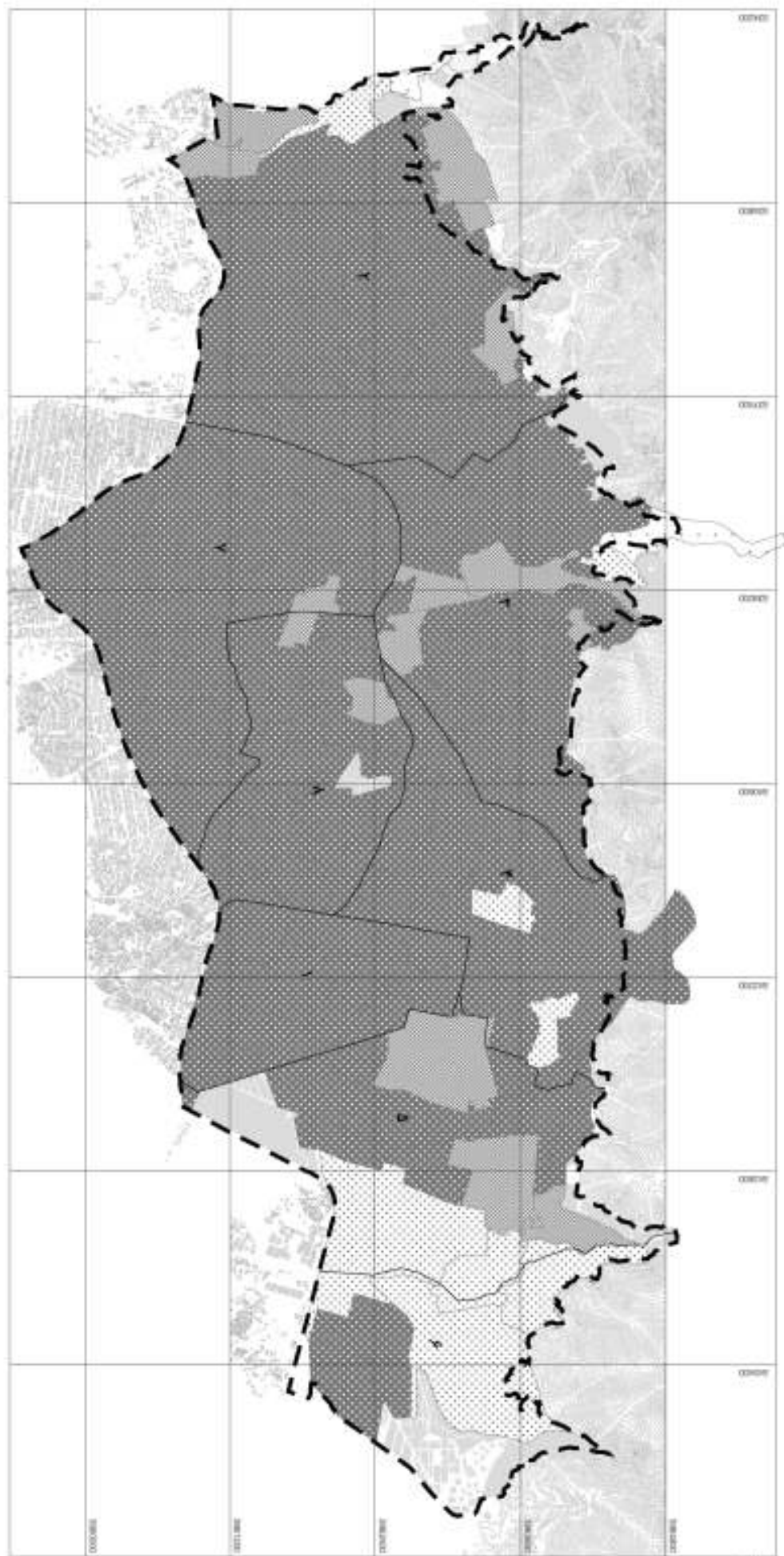
۸ - ۸۱

۸۲ - ۹۳

۹۴ - ۹۷

۹۸ - ۱۰۰

محدوده های شهری
مناطق شهری
محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

پژوهش: محمداسماعیل ناصحی

کنترل: احمد سعیدیا

GIS: علی دهنوی زاده - سارا قزلباشی

شماره پروانه:

شماره طرح: ۱۰-۱۸۲

شماره نقشه: ۶.۱/۱۷

تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



جدول شماره (۵) - درصد خانوارهای معمولی استفاده‌کننده از برخی تسهیلات در محل سکونت خود به

تفکیک

| تسهیلات | | | | | شرح |
|---------|-------------|-------------|------|------|----------|
| حمام | گازلوله‌کشی | آب لوله‌کشی | تلفن | برق | |
| ۹۰/۷ | ۶۸/۳ | ۹۸/۹ | ۶۲/۹ | ۹۹/۸ | شهرتهران |
| ۹۴/۶ | ۷۵/۷ | ۹۶/۵ | ۸۳/۵ | ۹۸/۲ | منطقه یک |

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵

۴-۱- بررسی قطعه‌بندی زمین، سرانه زمین، سرانه زیربنا و تراکم ساختمانی در

منطقه یک

• بررسی قطعه‌بندی زمین:

جدول شماره (۶)، طبقه‌بندی قطعات زمین منطقه یک را براساس مساحت قطعه، نشان داده و سهم هر طبقه را در هر یک از نواحی نه‌گانه مشخص می‌سازد. همان‌طور که در جدول مذکور دیده می‌شود، اندازه قطعات زمین به سه دسته به شرح زیر تقسیم‌بندی شده است:

۱- قطعه زمین‌های با مساحت کوچکتر از ۳۰۰ مترمربع

۲- قطعه زمین‌های با مساحت بین ۳۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع

۳- قطعه زمین‌های با مساحت بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع

• قطعه زمین‌های با مساحت کوچکتر از ۳۰۰ مترمربع، با سهمی بیش از ۴۵ درصد از قطعات زمین در منطقه یک، تقریباً نیمی از قطعه زمین‌های منطقه را شامل می‌شوند. اما سهم این رده در نواحی مختلف منطقه، متفاوت است. بدین ترتیب که این سهم در نواحی شش (دارآباد) و نه (خارج از حریم قانونی در شمال منطقه) به میزان قابل توجهی می‌رسد، و در ناحیه شش بیش از ۹۰ درصد از قطعات را به خود اختصاص می‌دهد. اما بالعکس در ناحیه یک (فرمانیه) به کمترین میزان از کل قطعات این ناحیه یعنی ۲۳ درصد می‌رسد.

شایان ذکر است که این گروه از قطعات زمین در پنج ناحیه سه، پنج، شش، هشت و نه بیشترین سهم از قطعات ناحیه را دارا می‌باشند.

• قطعه زمین‌های با مساحت ۳۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع، با سهمی معادل ۴۴ درصد در کل منطقه بعد از قطعه زمین‌های کوچکتر از ۳۰۰ مترمربع، در رده دوم قرار می‌گیرند.

این دسته از قطعات زمین، در چهار ناحیه یک، دو، چهار و هفت، بیشترین سهم از قطعه زمین‌های ناحیه را به خود اختصاص می‌دهد. سهم این گروه از قطعه زمین‌ها نیز در نواحی مختلف متفاوت است، به طوری که در ناحیه یک (فرمانیه) به بیشترین مقدار خود رسیده و ۶۳ درصد از قطعات زمین این ناحیه را شامل می‌شود. اما بالعکس در ناحیه شش (دارآباد) تنها سهمی معادل ۷ درصد را دارا می‌باشد. و در نهایت زمین‌های بزرگتر از ۱۰۰۰ متر مربع، بیش از ۱۰ درصد از قطعات زمین در منطقه را شامل می‌شوند. سهم این دسته از اراضی در ناحیه دو (زعفرانیه- ولنجک) در بیشترین میزان خود یعنی بیش از ۱۷ درصد قرار داشته و کمترین سهم را در ناحیه شش (دارآباد) با ۱/۴۴ درصد دارا می‌باشد.^۱

۱- جهت اطلاع بیشتر به جداول ضمیمه ۱-۴ رجوع شود.

جدول شماره (۶) - سهم قطعات زمین در منطقه یک به تفکیک نواحی نه گانه. (درصد)

| نواحی | اندازه قطعه (مترمربع) | $S < 300$ | $300 < S < 1000$ | $S < 1000$ | جمع |
|-------------------------|-----------------------|-----------|------------------|------------|-----|
| یک (فرمانیه) | | ۲۳/۴۵ | ۶۳/۴۴ | ۱۳/۱۱ | ۱۰۰ |
| دو (زعفرانیه، ولنجک) | | ۳۳/۲۳ | ۴۹/۴۹ | ۱۷/۲۸ | ۱۰۰ |
| سه (دربند) | | ۵۲/۵۰ | ۳۹/۴۰ | ۸/۱۰ | ۱۰۰ |
| چهار (نیاوران) | | ۳۸/۶۵ | ۴۹ | ۱۲/۳۵ | ۱۰۰ |
| پنج (اقدسیه) | | ۴۵/۸۰ | ۴۳/۲۰ | ۱۱/۰۰ | ۱۰۰ |
| شش (دارآباد) | | ۹۱/۶۴ | ۶/۹۲ | ۱/۴۴ | ۱۰۰ |
| هفت (الهییه) | | ۳۲/۴۰ | ۵۵/۷۵ | ۱۱/۸۵ | ۱۰۰ |
| هشت (چیزر) | | ۵۳ | ۴۱/۸۰ | ۵/۲۰ | ۱۰۰ |
| نه | | ۸۰/۸۸ | ۱۳/۵۷ | ۵/۵۵ | ۱۰۰ |
| منطقه یک | | ۴۵/۷۹ | ۴۳/۹۹ | ۱۰/۲۲ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در GIS تهران.

جدول شماره (۷) تعداد قطعات مسکونی و میانگین مساحت قطعه مسکونی را به تفکیک محلات ۳۱ گانه در منطقه یک نشان می‌دهد.. لازم به ذکر است که تعداد قطعات مسکونی در منطقه معادل ۲۹۹۲۶ قطعه و میانگین مساحت در منطقه نیز ۴۹۸/۳۵۶ مترمربع می‌باشد.

جدول شماره (۷) - تعداد قطعات مسکونی و میانگین مساحت قطعه مسکونی به تفکیک محلات

۳۱ گانه در منطقه یک

| ردیف | نام محله | میانگین مساحت قطعه مسکونی (مترمربع) | تعداد قطعات مسکونی |
|------|-----------|-------------------------------------|--------------------|
| ۱ | اقدسیه | ۶۳۳/۵۴ | ۶۴۸ |
| ۲ | الهیة | ۷۴۹/۵۹ | ۸۰۷ |
| ۳ | اوین | ۴۳۶/۷۶ | ۶۵۷ |
| ۴ | باغ فردوس | ۷۹۸/۲۹ | ۷۶۶ |
| ۵ | باغستان | ۴۲۲/۹۲ | ۸۳۶ |
| ۶ | بوعلی | ۳۸۷/۱۴ | ۱۳۸۴ |
| ۷ | پسیان | ۵۷۹/۰۷ | ۱۱۴۰ |
| ۸ | پل رومی | ۷۸۸/۶۴ | ۸۲۷ |
| ۹ | تجریش | ۴۱۷/۷۶ | ۸۲۳ |
| ۱۰ | جعفرآباد | ۴۷۸/۵۴ | ۱۱۸۶ |
| ۱۱ | جماران | ۵۶۱۹/۶۷ | ۹۰۷ |
| ۱۲ | چیدر | ۴۳۴/۹۴ | ۱۱۷۵ |
| ۱۳ | حدیقه | ۳۳۶/۶۵ | ۳۲۶ |
| ۱۴ | دارآباد | ۳۲۴/۱۰ | ۸۳۳ |
| ۱۵ | دانشگاه | ۷۶۸/۵۸ | ۳۴۳ |
| ۱۶ | دریند | ۲۸۹/۹۴ | ۱۹۵۱ |
| ۱۷ | درکه | ۵۱۱/۶۲ | ۲۱۱ |
| ۱۸ | دزاشیب | ۳۹۵/۹۰ | ۲۴۱۲ |
| ۱۹ | زعفرانیه | ۵۸۸/۹۵ | ۱۲۴۲ |
| ۲۰ | سامیان | ۶۷۰/۳۸ | ۱۰۹۷ |
| ۲۱ | سعدآباد | ۴۶۶/۱۴ | ۵۱۸ |
| ۲۲ | نفت | ۲۳۸/۲۶ | ۱۳۱۳ |
| ۲۳ | فرمانیه | ۸۱۷/۶۴ | ۱۰۰۱ |

ادامه جدول شماره (۷):

| ردیف | نام محله | میانگین مساحت قطعه مسکونی (مترمربع) | تعداد قطعات مسکونی |
|------|----------|-------------------------------------|--------------------|
| ۲۴ | قیطریه | ۴۶۴/۲۴ | ۱۰۳۲ |
| ۲۵ | کاشانک | ۵۳۲/۰۳ | ۸۱۸ |
| ۲۶ | کامرانیه | ۷۰۱/۸۸ | ۸۳۰ |
| ۲۷ | محمودیه | ۶۷۴/۴۳ | ۸۴۲ |
| ۲۸ | نخجوان | ۶۹۷/۱۵ | ۱۲۵۲ |
| ۲۹ | نوبنیاد | ۱۳۳۷/۷۵ | ۲۸۷ |
| ۳۰ | نیاوران | ۴۵۱/۱۳ | ۱۶۶۲ |
| ۳۱ | ولنجک | ۸۸۲/۶۴ | ۱۰۰۱ |

مأخذ: ۱- اطلاعات موجود در TGIS تهران

۲- برداشت مشاور از کاربری‌های منطقه

- بررسی سرانه زمین مسکونی در منطقه یک
- طبق برآورد این مشاور، جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ معادل ۲۷۲۰۰۰ نفر خواهد بود. بر این اساس، با توجه به اینکه مساحت کل قطعه زمین مسکونی در منطقه ۱۴۹۱۳۸۰۸/۵۰ مترمربع برآورد شده، سرانه زمین مسکونی موجود در منطقه ۵۴/۸۳ مترمربع می‌باشد.
- جدول شماره (۸) سرانه زمین مسکونی منطقه یک را به تفکیک محلات ۳۱ گانه منطقه نشان می‌دهد.
- مطابق اطلاعات مندرج در جدول شماره (۸)، محلات "اقدسیه"، "باغ فردوس"، "پل رومی"، "درکه"، و "فرمانیه"، با سرانه‌های مسکونی ۱۰۰ متر و بیشتر، بالاترین سرانه‌های زمین مسکونی در منطقه را دارا می‌باشند. و بالعکس محلات "شهرک نفت"، "باغستان"، "دانشگاه"، "دربند" و "قیطریه" دارای سرانه‌های مسکونی کمتری نسبت به سایر محلات می‌باشند.
- از مقایسه دو ستون سمت چپ جدول مذکور، چنین برمی‌آید که محلات دارای تراکم مسکونی بیشتر از سرانه مسکونی کمتری بهره‌مند می‌باشند و محلات با تراکم کمتر از سرانه بیشتری برخوردار می‌باشند.

همچنین براساس رقم "سرانه مسکونی" مصوب طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۷۰)، که برای رده محله‌ای برابر ۲۰/۹۳۱ مترمربع می‌باشد، می‌توان گفت کلیه محلات منطقه یک (براساس جمعیت سال ۱۳۷۵) از لحاظ سرانه مسکونی در وضعیت مطلوبی قرار دارند.

- بررسی سرانه زیربنای مسکونی در منطقه یک:
- به علت عدم وجود اطلاعات مدون و پردازش شده در این زمینه و همچنین عدم وجود اطلاعات زیربنای کلیه ساختمان‌های منطقه یک- به تفکیک نواحی یا محلات بررسی این موضوع میسر نبوده است.

جدول شماره (۸) - سرانه مسکونی و تراکم مسکونی محلات ۳۱ گانه منطقه یک:

| ردیف | نام محله | سطح مسکونی (هکتار) | جمعیت (نفر) | تراکم مسکونی (نفر در هکتار) | سرانه مسکونی (مترمربع) |
|------|-----------|-----------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------|
| ۱ | اقدسیه | ۱۰۲/۸۵ | ۶۵۰۱ | ۶۳/۲۰ | ۱۵۸/۲۱ |
| ۲ | الهیه | ۶۰/۳۷ | ۶۳۱۴ | ۱۰۴/۵۹ | ۹۵/۶۱ |
| ۳ | اوین | ۲۸/۷۴ | ۳۹۱۸ | ۱۳۶/۳۲ | ۷۳/۳۵ |
| ۴ | باغ فردوس | ۶۱/۱۶ | ۵۰۰۰ | ۸۱/۷۵ | ۱۲۲/۳۲ |
| ۵ | باغستان | ۳۵/۵۳ | ۷۹۹۸ | ۲۲۵/۱۱ | ۴۴/۴۲ |
| ۶ | بوعلی | ۵۳/۴۸ | ۹۷۸۷ | ۱۸۳ | ۵۴/۶۳ |
| ۷ | پسیان | ۶۶/۰۴ | ۷۴۵۴ | ۱۱۲/۸۷ | ۸۸/۵۹ |
| ۸ | پل رومی | ۶۵/۳۲ | ۵۶۶۵ | ۸۶/۷۳ | ۱۱۵/۳ |
| ۹ | تجریش | ۳۴/۴۰ | ۵۲۸۴ | ۱۵۳/۴۳ | ۶۰/۷۲ |
| ۱۰ | جعفرآباد | ۵۶/۶۱ | ۷۵۹۲ | ۱۳۴/۱۱ | ۷۵/۵۶ |
| ۱۱ | جماران | ۴۷/۲۲ | ۵۶۵۲ | ۱۱۹/۷۰ | ۸۳/۵۴ |
| ۱۲ | چیدر | ۵۱/۰۹ | ۱۱۵۴۵ | ۱۲۳/۲۱ | ۸۱/۲۳ |
| ۱۳ | حدیقه | ۱۱/۲۱ | ۱۹۳۳ | ۱۷۲/۴۳ | ۵۷/۹۹ |
| ۱۴ | دارآباد | ۲۶/۸۲ | ۵۲۵۴ | ۱۹۵/۹۰ | ۵۱/۰۴ |
| ۱۵ | دانشگاه | ۲۶/۱۷ | ۷۸۷۶ | ۳۰۰/۹۶ | ۳۳/۲۲ |
| ۱۶ | دربند | ۵۱/۷۵ | ۱۳۵۴۹ | ۲۳۸/۷۵ | ۴۱/۸۶ |
| ۱۷ | درکه | ۱۰/۸۳ | ۷۹۲ | ۷۳/۱۳ | ۱۳۶/۷۴ |
| ۱۸ | دزاشیب | ۹۵/۴۰ | ۱۸۴۱۷ | ۱۹۳/۰۵ | ۵۱/۸۰ |
| ۱۹ | زعفرانیه | ۷۳/۰۲ | ۸۳۸۴ | ۱۱۴/۸۲ | ۸۷/۰۹ |
| ۲۰ | سامیان | ۷۳/۲۱ | ۸۴۹۷ | ۱۱۶/۰۶ | ۸۶/۱۶ |
| ۲۱ | سعدآباد | ۲۳/۹۹ | ۲۹۸۰ | ۱۲۴/۵۵ | ۸۰/۲۸ |
| ۲۲ | نفت | ۳۳/۵۱ | ۱۱۵۳۸ | ۳۴۴/۳۱ | ۲۹/۰۴ |
| ۲۳ | فرمانیه | ۸۱/۹۱ | ۸۱۲۹ | ۹۹/۲۴ | ۱۰۰ |
| ۲۴ | قیطریه | ۴۸/۱۲ | ۹۶۵۵ | ۲۰۰/۶۴ | ۴۹/۸۳ |
| ۲۵ | کاشانک | ۴۳/۴۹ | ۶۲۲۱ | ۱۴۳/۰۴ | ۶۹/۹۱ |
| ۲۶ | کامرانیه | ۵۸/۲۸ | ۶۶۳۰ | ۱۱۳/۷۶ | ۸۷/۹۰ |
| ۲۷ | محمودیه | ۵۶/۸۷ | ۵۲۱۱ | ۹۱/۶۳ | ۱۰۹/۱۳ |
| ۲۸ | نخجوان | ۸۷/۲۹ | ۹۲۶۵ | ۱۰۶/۱۴ | ۹۴/۲۱ |
| ۲۹ | نوبنیاد | ۳۸/۳۲ | ۴۷۲۰ | ۱۹۳/۶۳ | ۵۱/۶۴ |
| ۳۰ | نیاوران | ۷۴/۷۷ | ۱۳۴۹۱ | ۱۸۰/۴۳ | ۵۵/۴۲ |
| ۳۱ | ولنجک | ۸۸/۱۲ | ۹۹۸۱ | ۱۱۳/۲۷ | ۸۸/۲۸ |

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران، اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵

۲- اطلاعات موجود در TGIS تهران.

۳- برداشت مشاور از کاربری های منطقه یک.

• بررسی تراکم ساختمانی و تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه یک به تفکیک نواحی هشتگانه قبل از دهه ۱۳۷۰

در این بخش وضعیت تراکم ساختمانی و تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه یک - به تفکیک نواحی هشتگانه تا قبل از شروع دهه ۷۰ مورد بررسی قرار گرفته است. جهت انجام این بررسی، اطلاعات ممیزی دوره سوم که مربوط به سال ۱۳۶۹ می‌باشد، مبنای محاسبات قرار گرفته است. قبل از تحلیل اطلاعات، ذکر چند نکته ضروری به نظر می‌رسد:

۱- اطلاعات ممیزی دوره سوم (۱۳۶۹) به تفکیک ۹ محله (محلات شماره ۲ تا ۱۱) می‌باشد. لازم به ذکر است که مرز این محلات با مرز نواحی هشتگانه (به جز در سه مورد بسیار جزئی) مطابقت دارد؛ لذا استفاده از اطلاعات محله‌ای ممیزی جهت روشن ساختن وضعیت تراکم در نواحی شهرداری میسر می‌باشد.

۲- محدوده ناحیه ۷ شهرداری منطقه یک، شامل مجموع محدوده محله‌های ۷ و ۱۱ ممیزی می‌باشد. بنابراین در محاسبه تراکم در ناحیه ۷ شهرداری، مجموع اطلاعات دو محله مذکور مورد استفاده قرار گرفته است.

۳- به طور کلی اطلاعات ۲۴ نوع کاربری در بررسی ممیزی سال ۶۹ وجود دارد، که از میان آنها تنها دو دسته اطلاعات شامل اطلاعات کاربری مسکونی و اطلاعات کل کاربری‌ها که اهمیت بیشتری را در بحث تراکم ساختمانی دارا می‌باشند، مورد استفاده قرار گرفته است.

۴- روش محاسبه ضریب تراکم در محاسبات ممیزی و همچنین در گزارش حاضر بدین شرح می‌باشد: ضریب تراکم در هر کاربری (یا در کل کاربری‌ها) برابر است با: مساحت کل بنا در کاربری مورد نظر (یا در کل کاربری‌ها)، تقسیم بر مساحت کل زمین در کاربری مورد نظر (یا در کل کاربری‌ها). در مورد نواحی نیز، ضریب تراکم ساختمانی در هر ناحیه برابر است با: مجموع کل مساحت بنا در همه انواع کاربری تقسیم بر مجموع کل مساحت زمین در همه انواع کاربری، در آن ناحیه.

• بررسی تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی هشتگانه (۱۳۶۹)

جدول شماره (۹) وضعیت تراکم ساختمانی و تراکم ساختمانی مسکونی منطقه یک را به تفکیک نواحی هشتگانه در سال ۶۹ نشان می‌دهد. بر اساس اطلاعات این جدول، کمترین رقم تراکم ساختمانی به ناحیه شش (دارآباد) با ۴۳ درصد اختصاص دارد و بیشترین رقم، مختص ناحیه هشت (چیندر) با ۹۴ درصد می‌باشد. بر اساس یک طبقه‌بندی با فواصل ده درصدی، نقشه تراکم ساختمانی منطقه به تفکیک نواحی به شکل نقشه تراکم ساختمانی در سال ۱۳۶۹ به دست می‌آید. که در آن

وضعیت نواحی با یکدیگر قابل مقایسه است. همچنین متوسط تراکم ساختمانی در کل منطقه که عبارت است از حاصل تقسیم مجموع کل مساحت بنا بر مجموع کل مساحت زمین (در کلیه نواحی و در کلیه کاربری‌ها)، برابر ۷۱/۹۲ درصد می‌باشد.

همان‌گونه که ذکر شد بیشترین رقم تراکم ساختمانی در سال ۶۹ به ناحیه هشت (چیندر) اختصاص دارد، که می‌توان علت آن را در فشردگی بافت این ناحیه و کوچک بودن اندازه غالب قطعات جستجو کرد. همچنین کمترین رقم تراکم، مربوط به ناحیه شش (دارآباد) می‌باشد، که می‌توان علت آن را در عدم انجام ساخت و ساز در این ناحیه، وجود اراضی بایر فراوان در آن جستجو کرد.

جدول شماره (۹) - تراکم ساختمانی و تراکم ساختمانی مسکونی منطقه یک به تفکیک نواحی هشتگانه (۱۳۶۹)

| ناحیه | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ |
|------------------------------|---------|-----------------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|
| تراکم | فرمانیه | زعفرانیه، ولنجک | دریند | نیاوران | کاشانک | دارآباد | الهیه | چیندر |
| تراکم ساختمانی (درصد) | ۸۲ | ۶۲ | ۶۶ | ۷۰ | ۶۴ | ۴۳ | ۸۶ | ۹۴ |
| تراکم ساختمانی مسکونی (درصد) | ۱۰۳ | ۱۱۵ | ۱۰۴ | ۹۷ | ۱۱۰ | ۱۴۰ | ۸۴ | ۱۱۳ |

مأخذ: اطلاعات ممیزی دوره سوم (۱۳۶۹)، مرکز آمار و اطلاعات کامپیوتری شهرداری تهران، استخراج ۱۳۸۱
ارقام کمتر از یک در این جدول نشان داده نشده است.

• تراکم ساختمانی مسکونی به تفکیک نواحی هشتگانه

با نگاهی به جدول شماره (۹)، مشخص می‌گردد که ناحیه شش (دارآباد) دارای بیشترین رقم تراکم ساختمانی مسکونی (۱۴۰ درصد) می‌باشد، و کمترین رقم تراکم ساختمانی مسکونی در ناحیه هفت (۸۴ درصد) می‌باشد.

مطابق اطلاعات جدول مذکور ناحیه شش با دارا بودن بیشترین رقم "تراکم ساختمانی مسکونی" دارای کمترین رقم "تراکم ساختمانی" می‌باشد. علت این تناقض را می‌توان در تعریف و همچنین در نحوه محاسبه تراکم بر طبق روش اتخاذ شده در ممیزی دوره سوم جستجو کرد. بدین ترتیب که بالا بودن رقم تراکم ساختمانی مسکونی ناشی از بالا بودن نسبت سطح کل زیربنای مسکونی به کل مساحت اراضی مسکونی است، در حالی که پائین بودن رقم تراکم ساختمانی ناشی از پائین بودن نسبت کل زیربنا (در تمام کاربری‌ها) به مساحت کل کاربری‌ها می‌باشد. بنابراین با در نظر گرفتن ساخت و ساز اندکی که در سال ۶۹ در ناحیه شش وجود داشته، تفاوت موجود میان دو رقم "تراکم ساختمانی" و "تراکم ساختمانی مسکونی" در آن کاملاً قابل توجیه می‌باشد.



سازمان شهرداری تهران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

تراکم ساختمانی مسکونی در سال ۱۳۸۹

راهنما

تراکم ساختمانی (درصد)

۸۰ - ۹۰

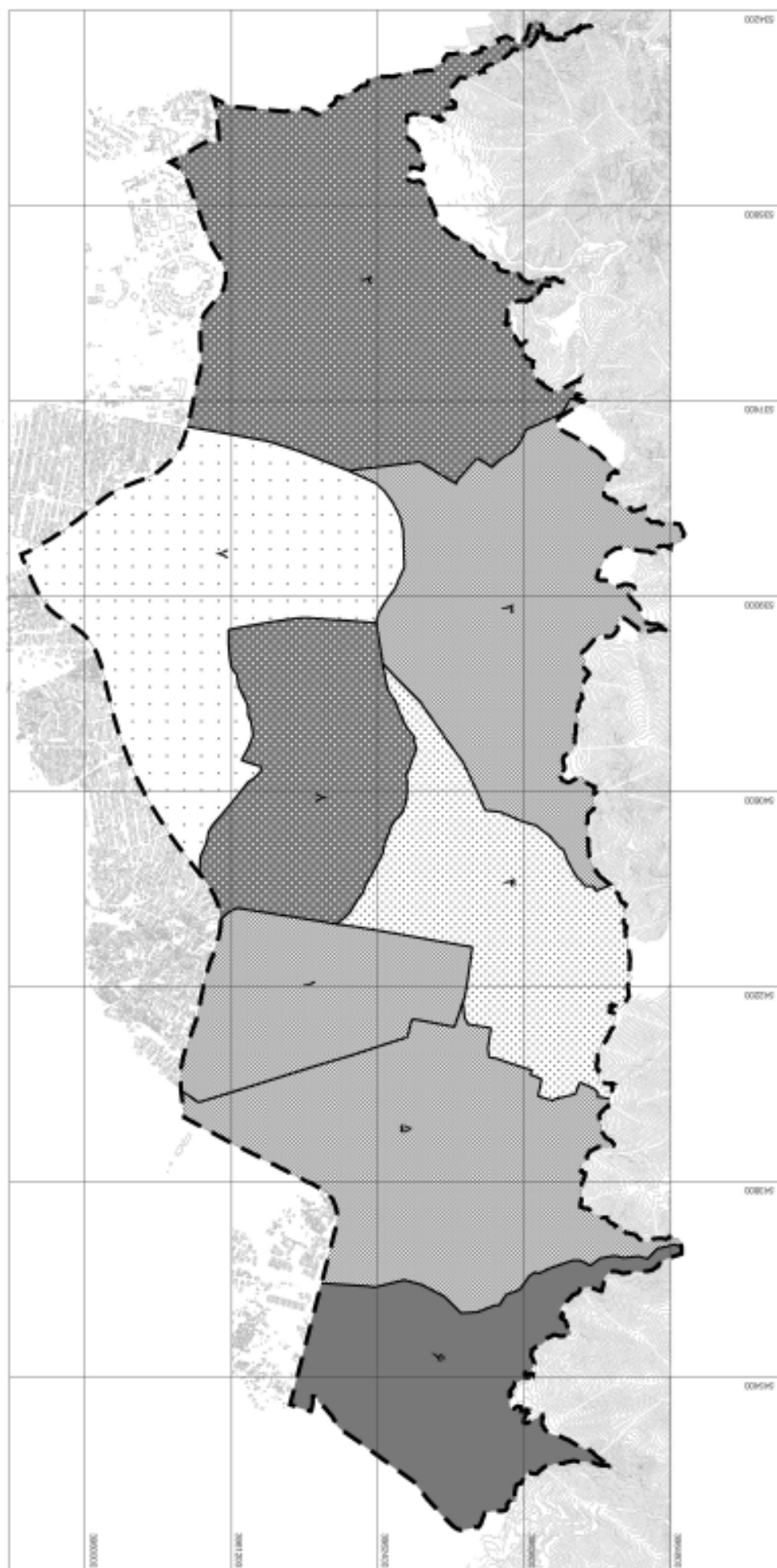
۹۰ - ۱۰۰

۱۰۰ - ۱۱۰

۱۱۰ - ۱۲۰

۱۲۰ - ۱۳۰

محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدانیا

بررسی و پژوهش: لویس الهی

کنترل: احمد سعیدانیا

GIS: علی رضوی زاده - دانا شریفی پور

شماره پرونده:

شماره طرح: ۱۳۲-۸-۱۰

شماره نقشه: ۶.۱/۱۴

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱:۱۵۰,۰۰۰



کمترین رقم تراکم ساختمانی مسکونی نیز در سال ۶۹ مربوط به ناحیه هفت (الهیه) می باشد، که پائین بودن سطح کل زیربنای مسکونی این ناحیه نسبت به سطح اراضی مسکونی آن را نشان می دهد. بدین ترتیب اگر متوسط سطح اشغال در همه نواحی (به طور ثابت) ۶۰ درصد در نظر گرفته شود، نواحی با تراکم کمتر، دارای سطح زیربنای کمتر و در نتیجه دارای تعداد طبقات کمتری می باشند؛ در مقابل نواحی با تراکم بیشتر با دارای سطح زیربنای بیشتر و در نتیجه تعداد طبقات بیشتر، خواهند بود. بر اساس یک طبقه بندی با فواصل ده درصدی، نقشه تراکم ساختمانی مسکونی منطقه یک به تفکیک نواحی به دست می آید.

• بررسی روند تحولات تراکم ساختمانی (۸۰-۷۲):

جهت بررسی روند تحولات تراکم ساختمانی در منطقه یک در طی دهه ۱۳۷۰، نیاز به اطلاعات ممیزی دوره چهارم (۱۳۸۰) وجود داشت که در مقایسه با اطلاعات ممیزی دوره سوم (۱۳۶۹) بتواند روند تغییرات تراکم ساختمانی در طی دهه ۷۰ را روشن نماید. اما به علت عدم وجود اطلاعات ممیزی دوره چهارم به شکل مدون و پردازش شده، و همچنین به علت عدم امکان بررسی اطلاعات کلیه پروانه های ساختمانی صادر شده در منطقه در طی دوره مذکور، اطلاعات پروانه ای ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک (۸۰-۷۲) جایگزین منابع فوق الذکر گردید. این آمار به دلیل اهمیت فراوانی که در افزایش تراکم ساختمانی در منطقه دارد، جایگزین مناسبی برای اطلاعات ممیزی به نظر می رسد.

• بررسی تراکم ساختمانی در پروانه های صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک به تفکیک نواحی هشتگانه (۷۲-۱۳۸۰)

جدول شماره (۱۰) و نمودار شماره (۱)، میزان تراکم ساختمانی پروانه های صادره در نواحی هشتگانه را در هر سال از دوره نه ساله مورد بررسی، بر حسب درصد نشان می دهند. همچنین روند تغییرات تراکم ساختمانی در هر ناحیه در طی سال های مذکور در نمودار شماره (۲)، به نمایش گذاشته

۷- تراکم ساختمانی در این بخش از روش زیر محاسبه شده است:

کل مساحت پروانه (طبق سند) تقسیم بر تعداد طبقات که برابر است با متراژ طبقه همکف. (با فرض یکسان بودن متراژ کلیه طبقات) اگر ۶۰ درصد مساحت قطعه زیربنا قرار گیرد، مساحت قطعه از این طریق محاسبه شده، و از تقسیم مساحت پروانه بر مساحت قطعه و ضرب کردن عدد حاصل در عدد ۱۰۰ تراکم قطعه به دست می آید.

شده است. رقم تراکم ساختمانی مطابق جدول و نمودارهای مذکور از صفردرصد تا بالاتر از ۱۰۰۰ درصد در نوسان می‌باشد. (در مواردی که رقم تراکم ساختمانی معادل عدد صفر درصد نشان داده شده است، به دلیل عدم صدور پروانه ساختمانی در متراژ مورد بررسی و در سال و ناحیه مورد نظر می‌باشد.) بر اساس اطلاعات موجود در نمودار شماره (۱)، می‌توان نقشه‌های پهنه‌بندی تراکم ساختمانی پروانه‌های بالای ۵۰۰۰ مترمربع در منطقه یک را به تفکیک نواحی هشتگانه نشان داد. این نقشه‌ها ضمن نمایش تراکم ساختمانی نواحی در هر سال، وضعیت تراکم یک ناحیه را در سال‌های متوالی قابل مقایسه می‌سازد. از این طریق بررسی گرایش به ساخت و سازهای بالای ۵۰۰۰ مترمربع در سال‌های متوالی و در نواحی مختلف قابل مشاهده است. همانگونه که در جدول شماره (۱۰) و نمودار شماره (۱)، دیده می‌شود، تغییرات عمده در تراکم ساختمانی در سال‌های مورد بررسی در سه ناحیه شش (دارآباد)، هفت (الهیه) و هشت (چیذر) رخ داده و میزان تراکم ساختمانی در پروانه‌های صادره را تا بیش از رقم ۸۰۰ درصد افزایش داده است.

همچنین تراکم کل نواحی (منطقه یک) در هر سال (۷۲ تا ۸۰) در جدول محاسبه گردیده، (آخرین سطر جدول) و نمودار شماره (۲)، روند تغییرات آن را به نمایش می‌گذارد، شایان ذکر است که بالاترین رقم تراکم ساختمانی در پروانه‌های مذکور، مربوط به سال ۱۳۷۳ با ۷۵۴/۶۰ درصد و کمترین رقم، مربوط به سال ۱۳۷۷ با ۳۲۳/۶۰ درصد می‌باشد. یک تحلیل کلی از تمام نمودارهای فوق‌الذکر، بیانگر این نکته است که در سال‌های اولیه مورد بررسی (۷۴، ۷۵ و ۷۶) میزان تراکم ساختمانی از رقم بالایی برخوردار است، اما در سال‌های میانی (۷۶ و ۷۷) این رقم عمدتاً کاهش یافته و پس از سال ۷۷ مجدداً روند فزاینده‌ای یافته است. با این تحلیل قابل پیش‌بینی است که با ادامه فروش تراکم، ارقام تراکم ساختمانی دوباره به رقمی معادل رقم سال‌های اوج خود برگردد.

۱-۵- بررسی مجتمع‌های مسکونی در منطقه بر اساس مساحت زمین، تعداد

واحد مسکونی و تعداد طبقات ساختمانی

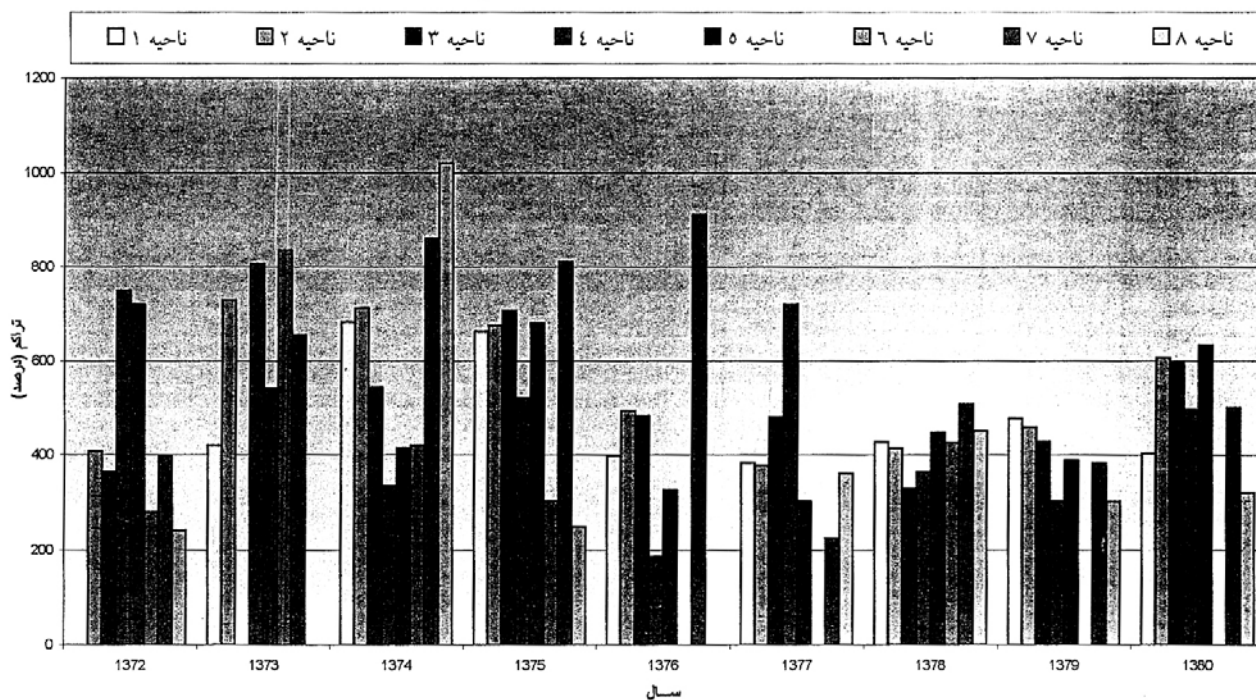
از آنجایی که کلیه اطلاعات مورد نظر جهت مطالعه وضعیت مجتمع‌های مسکونی منطقه یک، در دسترس این مشاور قرار نگرفته است، لذا بررسی و تحلیل (آمار پروانه‌های ساختمانی صادره بالا ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک، به عنوان مبنای احداث مجتمع‌های مسکونی طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۰)، جهت انجام این مطالعه در نظر گرفته شده است.

جدول شماره (۱۰) - جدول تراکم ساختمانی پروانه‌های صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع به تفکیک نواحی
هشتگانه، (۷۲-۸۰)

| سال ناحیه | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۸ | ۱۳۸۰ |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| یک | - | ۴۲۰ | ۶۸۲/۱۵ | ۶۶۱/۹۸ | ۳۹۷/۴۹ | ۳۸۳/۳۰ | ۴۲۷/۳۵ | ۴۷۷/۳۸ | ۴۰۲/۲۹ |
| دو | ۴۰۷/۳۶ | ۷۲۹/۰۷ | ۷۱۳/۱۸ | ۶۷۳/۷۶ | ۴۹۳/۳۳ | ۳۷۷/۰۵ | ۴۱۴/۶۹ | ۴۵۸/۰۳ | ۶۰۵/۵۵ |
| سه | ۳۶۲/۷۶ | - | ۵۴۲/۸۸ | ۷۰۷/۲۳ | ۴۸۲/۹۲ | ۴۸۰ | ۳۲۷/۳۰ | ۴۲۷/۹۲ | ۵۹۷/۱۲ |
| چهار | ۷۴۹/۵۸ | ۸۰۶/۲۰ | ۳۳۲/۵۰ | ۵۲۰/۷۹ | ۱۸۵/۵۴ | ۷۲۰ | ۳۶۲/۹۴ | ۳۰۰ | ۴۹۵/۵۹ |
| پنج | ۷۲۰ | ۵۴۰ | ۴۱۴/۱۱ | ۶۷۹/۸۰ | ۳۲۴/۴۰ | ۳۰۰ | ۴۴۶/۸۰ | ۳۸۸/۴۶ | ۶۳۳/۲۲ |
| شش | ۲۷۸/۱۴ | ۸۳۵/۶۲ | ۴۲۰ | ۳۰۰ | - | - | ۴۲۶/۰۱ | - | - |
| هفت | ۳۹۶/۶۰ | ۶۵۴/۴۷ | ۸۶۰/۸۹ | ۸۱۱/۷۶ | ۹۱۲/۶۲ | ۲۲۳/۲۲ | ۵۰۶/۵۳ | ۳۸۱/۸۲ | ۴۹۹/۶۳ |
| هشت | ۲۴۰ | - | ۱۰۲۰ | ۲۴۷/۵۳ | - | ۳۶۰ | ۴۵۰/۵۷ | ۳۰۰ | ۳۱۹/۳۵ |
| کل | ۴۲۱/۲۳ | ۷۵۴/۶۰ | ۶۵۷/۰۱ | ۶۷۷/۳۷ | ۴۹۰/۶۱ | ۳۲۳/۰۶ | ۴۰۹/۰۵ | ۴۱۳/۲۷ | ۵۲۶/۰۳ |

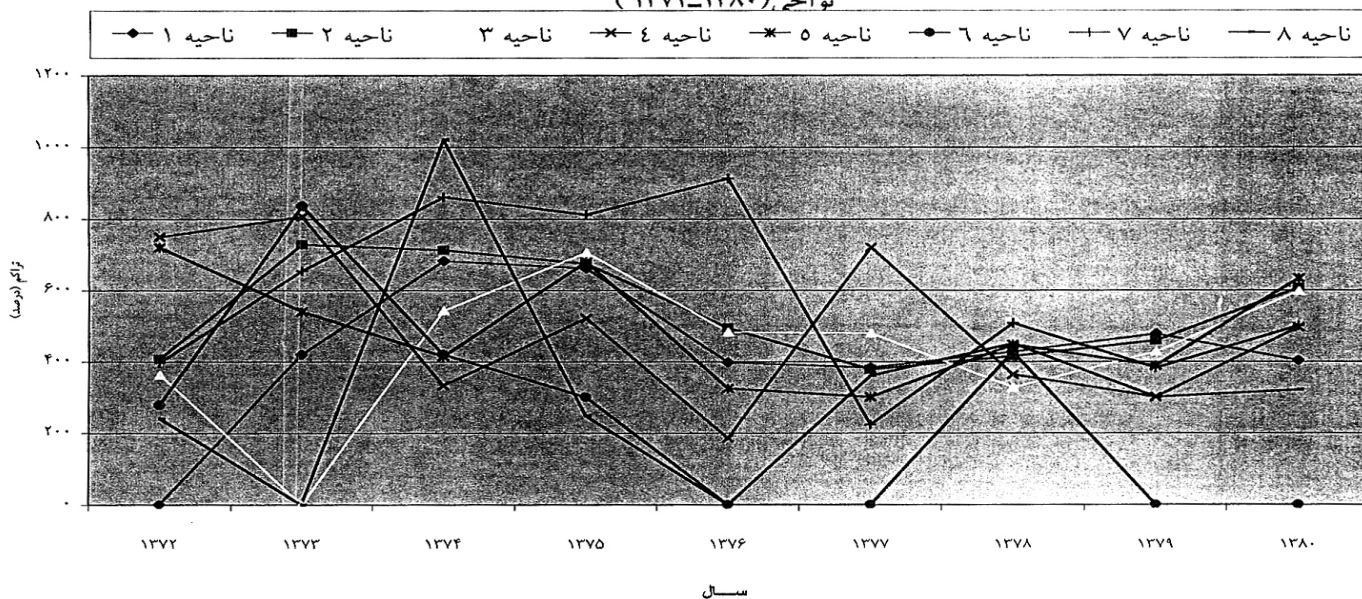
مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی منطقه یک شهرداری تهران.

نمودار (۱) : تراکم ساختمانی پروانه های صادره (بالای ۵۰۰۰ متر مربع) به تفکیک نواحی (۱۳۷۲-۱۳۸۰)



نمودار (۲) : روند تغییرات تراکم ساختمانی پروانه های صادره (بالای ۵۰۰۰ متر مربع) به تفکیک

نواحی (۱۳۷۲-۱۳۸۰)





سازمان ملی برنامه‌ریزی شهری ایران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

معاون طرح

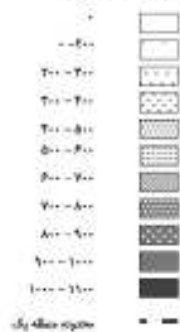
مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

معاون نقشه

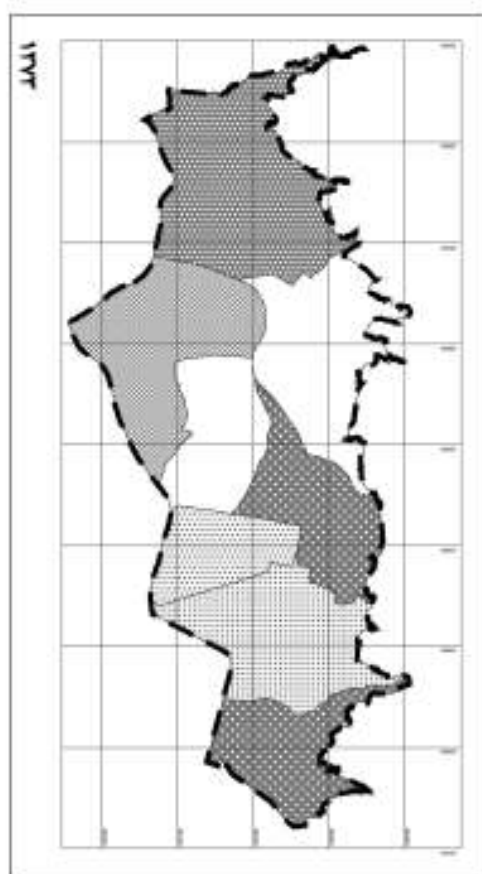
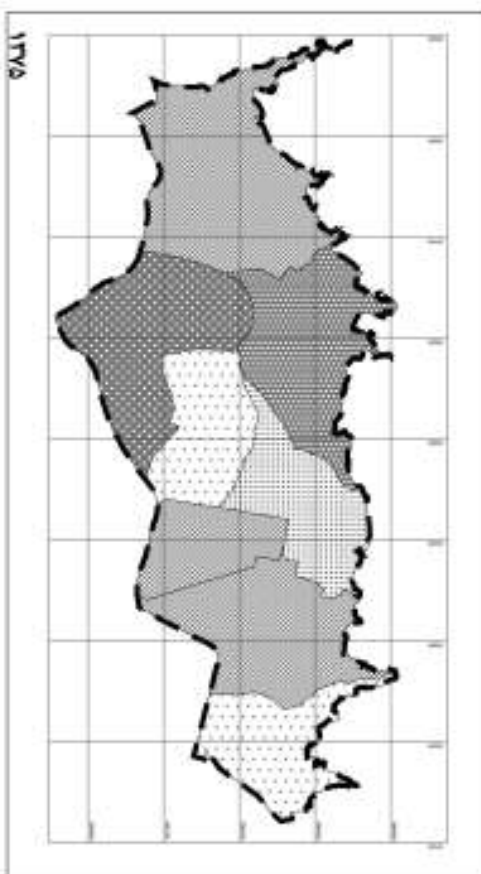
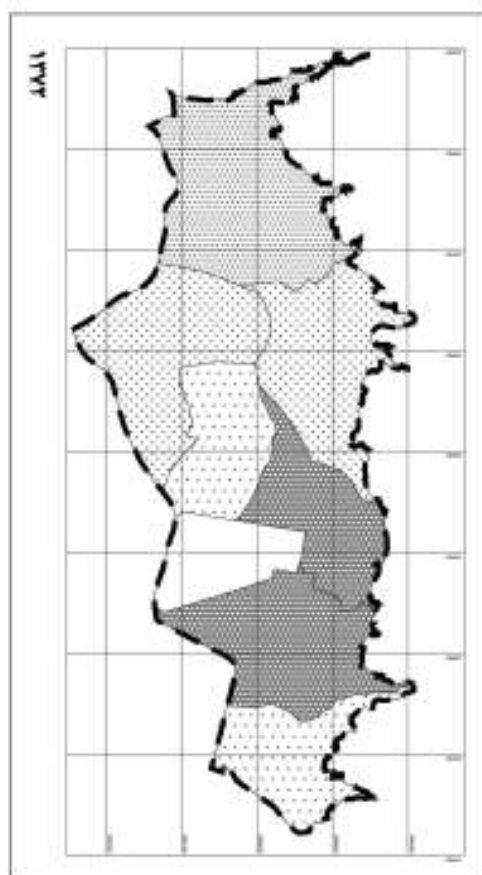
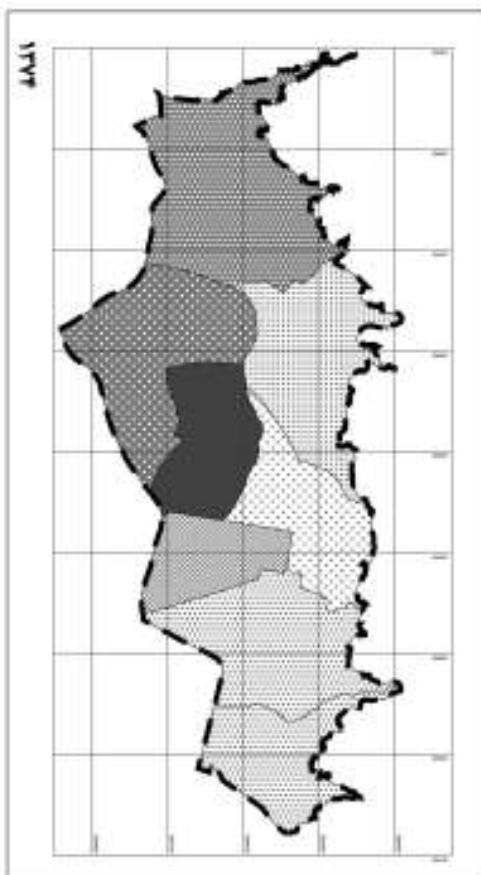
تراکم ساختمانی در پروانه های ساختمانی
بلاک ۵۰۰۰ متر مربع
۱۳۷۵ - ۱۳۷۲

راهنامه

تراکم ساختمانی (برصد)



پروژه: مطالعات توسعه شهری مناطق تهران منطقه یک شهرداری تهران



| | |
|---------------|---------------------------------|
| معاون طرح | احمد سعیدیان |
| بررسی و پژوهش | لوید آهلی |
| کنترل | رضا اعتمادیان |
| GIS | علی رحیمی زاده - زینب شریفی پور |
| شماره پروژه | |
| شماره طرح | ۱۳۳-۸۰-۱ |
| شماره نقشه | ۶۸/۱۸ |
| تاریخ | شهریور ۱۳۸۱ |
| مقیاس | ۱/۱۲۰۰۰۰ |





سازمان ملی برنامه‌ریزی و معماری
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مقیاس طرح:

مطالعات توسعه شهری
منطقه یک شهرداری تهران

مقیاس نقشه:

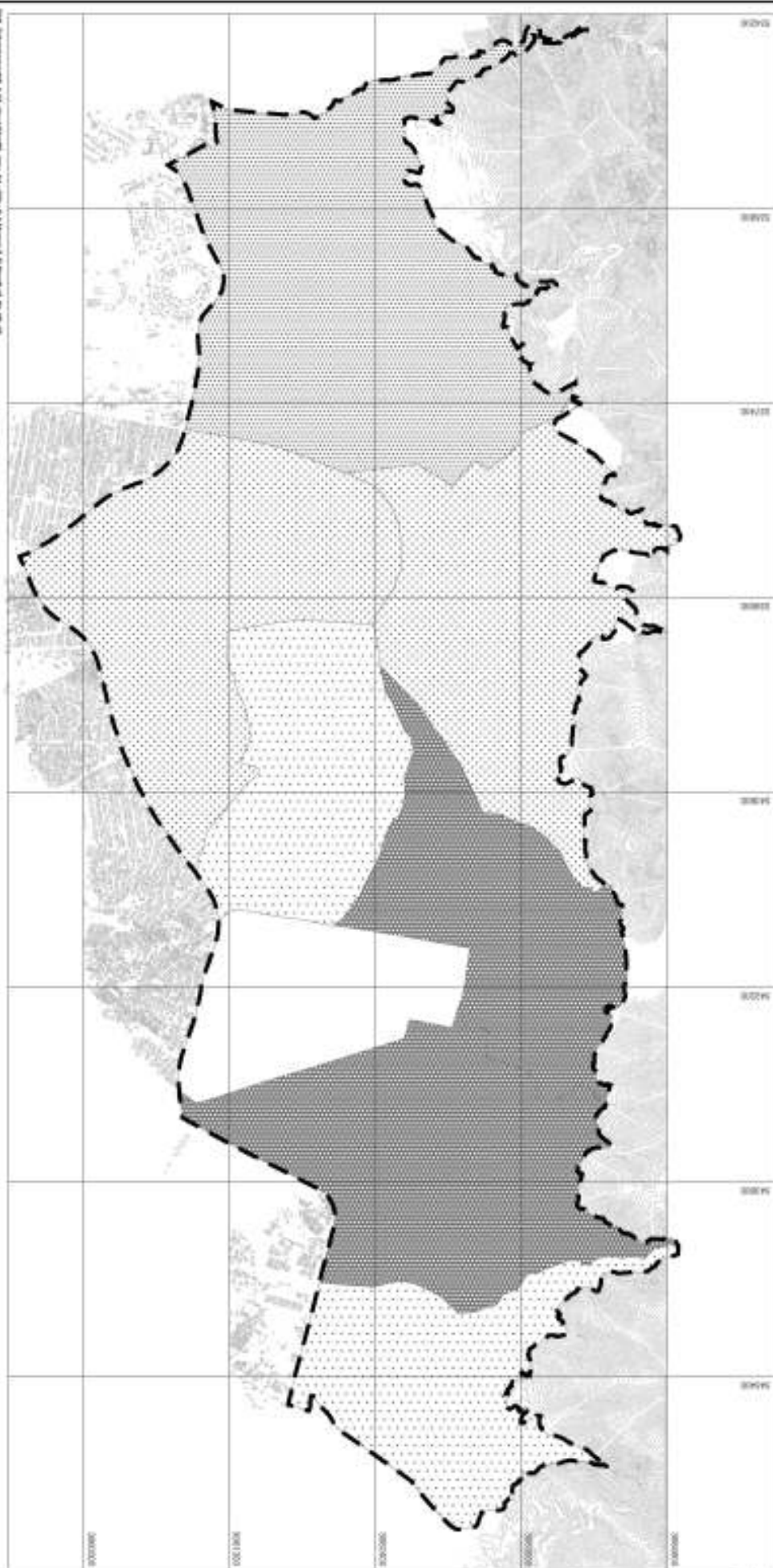
تراکم ساختمانی در پروانه های صادره
بالای ۵۰۰۰ متر مربع
۱۳۸۰

راهنما

تراکم ساختمانی (متر مربع)



C:\Users\72001415\Documents\13\1303000001\Map



| | |
|------------------|-----------------------------------|
| مهندس طرح: | احمد سعیدیان |
| ارزیس و پژوهشگر: | کوبه الهی |
| کنترل: | ریسا احمدیان |
| تاریخ: | شهر بهمن ماه - پانزده شهریور ۱۳۸۰ |
| شماره پروژه: | |
| شماره طرح: | U-۱۳۰۰۰۰۰۰ |
| شماره نقشه: | ۰.۱/۱۳ |
| تاریخ: | شهریور ۱۳۸۱ |
| مقیاس: | ۱:۵۰۰۰۰ |



این آمار که شامل اطلاعات مجموع مساحت زمین و تعداد طبقات ساختمانی این پروانه‌ها به تفکیک نواحی هشتگانه می‌باشد، جایگزین مناسبی برای آمار مجتمع‌های مسکونی منطقه می‌باشد.^۱

- بررسی نحوه توزیع پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع در بین نواحی هشتگانه (۷۲-۸۰)

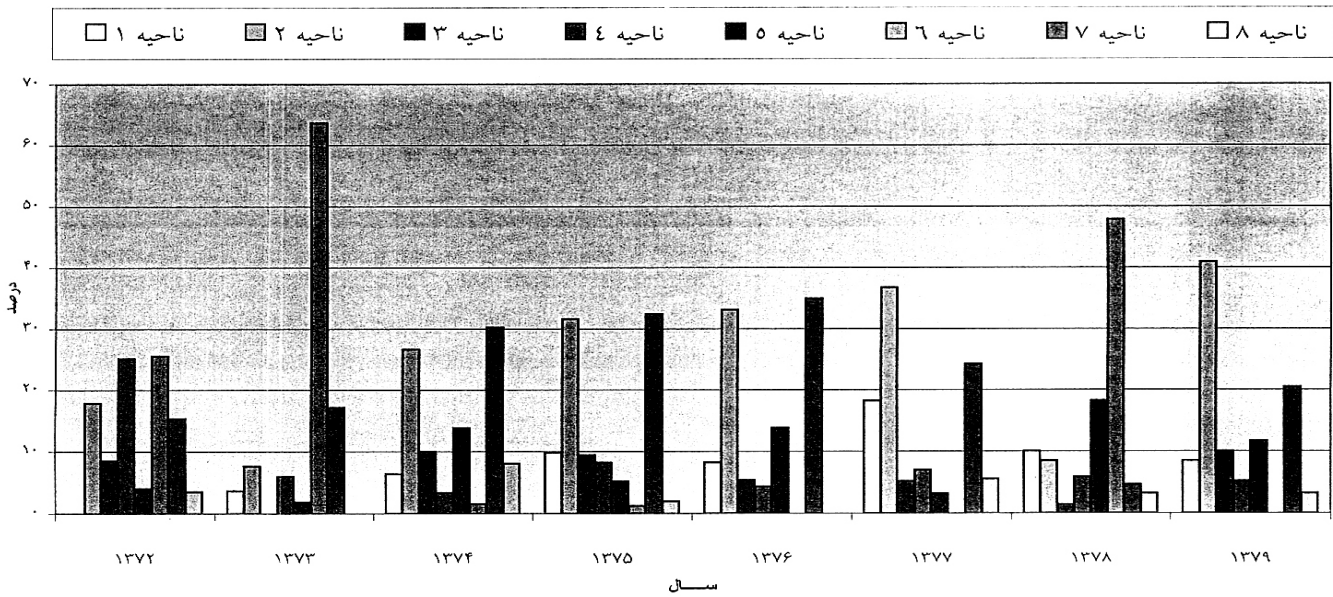
جدول شماره (۱۱) سهم هر یک از نواحی هشتگانه را از لحاظ تعداد، مترژ و طبقات از کل پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع در منطقه یک را (بر حسب درصد) نشان می‌دهد. همچنین روند تغییرات در سهم هر یک از نواحی در این جدول قابل مشاهده است.

به منظور دقت بیشتر در بررسی‌ها، نمودار شماره (۳)، جهت نمایش توزیع مترژ پروانه‌های صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع، در بین نواحی هشتگانه در هر سال تهیه شده است. ضمناً نمودار شماره (۴)، به منظور نمایش روند تغییرات سهم هر ناحیه در طی سال‌های ۷۲ تا ۸۰ ارائه شده است. ارقام موجود در این نمودارها همگی بر حسب درصد می‌باشند.

بانگاهی به نمودار شماره (۳)، مشخص می‌شود که سهم نواحی دو (زعفرانیه - ولنجک) و هفت (الهیة)، از مترژ پروانه‌های صادره در کلیه سال‌های مورد بررسی - به جز سال‌های ۷۳ و ۷۸ از سایر نواحی بالاتر است. در مقابل سهم ناحیه شش (دارآباد) در سال‌های ۷۳ و ۷۸ قابل ملاحظه می‌باشد. این مطلب گرایش به ساخت و ساز در نواحی دو و هفت در طی سال‌های ۷۲ تا ۸۰ نشان می‌دهد. همچنین نگاهی به نمودار شماره (۴)، این نتیجه را به دست می‌دهد که سهم نواحی پنج و هشت در کلیه سال‌ها روند نسبتاً یکنواختی را دنبال می‌کند، و سهم ناحیه چهار نیز به جز در سال ۷۲ - در بقیه سال‌ها از تغییرات جزئی برخوردار است. سهم نواحی یک و سه نیز در اغلب سال‌ها کمتر از ۱۱ درصد تغییر را نشان می‌دهد. جدول شماره (۱۱)

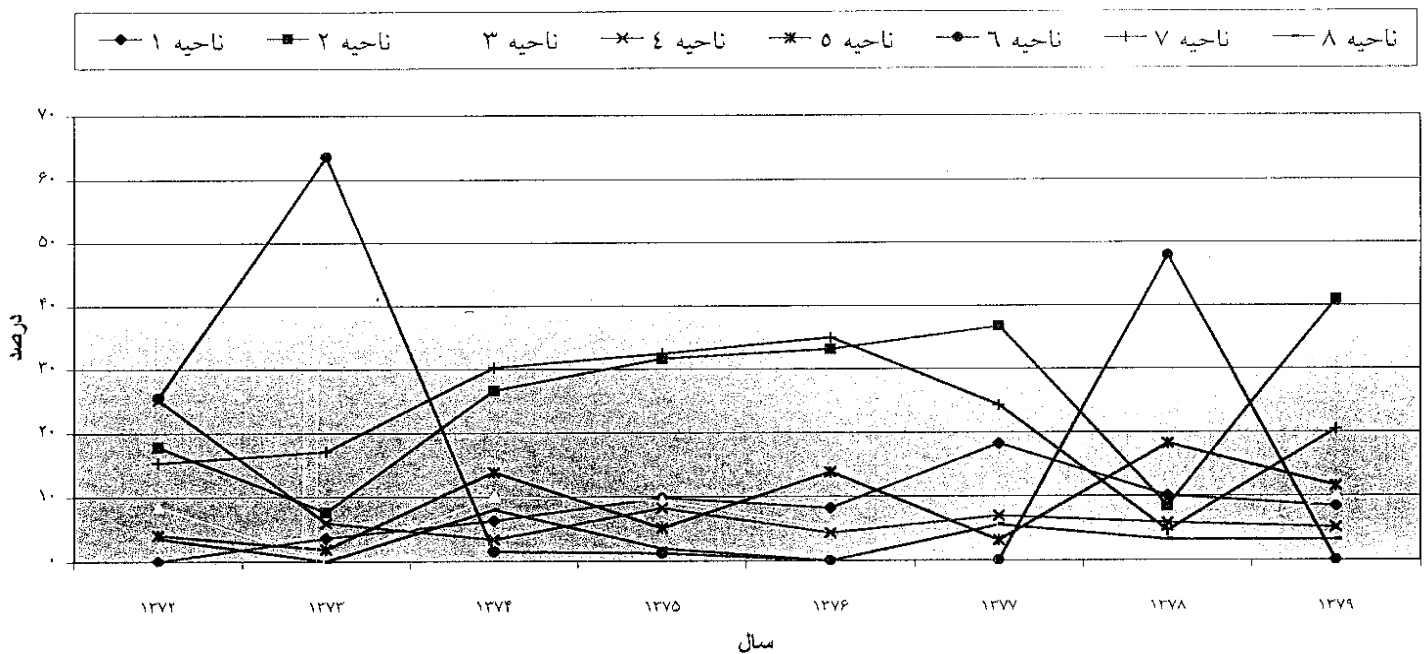
۱- به دلیل آنکه سطح اشغال مجاز در هر قطعه زمین (بر اساس مصوبات طرح تفصیلی تهران) ۶۰ درصد می‌باشد، لذا زیربنای بالای ۵۰۰۰ مترمربع در یک قطعه زمین می‌تواند نشان‌دهنده یک مجتمع مسکونی باشد.

نمودار شماره ۳: درصد صدور پروانه های صادره (بالای ۵۰۰۰ متر مربع) به تفکیک نواحی از لحاظ متراژ (۱۳۷۲-۱۳۸۰)



نمودار شماره ۴: روند صدور پروانه های صادره (بالای ۵۰۰۰ متر مربع) به تفکیک نواحی از لحاظ متراژ

(۱۳۷۲-۱۳۸۰)



جدول شماره (۱۱) - توزیع پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک به تفکیک تعداد، متراژ و تعداد طبقات (۷۲-۸۰)

| سال | ۱۳۷۲ | | | ۱۳۷۳ | | | ۱۳۷۴ | | | ۱۳۷۵ | | | ۱۳۷۶ | | | ۱۳۷۷ | | | ۱۳۷۸ | | | ۱۳۷۹ | | | ۱۳۸۰ | | | ناحیه |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | تعداد | متراژ | طبقات | |
| یک | ۰ | ۰ | ۰ | ۷/۱ | ۳/۷ | ۴/۷ | ۸ | ۶/۴ | ۸/۹ | ۱۲/۷ | ۹/۸ | ۱۲/۴ | ۱۱/۵ | ۸/۲ | ۸/۶ | ۱۷/۸ | ۱۸/۲ | ۱۸/۶ | ۱۹/۶ | ۱۰/۰ | ۲۰/۴ | ۹/۳ | ۸/۴ | ۱۰/۴ | ۱۳/۶ | ۱۰/۳ | ۱۱/۸ | یک |
| دو | ۱۸/۷ | ۱۷/۹ | ۱۸/۴ | ۱۴/۳ | ۷/۷ | ۱۸/۳ | ۳۰ | ۲۶/۷ | ۲۲/۹ | ۳۳/۸ | ۳۱/۶ | ۳۲/۳ | ۳۸/۴ | ۳۳/۲ | ۳۹/۴ | ۳۵/۷ | ۳۶/۷ | ۳۸/۵ | ۱۵/۶ | ۸/۴ | ۱۶/۰ | ۳۸/۸ | ۴۰/۹ | ۴۳/۸ | ۲۴/۳ | ۲۷/۰ | ۲۷/۴ | دو |
| سه | ۱۲/۵ | ۸/۵ | ۱۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۱/۷ | ۹/۸ | ۹/۵ | ۹/۷ | ۷/۷ | ۵/۳ | ۷/۷ | ۴/۸ | ۵/۲ | ۴/۸ | ۷/۹ | ۱/۴ | ۳/۱ | ۷/۴ | ۱۰/۱ | ۷/۴ | ۱۰/۶ | ۱۲/۸ | ۱۲/۵ | سه |
| چهار | ۱۲/۵ | ۲۵/۲ | ۱۹/۲ | ۱۴/۳ | ۵/۹ | ۱۷/۶ | ۴ | ۳/۴ | ۲/۲ | ۸/۴ | ۸/۳ | ۸/۰ | ۷/۷ | ۴/۴ | ۳/۷ | ۷/۲ | ۶/۹ | ۷/۳ | ۱۳/۷ | ۵/۹ | ۱۲/۷ | ۵/۵ | ۵/۲ | ۲/۵ | ۱۰/۶ | ۱۰/۴ | ۹/۴ | چهار |
| پنج | ۶/۳ | ۴/۰ | ۹/۶ | ۷/۲ | ۱/۹ | ۶/۱ | ۱۸ | ۱۳/۹ | ۱۴/۵ | ۵/۷ | ۵/۲ | ۵/۳ | ۱۹/۳ | ۱۳/۸ | ۱۸/۱ | ۳/۶ | ۳/۲ | ۳/۱ | ۱۷/۶ | ۱۸/۳ | ۲۰/۸ | ۱۴/۹ | ۱۱/۷ | ۱۴/۱ | ۱۶/۶ | ۱۵/۶ | ۱۷/۳ | پنج |
| شش | ۱۸/۷ | ۲۵/۵ | ۱۰/۴ | ۲۱/۴ | ۶۳/۶ | ۱۷/۵ | ۲ | ۱/۵ | ۱/۴ | ۱/۴ | ۱/۳ | ۰/۵۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۱/۸ | ۴۷/۹ | ۱۰/۹ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | شش |
| هفت | ۲۵ | ۱۵/۴ | ۲۷/۲ | ۳۵/۷ | ۱۷/۲ | ۳۵/۸ | ۲۴ | ۳۰/۳ | ۳۱/۹ | ۲۵/۴ | ۳۲/۴ | ۲۹/۴ | ۱۵/۴ | ۳۴/۹ | ۲۲/۵ | ۲۸/۵ | ۲۴/۳ | ۲۴/۰ | ۷/۹ | ۴/۷ | ۹/۸ | ۲۰/۴ | ۲۰/۴ | ۱۹/۳ | ۲۱/۳ | ۲۱/۴ | ۱۹/۹ | هفت |
| هشت | ۶/۳ | ۳/۵ | ۳/۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۴ | ۸ | ۶/۵ | ۲/۸ | ۱/۹ | ۲/۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳/۶ | ۵/۵ | ۳/۷ | ۵/۹ | ۳/۴ | ۶/۳ | ۳/۷ | ۲/۳ | ۲/۵ | ۳/۰ | ۲/۵ | ۱/۷ | هشت |
| جمع | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | جمع | |

مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی منطقه یک شهر تهران، شهرداری منطقه یک، ۱۳۸۱.

• بررسی مجموع پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع در نواحی هشتگانه (۷۲-۸۰) جدول شماره (۱۲) توزیع مجموع پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰۰۰ متر مربع منطقه یک را که در طی سال‌های ۷۲ تا ۸۰ صادر گردیده‌اند، (به تفکیک تعداد، مترآژ و طبقات)، در بین نواحی هشتگانه نشان می‌دهد. سهم هر یک از نواحی از تعداد، مترآژ و طبقات پروانه‌های صادره نیز بر حسب درصد، در این جدول محاسبه شده است.

اطلاعات جدول مذکور نشان می‌دهد که توزیع پروانه‌های ساختمانی در بین نواحی شهرداری یکسان نبوده بلکه سهم نواحی از هر لحاظ (تعداد، مترآژ و طبقات) با یکدیگر متفاوت است. به طوری که ناحیه دو (زعفرانیه - ولنجک) با بیشترین سهم از هر لحاظ در مرتبه اول و ناحیه شش (دارآباد) با کمترین سهم از هر لحاظ، در مرتبه آخر قرار دارد.

همچنین در این جدول تراکم ساختمانی و میانگین مترآژ طبقه همکف در پروانه‌های صادره در هر یک از نواحی (در طی ۹ ساله ۷۲ تا ۸۰) محاسبه گردیده است.

مطابق اطلاعات جدول شماره (۱۲) کمترین میانگین طبقه همکف مربوط به ناحیه یک (فرمانیه) و بیشترین آن مربوط به ناحیه شش (دارآباد) می‌باشد.

تفاوت عمده‌ای که در میانگین مترآژ طبقه همکف ناحیه شش با سایر نواحی وجود دارد، می‌تواند به علت صدور پروانه‌های ساختمانی با مترآژ بالا و تعداد طبقات کم باشد، که در اغلب موارد مربوط به کاربری‌های بهداشتی - درمانی و یا کاربری‌های نظامی و اداری است.

جدول شماره (۱۲) - مشخصات مجموع پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰۰۰ مترمربع به تفکیک

نواحی هشت گانه (۷۲-۸۰)

| ناحیه | مجموع تعداد | | مجموع مترآژ پروانه (m ²) | | مجموع طبقات | | مجموع مترآژ قطعات (m ²) | تراکم (درصد) | میانگین مترآژ طبقه همکف (m ²) |
|--------|-------------|-------|--------------------------------------|-------|-------------|-------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|
| | تعداد | درصد | مترآژ | درصد | تعداد | درصد | | | |
| یک | ۴۶ | ۱۲/۲۳ | ۳۶۶۹۲۹/۶ | ۸/۸۸ | ۳۹۹ | ۱۱/۶۱ | ۷۸۳۰۹ | ۴۶۸/۵۶ | ۹۱۹/۶۲ |
| دو | ۱۱۰ | ۲۹/۲۵ | ۱۰۳۲۸۷۶/۹ | ۲۵/۰۲ | ۱۰۰۸ | ۲۹/۳۳ | ۱۹۱۸۶۴/۲ | ۵۳۸/۳۳ | ۱۰۲۴/۶۷ |
| سه | ۳۲ | ۸/۵۱ | ۳۰۶۵۳۸/۸ | ۷/۴۲ | ۳۰۶ | ۸/۹۰ | ۵۷۳۵۵/۳ | ۵۳۴/۴۵ | ۱۰۰۱/۷۶ |
| چهار | ۳۳ | ۸/۷۷ | ۳۰۹۳۸۷/۹ | ۷/۴۹ | ۲۷۴ | ۷/۹۷ | ۷۰۳۹۶ | ۴۳۹/۴۹ | ۱۱۲۹/۱۵ |
| پنج | ۴۹ | ۱۳/۰۳ | ۴۶۵۰۹۱/۷ | ۱۱/۲۶ | ۴۲۷ | ۱۲/۴۲ | ۹۹۶۷۸/۸ | ۴۶۶/۵۹ | ۱۰۸۹/۲۰ |
| شش | ۱۴ | ۳/۷۲ | ۶۲۷۷۹۵/۲ | ۱۵/۲۰ | ۸۹ | ۲/۵۹ | ۱۳۲۹۷۹/۷ | ۴۲۰/۹۸ | ۷۰۵۳/۸۷ |
| هفت | ۷۹ | ۲۱/۰۱ | ۸۸۷۶۳۱/۸ | ۲۱/۵۳ | ۸۲۷ | ۲۴/۰۶ | ۱۵۷۳۲۱/۷ | ۵۶۴/۹۳ | ۱۰۷۴/۶۸ |
| هشت | ۱۳ | ۳/۴۵ | ۱۳۰۴۷۹/۱ | ۳/۱۶ | ۱۰۶ | ۳/۰۸ | ۲۹۸۸۷/۶ | ۴۳۶/۵۶ | ۱۲۳۰/۹۳ |
| جمع کل | ۳۷۶ | ۱۰۰ | ۴۱۲۷۸۶۳ | ۱۰۰ | ۳۴۳۶ | ۱۰۰ | ۸۱۷۷۹۲/۳ | ۵۰۴/۷۵ | ۱۲۰۱/۳۵ |

مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی، شهرداری منطقه یک.

جدول شماره (۱۳): مشخصات مجتمع‌های مسکونی موجود در منطقه یک بر حسب مساحت مجتمع،

تعداد طبقات و تعداد واحدهای مسکونی

| شماره | آدرس | ناحیه | مساحت مجتمع (مترمربع) | تعداد طبقات | تعداد واحدهای مسکونی |
|-------|----------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------|----------------------|
| ۱ | مجتمع بهاران، ولنجک- انتهای خ ۱۵ | ۲ | ۲۱۲۸ | ۱۱ | ۶۰ |
| ۲ | ولنجک - خیابان ۱۶ | ۲ | ۴۱۵۲ | ۱۳ | ۱۰۲ |
| ۳ | ولنجک-خیابان ۱۷-نرسیده به اولین تقاطع | ۲ | ۲۱۰۴ | ۱۱ | ۹۰ |
| ۴ | برج پامچال، ولنجک- خیابان ۱۸ | ۲ | ۱۳۹۷ | ۱۸ | ۶۲ |
| ۵ | تعاونی مسکن کارکنان ولیعصر، ولنجک- خیابان ۲۱ | ۲ | ۳۰۶۴ | ۱۰ | ۷۲ |
| ۶ | زعفرانیه- انتهای آصف- کوچه امامی- پلاک ۸۴ | ۲ | ۴۰۳۲ | ۱۶ | ۵۶ |
| ۷ | زعفرانیه- انتهای آصف- زنبق- پلاک ۷ | ۲ | ۱۸۱۰ | ۱۸ | ۹۲ |
| ۸ | پسیان- ماکویی پور- پلاک ۳۲ | ۲ | ۲۶۴۴ | ۱۴ | ۷۳ |
| ۹ | مقدس اردبیلی- پسیان شمالی- حاجی شرقی- پلاک ۸۶ | ۲ | ۳۰۸۸ | ۱۶ | ۵۸ |
| ۱۰ | پسیان- شارستان یکم- پلاک ۱۵ | ۲ | ۱۵۳۴ | ۱۵ | ۵۶ |
| ۱۱ | ولیعصر- باغ فردوس- نبش کوچه طوس- پلاک ۱۷۷۷ | ۷ | ۳۵۰۷ | ۱۰ | ۵۱ |
| ۱۲ | مقصودبیک- نمازی- پلاک ۱۰ | ۷ | ۳۹۷۰ | ۱۳ | ۶۴ |
| ۱۳ | الهیه- خیابان پارسا- روبروی پلاک ۳۰ | ۷ | ۲۲۹۲۱ | ۳۱ | ۱۷۴ |
| ۱۴ | الهیه - چناران- کوچه سروستان- نبش دشتیار - پلاک ۳۱ | ۷ | ۵۸۹۹ | ۳۰ | ۸۰ |
| ۱۵ | الهیه- انتهای کامران- نبش دشتیار - پلاک ۱۰ | ۷ | ۱۸۱۸ | ۱۸ | ۶۶ |
| ۱۶ | الهیه - گلنار- پلاک ۴۶ | ۷ | ۱۵۳۷ | ۲۱ | ۶۰ |
| ۱۷ | الهیه - گلپاد- پلاک ۲۰۴ | ۷ | ۲۵۵۶ | ۲۱ | ۶۳ |
| ۱۸ | الهیه- گلنار - پلاک ۳۲ | ۷ | ۸۶۸۷ | ۲۷ | ۱۳۶ |

ادامه جدول شماره (۱۳): مشخصات مجتمع‌های مسکونی موجود در منطقه یک

| شماره | آدرس | ناحیه | مساحت مجتمع (مترمربع) | تعداد طبقات | تعداد واحدهای مسکونی |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----------------|-------------------------|
| ۱۹ | الهیه - گلپاد - پلاک - ۲۸ | ۷ | ۲۱۵۰ | ۱۹ | ۶۷ |
| ۲۰ | تعاونی هیأت علمی دانشگاه عالی، الهیه - دشتی - پلاک ۱۲ و ۱۰ | ۷ | ۱۱۶۶۴ | ۱۰ | ۲۱۶ |
| ۲۱ | دربند - روبروی گرمابه نادری - پلاک ۶۵ | ۳ | ۶۰۸۶ | ۱۶ | ۱۰۸ |
| ۲۲ | باهنر - آیت الله محمودی - پلاک ۷۰ | ۳ | ۳۱۴۴ | ۲۳ | ۹۷ |
| ۲۳ | نیاوران - سه راه خیابان یاسر - صادقی ارغوان - بوکان اول | ۴ | ۲۱۵۴۴ | ۱۸ | ۷۵ |
| ۲۴ | فرمانیه - وطن پور - براتی - کوی پزشک | ۱ | ۱۵۹۴ | ۱۱ | ۵۱ |
| ۲۵ | فرمانیه - وطن پور - پلاک ۶۸ | ۱ | ۱۲۰۳۴ | ۱۳ | ۷۴ |
| ۲۶ | فرمانیه - وطن پور - پلاک ۱۹ | ۱ | ۴۱۲۹ | ۱۷ | ۸۹ |
| ۲۷ | لواسانی - نبش کامرانیه - پلاک ۳۹ | ۴ | ۲۸۳۲ | ۲۶ | ۹۸ |
| ۲۸ | برج عاج، کامرانیه شمالی - کوچه شیبانی - کوچه کامران - پلاک ۷۰۶ | ۴ | ۴۶۰۷ | ۱۷ | ۵۸ |
| ۲۹ | کامرانیه شمالی - پلاک ۹۲ | ۴ | ۱۷۹۴ | ۲۳ | ۶۶ |
| ۳۰ | پاسداران - نارنجستان هفتم - پلاک ۳۷ | ۵ | ۷۲۳۷ | ۱۵ | ۶۸ |
| ۳۱ | کاشانک - صبوری - بعد از میدان قطعه دوم - دست راست | ۵ | ۳۲۰۶ | ۱۸ | ۱۵۷ |
| ۳۲ | تعاونی مسکن نظام پزشکی، دارآباد - افتخاری - ضلع شرقی موزه - | ۵ | ۲۹۷۳۷ | ۱۵ | ۱۷۴ |
| ۳۳ | مجتمع مسکونی صدف، لشگرک - کوی نفت - انتهای آبادان | ۶ | ۳۴۴۵۳ | ۱۲ | ۱۵۹۶ |

۱-۶- بررسی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی براساس : تراکم خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، مساحت قطعه، سرانه زمین، سرانه زیربنا، تراکم ساختمانی و متوسط طبقات به تفکیک نواحی هشتگانه:

- بررسی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی منطقه براساس تراکم "خانوار در واحد مسکونی" و "نفر در واحد مسکونی" (۱۳۷۵):

جدول شماره (۱۴) : شاخص‌های تراکم مسکن منطقه یک، به تفکیک نواحی هشتگانه:

| ردیف | ناحیه | جمعیت خانوار | تعداد واحد مسکونی | تراکم خانوار در واحد مسکونی | تراکم نفر در واحد مسکونی |
|------|----------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|
| ۱ | یک (فرمانیه) | ۱۵۱۰۸ | ۴۲۹۳ | ۱/۰۲ | ۳/۵۹ |
| ۲ | دو (زعفرانیه- ولنجک) | ۴۲۳۰۳ | ۱۱۱۵۶ | ۱/۰۶ | ۴/۰۲ |
| ۳ | سه (دریند) | ۳۵۹۹۶ | ۹۸۴۷ | ۱/۰۹ | ۳/۹۹ |
| ۴ | چهار (نیاوران) | ۲۴۱۶۲ | ۶۶۹۲ | ۱/۰۲ | ۳/۷۱ |
| ۵ | پنج (اقدسیه) | ۲۷۶۸۲ | ۷۰۵۹ | ۱/۱۰ | ۴/۳۳ |
| ۶ | شش (دارآباد) | ۱۵۷۰۸ | ۳۸۱۰ | ۱/۰۳ | ۴/۲۶ |
| ۷ | هفت (الهیة) | ۳۹۹۱۰ | ۱۱۴۳۱ | ۱/۰۱ | ۳/۵۳ |
| ۸ | هشت (چیذر) | ۴۱۱۴۲ | ۱۱۳۳۴ | ۱/۰۰ | ۳/۶۶ |
| کل | منطقه یک | ۲۴۲۰۱۱ | ۶۵۶۲۲ | ۱/۰۴ | ۳/۸۵ |

مأخذ: مرکز آمار ایران، اطلاعات سرشماری عمومی و نفوسی و مسکن ۱۳۷۵

جدول شماره (۱۴)، اطلاعات جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی و ارقام مربوط به دو شاخص از شاخص‌های مسکن یعنی "خانوار در واحد مسکونی" و "نفر در واحد مسکونی" را به تفکیک نواحی هشتگانه به نمایش می‌گذارد. (لازم به ذکر است که شاخص تراکم "خانوار در واحد مسکونی" از تقسیم جمعیت هرناحیه بر جمعیت آن ناحیه حاصل شده و شاخص "نفر در واحد مسکونی" از تقسیم جمعیت هر ناحیه بر تعداد واحدهای مسکونی آن ناحیه، بدست آمده است).

براساس اطلاعات مندرج در جدول فوق، مشاهده می‌شود که بهترین تراکم خانوار در واحد مسکونی "در بین نواحی هشتگانه، مربوط به ناحیه پنج (اقدسیه)، و کمترین میزان آن مربوط به ناحیه هشت (چیدر) می‌باشد. لازم به ذکر است که هرچه میزان این شاخص به عدد یک نزدیکتر باشد، وضعیت مطلوبتری را نشان می‌دهد. بنابراین وضعیت مطلوب در بین نواحی منطقه در ناحیه هشت دیده می‌شود.

به طور کلی می‌توان گفت کلیه نواحی منطقه یک در وضعیت نسبتاً مطلوبی از لحاظ شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، قرار دارند، به طوری که میزان این شاخص در این نواحی بسیار به وضعیت مطلوب نزدیک است.

هم چنین در منطقه یک به ازای هر ۱۰۴ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد، که وضعیت نسبتاً مناسبی می‌باشد.

ارقام مربوط به شاخص "نفر در واحد مسکونی"، مندرج در جدول شماره (۱۴) نشان می‌دهد که بیشترین میزان شاخص در ناحیه پنج (اقدسیه) و کمترین میزان مربوط به ناحیه هفت (الهیه) است. بنابراین از لحاظ این شاخص وضعیت ناحیه هفت نسبت به سایر نواحی مناسب‌تر ارزیابی می‌شود. هم چنین رقم این شاخص در کل منطقه یک (به طور متوسط) $3/8$ نفر در واحد مسکونی بوده، یعنی به طور متوسط در هر واحد مسکونی در منطقه یک کمتر از ۴ نفر در سال ۱۳۷۵ ساکن بوده‌اند، که رقم نسبتاً مطلوبی بنظر می‌رسد.

- بررسی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی منطقه براساس مساحت قطعه، سرانه زمین، سرانه زیربنا و تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی هشتگانه:

این قسمت به تفصیل در بند ۱-۴- مطالعات وضع موجود مسکن همین گزارش آمده است.

- بررسی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی منطقه از نظر "تعداد طبقات" و "متوسط طبقات ساختمانی" به تفکیک نواحی هشتگانه (۱۳۷۹):

بر اساس اطلاعات حاصل از جدول شماره (۱۵)، تعداد ۳۸۴۰۶ ساختمان (تا سال ۷۸) در منطقه یک وجود داشته است، که از این میزان بیشترین فراوانی به ساختمان‌های ناحیه دو (زعفرانیه-ولنجک) با ۷۰۱۵ ساختمان و کمترین میزان فراوانی به ناحیه شش (دارآباد) با ۱۸۵۱ ساختمان، اختصاص دارد. بدین ترتیب مشخص می‌شود که توزیع ساختمان‌های منطقه یک در بین نواحی

هشتگانه آن یکسان نبوده و نواحی مختلف دارای سهم‌های متفاوتی می‌باشند. ارقام آخرین ستون جدول (ستون سمت)، سهم هر یک از نواحی هشتگانه از کل ساختمان‌های منطقه را بر حسب درصد بیان می‌دارد.

مجموع هر یک از ستون‌های جدول، فراوانی ساختمان‌های "یک طبقه" تا بیست طبقه به بالا" را در کل منطقه نشان می‌دهد. ضمن آنکه سهم ساختمان‌های "یک طبقه" تا "بیست طبقه به بالا" نیز در زیر هر یک از ستون‌ها (بر حسب درصد) محاسبه شده است. به طورمثال ساختمان‌های یک طبقه ۳۰/۶۱ درصد از کل ساختمان‌های منطقه را تشکیل می‌دهند. و ساختمان‌های دو طبقه که تعداد آنها معادل رقم ۱۷۸۳۵ می‌باشد، با دارا بودن بیشترین فراوانی نسبت به سایر ساختمان‌ها، ۴۶/۴۴ درصد از کل ساختمان‌های منطقه را شامل می‌شوند. بعد از ساختمان‌های دو طبقه سهم ساختمان‌های یک طبقه و پس از آن ساختمان‌های سه طبقه بیشتر از سایر ساختمان‌ها می‌باشد. کمترین فراوانی در منطقه یک مربوط به ساختمان‌های بیست طبقه است که تنها ۰/۰۰۲ درصد از کل ساختمان‌ها را شامل می‌شوند. مطابق تعریف بلندمرتبه سازی^۱، ساختمان‌های "شش طبقه و بالاتر" که بلندمرتبه محسوب می‌شوند، رقمی معادل ۶۹۲ ساختمان است که تقریباً ۱/۸ درصد از کل ساختمان‌های منطقه را شامل می‌شود، و تعداد ۳۷۷۱۴ ساختمان معادل ۹۸/۲ درصد ساختمان‌های منطقه کوتاه‌مرتبه می‌باشند. بنابراین می‌توان گفت که منطقه یک، منطقه‌ای عمدتاً کوتاه‌مرتبه است، به طوری که ۹۸/۲ درصد از ساختمان‌های آن پنج طبقه و یا کوتاه‌تر هستند، و از این میان سهم ساختمان‌های دو طبقه از سایرین بیشتر است. از کل ساختمان‌های بلندمرتبه منطقه که ۶۹۲ مورد را شامل می‌شود، ۵۹۸ ساختمان (معادل ۱/۴۷ درصد کل) ساختمان‌های شش تا ده طبقه، ۸۶ ساختمان (معادل ۰/۲۲ درصد کل) یازده تا نوزده طبقه و ۸ ساختمان (۰/۰۲ درصد کل) ساختمان‌های "بیست طبقه و بالاتر" هستند.

از نظر توزیع جغرافیایی، فراوانی ساختمان‌های بلند در منطقه دارای توزیع یکنواختی نمی‌باشد، به طور مثال در ناحیه شش (دارآباد) فراوانی ساختمان‌های بالاتر از هشت طبقه صفر است، در حالی که در ناحیه هفت برای کلیه ساختمان‌های بلند (به جز بیست طبقه) فراوانی وجود دارد.

جدول شماره (۱۶) تجمع طبقات ساختمان‌های منطقه یک در هر ناحیه را نشان می‌دهد؛ بدین ترتیب که مجموع سطرهای این جدول برابر تعداد کل طبقات موجود در ساختمان‌های ناحیه متناظر آن است. ارقام این جدول از ضرب هر خانه جدول شماره (۱۵) در تعداد طبقه مربوط به آن به دست آمده و در خانه متناظر آن در جدول شماره (۱۶) جایگزین شده است.

۷ - مأخذ: ساختمان‌های بلند تهران ضوابط و مکانیابی، شهرداری تهران، ۱۳۷۹.

جدول شماره (۱۵) - فراوانی ساختمان‌های منطقه یک به تفکیک نواحی هشت‌گانه و تعداد طبقات تا سال ۱۳۷۸

| درصد ناحیه به کل منطقه | جمع | ۲۰ به‌بالا | ۲۰ | ۱۹ | ۱۸ | ۱۷ | ۱۶ | ۱۵ | ۱۴ | ۱۳ | ۱۲ | ۱۱ | ۱۰ | ۹ | ۸ | ۷ | ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ | تعداد طبقات |
|---------------------------|-------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|-------|------|-------|------------|--------|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ناحیه |
| ۶/۵۶ | ۲۵۲۲ | ۲ | ۱ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | ۱ | ۰ | ۳ | ۱ | ۳ | ۱ | ۵ | ۸ | ۳۲ | ۴۲ | ۷۴ | ۲۹۰ | ۱۳۱۷ | ۷۳۸ | ناحیه یک (فرمانیه) |
| ۱۸/۲۶ | ۷۰۱۵ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۳ | ۰ | ۲ | ۱۱ | ۴ | ۱۲ | ۱۷ | ۲۹ | ۴۱ | ۵۵ | ۱۴۰ | ۴۳۵ | ۱۱۸۵ | ۳۰۴۴ | ۲۰۳۵ | ناحیه دو (زعفرانیه-ولنجک) |
| ۱۶/۷۴ | ۶۴۲۸ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۲ | ۱ | ۳ | ۵ | ۱۳ | ۳۳ | ۴۷ | ۱۰۱ | ۲۰۰ | ۸۲۰ | ۳۲۴۱ | ۱۹۶۰ | ناحیه سه (دریند) |
| ۹/۱۷ | ۳۵۲۱ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۳ | ۹ | ۱۹ | ۱۶ | ۳۵ | ۱۳۴ | ۴۵۸ | ۱۳۶۲ | ۱۴۷۶ | ناحیه چهار (نیاوران) |
| ۱۱/۸۲ | ۴۵۴۳ | ۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۳ | ۰ | ۵ | ۳ | ۷ | ۱۵ | ۴۰ | ۵۰ | ۱۵۸ | ۶۵۱ | ۱۸۲۰ | ۱۷۸۷ | ناحیه پنج (کاشانک) |
| ۴/۸۲ | ۱۸۵۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۴ | ۱ | ۰ | ۲ | ۴۸ | ۵۸۲ | ۸۸۹ | ۳۲۵ | ناحیه شش (دارآباد) |
| ۱۶/۵۴ | ۶۳۵۵ | ۲ | ۰ | ۳ | ۳ | ۲ | ۴ | ۳ | ۳ | ۳ | ۳ | ۷ | ۱۳ | ۱۵ | ۱۸ | ۳۷ | ۴۵ | ۱۲۵ | ۲۸۸ | ۹۶۶ | ۲۹۷۵ | ۱۸۴۰ | ناحیه هفت (الهیه) |
| ۱۶/۶ | ۶۱۷۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۲ | ۱ | ۲ | ۰ | ۱ | ۰ | ۶ | ۷ | ۲۹ | ۸۵ | ۳۶۴ | ۸۸۸ | ۳۱۸۷ | ۱۵۹۷ | ناحیه هشت (چیزر) |
| - | ۳۸۴۰۶ | ۷ | ۱ | ۴ | ۶ | ۶ | ۸ | ۹ | ۷ | ۷ | ۲۵ | ۱۴ | ۳۸ | ۴۴ | ۹۱ | ۱۶۱ | ۲۶۴ | ۵۸۰ | ۱۷۰۱ | ۵۸۴۰ | ۱۷۸۳۵ | ۱۱۷۵۸ | جمع کل |
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۰/۰۱۸ | ۰/۰۰۲ | ۰/۰۱۰ | ۰/۰۱۵ | ۰/۰۱۵ | ۰/۰۲۰ | ۰/۰۲۳ | ۰/۰۱۸ | ۰/۰۱۸ | ۰/۰۶۵ | ۰/۰۳۶ | ۰/۰۱ | ۰/۰۱۱ | ۰/۰۲۴ | ۰/۴۲ | ۰/۶۸ | ۱/۵۱ | ۴/۴۳ | ۱۵/۲۰ | ۴۶/۴۴ | ۳۰/۶۱۵ | درصد به کل |
| - | ۱۰۰ | ۰/۰۲ | ۰/۲۲ | | | | | | | | | ۱/۴۷ | | | | | | ۹۸/۱۹ | | | درصد به کل | | |

مأخذ: جدول اطلاعات خام فراوانی ساختمانها از نظر تعداد طبقات در محدوده‌های مطالعاتی، مطالعه و بررسی تفصیلی منطقه یک، جلد سه، صفحه ۳۴۸

جدول شماره (۱۶) - فراوانی تجمعی طبقات در منطقه یک به تفکیک نواحی، از "یک" تا "بیست طبقه به بالا"، ۱۳۷۸

| درصد ناحیه به کل منطقه | جمع | ۲۰ بیلا | ۲۰ | ۱۹ | ۱۸ | ۱۷ | ۱۶ | ۱۵ | ۱۴ | ۱۳ | ۱۲ | ۱۱ | ۱۰ | ۹ | ۸ | ۷ | ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ | تعداد طبقات |
|---------------------------|-------|------------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ناحیه |
| ۶/۵۶ | ۵۲۷۱ | ۴۷ | ۲۰ | ۰ | ۳۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۴ | ۰ | ۳۶ | ۱۱ | ۳۰ | ۹ | ۴۰ | ۵۶ | ۱۹۲ | ۲۱۰ | ۲۹۶ | ۸۷۰ | ۲۶۳۴ | ۷۳۸ | ناحیه یک (فرمانیه) |
| ۱۹/۳۵ | ۱۵۵۲۳ | ۰ | ۰ | ۱۹ | ۰ | ۱۷ | ۰ | ۴۵ | ۰ | ۲۶ | ۱۳۲ | ۴۴ | ۱۲۰ | ۱۵۳ | ۲۳۲ | ۲۸۷ | ۳۳۰ | ۷۰۰ | ۱۷۴۰ | ۳۵۵۵ | ۶۰۸۸ | ۲۰۳۵ | ناحیه دو (زعفرانیه-ولنجک) |
| ۱۶/۱۶ | ۱۲۹۶۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۷ | ۰ | ۱۵ | ۰ | ۰ | ۲۴ | ۱۱ | ۳۰ | ۴۵ | ۱۰۴ | ۲۳۱ | ۲۸۲ | ۵۰۵ | ۸۰۰ | ۲۴۶۰ | ۶۴۸۲ | ۱۹۶۰ | ناحیه سه (دریند) |
| ۸/۳۸ | ۶۷۲۳ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳۴ | ۱۶ | ۳۰ | ۰ | ۱۳ | ۱۲ | ۱۱ | ۱۰ | ۲۷ | ۷۲ | ۱۳۳ | ۹۶ | ۱۷۵ | ۵۳۶ | ۱۳۷۴ | ۲۷۲۴ | ۱۴۷۶ | ناحیه چهار (نیاوران) |
| ۱۱/۵ | ۸۸۶۲ | ۵۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۴ | ۰ | ۳۶ | ۰ | ۵۰ | ۲۷ | ۵۶ | ۱۰۵ | ۲۴۰ | ۲۵۰ | ۶۳۲ | ۱۹۵۳ | ۳۶۴۰ | ۱۷۸۷ | ناحیه پنج (کاشانک) |
| ۵/۹ | ۴۰۹۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۶۴ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳۲ | ۷ | ۰ | ۱۰ | ۱۹۲ | ۱۷۴۶ | ۱۷۷۸ | ۳۲۵ | ناحیه شش (دارآباد) |
| ۱۷/۳۴ | ۱۳۹۰۶ | ۵۵ | ۰ | ۵۷ | ۵۴ | ۳۴ | ۱۶ | ۴۵ | ۴۲ | ۳۹ | ۳۶ | ۷۷ | ۱۳۰ | ۱۳۵ | ۱۴۴ | ۲۵۹ | ۲۷۰ | ۶۲۵ | ۱۱۵۲ | ۲۸۹۸ | ۵۹۵۰ | ۱۸۴۰ | ناحیه هفت (الهیة) |
| ۱۶/۷ | ۱۲۸۹۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۸ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۸ | ۱۳ | ۲۴ | ۰ | ۱۰ | ۰ | ۴۸ | ۴۹ | ۱۷۴ | ۴۲۵ | ۱۴۵۶ | ۲۶۶۴ | ۶۳۷۴ | ۱۵۹۷ | ناحیه هشت (چیندر) |
| ۱۰۰ | ۸۰۳۳۷ | ۱۵۸ | ۲۰ | ۷۶ | ۱۰۸ | ۱۰۲ | ۱۲۸ | ۱۳۵ | ۹۸ | ۹۱ | ۳۰۰ | ۱۵۴ | ۳۸۰ | ۳۹۶ | ۷۲۸ | ۱۱۲۷ | ۱۵۸۴ | ۲۹۰۰ | ۶۸۰۴ | ۱۷۵۲۰ | ۳۵۶۷۰ | ۱۱۷۵۸ | جمع کل |
| | ۱۰۰ | ۰/۲ | ۰/۰۲ | ۰/۱ | ۰/۱۴ | ۰/۱۳ | ۰/۱۶ | ۰/۱۷ | ۰/۱۲ | ۰/۱۱ | ۰/۳۸ | ۰/۲۰ | ۰/۴۸ | ۰/۵ | ۰/۹۰ | ۱/۴۰ | ۱/۹۷ | ۳/۶۱ | ۸/۴۸ | ۲۱/۸۳ | ۴۴/۴۵ | ۱۴/۶۵ | درصد به کل |

مأخذ: اطلاعات جدول شماره (۸) - همین گزارش.

بر این اساس مجموع طبقات موجود در منطقه ۸۰۲۳۷ طبقه می‌باشد در آخرین ستون (سمت چپ) سهم هر ناحیه از کل طبقات منطقه مشخص گردیده است. بیشترین سهم از طبقات منطقه، مختص ناحیه دو (زعفرانیه - ولنجک) با ۱۵۵۲۳ طبقه معادل ۱۹/۳۵ درصد از کل، و کمترین سهم از طبقات منطقه مربوط به ناحیه شش (دارآباد) با ۴۰۹۰ طبقه و معادل ۵/۰۹ درصد از کل می‌باشد. از مقایسه این ارقام با ارقام متناظر آنها در جدول شماره (۱۵) نتایج نسبتاً یکسانی به دست می‌آید. بدین ترتیب که ناحیه دو با بیشترین فراوانی در تعداد ساختمان‌ها دارای بیشترین تجمع طبقات است، هم‌چنانکه ناحیه شش با کمترین تعداد ساختمان، کمترین تجمع طبقات را شامل می‌شود. لازم به ذکر است که پس از ناحیه دو بیشترین سهم از تعداد ساختمان‌ها به ناحیه سه تعلق دارد، در حالی که بیشترین سهم از تجمع طبقات، به ناحیه هفت تعلق دارد. این مطلب اثر غالب تجمع طبقات را در ساختمان‌های بلندمرتبه نسبت به تعداد طبقات ساختمان‌های کوتاه مرتبه نشان می‌دهد.

از طرف دیگر مجموع ارقام موجود در هر ستون جدول تجمع طبقات را در ساختمان‌های مربوط به همان ستون نشان می‌دهد. بر این اساس مجموع طبقات موجود در ساختمان‌های دو طبقه منطقه معادل ۳۵۶۷۰ طبقه می‌باشد، که ۴۴/۴۵ درصد از کل طبقات منطقه و نشان‌دهنده بیشترین سهم می‌باشد. کمترین تجمع طبقات نیز در ساختمان‌های بیست طبقه، منطقه با سهمی معادل ۰/۰۲ درصد از کل طبقات موجود در منطقه می‌باشد.

به طور کلی از مجموع ۸۰۲۳۷ طبقه ساختمانی موجود در منطقه یک (تا سال ۷۸)، ۷۴۶۵۲ طبقه در ساختمان‌های یک تا پنج طبقه یعنی ساختمان‌های "کوتاه مرتبه" می‌باشد که، سهمی معادل ۹۳ درصد از کل طبقات را شامل می‌گردد، و ۵۵۸۵ طبقه در ساختمان‌های بلندمرتبه است که سهمی معادل ۷ درصد را دارا می‌باشد. از مقایسه این ارقام با ارقام متناظر آنها در جدول شماره (۱۵) نتایج زیر به دست می‌آید:

سهم ساختمان‌های کوتاه‌مرتبه منطقه از کل ساختمان‌ها، ۹۸/۲ درصد می‌باشد، در حالی که سهم همین ساختمان‌ها از تجمع طبقات برابر ۹۳ درصد است. در مقابل، سهم ساختمان‌های بلندمرتبه از کل ساختمان‌های منطقه معادل ۱/۸ درصد بوده، در حالی که سهم آنها از تجمع طبقات معادل ۷ درصد می‌باشد. بنابراین فزونی طبقات در ساختمان‌های بلندمرتبه نسبت به کوتاه‌مرتبه، علیرغم فراوانی اندکی که دارند، سهم نسبی آنها را از طبقات موجود در منطقه بالاتر برده است.

اگر مجموع طبقات موجود در ساختمان‌های کوتاه مرتبه بر تعداد این ساختمان‌ها تقسیم شوند، رقم ۱/۷۹ به دست می‌آید که متوسط تعداد طبقات موجود در هر ساختمان را نشان می‌دهد؛ اما رقم

مشابه در ساختمان‌های بلندمرتبه ۸/۰۷ است، به عبارتی ساختمان‌های کوتاه مرتبه منطقه به طور متوسط تقریباً دو طبقه، و ساختمان‌های بلندمرتبه به طور متوسط هشت طبقه می‌باشند. نتیجه مهم دیگری که از مقایسه دو جدول شماره (۱۵) و (۱۶) به دست می‌آید، «میانگین طبقات ساختمان‌های منطقه و نیز میانگین طبقات ساختمان‌های هر ناحیه» است. که در هر مورد رقم میانگین حاصل از تقسیم کل طبقات موجود در ناحیه (منطقه) بر تعداد ساختمان‌های آن ناحیه (منطقه) می‌باشد. این ارقام در جدول زیر نشان داده شده‌اند.

جدول شماره (۱۷) - میانگین طبقات ساختمان‌های منطقه یک به تفکیک نواحی هشتگانه (۱۳۷۸)

| منطقه یک | ۸ چینر | ۷ الهیة | ۶ دارآباد | ۵ کاشانک | ۴ نیاوران | ۳ دربند | ۲ زعفرانیه ولنجک | ۱ فرمانیه | ناحیه |
|----------|-----------|------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------------------|--------------|---------------|
| ۲/۰۸۹ | ۲/۱۲ | ۲/۱۷ | ۲/۲۰ | ۱/۹۵ | ۱/۹۰ | ۲/۰۱ | ۲/۲۱ | ۲/۰۹ | میانگین طبقات |

- بررسی توزیع طبقات به تفکیک بلندمرتبه و کوتاه مرتبه در نواحی هشتگانه شهرداری (۱۳۷۸)
چنانچه درصد هر دسته از ساختمان‌های موجود در هر یک از نواحی هشتگانه به تفکیک تعداد طبقات، مشخص گردد (از طریق تقسیم هر خانه از جدول شماره (۱۵) به مجموع سطری متناظر آن و ضرب کردن حاصل تقسیم در عدد صد)، نتیجه حاصل، سهم ساختمان‌های «یک» تا «بیست طبقه» به بالا از کل ساختمان‌های هر ناحیه می‌باشد. این نتایج در جدول شماره (۱۸) درج شده‌اند.
نگاهی به ارقام جدول مذکور، نشان می‌دهد که سهم ساختمان‌های دو طبقه در کلیه نواحی (به جز ناحیه چهار) بالاتر از سایر ساختمان‌ها می‌باشد. و پس از آن، ساختمان‌های یک طبقه و سپس ساختمان‌های سه طبقه قرار گرفته‌اند.
نتیجه نهائی این جدول مشخص شدن سهم بناهای بلندمرتبه (مجموع سهم بناهای شش طبقه و بیشتر) کوتاه مرتبه (مجموع سهم بناهای پنج طبقه و کمتر) در هر یک از نواحی هشتگانه منطقه یک می‌باشد.

جدول شماره (۱۸) - سهم ساختمان‌های "یک" تا "بیست طبقه به بالا به تفکیک نواحی هشت‌گانه در منطقه یک، ۱۳۷۸

| تعداد طبقات ناحیه | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ | ۹ | ۱۰ | ۱۱ | ۱۲ | ۱۳ | ۱۴ | ۱۵ | ۱۶ | ۱۷ | ۱۸ | ۱۹ | ۲۰ | ۲۰ به بالا | جمع |
|------------------------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|-----|
| ناحیه یک (فرمانیه) | ۲۹/۲۶ | ۵۲/۲۲ | ۱۱/۴۹ | ۲/۹۳ | ۱/۶۶ | ۱/۲۶ | ۰/۳۱ | ۰/۱۹ | ۰/۰۳ | ۰/۱۱ | ۰/۰۳ | ۰/۱۱ | ۰ | ۰/۰۳ | ۰ | ۰/۰۷ | ۰ | ۰/۰۷ | ۰ | ۰/۰۳ | ۰/۰۷ | ۱۰۰ |
| ناحیه دو (زعفرانیه-ولنجک) | ۲۹/۰۱ | ۴۳/۳۹ | ۱۶/۸۹ | ۶/۲۰ | ۱/۹۹ | ۰/۷۸ | ۰/۵۸ | ۰/۴۱ | ۰/۲۴ | ۰/۱۷ | ۰/۰۵ | ۰/۱۵ | ۰/۰۲ | ۰ | ۰/۰۴ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰/۰۱ | ۰ | ۱۰۰ |
| ناحیه سه (دربند) | ۳۰/۴۹ | ۵۰/۴۲ | ۱۲/۷۵ | ۳/۱۱ | ۱/۵۷ | ۰/۷۳ | ۰/۵۱ | ۰/۲۰ | ۰/۰۷ | ۰/۰۴ | ۰/۰۱ | ۰/۰۳ | ۰ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ |
| ناحیه چهار (نیاوران) | ۴۱/۹۱ | ۳۸/۶۸ | ۱۳/۰۰ | ۳/۸۰ | ۰/۹۹ | ۰/۴۵ | ۰/۵۳ | ۰/۲۵ | ۰/۰۸ | ۰/۰۲ | ۰/۰۲ | ۰/۰۲ | ۰/۰۲ | ۰ | ۰/۰۵ | ۰ | ۰/۰۵ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰/۰۲ | ۱۰۰ |
| ناحیه پنج (کاشانک) | ۳۹/۳۴ | ۴۰/۰۷ | ۱۴/۳۳ | ۳/۴۷ | ۱/۱۰ | ۰/۸۸ | ۰/۳۳ | ۰/۱۵ | ۰/۰۶ | ۰/۱۱ | ۰ | ۰/۰۶ | ۰ | ۰/۰۲ | ۰ | ۰/۰۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰/۰۴ | ۱۰۰ |
| ناحیه شش (دارآباد) | ۱۷/۵۵ | ۴۸/۰۲ | ۳۱/۴۴ | ۲/۵۹ | ۰/۱۰ | ۰ | ۰/۰۵ | ۰/۲۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰/۰۴ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ |
| ناحیه هفت (الهیه) | ۲۸/۹۵ | ۴۶/۸۱ | ۱۵/۲۰ | ۴/۵۳ | ۱/۹۶ | ۰/۷۰ | ۰/۵۸ | ۰/۲۸ | ۰/۲۳ | ۰/۲۰ | ۰/۱۱ | ۰/۰۴ | ۰/۰۴ | ۰/۰۴ | ۰/۰۴ | ۰/۰۶ | ۰/۰۳ | ۰/۰۱ | ۰/۰۴ | ۰ | ۰/۰۳ | ۱۰۰ |
| ناحیه هشت (چیزر) | ۲۵/۸۷ | ۵۱/۶۴ | ۱۴/۳۸ | ۵/۸۹ | ۱/۳۷ | ۰/۴۶ | ۰/۱۱ | ۰/۰۹ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰ | ۰/۰۳ | ۰/۰۱ | ۰/۰۳ | ۰ | ۰/۰۱ | ۰ | ۰/۲۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ |

مأخذ: اطلاعات جدول شماره (۸) - همین گزارش.

جدول شماره (۱۹) - سهم بناهای بلندمرتبه و کوتاه مرتبه در نواحی هشتگانه منطقه یک (۱۳۷۸)

| ناحیه | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ | ۹ |
|-----------------------|---------|--------------------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|----------|
| | فرمانیه | زعفرانیه، ولنجک | دربند | نیاوران | کاشانک | دارآباد | الهیه | چیدر | منطقه یک |
| بلندمرتبه (درصد) | ۲/۴۱ | ۲/۵۱ | ۱/۶۵ | ۱/۶۰ | ۱/۷۰ | ۰/۲۸ | ۲/۵۴ | ۰/۸۱ | ۱/۸۱ |
| کوتاه مرتبه (درصد) | ۹۷/۵۹ | ۹۷/۴۹ | ۹۸/۳۵ | ۹۸/۴۰ | ۹۸/۳۰ | ۹۹/۷۲ | ۹۷/۴۶ | ۹۹/۱۹ | ۹۸/۱۹ |

بر اساس جدول فوق ناحیه هفت (الهیه) دارای بالاترین درصد بلندمرتبه سازی در ناحیه می باشد. در مقابل کمترین درصد ساختمان های بلند (نسبت به کل ساختمان های ناحیه) در ناحیه شش (دارآباد) می باشد.

• مقایسه میانگین طبقات ساختمانی بلوک های شهری منطقه یک با حداکثر طبقات ساختمانی آنها (۱۳۸۰)

از مقایسه دو نقشه "میانگین طبقات ساختمانی" و "حداکثر طبقات ساختمانی" در بلوک های منطقه یک^۱ نتایج زیر حاصل می شود:

اولاً: در تعداد زیادی از بلوک های شهری منطقه یک که میانگین طبقات ساختمانی آنها کمتر از شش طبقه (یا حتی در برخی موارد تا دو طبقه) می باشد، حداکثر طبقات ساختمانی در رده بلندمرتبه (حتی تا بالاترین سطح) قرار دارد. این تفاوت را می توان چنین تحلیل کرد، اگر چه وجود یک یا چند بلندمرتبه در یک بلوک، می تواند آن را از لحاظ حداکثر تعداد طبقات در بالاترین سطح قرار دهد، اما فراوانی ساختمان های کوتاه مرتبه در همان بلوک رقم میانگین را تحت تأثیر قرار داده، آنرا در سطح پائین تری نگه می دارد به طوری که کل بلوک کوتاه مرتبه تلقی می شود.

ثانیاً: در برخی دیگر از بلوک های منطقه، رقم میانگین با رقم حداکثر طبقات برابر است. این گونه بلوک ها دارای ساختمان های تقریباً هم ارتفاع بوده، اختلاف میان تعداد طبقات ساختمان های آنها بسیار اندک است. در این گونه موارد اگر رقم میانگین طبقات بلوک شش طبقه و یا بالاتر از آن باشد، کل بلوک بلندمرتبه محسوب می شود، و در غیر این صورت کوتاه مرتبه است.

ثالثاً: فراوانی بلوک هایی با میانگین طبقاتی دو طبقه، در منطقه قابل توجه است، هم چنانکه نتیجه بررسی طبقات ساختمان های منطقه یک در قسمت قبلی همین گزارش، میانگین طبقات ساختمان های منطقه را ۲/۰۸ طبقه نشان داد.

Y - دو نقشه مذکور بر اساس اطلاعات اخذ شده از G.I.S در سال YxyT تهیه شده اند.



جمهوری اسلامی ایران

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

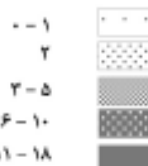
مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه:

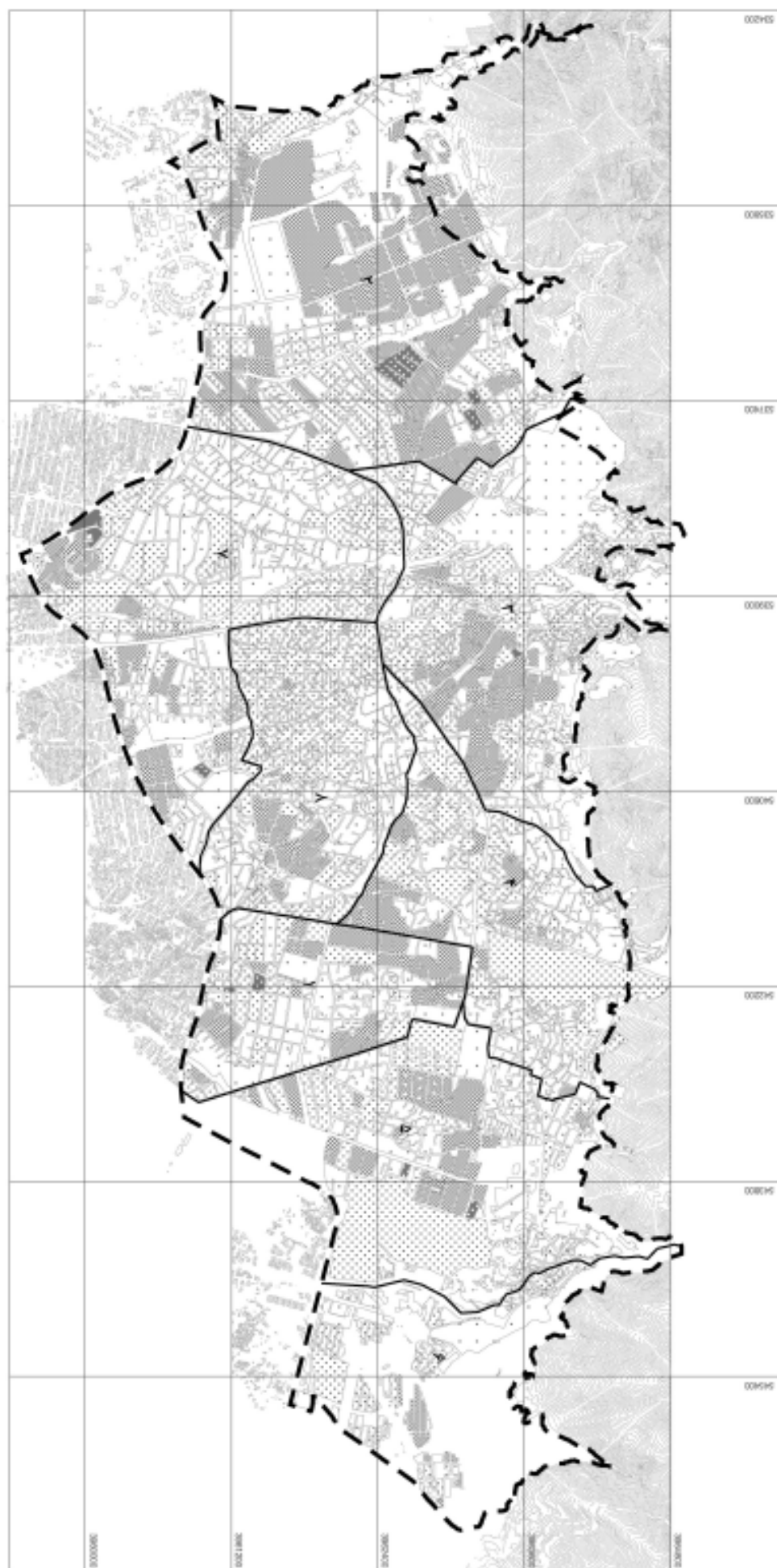
مناطق محله‌های تهران در سال ۱۳۸۰

راهنما

میانگین طبقات ساختمانی



محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

بررسی و پژوهش: آوید الهی

کنترل: علی رضوی زاده

تذکره: علی رضوی زاده - رضا شریفی پور

شماره پرونده:

شماره طرح: ۱۳۳-۴-۱۱

شماره نقشه: ۶.۱/۶۸

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰





جمهوری اسلامی ایران

وزارت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

مطالعات توسعه شهری

مناطق تهران

منطقه یک شهرداری تهران

مکان نقشه:

حاصل شده از دستورالعمل توسعه شهر تهران ۱۳۸۰

راهنما

حداکثر طبقات ساختمانی

۱ - ۱

۲ - ۵

۶ - ۱۰

۱۱ - ۲۰

۲۱ - ۲۶

محدوده منطقه یک



مدیر طرح: احمد سعیدیا

بررسی و تأیید: آید الهی

کنترل: علی رضوی زاده

۱۳۸۵ علی رضوی زاده - رضا شریفی پور

شماره پروژه:

شماره طرح: ۸۳-۴-۱۱

شماره نقشه: ۶.۱/۱۹

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

مقیاس: ۱/۵۰۰۰۰



00010

00020

00030

00040

00050

00060

00070

00080

00090

00100

00110

00120

00130

00140

00150

00160

00170

00180

00190

00200

00210

00220

00230

00240

00250

00260

00270

00280

00290

00300

00310

00320

00330

00340

00350

00360

00370

00380

00390

00400

00410

00420

00430

00440

00450

00460

00470

00480

00490

• پهنه‌بندی قیمت زمین در منطقه یک (۱۳۸۱):

همانطور که در نقشه پهنه بندی قیمت زمین منطقه یک در سال ۱۳۸۱ دیده می‌شود^۱، قیمت اراضی در منطقه یک (در نقاط آمارگیری شده) از کمتر از ۳۰۰ هزار تومان - برای هر مترمربع - تا نزدیک به ۲ میلیون تومان متغیر بوده است.

براین اساس بالاترین سطح قیمت‌ها در منطقه، مربوط به لبه‌های خیابان‌های اصلی می‌باشد که دارای کاربری تجاری منتهی به میدان تجریش نیز می‌باشند. (ولیعصر، شهرداری، شریعتی) در میان سه خیابان ولیعصر، شریعتی و شهرداری که در لبه خود دارای کاربری تجاری (غالب) می‌باشند، خیابان‌های ولیعصر و شهرداری قیمت زمین بالاتری را دارا می‌باشند. اما هرچه از کناره خیابان‌ها به طرف داخل بافت پیشروی شود، از میزان قیمت زمین کاسته می‌گردد.

پس از سطوح تجاری، پهنه‌های دیگری نیز در منطقه وجود دارند که قیمت زمین آنها میزان قابل ملاحظه‌ای را نشان می‌دهد. این پهنه‌ها عبارتند از محله الهیه، بخش‌هایی از محلات زعفرانیه و پسیان، محله فرمانیه و کناره‌های خیابان پاسداران - حدود میدان نوبنیاد - و نیز کناره خیابان نیاوران، محله کامرانیه و محلات کاشانک و اقدسیه. هم چنین به طور کلی می‌توان گفت که بخش اعظمی از اراضی منطقه، دارای ارزش بالاتر از یک میلیون تومان (برای هر متر مربع) می‌باشند. نتیجه دیگری از بررسی این نقشه حاصل می‌شود، حاکی از آن است که پهنه‌های با زمین گران قیمت به شکل فشرده‌تر و پهنه‌های ارزان قیمت، زمین به شکل گسترده‌تر در منطقه وجود دارند. ضمن آنکه محلات شرق و غرب منطقه دارای زمین‌های با کمترین قیمت‌ها می‌باشند. به طوری که محلات منتهی الیه شرقی منطقه - یعنی حدیقه و شهرک نفت - دارای نازل ترین سطح قیمت‌ها در منطقه می‌باشند. هم چنین قیمت زمین‌ها در محله درکه و بخشی از محله دانشگاه نیز نسبت به سایر محلات رقم کمتری را نشان می‌دهد.

۷ - این نقشه بر اساس آمارگیری مشاور در ماه‌های دی و بهمن سال ۱۳۸۱ تهیه و تنظیم گردیده است.



جمهوری اسلامی ایران

حوزه معاونت تهرماز و معماری

مکان طرح:

مطالعات توسعه شهری
مناطق تهران
منطقه یک شهرداری تهران

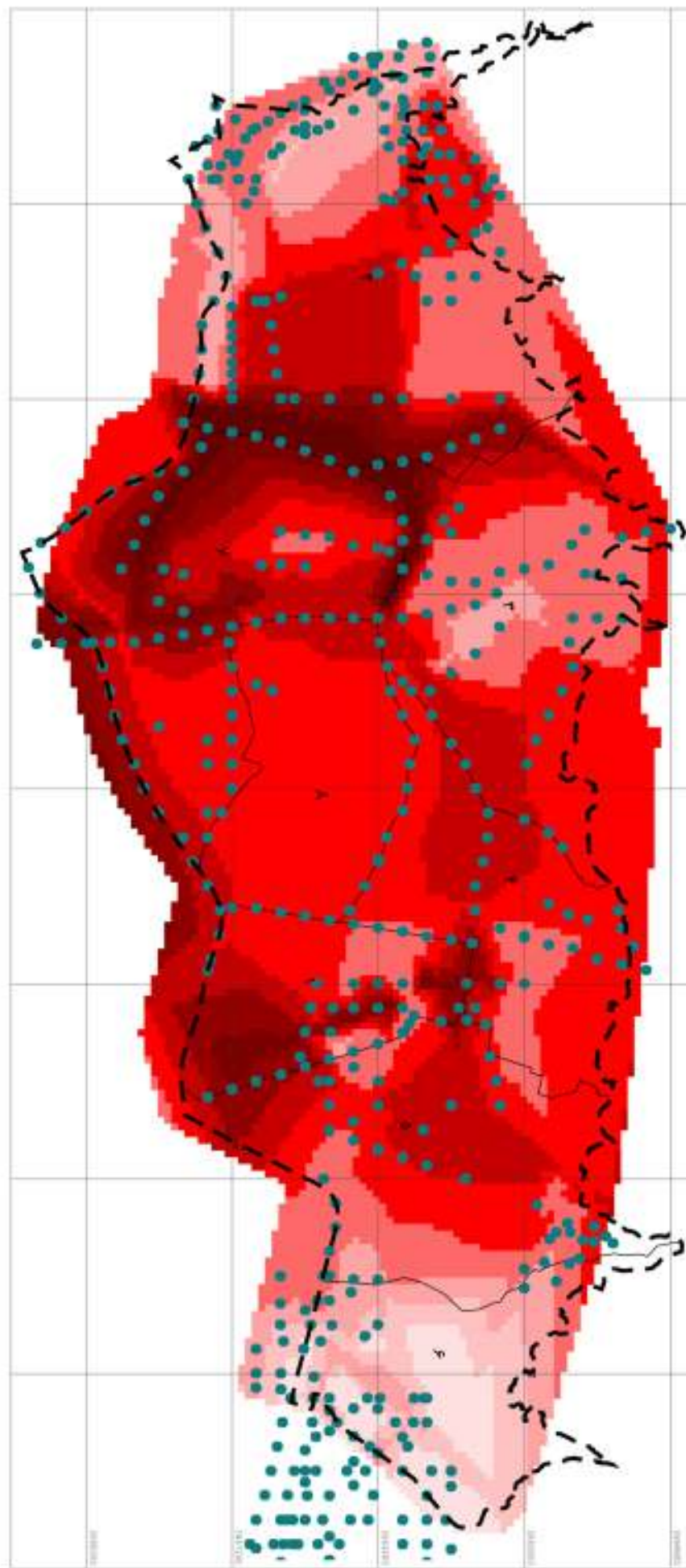
مکان نقشه:

قیمت زمین (سال ۱۳۸۱)
راهشما

قیمت زمین (تومان)

| | |
|-------------------|--|
| ۲۵۰۰۰۰ - ۳۵۰۰۰۰ | |
| ۳۵۰۰۰۰ - ۴۵۰۰۰۰ | |
| ۴۵۰۰۰۰ - ۵۵۰۰۰۰ | |
| ۵۵۰۰۰۰ - ۶۵۰۰۰۰ | |
| ۶۵۰۰۰۰ - ۷۵۰۰۰۰ | |
| ۷۵۰۰۰۰ - ۸۵۰۰۰۰ | |
| ۸۵۰۰۰۰ - ۹۵۰۰۰۰ | |
| ۹۵۰۰۰۰ - ۱۰۵۰۰۰۰ | |
| ۱۰۵۰۰۰۰ - ۱۱۵۰۰۰۰ | |
| ۱۱۵۰۰۰۰ - ۱۲۵۰۰۰۰ | |

نقطه برداشت قیمت زمین
مرازشما شهرداری
محدوده منطقه یک



| | |
|--------------|-------------------------------------|
| مکان طرح: | احداث سوله‌ها |
| پژوهش: | مهندسین معماری |
| کنترل: | احداث سوله‌ها |
| GIS: | پارک راهبردی - منطقه شهری و روستایی |
| شماره پروژه: | |
| شماره طرح: | ۱۳۳-۸-۱۱ |
| شماره نقشه: | ۸۳۳ |
| تاریخ: | آذر ۱۳۸۱ |
| مقیاس: | ۱:۵۰,۰۰۰ |



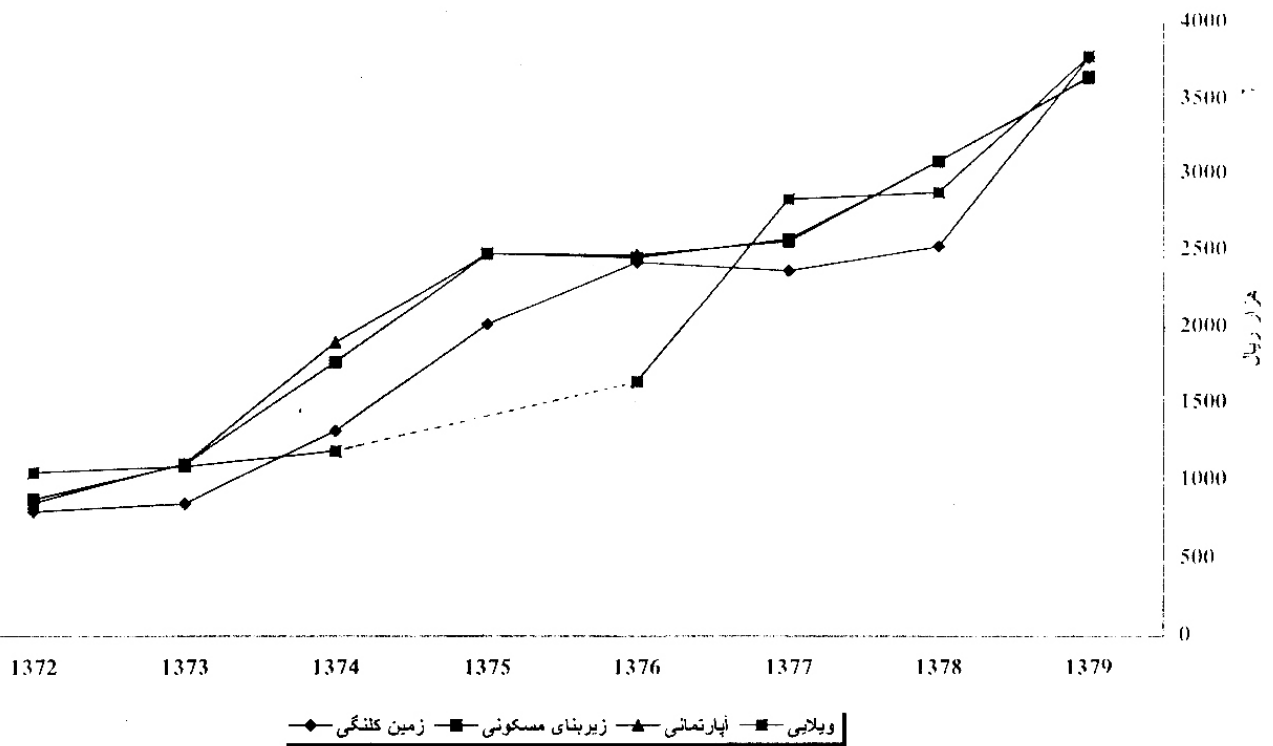
C:\Users\user\Desktop\GIS\Map\Map1\Map1.mxd

۷-۱- بررسی و تحلیل ویژگی‌های اقتصادی زمین و مسکن در منطقه یک (۷۹-۷۲)

• بررسی قیمت زمین و مسکن

روند افزایش جمعیت و فعالیت در کانون‌های شهری تمرکز یافته، به تدریج به افزایش تراکم ساختمانی و متراکم شدن توده‌های ساختمانی منجر شده است. ساخت و سازها و شکل‌گیری فضاهای سکونتی و فعالیتی در کانون‌های شهری همواره نیازمند بستر مناسب آن یعنی زمین مورد نیاز است ولی عرضه زمین به دلیل ثابت بودن آن، پیوسته محدودیتی را بر متقاضیان آن تحمیل کرده است. از این رو در بازار مبادلات اقتصادی، زمین نیز همانند یک کالای اقتصادی در معرض تقاضای موجود قرار می‌گیرد و با افزایش تقاضا برای آن، قیمت و ارزش بیشتری به دست می‌آورد. بنابراین هر اندازه تقاضا برای یک قطعه زمین افزایش یابد، به سبب ثابت یا محدود بودن عرضه زمین، قیمت زمین از رشد بیشتری برخوردار خواهد شد. میزان سرعت و آهنگ رشد قیمت زمین با موقعیت منطقه‌ای یا محله‌ای زمین رابطه پیدا می‌کند که تعیین‌کننده مرغوبیت زمین است. مرغوبیت زمین در یک منطقه یا محله ناشی از ویژگی‌هایی است که آن منطقه یا محله را از سایرین متمایز می‌کند. عواملی چون: قشربندی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی که به تمرکز سکونت گروه‌های اجتماعی خاص در یک منطقه می‌انجامد، وضعیت آب و هوایی و شرایط اقلیمی، وجود چشم‌اندازهای طبیعی و دید و منظرهای شهری مناسب، دسترسی به تأسیسات و تجهیزات شهری و امکانات مناسب‌تر زیست و گذران اوقات فراغت و ... از جمله عواملی هستند که در بالا بردن مرغوبیت یک منطقه یا محله نقش داشته و زمین‌های واقع در آن منطقه را از ارزشمندی بالاتری برخوردار می‌کند. طبیعتاً به دلیل ثابت بوده عرضه زمین، شدت گرفتن تقاضا برای سکونت در چنین مناطقی به افزایش تراکم و افزودن حجم ساختمان‌ها در قطعات زمین منجر خواهد شد. این پدیده از یک سو افزایش سرسام‌آور قیمت زمین و از سوی دیگر افزایش ارتفاع بناها و رشد بلند مرتبه‌سازی را در پی خواهد داشت. منطقه یک تهران، از مناطقی است که در سال‌های اخیر چنین روندی در آن شدت گرفته و پدیده برج‌سازی و بلندمرتبه‌سازی را به یکی از مشخصه‌های برجسته و درعین حال مسئله‌آفرین و پیچیده تبدیل کرده است. این پدیده با تحولات قیمت زمین در این دوره همراه بوده که مستقیماً قیمت‌های ساخت و ساز، خرید و فروش و اجاره بنا را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مسئله تراکم و فروش تراکم که اکنون به مسئله کلیدی شهر تهران تبدیل شده است، بر همین بستر استوار است و بر اهمیت نقش قیمت زمین و مسکن در اقتصاد شهر و مدیریت شهری تأکید می‌گذارد.

نمودار (۵) - تحولات میانگین سالانه قیمت یک متر مربع زمین کلنگی و زیر بنای مسکونی در منطقه یک شهر تهران در دوره ۷۹ - ۱۳۷۲



جدول شماره (۲۰) - مقایسه تحولات میانگین سالانه قیمت یک متر مربع زمین ساختمان کلنگی در مناطق شهر تهران در دوره ۱۳۷۲-۷۹

(هزار ریال)

| منطقه | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| شهر تهران | ۴۸۱ | ۵۵۸ | ۸۹۰ | ۱۳۳۳ | ۱۲۷۱ | ۱۲۶۸ | ۱۴۵۰ | ۱۸۹۰ |
| منطقه ۱ | ۷۹۶ | ۸۴۶ | ۱۳۱۱ | ۲۰۱۴ | ۲۴۱۹ | ۲۲۶۷ | ۲۵۲۳ | ۳۷۷۲ |
| منطقه ۲ | ۵۶۱ | ۶۴۲ | ۱۰۷۰ | ۱۷۲۰ | ۱۷۱۷ | ۱۷۴۲ | ۱۹۹۱ | ۲۴۸۳ |
| منطقه ۳ | ۸۴۶ | ۱۰۷۹ | ۱۳۳۸ | ۲۲۱۴ | ۲۴۴۸ | ۲۶۲۳ | ۲۷۱۵ | ۳۵۱۹ |
| منطقه ۴ | ۴۴۷ | ۵۰۲ | ۹۱۹ | ۱۱۴۵ | ۱۳۰۴ | ۱۳۸۰ | ۱۶۳۹ | ۲۰۴۷ |
| منطقه ۵ | ۳۸۵ | ۵۷۷ | ۹۲۴ | ۱۲۲۵ | ۱۲۰۵ | ۱۳۱۶ | ۱۳۷۷ | ۱۶۹۱ |
| منطقه ۶ | ۷۰۸ | ۸۵۳ | ۱۲۵۴ | ۱۹۶۰ | ۱۸۶۰ | ۱۹۲۷ | ۲۱۴۲ | ۲۸۳۵ |
| منطقه ۷ | ۶۸۹ | ۷۸۸ | ۱۳۸۳ | ۱۶۹۷ | ۱۴۸۷ | ۱۶۹۶ | ۱۷۷۱ | ۲۲۳۰ |
| منطقه ۸ | ۴۷۰ | ۵۳۴ | ۸۹۳ | ۱۳۱۱ | ۱۴۴۸ | ۱۴۶۶ | ۱۶۲۰ | ۲۲۲۳ |
| منطقه ۹ | ۳۸۸ | ۴۶۴ | ۶۷۷ | ۹۹۶ | ۱۰۰۶ | ۱۰۴۳ | ۱۲۲۷ | ۱۳۰۹ |
| منطقه ۱۰ | ۴۳۰ | ۶۸۵ | ۷۱۴ | ۱۱۳۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۷۰ | ۱۲۹۷ | ۱۵۶۴ |
| منطقه ۱۱ | ۴۰۴ | ۴۶۳ | ۷۳۴ | ۱۰۵۹ | ۱۱۵۱ | ۱۱۳۲ | ۱۱۱۰ | ۱۶۵۶ |
| منطقه ۱۲ | ۳۶۵ | ۳۹۳ | ۵۴۹ | ۹۹۱ | ۹۹۶ | ۱۰۰۱ | ۱۰۹۳ | ۱۳۳۹ |
| منطقه ۱۳ | ۴۳۹ | ۴۹۹ | ۹۲۶ | ۱۲۲۳ | ۱۳۱۱ | ۱۳۷۰ | ۱۵۵۷ | ۲۰۱۱ |
| منطقه ۱۴ | ۴۲۱ | ۴۶۷ | ۸۴۰ | ۱۱۴۷ | ۱۱۴۸ | ۱۲۴۰ | ۱۲۴۷ | ۱۷۷۸ |
| منطقه ۱۵ | ۳۳۹ | ۳۹۱ | ۵۵۱ | ۷۳۹ | ۸۳۰ | ۹۰۷ | ۹۵۱ | ۱۰۶۳ |
| منطقه ۱۶ | ۳۵۵ | ۴۲۳ | ۶۳۰ | ۹۰۰ | ۹۵۶ | ۱۰۲۸ | ۱۰۸۰ | ۱۲۸۱ |
| منطقه ۱۷ | ۳۴۵ | ۳۸۵ | ۵۴۷ | ۹۱۴ | ۹۲۲ | ۹۵۳ | ۱۰۶۹ | ۱۲۷۹ |
| منطقه ۱۸ | ۲۶۴ | ۲۸۹ | ۴۹۲ | ۶۸۶ | ۶۶۸ | ۷۵۹ | ۸۰۴ | ۱۰۵۶ |
| منطقه ۱۹ | ۲۶۷ | ۳۰۸ | ۵۲۶ | ۷۴۰ | ۷۵۳ | ۸۲۲ | ۸۸۸ | ۱۰۴۹ |
| منطقه ۲۰ | ۳۰۹ | ۳۷۹ | ۵۵۴ | ۷۹۱ | ۸۵۵ | ۷۹۴ | ۸۴۶ | ۱۰۳۷ |

مآخذ: نتایج آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران - زمستان ۱۳۷۹ - مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن

در بررسی روند تحولات قیمت زمین و مسکن در منطقه یک و مقایسه آن با مناطق دیگر شهر تهران از آمارهای رسمی بهره گرفته شده که مربوط به نتایج آمارگیری از قیمت زمین و اجاره مسکن در شهرهای بزرگ کشور است. داده‌های آماری این طرح برای دوره ۸ ساله ۱۳۷۲-۷۹ در دسترس است و امکان بررسی تحولات قیمت زمین و مسکن را در طی این دوره به دست می‌دهد. علاوه بر این، ارائه آمارها بر حسب فصول مختلف امکان بررسی تغییرات فصلی قیمت را فراهم کرده که برای فصول سه سال آخر دوره مورد بررسی (فصل‌های سه ساله ۱۳۷۷-۷۹) نیز در گزارش ارائه شده است.

• قیمت زمین

مقایسه روند تحولات قیمت زمین (قیمت یک مترمربع زمین ساختمان کلنگی) منطقه یک با مناطق دیگر شهر تهران در دوره ۸ ساله ۱۳۷۲-۷۹ ویژگی‌های زیر را آشکار می‌کند:

۱ - تغییرات قیمت زمین بجز سال ۱۳۷۷، همواره روند افزایشی داشته و بر قیمت زمین در این منطقه افزوده شده است. این روند با آهنگ افزایش قیمت در مناطق دیگر و میانگین قیمت شهر تهران در کل همسویی داشته است.

۲ - آهنگ تغییرات قیمت زمین در منطقه یک در طول دوره یکنواخت نبوده و از نوساناتی برخوردار بوده است. این آهنگ نشان از روندی دارد که آغاز آن با شتاب افزایش قیمت‌ها همراه بوده و پس از گذر از مرحله افزایش آرام قیمت‌ها، دوباره شتاب گرفته به گونه‌ای که الگوی ویژه‌ای را در حرکت دوره ۸ ساله ترسیم کرده است. نرخ تغییرات در سال‌های ۷۴ و ۷۵ و نیز سال ۷۹ در بالاترین اندازه خود بوده است در حالی که در سال ۷۷ نرخ رشد منفی در این روند پدیدار شده و سال‌های ۷۳ و ۷۸ دارای نرخ تغییرات پایینی است.

۳ - آهنگ تغییرات قیمت زمین در منطقه یک متفاوت از میانگین قیمت زمین شهر تهران و به‌طور نسبی بالاتر بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زمین در طول دوره برای منطقه یک ۲۴/۹ درصد و برای شهر تهران ۲۱/۶ درصد محاسبه شده که گویای تفاوت نسبی در آهنگ تغییرات قیمت است. این آهنگ در سال آخر دوره تفاوت بیشتری نشان می‌دهد و با شدت گرفتن نرخ رشد قیمت در منطقه یک، بر شکاف در قیمت زمین نسبت به میانگین شهر تهران افزوده شده است. در طول این دوره منطقه یک بالاترین میانگین نرخ رشد سالانه قیمت زمین را در میان مناطق شهری تهران داشته است.

→ جدول شماره (۲۱) - مقایسه درصد تغییرات میانگین سالانه قیمت یک متر مربع زمین ساختمان کلنگی مناطق شهر تهران در دوره ۷۹-۱۳۷۲

(درصد)

| منطقه | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ |
|-----------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| شهر تهران | - | ۱۶.۰ | ۵۹.۵ | ۳۸.۵ | ۳.۱ | ۷.۶ | ۶.۰ | ۳۰.۳ |
| منطقه ۱ | - | ۶.۳ | ۵۵.۰ | ۵۳.۶ | ۲۰.۱ | -۲.۱ | ۶.۶ | ۴۹.۵ |
| منطقه ۲ | - | ۱۴.۴ | ۶۶.۷ | ۶۰.۷ | -۰.۲ | ۱.۵ | ۱۴.۳ | ۲۴.۷ |
| منطقه ۳ | - | ۲۷.۵ | ۲۳.۱ | ۶۶.۷ | ۱۰.۶ | ۷.۱ | ۳.۵ | ۲۹.۶ |
| منطقه ۴ | - | ۱۲.۳ | ۸۳.۱ | ۲۴.۶ | ۱۳.۹ | ۵.۸ | ۱۸.۸ | ۲۴.۹ |
| منطقه ۵ | - | ۴۹.۹ | ۶۰.۱ | ۳۲.۶ | -۱.۶ | ۹.۲ | ۴.۶ | ۲۲.۸ |
| منطقه ۶ | - | ۲۰.۵ | ۴۷.۰ | ۵۶.۳ | -۵.۱ | ۴.۱ | ۱۰.۶ | ۳۲.۴ |
| منطقه ۷ | - | ۱۴.۴ | ۷۵.۵ | ۲۲.۷ | -۱۲.۴ | ۱۴.۱ | ۴.۴ | ۲۵.۹ |
| منطقه ۸ | - | ۱۳.۶ | ۶۷.۲ | ۴۶.۸ | ۱۰.۵ | ۱.۲ | ۱۰.۵ | ۳۷.۲ |
| منطقه ۹ | - | ۱۹.۶ | ۴۵.۹ | ۴۷.۱ | ۱.۰ | ۳.۷ | ۱۷.۶ | ۶.۷ |
| منطقه ۱۰ | - | ۱۲.۸ | ۴۷.۲ | ۵۸.۵ | -۰.۹ | ۲.۵ | ۱۰.۹ | ۳۰.۶ |
| منطقه ۱۱ | - | ۱۴.۶ | ۵۸.۵ | ۴۴.۳ | ۸.۷ | -۱.۷ | -۱.۹ | ۴۹.۲ |
| منطقه ۱۲ | - | ۷.۷ | ۳۹.۷ | ۸۰.۵ | -۰.۵ | -۰.۵ | ۹.۲ | ۳۲.۵ |
| منطقه ۱۳ | - | ۱۳.۷ | ۸۵.۶ | ۳۲.۱ | ۷.۲ | ۴.۵ | ۱۳.۶ | ۲۹.۲ |
| منطقه ۱۴ | - | ۱۰.۹ | ۷۹.۹ | ۳۶.۵ | -۰.۱ | ۸.۰ | -۰.۶ | ۴۲.۶ |
| منطقه ۱۵ | - | ۱۵.۳ | ۴۰.۹ | ۳۴.۱ | ۱۱.۰ | ۱۰.۶ | ۴.۹ | ۱۱.۸ |
| منطقه ۱۶ | - | ۱۹.۲ | ۴۸.۹ | ۴۲.۹ | ۶.۲ | ۷.۵ | ۵.۱ | ۱۸.۶ |
| منطقه ۱۷ | - | ۱۱.۶ | ۴۲.۱ | ۶۷.۱ | -۰.۹ | ۳.۴ | ۱۲.۲ | ۱۹.۶ |
| منطقه ۱۸ | - | ۹.۵ | ۷۰.۲ | ۳۹.۴ | -۲.۶ | ۱۳.۶ | ۵.۹ | ۳۱.۳ |
| منطقه ۱۹ | - | ۱۵.۴ | ۷۰.۸ | ۴۰.۷ | ۱.۸ | ۹.۲ | ۸.۰ | ۱۸.۱ |
| منطقه ۲۰ | - | ۲۲.۷ | ۴۶.۲ | ۴۲.۸ | ۸.۱ | -۷.۱ | ۶.۵ | ۲۲.۶ |

ماخذ: نتایج امارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران - زمستان ۱۳۷۹ - مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن

جدول شماره (۲۲) - تحولات فصلی میانگین قیمت یک متر مربع زمین ساختمانی کلنگی مناطق شهر تهران در فصلهای سه ساله ۱۳۷۷-۱۳۷۹

(هزار ریال)

| منطقه | ۱۳۷۷ | | | | ۱۳۷۸ | | | | ۱۳۷۹ | | | |
|-----------|------|---------|-------|--------|------|---------|-------|--------|------|---------|-------|--------|
| | بهار | تابستان | پاییز | زمستان | بهار | تابستان | پاییز | زمستان | بهار | تابستان | پاییز | زمستان |
| شهر تهران | ۱۳۷۶ | ۱۳۲۵ | ۱۴۴۵ | ۱۳۵۰ | ۱۴۰۳ | ۱۳۹۶ | ۱۵۱۱ | ۱۴۸۲ | ۱۶۲۱ | ۱۷۵۰ | ۱۹۵۲ | ۲۱۳۵ |
| منطقه ۱ | ۲۴۷۷ | ۲۰۵۲ | ۲۶۸۷ | ۲۳۱۱ | ۲۳۵۲ | ۲۳۴۴ | ۲۷۱۹ | ۲۷۳۸ | ۲۹۵۷ | ۳۴۴۶ | ۳۶۷۲ | ۴۴۹۸ |
| منطقه ۲ | ۱۷۲۶ | ۱۶۹۸ | ۱۶۹۷ | ۱۸۵۸ | ۱۷۵۴ | ۱۹۰۷ | ۲۰۶۳ | ۲۱۷۲ | ۲۱۲۳ | ۲۲۲۲ | ۲۶۰۶ | ۲۷۱۲ |
| منطقه ۳ | ۰ | ۲۶۰۶ | ۲۶۱۸ | ۲۶۴۹ | ۲۵۲۵ | ۲۷۴۴ | ۲۷۱۸ | ۲۸۱۶ | ۲۹۴۰ | ۳۲۳۶ | ۳۰۱۰ | ۳۳۴۱ |
| منطقه ۴ | ۱۲۷۰ | ۱۳۷۹ | ۱۳۷۶ | ۱۴۲۹ | ۱۴۳۵ | ۱۳۲۱ | ۱۷۱۳ | ۱۷۵۵ | ۱۸۸۱ | ۱۹۲۹ | ۱۹۸۰ | ۲۲۵۷ |
| منطقه ۵ | ۰ | ۱۳۸۱ | ۰ | ۱۳۴۱ | ۱۳۹۱ | ۱۱۹۳ | ۱۵۳۹ | ۱۳۷۵ | ۱۴۰۲ | ۱۵۸۸ | ۱۸۳۵ | ۲۴۱۳ |
| منطقه ۶ | ۱۹۲۵ | ۱۸۳۱ | ۱۸۹۹ | ۲۱۵۵ | ۲۰۹۲ | ۲۲۵۷ | ۲۱۱۷ | ۲۰۵۹ | ۲۴۸۴ | ۲۵۹۵ | ۲۸۱۲ | ۳۳۱۶ |
| منطقه ۷ | ۱۶۹۴ | ۱۵۵۵ | ۱۵۶۶ | ۱۹۴۴ | ۱۶۴۲ | ۱۷۹۲ | ۱۸۶۳ | ۱۸۱۸ | ۲۱۷۵ | ۲۱۲۳ | ۲۲۶۷ | ۲۳۱۳ |
| منطقه ۸ | ۱۴۳۷ | ۱۴۸۹ | ۱۴۲۲ | ۱۴۸۲ | ۱۶۰۵ | ۱۵۳۷ | ۱۵۷۲ | ۱۷۲۷ | ۱۹۰۲ | ۲۰۴۷ | ۲۲۶۶ | ۲۵۰۰ |
| منطقه ۹ | ۱۱۶۹ | ۱۰۳۰ | ۱۰۷۲ | ۱۰۱۳ | ۱۲۸۰ | ۱۲۳۲ | ۱۱۸۱ | ۱۲۲۴ | ۱۳۱۰ | ۱۲۱۲ | ۱۲۲۲ | ۱۴۷۰ |
| منطقه ۱۰ | ۱۱۴۵ | ۱۰۴۱ | ۱۰۶۷ | ۱۲۲۳ | ۱۲۷۹ | ۱۳۳۱ | ۱۳۰۰ | ۱۲۶۴ | ۱۴۵۸ | ۱۲۷۷ | ۱۵۵۲ | ۱۷۵۲ |
| منطقه ۱۱ | ۱۱۲۶ | ۱۰۹۱ | ۱۱۲۸ | ۱۱۸۱ | ۱۰۶۲ | ۱۱۲۹ | ۱۲۱۳ | ۱۰۶۹ | ۱۲۶۸ | ۱۶۰۲ | ۱۶۵۲ | ۱۸۸۷ |
| منطقه ۱۲ | ۱۰۱۷ | ۱۰۲۷ | ۱۱۰۷ | ۹۳۹ | ۱۰۲۷ | ۱۰۵۷ | ۹۹۶ | ۱۲۴۳ | ۱۱۶۷ | ۱۲۱۳ | ۱۳۳۸ | ۱۴۳۸ |
| منطقه ۱۳ | ۱۳۶۸ | ۱۲۷۳ | ۱۲۹۸ | ۱۵۹۹ | ۱۳۱۱ | ۱۵۰۷ | ۱۶۹۷ | ۱۷۲۵ | ۱۷۷۱ | ۱۹۱۹ | ۱۹۱۳ | ۲۴۸۷ |
| منطقه ۱۴ | ۱۳۱۸ | ۱۱۵۷ | ۱۱۷۷ | ۱۳۶۳ | ۱۱۵۰ | ۱۱۶۱ | ۱۲۹۸ | ۱۲۱۰ | ۱۴۸۰ | ۱۶۷۱ | ۱۶۴۲ | ۲۰۷۹ |
| منطقه ۱۵ | ۹۵۴ | ۸۹۰ | ۸۶۰ | ۹۱۷ | ۹۱۴ | ۸۸۸ | ۱۰۲۶ | ۹۹۵ | ۱۰۵۳ | ۱۰۰۷ | ۱۰۲۲ | ۱۱۶۰ |
| منطقه ۱۶ | ۱۰۴۹ | ۱۰۱۵ | ۹۶۶ | ۱۰۲۴ | ۱۰۱۹ | ۱۰۸۲ | ۱۰۳۵ | ۱۱۴۳ | ۱۰۷۶ | ۱۲۲۳ | ۱۲۹۵ | ۱۴۲۹ |
| منطقه ۱۷ | ۹۹۵ | ۸۶۵ | ۱۰۲۱ | ۱۰۰۸ | ۱۰۲۰ | ۱۰۹۳ | ۱۱۰۷ | ۱۰۳۱ | ۱۱۵۰ | ۱۲۲۵ | ۱۲۰۶ | ۱۴۰۶ |
| منطقه ۱۸ | ۰ | ۷۳۲ | ۷۶۸ | ۷۷۵ | ۷۸۷ | ۷۶۶ | ۸۳۷ | ۸۲۶ | ۹۱۲ | ۱۱۱۷ | ۱۰۷۰ | ۱۰۰۱ |
| منطقه ۱۹ | ۷۸۴ | ۷۴۳ | ۷۵۰ | ۸۸۳ | ۸۹۹ | ۸۵۶ | ۹۳۳ | ۸۷۲ | ۱۰۵۶ | ۱۰۲۸ | ۱۰۰۵ | ۱۱۰۸ |
| منطقه ۲۰ | ۸۴۵ | ۷۸۹ | ۸۲۷ | ۷۶۸ | ۷۸۲ | ۸۴۰ | ۸۶۹ | ۸۸۲ | ۱۰۲۹ | ۱۰۱۱ | ۱۰۱۳ | ۱۰۷۹ |

ماخذ: نتایج آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران - زمستان ۱۳۷۹ - مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن

۴- نرخ رشد قیمت زمین منطقه یک در آخرین سال دوره (۱۳۷۹) بالاترین نرخ در میان مناطق شهر تهران بوده که متفاوت از شرایط رشد قیمت‌ها در سال‌های دیگر دوره است. این وضعیت در شرایط رونق نسبی قیمت زمین در کلیه مناطق شهر تهران بروز کرده است.

۵- قیمت زمین در مناطق سه و یک تهران همواره بالاتر از مناطق دیگر شهر تهران بوده است. این برتری از سال ۱۳۷۵ بیشتر آشکار شده و قیمت زمین این دو منطقه فاصله بیشتری با مناطق دیگر شهر تهران یافته و برتری نسبی خود را تقویت کرده است. منطقه یک تا سال ۱۳۷۸ دارای قیمت زمین پایین‌تری نسبت به منطقه سه بوده است ولی در آخرین سال دوره این روند تغییر یافته و با پیشی گرفتن قیمت زمین در منطقه یک، این منطقه بالاترین سطح قیمت زمین‌رادر منطقه به‌دست‌آورده است.

تحولات فصلی قیمت زمین که برای فصل‌های دوره سه ساله ۱۳۷۷-۷۹ ارائه شده است، روند این تحولات را در دوره‌های زمانی کوتاه‌تر همسو با روند تغییرات سالانه نشان می‌دهد. در تحولات فصلی به‌جز برخی از فصل‌های سال ۷۷ که آهنگ کاهش قیمت‌ها را نمایش داده است، در فصول دیگر این دوره حرکت تدریجی و پیوسته افزایش قیمت‌ها ادامه یافته است. در مقایسه نمودار تحولات

قیمت‌های منطقه یک با مناطق دیگر تهران، آهنگ پرشتاب‌تر افزایش قیمت‌ها در این منطقه و پیشی گرفتن آن نسبت به مناطق دیگر به طور مشخص تری دیده می‌شود.

• قیمت مسکن

- بررسی تحولات قیمت زیربنای مسکونی و ارزیابی روند تغییرات منطقه یک با مناطق دیگر شهر تهران که بر پایه آمارهای دوره ۸ ساله ۱۳۷۲-۷۹ انجام شده است، نتایج زیر را به دست می‌دهد:
۱. تغییرات قیمت زیربنای مسکونی منطقه یک بجز سال ۷۶ که توقف حرکت قیمت‌ها را در برداشته، در سال‌های دیگر دوره روند افزایش پیوسته‌ای داشته است. این روند با آهنگ افزایش قیمت‌ها در مناطق دیگر شهر تهران که در میانگین قیمت نیز نمود پیدا کرده است، کاملاً همسویی داشته است.
 ۲. نرخ تغییرات قیمت در منطقه یک در سال‌های مختلف دوره متفاوت از یکدیگر بوده است. در روند تغییرات قیمت زیربنای مسکونی در این منطقه، شباهت فراوانی با منحنی تغییرات قیمت زمین دیده می‌شود که نزدیکی و وابستگی آهنگ تغییرات قیمت این دو عامل را آشکار می‌کند. در اینجا نیز تغییرات قیمت در برگیرنده حرکت پرشتاب قیمت‌ها در آغاز و پایان این دوره است که با مرحله رکود نسبی قیمت‌ها در میانه این دوره به هم پیوسته است.
 ۳. نرخ تغییرات قیمت زیربنا در منطقه یک به نرخ تغییرات در شهر تهران نزدیک بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت در طول دوره برای منطقه یک ۲۲/۷ درصد و برای میانگین شهر تهران ۲۳/۷ درصد محاسبه شده که تفاوت اندکی در نرخ تغییرات را نشان می‌دهد. تفاوت در نرخ رشد قیمت سبب افزایش شکاف میان قیمت‌های منطقه یک و قیمت‌های سایر مناطق شهر تهران شده است. ادامه چنین روندی به افزایش فاصله قیمت مسکن منطقه یک و مناطق دیگر شهر تهران دامن خواهد زد و قیمت‌های این منطقه را در مقایسه با مناطق دیگر در سطح بالاتر و دور از دسترس‌تری قرار خواهد داد.
 ۴. قیمت زیربنای مسکونی منطقه یک همواره (به جز سال ۷۶) بالاترین قیمت در میان مناطق شهر تهران بوده است. در این زمینه رقابت نزدیک و فشرده‌ای میان قیمت‌های مناطق یک و سه وجود داشته و این دو منطقه با تفاوتی محسوس و آشکار نسبت به مناطق دیگر شهر تهران بالاترین سطح قیمت مسکن را به خود اختصاص داده‌اند. روند تحولات قیمت مسکن، این دو منطقه را از سایر مناطق شهر تهران به طور مشخص متمایز کرده است.

جدول شماره (۲۳) - مقایسه تحولات میانگین سالانه قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی در مناطق شهر تهران در دوره ۱۳۷۲-۷۹

(هزار ریال)

| منطقه | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| شهر تهران | ۵۱۶ | ۵۹۵ | ۶۴۱ | ۱۶۰۳ | ۱۵۶۰ | ۱۵۵۸ | ۱۷۵۵ | ۲۴۵۱ |
| منطقه ۱ | ۸۷۳ | ۱۰۹۳ | ۱۷۶۴ | ۲۴۷۳ | ۲۴۴۹ | ۲۵۷۰ | ۳۰۸۱ | ۳۶۴۸ |
| منطقه ۲ | ۵۸۱ | ۶۶۱ | ۹۱۰ | ۱۷۸۴ | ۱۸۲۸ | ۱۷۵۵ | ۲۱۵۲ | ۲۶۳۱ |
| منطقه ۳ | ۸۹۱ | ۱۰۷۱ | ۱۶۰۹ | ۲۴۶۶ | ۲۴۶۱ | ۲۵۴۷ | ۲۸۵۰ | ۳۶۲۶ |
| منطقه ۴ | ۴۹۳ | ۵۵۳ | ۹۶۰ | ۱۴۸۶ | ۱۶۳۵ | ۱۶۸۸ | ۱۸۶۶ | ۲۳۶۵ |
| منطقه ۵ | ۴۷۶ | ۵۴۳ | ۹۹۲ | ۱۴۲۶ | ۱۴۶۹ | ۱۴۸۲ | ۱۶۹۷ | ۲۱۴۷ |
| منطقه ۶ | ۶۷۸ | ۷۷۲ | ۱۲۳۰ | ۱۹۵۶ | ۲۰۵۶ | ۱۸۷۲ | ۲۱۳۷ | ۲۷۳۱ |
| منطقه ۷ | ۷۱۳ | ۸۲۶ | ۱۳۲۴ | ۱۸۰۳ | ۱۷۶۶ | ۱۶۸۳ | ۱۸۹۰ | ۲۳۵۶ |
| منطقه ۸ | ۵۰۸ | ۵۷۸ | ۹۹۹ | ۱۴۲۵ | ۱۵۵۸ | ۱۵۰۳ | ۱۶۹۵ | ۲۲۴۳ |
| منطقه ۹ | ۳۹۶ | ۴۵۳ | ۶۷۸ | ۱۰۹۲ | ۱۱۹۷ | ۱۲۰۵ | ۱۳۴۰ | ۱۶۵۴ |
| منطقه ۱۰ | ۴۷۵ | ۵۱۲ | ۸۰۴ | ۱۳۲۶ | ۱۳۲۳ | ۱۳۷۷ | ۱۴۴۲ | ۱۷۶۵ |
| منطقه ۱۱ | ۴۴۸ | ۵۱۱ | ۸۷۹ | ۱۲۶۵ | ۱۳۳۳ | ۱۳۸۰ | ۱۵۲۴ | ۱۹۴۷ |
| منطقه ۱۲ | ۴۲۰ | ۴۶۷ | ۶۶۳ | ۱۱۱۰ | ۱۳۵۷ | ۱۱۴۲ | ۱۴۳۵ | ۱۹۲۱ |
| منطقه ۱۳ | ۴۸۱ | ۵۴۹ | ۸۹۴ | ۱۳۹۵ | ۱۴۱۸ | ۱۵۰۲ | ۱۶۷۱ | ۲۱۳۱ |
| منطقه ۱۴ | ۴۲۹ | ۵۱۶ | ۷۴۵ | ۱۲۸۱ | ۱۳۱۷ | ۱۳۱۹ | ۱۴۵۰ | ۱۸۰۴ |
| منطقه ۱۵ | ۳۴۰ | ۳۸۸ | ۵۸۴ | ۸۹۹ | ۹۴۷ | ۱۰۳۶ | ۱۱۴۲ | ۱۴۳۴ |
| منطقه ۱۶ | ۳۹۸ | ۴۴۵ | ۶۵۴ | ۹۸۸ | ۱۰۳۳ | ۱۰۷۹ | ۱۱۲۲ | ۱۳۸۹ |
| منطقه ۱۷ | ۳۷۵ | ۳۹۵ | ۵۳۸ | ۹۸۷ | ۱۰۳۲ | ۱۰۴۰ | ۱۱۴۰ | ۱۳۲۳ |
| منطقه ۱۸ | ۳۲۱ | ۳۴۲ | ۵۰۲ | ۸۶۴ | ۹۲۹ | ۹۳۶ | ۱۰۳۹ | ۱۳۲۹ |
| منطقه ۱۹ | ۳۴۵ | ۴۰۲ | ۵۸۴ | ۹۵۵ | ۹۹۹ | ۱۰۴۱ | ۱۱۱۵ | ۱۳۶۳ |
| منطقه ۲۰ | ۳۲۸ | ۳۸۱ | ۵۵۸ | ۸۶۲ | ۹۵۰ | ۹۵۴ | ۱۰۰۹ | ۱۱۵۷ |

ماخذ: نتایج آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران - زمستان ۱۳۷۹ - مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن

۵- مقایسه آهنگ تحولات قیمت زمین و قیمت زیربنای مسکونی در مناطق یک و سه تهران که بالاترین سطوح قیمت را در اختیار داشته‌اند، نشان می‌دهد منطقه یک از نظر مسکن موقعیت برتری نسبت به منطقه سه داشته و علیرغم برتری نسبی قیمت زمین در منطقه سه، مسکن ساخته شده در منطقه یک مطلوبیت بیشتری در بازار مسکن نسبت به منطقه سه داشته و تقاضا برای مسکن موجود در این منطقه، تأثیرات خود را بر سطح قیمت‌های مسکن برجای گذاشته است.

تحولات فصلی قیمت زیربنای مسکونی که برای دوره سه ساله ۱۳۷۷-۷۹ جداگانه ارائه شده است، نوسانات فصلی تغییر قیمت را آشکار می‌کند. روند تحولات فصلی قیمت برای منطقه یک نوسانات و تحرک بیشتری در مقایسه با مناطق دیگر شهر تهران نشان می‌دهد که بیانگر تأثیرات فصلی تقاضا در بازار مسکن است. کاهش و رکود نسبی قیمت‌ها در فصل بهار و نوسانات پدیده‌تر سال ۷۷ با رشد پرشتاب‌تر قیمت‌ها در فصل پاییز این سال از ویژگی‌های تحولات فصلی قیمت مسکن در این منطقه است. در آخرین فصل این دوره (زمستان ۷۹) رشد قیمت‌ها آهنگ پرشتاب‌تری یافته و حرکت افزایش قیمت‌ها نسبت به ۴ فصل پیش از آن سرعت بیشتری گرفته است. با این حال تحولات فصلی قیمت، نظم مشخص و معینی را در این روند تثبیت نکرده است.

• اجاره مسکن

برای ارزیابی روند تحولات قیمت اجاره مسکن نیز در آمارهای دوره ۸ ساله ۱۳۷۲-۷۹ به کار گرفته شده که ویژگی‌های عمده آن به شرح زیر است:

۱. قیمت اجاره مسکن در منطقه یک در هر یک از سال‌های دوره، مورد بررسی همواره رشد داشته و در هیچ‌یک از سال‌های دوره دچار کاهش یا رکود نشده است. این روند با تحولات قیمت اجاره در کل شهر تهران در طی این دوره همسویی داشته است.

۲. نرخ تغییرات قیمت اجاره مسکن منطقه یک در سال‌های دوره پرنوسان بوده که بالاترین نرخ رشد مربوط به سال ۷۵ (۵۸/۸ درصد) و پایین‌ترین آن در سال ۷۷ (۸/۹ درصد) پدید آمده است. آهنگ تغییرات اجاره مسکن این منطقه تا سال ۷۹ فزاینده بوده ولی پس از آن از آهنگ رشد آن کاسته شده و با نزدیک شدن به سال ۷۹ دوباره شتاب گرفته است.

نرخ تغییرات قیمت اجاره مسکن منطقه یک با میانگین شهر تهران همواره دارای تفاوت بوده به‌گونه‌ای که در سال ۷۵ بالاترین نرخ رشد و در سال‌های ۷۶ و ۷۷ پایین‌ترین نرخ رشد متعلق به این منطقه بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت در طول دوره برای منطقه یک (۲۶/۵ درصد) برتر از

کل شهر تهران (۲۴/۸ درصد) بوده که به فاصله گرفتن قیمت‌های این منطقه از مناطق دیگر کمک کرده است.

۳. از نظر سطح قیمت‌ها، قیمت اجاره مسکن منطقه یک پس از منطقه سه در میان مناطق شهر تهران قرار گرفته و از این نظر در زمره بالاترین سطوح قیمت بوده است ولی رقابت در این زمینه برخلاف وضعیتی که در قیمت زمین و زیربنای مسکونی مطالعه شد، تنها به مناطق یک و سه محدود نشده است بلکه مناطق ۶ و ۷ نیز در این رقابت وارد شده‌اند. این رقابت در آغاز دوره فشرده‌تر بوده و قیمت اجاره مسکن مناطق تهران نزدیکی بیشتری داشته‌اند ولی در طی سال‌های دوره با شدت گرفتن رقابت میان مناطق سه، یک و شش، شکاف میان قیمت اجاره مسکن مناطق تهران افزایش یافته است. در این میان رقابت مناطق یک و شش فشرده‌تر بوده به گونه‌ای که در سال ۷۷ منطقه شش نسبت به منطقه یک پیشی گرفته است ولی در سطح‌بندی کلی قیمت‌های اجاره مسکن، منطقه سه در بالاترین سطح و پس از آن مناطق یک و شش جای گرفته‌اند. رقابت میان این مناطق آشکار می‌کند که در زمینه اجاره مسکن، مطلوبیت اجاره‌نشینی و تقاضا برای آن در بازار مسکن منحصر به مناطق سه و یک نبوده و مناطق دیگر از جمله منطقه شش در عرصه این رقابت وارد شده‌اند.

۴. نرخ رشد قیمت اجاره مسکن در مناطق سه و یک در آخرین سال دوره، شتاب بیشتری در مقایسه با سه سال پیش از آن یافته و فاصله خود را با قیمت اجاره مسکن مناطق دیگر شدت بخشیده است. ادامه این روند به افزایش قیمت‌های اجاره و برتری مشخص‌تر این دو منطقه نسبت به مناطق دیگر شهر تهران منجر خواهد شد.

مطالعه تحولات فصلی قیمت اجاره مسکن مناطق شهری تهران در دوره سه ساله ۷۹-۱۳۷۷ پیوستگی روند افزایش قیمت را در فصول این دوره آشکار می‌کند. این روند بیانگر آن است که نوسانات دامنه‌دار در آهنگ تغییرات قیمت اجاره مسکن منطقه یک وجود نداشته و به جز مقطع تابستان ۷۷، آهنگ افزایش به طور پیوسته و تقریباً یکنواخت در این دوره ادامه یافته است. این روند در میانگین قیمت اجاره شهر تهران از یکنواختی و آهنگ ملایم‌تری برخوردار بوده است.

جدول شماره (۲۴) - مقایسه تحولات میانگین سالانه قیمت اجاره یک متر مربع واحد مسکونی در مناطق شهر تهران در دوره ۷۹-۱۳۷۲

(هزار ریال)

| منطقه | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| شهر تهران | ۱۶۱۱ | ۱۹۱۰ | ۲۴۴۵ | ۳۳۸۷ | ۴۳۴۵ | ۵۰۶۰ | ۵۸۰۵ | ۷۵۹۷ |
| منطقه ۱ | ۲۲۸۹ | ۲۶۲۴ | ۳۶۴۱ | ۵۷۸۳ | ۶۵۶۹ | ۷۱۵۵ | ۸۶۴۶ | ۱۱۸۸۸ |
| منطقه ۲ | ۱۶۸۵ | ۲۰۸۰ | ۲۴۲۹ | ۳۸۱۷ | ۴۸۹۰ | ۵۸۱۱ | ۶۸۲۸ | ۸۸۴۸ |
| منطقه ۳ | ۲۷۸۲ | ۳۷۴۳ | ۴۳۱۴ | ۶۰۲۷ | ۷۰۹۸ | ۸۱۹۱ | ۹۴۱۳ | ۱۳۰۱۴ |
| منطقه ۴ | ۱۴۶۷ | ۱۷۵۶ | ۲۳۰۸ | ۳۰۹۱ | ۴۲۸۰ | ۴۹۹۸ | ۵۹۱۴ | ۷۲۹۸ |
| منطقه ۵ | ۱۲۱۵ | ۱۶۰۹ | ۲۲۰۱ | ۲۸۵۹ | ۳۸۲۹ | ۴۴۶۴ | ۵۳۵۸ | ۶۸۸۳ |
| منطقه ۶ | ۲۱۱۸ | ۲۵۵۲ | ۳۵۰۹ | ۵۰۰۱ | ۶۲۱۵ | ۷۲۳۰ | ۸۶۰۹ | ۱۰۹۳۱ |
| منطقه ۷ | ۲۲۱۱ | ۲۶۷۶ | ۳۸۵۰ | ۳۹۲۱ | ۵۳۹۱ | ۶۰۳۵ | ۶۹۴۶ | ۹۲۴۷ |
| منطقه ۸ | ۱۷۱۵ | ۱۹۱۷ | ۲۵۱۶ | ۳۴۲۵ | ۴۴۶۳ | ۵۳۴۵ | ۶۰۹۷ | ۷۷۴۷ |
| منطقه ۹ | ۱۶۰۹ | ۱۷۷۶ | ۲۳۵۹ | ۲۹۴۳ | ۳۹۱۲ | ۴۶۲۲ | ۵۴۳۹ | ۶۷۴۳ |
| منطقه ۱۰ | ۱۱۱۲ | ۱۹۶۱ | ۲۵۴۱ | ۲۶۱۷ | ۴۵۵۱ | ۵۶۳۱ | ۶۰۴۸ | ۷۵۰۲ |
| منطقه ۱۱ | ۱۶۹۵ | ۱۹۲۸ | ۲۲۵۰ | ۳۴۱۴ | ۴۱۴۷ | ۵۱۸۱ | ۶۴۵۸ | ۷۲۱۱ |
| منطقه ۱۲ | ۱۴۴۲ | ۱۸۰۳ | ۲۱۳۲ | ۳۱۱۳ | ۴۱۰۹ | ۴۵۵۳ | ۵۶۴۳ | ۶۵۹۷ |
| منطقه ۱۳ | ۱۶۲۶ | ۱۹۹۷ | ۲۴۴۵ | ۳۳۰۸ | ۳۹۱۸ | ۴۹۲۶ | ۵۸۳۳ | ۷۵۴۰ |
| منطقه ۱۴ | ۱۴۴۰ | ۱۸۵۱ | ۲۰۳۶ | ۲۹۰۷ | ۳۷۴۲ | ۴۴۷۹ | ۵۱۰۰ | ۶۶۸۹ |
| منطقه ۱۵ | ۱۱۶۳ | ۱۵۰۹ | ۱۷۴۵ | ۲۲۵۷ | ۳۰۰۳ | ۳۷۴۳ | ۴۰۸۲ | ۵۲۹۱ |
| منطقه ۱۶ | ۱۴۸۱ | ۱۸۷۷ | ۱۹۰۵ | ۲۷۵۴ | ۳۶۸۳ | ۴۵۱۲ | ۴۹۹۳ | ۶۲۳۸ |
| منطقه ۱۷ | ۱۶۶۶ | ۱۸۷۳ | ۲۳۹۸ | ۳۵۶۵ | ۴۴۳۶ | ۴۹۳۶ | ۶۰۵۱ | ۶۷۲۸ |
| منطقه ۱۸ | ۱۱۴۲ | ۱۵۴۴ | ۱۷۳۴ | ۲۳۹۴ | ۳۳۵۰ | ۳۹۳۷ | ۴۲۷۳ | ۵۴۸۱ |
| منطقه ۱۹ | ۱۱۵۲ | ۱۳۰۶ | ۱۹۰۳ | ۲۶۳۷ | ۳۵۵۴ | ۳۸۷۰ | ۴۴۹۳ | ۵۵۱۴ |
| منطقه ۲۰ | ۱۲۴۵ | ۱۳۰۴ | ۱۷۱۰ | ۲۲۲۶ | ۳۱۰۲ | ۳۶۷۲ | ۴۰۷۰ | ۵۲۹۱ |

ماخذ: نتایج آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در شهر تهران - زمستان ۱۳۷۹ - مرکز آمار ایران و سازمان ملی زمین و مسکن

در رابطه با تحولات قیمت زمین، مسکن و اجاره در مجموع می توان گفت:

در این قسمت آمارهای مربوط به قیمت زمین، زیربنای مسکونی و اجاره مسکن منطقه یک در دوره ۸ ساله ۷۹-۱۳۷۲ به صورت یک جا ارائه شده است. بجز ویژگی های تحولات قیمت این عوامل که پیشتر به آنها اشاره شد، این نکات را می توان در جمع بندی مطالب این بخش افزود.

- در این میان سه عامل اقتصادی قیمت زمین، زیربنای مسکونی و قیمت اجاره مسکن، بالاترین نرخ رشد متعلق به اجاره مسکن بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت اجاره مسکن در طول دوره ۲۶/۵ درصد بوده که برتر از نرخ رشد مربوط به قیمت زمین (۲۴/۹ درصد) و قیمت زیربنای مسکونی (۲۲/۷ درصد) است. آهنگ نرخ رشد قیمت زمین و زیربنای مسکونی تا سال ۷۷ پرشتاب تر از قیمت اجاره مسکن بوده ولی از سال ۷۷ قیمت اجاره مسکن نسبت به دو عامل دیگر پیشی گرفته و بر شدت آن افزوده شده است.

- در زیربنای مسکونی، نرخ رشد قیمت مسکن آپارتمان برتر از مسکن ویلایی بوده است. میانگین نرخ رشد سالانه قیمت مسکن آپارتمانی ۲۳/۱ درصد و مسکن ویلایی ۲۰/۲ درصد در طول دوره بوده که کشش بالاتر قیمت آپارتمان مسکونی را نشان می‌دهد.
- ادر اجاره مسکن نیز برتری نرخ رشد قیمت متعلق به مسکن آپارتمانی است که بالاترین میانگین نرخ رشد سالانه قیمت را با ۲۶/۷ درصد در میان قیمت‌های مورد بحث داشته است. اجاره مسکن ویلایی با میانگین نرخ رشد سالانه ۲۱/۸ درصد دارای تفاوت آشکاری با مسکن آپارتمانی در طول دوره بوده است.

۸-۱- بررسی و تحلیل گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی براساس تعداد پروانه ساختمانی، تعداد واحد مسکونی، مساحت زمین و مساحت مفید طبقات:

- جهت بررسی موضوع فوق ۷ مقوله به شرح زیر مورد مطالعه قرار گرفته‌اند:
 - ۱- پروانه‌های ساختمانی صادره طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۰:

در این قسمت تعداد و متراژ پروانه‌های ساختمانی و روند صدور آنها در کل منطقه یک، مورد بررسی قرار گرفته است. روند تغییرات در صدور پروانه‌های ساختمانی به نوعی بیانگر روند گرایش به ساخت و ساز در منطقه یک است، که البته به عوامل مختلفی بستگی داشته است.
 - ۲- مقایسه تعداد و متراژ پروانه‌های ساختمانی صادره شده در کل تهران با منطقه یک (۷۲-۸۰):

براساس این بررسی سهم تعداد و متراژ پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه یک از کل پروانه‌های صادره در سطح شهر تهران مشخص شده است و میزان گرایش به ساخت و ساز در منطقه یک تهران، نشان داده شده است.
 - ۳- بررسی آمار پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک مساحت زمین (۷۲-۸۰):

این مطلب گرایش به ساخت و ساز در هر دسته از قطعه زمین‌های منطقه را به تفکیک، نشان می‌دهد.
 - ۴- بررسی آمار پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک مساحت زیربنا (۷۲-۸۰):

در این قسمت گرایش به ساخت و ساز در منطقه یک، از لحاظ فراوانی پروانه‌های ساختمانی صادره، در مترهای گوناگون، مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۵- بررسی تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه یک (۸۰-۷۲):
این بررسی روند تغییرات تعداد واحد مسکونی در منطقه یک طی سال‌های ۷۲ تا ۸۰ را نشان خواهد داد.

با انجام مطالعات فوق، وضعیت منطقه یک از لحاظ گرایش‌های ساخت و ساز به شکلی کلی مشخص می‌گردد. جهت بررسی نواحی هشتگانه (به تفکیک) به علت عدم امکان بررسی اطلاعات کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره در هر یک از نواحی (به دلیل حجم فراوان آنها و عدم وجود این اطلاعات به تفکیک نواحی)، پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰۰۰ متر مربع که در فاصله سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۰ صادر شده‌اند، به تفکیک نواحی مورد بررسی قرار می‌گیرد. لازم به ذکر است که اطلاعات این دسته از پروانه‌های ساختمانی، نشان دهنده سهم عمده‌ای از کل میزان ساخت و ساز در منطقه یک در دهه ۷۰ می‌باشند.

۶- بررسی مجموع پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع در نواحی هشتگانه (۸۰-۷۲):
در این بررسی سهم هر ناحیه از تعداد، مترهاژ و طبقات مجموع کل پروانه‌های ساختمانی منطقه در طی نه سال مورد بررسی مشخص می‌گردد. همچنین میانگین مترهاژ طبقه همکف، مجموع مترهاژ قطعات هر ناحیه و متوسط تراکم ساختمانی در پروانه‌های صادره، در این بررسی مشخص گردیده است. جهت مطالعه نتیجه بررسی مذکور، به بند (۱-۵) همین گزارش رجوع کنید.

۷- بررسی نحوه توزیع پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع در بین نواحی هشتگانه (۸۰-۷۲):

در این قسمت سهم هر ناحیه از تعداد، مترهاژ و طبقات ساختمانی پروانه‌های صادره در هر یک از سال‌های مورد بررسی، به تفکیک نشان داده شده است.

۸- بررسی روند نوسازی در بافت مسکونی منطقه یک (۸۰-۷۲):
در این قسمت گرایش به ساخت و ساز در منطقه یک، از لحاظ فراوانی پروانه‌های تخریب و نوسازی صادره مورد بررسی قرار می‌گیرد.

جهت مطالعه نتیجه بررسی مذکور، به بند (۱-۵) همین گزارش رجوع کنید.
شایان ذکر است که بررسی و تحلیل گرایش‌های ساخت و ساز مسکونی براساس "مساحت مفید طبقات" به علت عدم وجود اطلاعات در این زمینه میسر نشده است.

۱- بررسی روند پروانه‌های ساختمانی صادره طی سال‌های ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۰

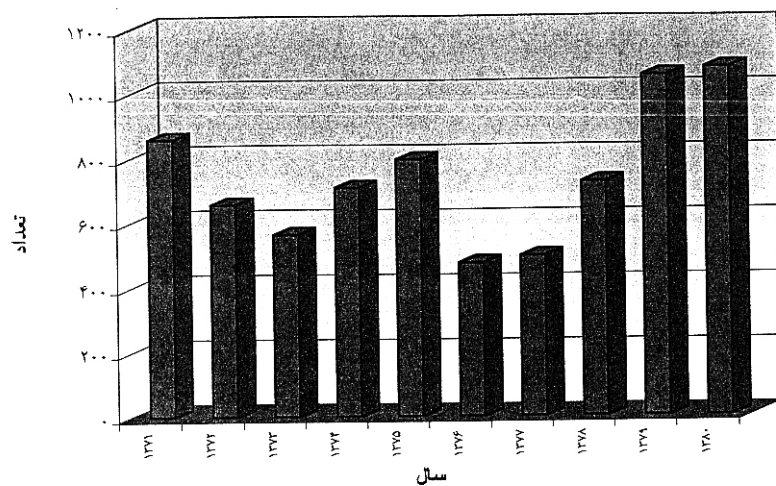
جدول شماره (۲۵) تعداد و متراژ پروانه‌های ساختمانی صادره در سطح منطقه یک تهران را طی سال‌های ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۰ نشان می‌دهد. این جدول همچنین، سهم پروانه‌های ساختمانی صادره در هر سال را به نسبت کل پروانه‌های صادره در سال‌های مورد بررسی (به تفکیک تعداد متراژ) نشان می‌دهد. به منظور مقایسه بهتر تحولات، نرخ رشد صدور پروانه‌ها نیز به تفکیک تعداد و متراژ در هر سال نسبت به سال قبل محاسبه گردیده است.

جدول شماره (۲۵)، میزان رشد پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک تعداد و متراژ (۷۱-۱۳۸۰)

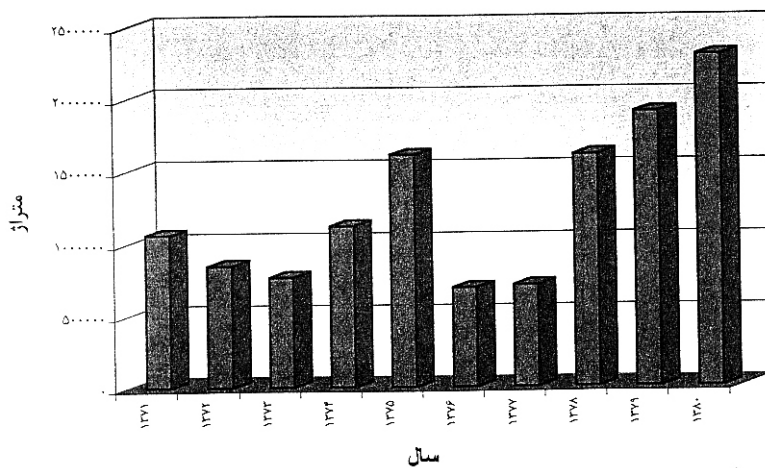
| درصد | | متراژ کل پروانه‌ها | درصد | | تعداد کل پروانه‌ها | سال |
|--------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------|--------------------|--------|
| رشدنسبت به سال قبل | سهم از کل | | رشد نسبت به سال قبل | سهم از کل | | |
| - | ۸/۴۱ | ۱۰۵۷۰۱۶/۹ | - | ۱۱/۶۳ | ۸۵۷ | ۱۳۷۱ |
| -۲۰/۲۹ | ۶/۷۰ | ۸۴۲۵۲۸/۳۹ | -۲۳/۶۸ | ۸/۸۷ | ۶۵۴ | ۱۳۷۲ |
| -۹/۵۱ | ۶/۰۷ | ۷۶۲۳۶۱/۱۵ | -۱۴/۲۲ | ۷/۶۱ | ۵۶۱ | ۱۳۷۳ |
| ۴۶/۲۷ | ۸/۸۷ | ۱۱۱۵۱۵۵/۷ | ۲۵/۸۴ | ۹/۵۸ | ۷۰۶ | ۱۳۷۴ |
| ۴۴/۰۴ | ۱۲/۸۸ | ۱۶۰۶۳۲۸/۳ | ۱۲/۳۲ | ۱۰/۷۶ | ۷۹۳ | ۱۳۷۵ |
| -۵۷/۱۳ | ۵/۴۸ | ۶۸۸۵۷۷/۱۳ | -۴۰/۳۵ | ۶/۴۲ | ۴۷۳ | ۱۳۷۶ |
| ۲/۵۳ | ۵/۶۲ | ۷۰۶۰۰۴/۲۹ | ۴/۴۳ | ۶/۶۹ | ۴۹۴ | ۱۳۷۷ |
| ۱۲۷/۳۰ | ۱۲/۷۷ | ۱۶۰۴۷۷۳ | ۴۶/۱۵ | ۹/۷۹ | ۷۲۲ | ۱۳۷۸ |
| ۱۸/۰۸ | ۱۵/۰۹ | ۱۸۹۵۰۵۱/۲ | ۴۵/۵۶ | ۱۴/۲۶ | ۱۰۵۱ | ۱۳۷۹ |
| ۲۰/۷۷ | ۱۸/۲۱ | ۲۲۸۸۸۳۰/۵ | ۲/۲۸ | ۱۴/۵۹ | ۱۰۷۵ | ۱۳۸۰ |
| - | ۱۰۰ | ۱۲۵۶۶۶۲۶/۶ | - | ۱۰۰ | ۷۳۸۶ | جمع کل |
| - | - | ۱۲۵۶۶۶۲/۶۶ | - | - | ۷۳۸/۶ | متوسط |

مأخذ: آمار خام شهرداری منطقه یک تهران، دفتر پژوهش، ۱۳۸۱.

نمودار (۶): مقایسه تعداد پروانه صادره



نمودار (۷): مقایسه مترای پروانه صادره



مطابق اطلاعات جدول، از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۷۳، پروانه‌های ساختمانی صادره، از روند کاهشی (تعداد و مترای) برخوردار بوده‌اند، اما از سال ۱۳۷۳ تا ۱۳۷۵، این روند به افزایشی تغییر یافته است. علاوه بر این، کاهش عمده دیگری نیز در روند صدور پروانه‌های ساختمانی (خصوصاً در مترای پروانه‌ها) از سال ۱۳۷۵ به ۱۳۷۶ به وجود آمده است. اما از سال ۱۳۷۷ به بعد، روند صدور پروانه‌های ساختمانی با افزایش چشمگیری مواجه شده و به‌ویژه در مترای پروانه‌ها، روند فزاینده‌ای را طی کرده است. (نمودارهای شماره ۶ و ۷)

بررسی انجام گرفته در خصوص نوسانات تعداد صدور پروانه‌ها در مقایسه با مترای آنها، نشانگر تفاوت میان نرخ رشد این دو متغیر است. به طور نمونه در سال ۱۳۷۸، تعداد پروانه‌ها ۴۶/۱۵ درصد رشد داشته است اما مترای آنها ۱۲۷/۳۰ درصد رشد را نشان می‌دهد؛ بنابراین مشخص می‌گردد که اگرچه جهت تغییرات در تعداد و مترای پروانه‌های صادره یکسان است، اما میزان رشد هر یک با دیگری متفاوت می‌باشد، به عبارت دیگر تقاضا برای احداث واحدهای مسکونی از لحاظ مترای، به‌ویژه سال‌های پایانی مورد بررسی افزایش بیشتری را نشان می‌دهد. (نمودار ۶ و ۷)

لازم به ذکر است که آمار پروانه‌ها در این بخش از گزارش شامل: آمار مجموع سه مورد "پروانه ساختمان، تخریب و نوسازی، اضافه اشکوب" می‌باشد و از آمار سایر انواع پروانه مانند تغییر نقشه و غیره صرف‌نظر گردیده است.

۲- مقایسه تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل تهران با منطقه یک (۸۰-۷۲)

جدول شماره (۲۶)، مقایسه تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کل تهران با پروانه‌های صادره در منطقه یک را طی سال‌های ۷۲ تا ۱۳۸۰ میسر می‌سازد. همچنین مطابق این جدول سهم منطقه یک از کل تعداد و مترای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهر تهران در طی سال‌های ۷۲ تا ۱۳۸۰ مشخص می‌گردد.

جدول شماره (۲۶) - مقایسه تعداد و مترآژ پروانه‌های ساختمانی شهر تهران با منطقه یک (۷۲-۸۰)

| سال | ۱۳۷۲ | ۱۳۷۳ | ۱۳۷۴ | ۱۳۷۵ | ۱۳۷۶ | ۱۳۷۷ | ۱۳۷۸ | ۱۳۷۹ | ۱۳۸۰ |
|---------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|
| تهران (تعداد) | ۱۳۷۸۳ | ۱۳۸۱۵ | ۱۸۲۴۶ | ۲۰۴۴۳ | ۱۲۱۹۳ | ۱۱۲۲۶ | ۱۶۶۸۲ | ۲۲۹۲۷ | ۲۶۳۳۰ |
| منطقه یک (تعداد) | ۸۶۳ | ۷۵۷ | ۹۰۳ | ۹۸۹ | ۵۸۲ | ۶۰۲ | ۸۸۲ | ۱۳۳۵ | ۱۶۰۳ |
| سهم منطقه یک (درصد) | ۶/۲۶ | ۵/۴۸ | ۴/۹۴ | ۴/۸۳ | ۴/۷۷ | ۵/۳۶ | ۵/۲۸ | ۵/۸۲ | ۶/۰۸ |
| تهران (مترآژ) | ۴۹۹۱۳۰۶ | ۵۸۴۰۳۷۲ | ۹۶۰۰۶۴۱ | ۱۱۷۱۶۲۷۷ | ۶۸۸۸۳۴۰ | ۵۵۰۲۷۸۵ | ۱۰۸۴۷۴۴۵ | ۱۶۱۷۳۸۱۱ | ۲۰۳۸۷۲۴۵ |
| منطقه یک (مترآژ) | ۱۰۲۸۱۸۵ | ۱۰۲۵۹۷۵ | ۱۴۱۵۱۶۸ | ۲۱۲۸۵۸۱ | ۸۸۵۰۴۵ | ۸۴۲۹۸۷ | ۱۸۷۹۱۵۲ | ۲۴۴۶۲۶۰ | ۳۴۴۱۸۵۸ |
| سهم منطقه یک (درصد) | ۲۰/۶۰ | ۱۷/۵۷ | ۱۴/۷۴ | ۱۸/۱۷ | ۱۲/۸۵ | ۱۵/۳۲ | ۱۷/۳۲ | ۱۵/۱۲ | ۱۶/۸۸ |

مأخذ ۱- بررسی پروانه‌های ساختمانی در تهران در مقایسه با پروانه‌های صادره در کل کشور (۷۰-۱۳۸۰)

مأخذ ۲- گزارش برآورد میزان جمعیت پذیری منطقه یک، شهرداری منطقه یک، ۱۳۸۰

از مقایسه ارقام جدول فوق چنین برمی‌آید که، سهم منطقه یک از مترآژ پروانه‌های صادره در شهر تهران در مقابل سهم این منطقه از تعداد پروانه‌ها، بسیار بیشتر است. به طوری که منطقه یک به طور متوسط حدود ۵/۵ درصد از تعداد پروانه‌های صادره را به خود اختصاص می‌دهد، در حالی که سهم منطقه یک از مترآژ پروانه‌های صادره به طور متوسط ۱۶/۵ درصد می‌باشد. بر این اساس مساحت پروانه‌های صادره در منطقه یک حدود ۱۷ درصد کل پروانه‌های صادره در شهر تهران را در طی سال‌های ۷۲ تا ۸۰ به خود اختصاص می‌دهد، که نشانگر سهم قابل ملاحظه این منطقه در ساخت‌وساز کل تهران می‌باشد.

بررسی آمار پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک مساحت زمین (۷۲-۸۰)

جدول شماره (۲۷) مجموع کل پروانه‌های ساختمانی صادره که در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشند، نشان می‌دهد. این جدول گرایش ساخت و ساز را بر حسب اندازه قطعه در هر سال نشان داده، تغییرات آن را در طی سال‌های مورد بررسی مشخص می‌نماید.

از مقایسه سهم پروانه‌های صادره در هر سال بر حسب اندازه قطعه، و سپس مقایسه آنها با ارقام متناظر در سال‌های دیگر، نتیجه زیر به دست می‌آید:

در سال‌های ۷۲ و ۷۳ بیشترین سهم از مجموع پروانه‌های صادره، مربوط به پروانه‌های است که در قطعه زمین‌های بین ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع صادر گردیده‌اند و پس از آنها، قطعه زمین‌های ۳۰۰ تا ۴۹۹ مترمربع جهت صدور پروانه قرار دارد. اما در سال‌های ۷۴ و ۷۵ توزیع پروانه‌های صادره متفاوت

گردیده و سهم قطعات ۳۰۰ تا ۴۹۹ مترمربع نسبت به سهم اراضی ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع، فزونی می‌یابد. در سال ۷۶ سهم قطعات با اندازه‌های مذکور مساوی شده و در سال‌های بعد از آن (۷۷ تا ۸۰) سهم قطعات ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع مجدداً فزونی می‌یابد.

لازم به ذکر است که سهم قطعات کوچکتر از ۵۰ مترمربع در کلیه سال‌های مورد بررسی بسیار اندک یا برابر صفر می‌باشد. و قطعات ۵۰ تا ۲۹۹ مترمربع، همواره سهمی کمتر از قطعات بالای ۳۰۰ مترمربع دارند. ضمن آنکه سهم قطعات ۵۰ تا ۲۹۹ مترمربع در سال ۸۰ یک کاهش عمده را نسبت به سایر سال‌ها نشان می‌دهد، این مطلب گویای گرایش به ساخت و ساز در قطعه زمین‌های بزرگ‌تر می‌باشد.

• بررسی آمار پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک مساحت زیربنا (۷۲-۸۰)

مجموع کل پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع منطقه یک به تفکیک مساحت زیربنا (از ۵۰ متر تا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع) در جدول شماره (۲۸) ارائه شده است.

این جدول نشان می‌دهد که در قطعه زمین‌های کوچک‌تر از ۱۰۰۰ مترمربع، پروانه‌های ساختمانی صادره با مساحت زیربنای بین ۳۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع، در سال‌های اولیه مورد بررسی (۷۲-۷۳) دارای بیشترین سهم از مجموع کل پروانه‌های صادره می‌باشند. اما در سال‌های بعد (۷۴ تا ۸۰) این وضعیت متفاوت شده و پروانه‌های ساختمانی صادره با مساحت زیربنای ۱۰۰۰ تا ۴۹۹۹ مترمربع، دارای بالاترین سهم از مجموع پروانه‌های صادره در هر سال می‌باشد.

نکته دیگر آنکه سهم پروانه‌هایی با مساحت زیربنای بین ۵۰ تا ۲۹۹ مترمربع در تمام سال‌های مورد بررسی کمتر از دو دسته مذکور است، اما به‌طور کلی کمترین سهم پروانه صادره در هر سال، مربوط به پروانه‌هایی با زیربنای بالای ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

فزونی سهم پروانه‌های صادره با مساحت ۱۰۰۰ تا ۴۹۹۹ مترمربع، نسبت به پروانه‌هایی که دارای مساحت ۳۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع می‌باشند، گرایش به بلند مرتبه‌سازی و افزایش تراکم ساختمانی را نشان می‌دهد؛ زیرا با افزایش مساحت زیربنا تا ۵۰۰۰ مترمربع در قطعاتی که زیر ۱۰۰۰ مترمربع مساحت دارند، (و با در نظر گرفتن سطح اشغالی معادل ۶۰ درصد) بناهای بلندمرتبه شکل می‌گیرند که دارای تراکم ساختمانی بالاتری می‌باشند.

جدول شماره (۲۷) - آمار پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰ مترمربع منطقه یک، به تفکیک مساحت زمین، (۷۲-۸۰)

| ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع | | ۳۰۰ تا ۴۹۹ مترمربع | | ۵۰ تا ۲۹۹ مترمربع | | کمتر از ۵۰ مترمربع | | جمع کل | | مساحت زمین (m ²) | سال |
|--------------------|-------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|-------|------------|-------|------------------------------|-----|
| درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | | |
| ۴۰/۹۸ | ۵۰ | ۳۰/۳۳ | ۳۷ | ۲۷/۰۵ | ۳۳ | ۱/۶۴ | ۲ | ۱۰۰ | ۱۲۲ | ۱۳۷۲ | |
| ۳۸/۹۴ | ۴۴ | ۳۱/۸۶ | ۳۶ | ۲۹/۲۰ | ۳۳ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۱۱۳ | ۱۳۷۳ | |
| ۳۶/۱۹ | ۳۸ | ۴۰/۹۶ | ۴۳ | ۲۲/۸۵ | ۲۴ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۱۰۵ | ۱۳۷۴ | |
| ۳۷/۶۷ | ۵۵ | ۴۵/۲۰ | ۶۶ | ۱۷/۱۲ | ۲۵ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۱۴۶ | ۱۳۷۵ | |
| ۳۸/۹۸ | ۲۳ | ۳۸/۹۸ | ۲۳ | ۲۲/۰۴ | ۱۳ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۵۹ | ۱۳۷۶ | |
| ۴۳/۱۴ | ۲۲ | ۳۳/۳۳ | ۱۷ | ۲۳/۵۳ | ۱۲ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۵۱ | ۱۳۷۷ | |
| ۴۰/۸۶ | ۳۸ | ۳۴/۴۱ | ۳۲ | ۲۴/۷۳ | ۲۳ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۹۳ | ۱۳۷۸ | |
| ۴۱/۹۸ | ۵۵ | ۳۹/۷۰ | ۵۲ | ۱۸/۳۲ | ۲۴ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۱۳۱ | ۱۳۷۹ | |
| ۴۹/۴۵ | ۴۵ | ۴۱/۷۶ | ۳۸ | ۸/۷۹ | ۸ | ۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۹۱ | ۱۳۸۰ | |

مأخذ: اطلاعات خام شهرداری تهران، منطقه یک.

جدول شماره (۲۸) - آمار پروانه‌های ساختمانی صادره در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع در منطقه یک، به تفکیک مساحت زیربنا (۷۲-۸۰)

| ۵۰۰۰ مترمربع و بیشتر | | ۱۰۰۰ تا ۴۹۹۹ مترمربع | | ۳۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع | | ۵۰ تا ۲۹۹ مترمربع | | جمع کل | | مساحت زیربنا (m ²) | سال |
|----------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|-------|-------------------|-------|------------|-------|--------------------------------|-----|
| درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | درصد به کل | تعداد | | |
| ۰ | ۰ | ۳۰/۳۳ | ۳۷ | ۵۵/۷۴ | ۶۸ | ۱۳/۹۳ | ۱۷ | ۱۰۰ | ۱۲۲ | ۱۳۷۲ | |
| ۰ | ۰ | ۳۵/۴۰ | ۴۰ | ۵۱/۳۳ | ۵۸ | ۱۳/۲۷ | ۱۵ | ۱۰۰ | ۱۱۳ | ۱۳۷۳ | |
| ۲/۸۶ | ۳ | ۵۲/۳۸ | ۵۵ | ۳۳/۳۳ | ۳۵ | ۱۱/۴۳ | ۱۲ | ۱۰۰ | ۱۰۵ | ۱۳۷۴ | |
| ۲/۰۵ | ۳ | ۷۱/۹۲ | ۱۰۵ | ۲۳/۲۹ | ۳۴ | ۲/۷۴ | ۴ | ۱۰۰ | ۱۴۶ | ۱۳۷۵ | |
| ۰ | ۰ | ۶۴/۴۱ | ۳۸ | ۳۰/۵۱ | ۱۸ | ۵/۰۸ | ۳ | ۱۰۰ | ۵۹ | ۱۳۷۶ | |
| ۱/۹۶ | ۱ | ۶۰/۷۸ | ۳۱ | ۲۵/۴۹ | ۱۳ | ۱۱/۷۷ | ۶ | ۱۰۰ | ۵۱ | ۱۳۷۷ | |
| ۰ | ۰ | ۶۳/۴۴ | ۵۹ | ۳۱/۱۸ | ۲۹ | ۵/۳۸ | ۵ | ۱۰۰ | ۹۳ | ۱۳۷۸ | |
| ۰/۷۶ | ۱ | ۷۷/۸۶ | ۱۰۲ | ۱۷/۵۶ | ۲۳ | ۳/۸۲ | ۵ | ۱۰۰ | ۱۳۱ | ۱۳۷۹ | |
| ۰ | ۰ | ۸۷/۹۱ | ۸۰ | ۹/۸۹ | ۹ | ۲/۲۰ | ۲ | ۱۰۰ | ۹۱ | ۱۳۸۰ | |

مأخذ: اطلاعات خام شهرداری تهران، منطقه یک.

- بررسی تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه یک (۷۲-۸۰)

جدول شماره (۲۹): روند تغییرات تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره منطقه یک.

| سال | تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های ساختمانی | رشد نسبت به سال (درصد) |
|-----|------------------------------------------|------------------------|
| ۷۲ | ۳۶۷۵ | ----- |
| ۷۳ | ۳۴۶۷ | -۵/۶۶ |
| ۷۴ | ۴۵۷۵ | ۳۱/۹۵ |
| ۷۵ | ۶۵۱۵ | ۴۲/۴۰ |
| ۷۶ | ۲۶۷۹ | -۵۸/۸۸ |
| ۷۷ | ۲۶۹۸ | ۰/۷ |
| ۷۸ | ۷۴۵۱ | ۱۷۶/۱۶ |
| ۷۹ | ۷۵۶۴ | ۱۵/۱۶ |
| ۸۰ | ۸۸۹۵ | ۱۷/۶۰ |

مأخذ: اطلاعات خام تعداد واحدهای مسکونی در بررسی پروانه‌های ساختمانی در تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر نظارت و مدیریت امور شهری

جدول شماره (۲۹)، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه یک، و هم‌چنین روند رشد آنها را در طی دوره زمانی ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۰ به نمایش می‌گذارد. همانگونه که در جدول فوق مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی در نیمه اول دوره مورد بررسی (۷۲-۷۵) غیر از سال ۷۳ دارای یک روند افزایشی بوده، اما در اواسط دوره (سال‌های ۷۶ و ۷۷) کاهش قابل توجهی داشته است. به طوری که تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره در سال ۷۶ نسبت به میزان متناظرش در سال ۷۵، بیش از ۵۸ درصد کاهش را نشان می‌دهد، و در سال ۷۷ نیز افزایش چندان قابل ملاحظه‌ای نمی‌یابد.

سالهای ۷۶ و ۷۷ یک دوره رکورد در صدور پروانه‌های ساختمانی می‌باشد، زیرا نتیجه بررسی تعداد و تراژ پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه یک (۷۱-۸۰) در ابتدای همین بخش نیز این

مطالب را تایید می‌کند. بنابراین علت کاهش تعداد واحدهای مسکونی در واقع کاهش میزان صدور پروانه‌های ساختمانی در منطقه بوده است.

سال‌های پایانی دوره مورد بررسی (۷۸-۷۹-۸۰) تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره، افزایش بسیار قابل توجهی را نشان می‌دهد، و در هر سال نیز نسبت به سال ماقبل آن رشد می‌کند. اما بزرگترین تغییر مربوط به سال‌های ۷۷ تا ۷۸ است که تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی رشد بسیار قابل ملاحظه‌ای داشته است. گرایش به ساخت و ساز در منطقه یک را نیز بر این اساس می‌توان بدین ترتیب شرح داد:

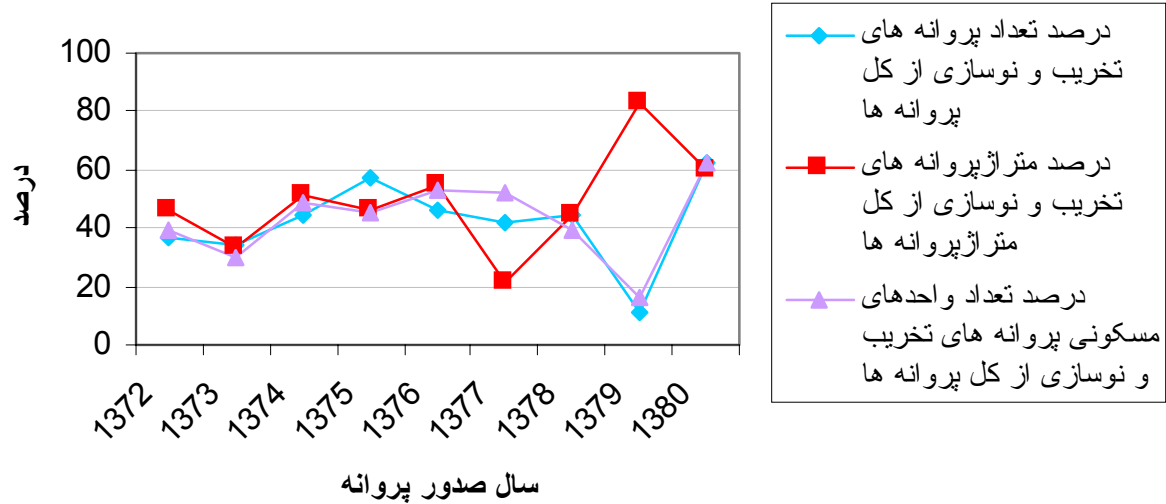
در سال‌های ۷۲ تا ۷۵ - غیر از سال ۷۳ - گرایش به ساخت و ساز، صدور پروانه ساختمانی و افزایش واحد مسکونی روبه‌رشد بوده، اما در سال‌های ۷۶ و ۷۷ این گرایش تقلیل می‌یابد. مجدداً در طی سال‌های ۷۷ تا ۸۰ روند گرایش به ساخت و ساز افزایشی بوده به طوری که به ایجاد هرچه بیشتر واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی صادره در منطقه شده است.

• بررسی روند نوسازی در بافت مسکونی منطقه یک (۷۲-۸۰)

۱. در بررسی گرایش‌های ساخت و ساز در منطقه، به منظور بررسی روند نوسازی در بافت مسکونی موجود (از لحاظ تعداد پروانه تعداد واحد مسکونی و متراژ پروانه‌ها) پروانه‌های تخریب و نوسازی و نسبت آن به کل ساخت و ساز در منطقه طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۸۰ در جدول شماره (۳۰) ارائه می‌گردد.:

همانطور که در جدول شماره (۳۰) دیده می‌شود حدود ۴۶٪ پروانه‌های ساختمانی صادر شده در طی سال‌های ۸۰-۱۳۷۲ متعلق به پروانه‌های تخریب و نوسازی بوده که این رقم بیانگر روند نوسازی در منطقه می‌باشد و میزان چشمگیری را نشان می‌دهد. همچنین در سال‌های پایانی دوره سهم تخریب و نوسازی (در متراژ پروانه‌های صادره) رشد قابل توجهی داشته است.

نمودار شماره (۱): روند نوسازی در بافت مسکونی موجود در طی سالهای ۸۰-۱۳۷۲



بنابراین طبق نمودار شماره (۸) روند نوسازی در دوره ۸۰-۷۲ از لحاظ تراژ پروانه‌های تخریب و نوسازی در سال ۷۸ و پس ۷۹ بیشترین میزان را داشته است. همچنین کمترین میزان نوسازی در این زمینه در سال ۷۶ صورت گرفته است.

روند نوسازی در این دوره از لحاظ تعداد پروانه‌ها در سال ۷۵ دارای بالاترین میزان و در سال ۷۹ کمترین مقدار را به خود اختصاص داده است. در این دوره تعداد واحدهای مسکونی موجود در پروانه‌های تخریب و نوسازی در سال ۷۶ بیشترین مقدار و در سال ۷۹ کمترین میزان را داراست.

جدول شماره (۳۰) - سهم تخریب و نوسازی در کل پروانه‌های صادره در منطقه یک ۱۳۷۲-۱۳۸۰

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|----------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|----------------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۵۸۷۷ | ۱۱۷۳ | ۴۲۳ | ۷۴۶ | ۵۴۲ | ۵۲۲ | ۸۵۰ | ۷۱۷ | ۴۷۴ | ۴۳۰ | جمع کل پروانه‌های منطقه | |
| ۲۷۰۵ | ۷۳۵ | ۴۷ | ۳۲۹ | ۲۲۷ | ۲۴۲ | ۴۸۴ | ۳۲۱ | ۱۶۳ | ۱۵۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۰۳ | ۶۲/۶۶ | ۱۱/۱۱ | ۴۴/۱۰ | ۴۱/۸۸ | ۴۶/۳۶ | ۵۶/۹۴ | ۴۴/۷۷ | ۳۴/۳۹ | ۳۶/۵۱ | سهم تخریب و نوسازی از کل پروانه (درصد) | |
| ۱۱۳۶۷۳۵۹ | ۲۶۳۵۷۷۰ | ۳۳۱۹۸۱ | ۱۵۴۳۷۱۷ | ۱۹۲۹۳۷۳ | ۷۸۰۶۴۱ | ۱۸۳۴۲۰۷ | ۱۱۲۹۹۸۹ | ۶۵۳۲۸۶ | ۵۲۸۳۹۵ | جمع کل پروانه‌های منطقه | |
| ۵۲۷۰۸۱۳ | ۱۵۸۵۶۵۶ | ۲۷۴۴۲۷ | ۶۹۱۴۱۶ | ۴۱۲۶۹۷ | ۴۲۴۵۷۰ | ۸۴۱۸۰۲ | ۵۷۸۳۹۴ | ۲۱۷۲۳۶ | ۲۴۴۶۱۵ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۳۷ | ۶۰/۱۶ | ۸۲/۶۶ | ۴۴/۷۹ | ۲۱/۳۹ | ۵۴/۳۹ | ۴۵/۸۹ | ۵۱/۱۸ | ۳۳/۲۵ | ۴۶/۲۹ | سهم تخریب و نوسازی از کل پروانه (درصد) | |
| ۴۵۵۹۵ | ۱۰۰۹۶ | ۲۷۵۳ | ۷۰۲۰ | ۳۲۷۱ | ۳۱۷۶ | ۹۵۵۵ | ۴۶۲۸ | ۲۸۱۱ | ۲۲۸۵ | جمع کل پروانه‌های منطقه | |
| ۲۱۱۶۰ | ۶۳۰۸ | ۲۴۵۱ | ۲۷۵۰ | ۱۶۹۸ | ۱۶۸۰ | ۴۳۰۵ | ۲۲۳۶ | ۸۳۷ | ۸۹۵ | تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۴۱ | ۶۲/۴۸ | ۱۶/۳۸ | ۳۹/۱۷ | ۵۱/۹۱ | ۵۲/۸۹ | ۴۵/۰۵ | ۴۸/۳۱ | ۲۹/۷۷ | ۳۹/۱۷ | سهم تخریب و نوسازی از کل پروانه (درصد) | |

مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی منطقه یک شهرداری تهران

۹-۱- برآورد تعداد واحد مسکونی موجود در منطقه در سال ۱۳۸۱ و تحلیل

افزایش سطح اراضی مسکونی

• برآورد تعداد واحد مسکونی موجود در منطقه

طبق آمار سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، تعداد واحد مسکونی معمولی در منطقه یک ۶۳۶۲۷ واحد در سال ۱۳۷۵ می‌باشد. با فرض اینکه در آمارگیری مذکور، پروانه‌های سال ۱۳۷۴ در سال ۱۳۷۵ به مرحله بهره‌برداری نرسیده و همچنین پروانه‌های سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۷۹ نیز در سال ۱۳۸۱ (زمان شروع مطالعه) تکمیل نشده‌اند و دارای جمعیت محسوب نمی‌شوند، در برآورد تعداد واحد مسکونی در سال ۱۳۸۱ پروانه‌های ساختمانی صادره در سال‌های ۷۸-۱۳۷۴ لحاظ شده و با تعداد واحد مسکونی ارائه شده توسط مرکز آمار در سال ۱۳۷۵ جمع می‌شود. ارقام حاصل عبارتند از:

جدول شماره (۳۱) - برآورد تعداد واحد مسکونی در منطقه یک

| تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های ساختمانی | تعداد واحدهای مسکونی منطقه یک در سال ۱۳۷۵ | تعداد واحد مسکونی برآورد شده در سال ۱۳۸۱ | جمعیت منطقه در سال ۱۳۸۱ (برآورد مشاور) | بعد خانوار | تراکم خانواری در واحد مسکونی | مازاد واحد مسکونی در سال ۱۳۸۱ |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------|
| ۲۱۲۲۰ | ۶۳۶۲۷ | ۸۴۸۴۷ | ۲۷۲۰۰۰ | ۳/۶۲۵ | ۱/۰۴۴ | ۱۲۹۸۴ |

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران، اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵

۲- اطلاعات خام پروانه‌های منطقه یک شهرداری تهران

بنابر محاسبات جدول فوق، منطقه یک در پایان سال ۱۳۸۱، دارای ۸۴۸۴۷ واحد مسکونی بوده که با توجه به جمعیت ساکن در منطقه، رقمی معادل ۲۹۸۴ واحد مسکونی در منطقه پدید آمده است.

• مقایسه میزان اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع با وضعیت موجود منطقه یک

جدول شماره (۳۲)، کل اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع تهران و همچنین وضع موجود این اراضی و در نهایت مقایسه دو رقم مذکور با یکدیگر را، در شهر تهران و در منطقه یک نشان می‌دهد. مطابق اطلاعات این جدول، کل اراضی مسکونی پیشنهادی در طرح جامع برای ۲۱ منطقه در شهر تهران (بدون در نظر گرفتن منطقه ۲۱) معادل ۱۴۴۱۱ هکتار بوده، در حالی که وضع موجود آن ۱۳۸۳۲ هکتار است.

بر این اساس تفاوت میان وضع موجود و وضعیت پیشنهادی طرح جامع، ظرفیت باقیمانده‌ای معادل ۵۷۹ هکتار را نمایش می‌دهد. لازم به ذکر است که توزیع این اختلاف در ۲۱ منطقه مورد بررسی در شهر تهران یکسان نبوده، به طوری که برخی مناطق از سقف پیشنهادی طرح جامع گذشته‌اند، در حالی که برخی هنوز به این سقف نرسیده‌اند. در این میان وضعیت منطقه یک به عنوان یکی از مناطقی که میزان اراضی مسکونی آن از سقف طرح جامع گذشته است، قابل توجه می‌باشد.

همان‌گونه که در جدول شماره (۱) مشاهده می‌شود، میزان کل خالص اراضی مسکونی پیش‌بینی شده برای منطقه یک در طرح جامع ۱۱۱۷ هکتار می‌باشد، در حالی که وضع موجود آن رقمی معادل ۱۴۰۶ هکتار است. بنابراین وضع موجود نسبت به وضع پیشنهادی، به میزان ۲۸۹ هکتار فزونی یافته است. شایان ذکر است که میزان کل خالص اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع جهت منطقه یک، سهمی معادل ۷/۷۵ درصد از کل اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع را به خود اختصاص می‌دهد، در حالی که این نسبت در وضع موجود به ۱۰/۱۶ درصد رسیده است و رقم ۱۴۰۶ هکتاری وضع موجود، در مقابل رقم ۱۱۱۷ هکتاری پیشنهادی، معادل ۲۵ درصد فزونی یافته است.

جدول شماره (۳۲) - مقایسه کل اراضی مسکونی طرح جامع با وضع موجود ۱۳۸۱

| منطقه | کل خالص اراضی مسکونی پیشنهادی طرح جامع (هکتار) | وضع موجود (هکتار) | مقایسه اراضی مسکونی موجود با سقف طرح جامع (هکتار) |
|----------|---------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| یک | ۱۱۱۷ | ۱۴۰۶ | ۲۸۹ |
| کل تهران | ۱۴۴۱۱ | ۱۳۸۳۲ | -۵۷۹ |

مأخذ: گزارش بررسی پیامدهای تداوم و یا توقف فروش تراکم، شهرداری تهران، بهار ۱۳۸۱، ص ۱۶

۲- تحلیل عوامل مؤثر بر تحول وضع مسکن و بافت‌های مسکونی

۲-۱- جمع‌بندی روند تحول شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه

- نتایج حاصل از بررسی انجام گرفته، پیرامون تحول شاخص‌های تراکم مسکن در منطقه، حاکی از آن است که، منطقه یک از لحاظ شاخص‌های کمی مسکن مانند "تراکم خانوار در واحد مسکونی"، "نفر در واحد مسکونی"، "اتاق در واحد مسکونی" و "نفر در اتاق" در وضعیت نسبتاً مطلوبی به سر می‌برد، به طوری که ارقام مربوطه به این شاخص‌ها در منطقه یک به وضعیت مطلوب بسیار نزدیک است.
- علاوه بر این، ارقام مربوطه به تراکم‌های خانوار در واحد مسکونی و نفر در واحد مسکونی نیز، وضع کیفی نسبتاً مطلوب مسکن در منطقه یک را بیان می‌دارد. به طوری که در نامطلوبترین وضعیت شاخص خانوار در واحد مسکونی که مربوط به ناحیه پنج (اقدسیه) می‌باشد، بازای هر ۱۱۰ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد که چندان فاصله‌ای با مطلوبترین وضعیت ندارد.
- بنابراین از لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه یک روند تحولات نسبتاً مطلوب می‌باشد.

۲-۲- ارزیابی و طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی از نظر کیفیت و میزان فرسودگی

بناها و چگونگی بهره‌مندی از سرانه‌های زمین و زیربنا:

در طبقه‌بندی بافت‌های مسکونی معیارهای زیر ارائه می‌شود:

۱- بافت ارگانیک (کهن و خودرو)

- بافت کهن شامل بقایای بافت روستایی است که اغلب فرسوده است و با توجه با توسعه شهری، بنیابین آنها با بافت‌های دیگر پر شده است. معابر این بافت‌ها کوچه باغی و تنگ می‌باشد و مشکلات دسترسی و شبکه معابر را دارا است و دارآباد، حدیقه، جمال‌آباد، حصار بوعلی (نیاوران)، جماران، حصارک، چیدر، دزاشیب، قیطریه، امامزاده قاسم، جعفرآباد، تجریش، دربند، باغ شاطر، اسدآباد، ولنجک، اوین و درکه جزء این بافت می‌باشند.

- بافت خودرو - مانند آبک، کاشانک و تپه سیمین قلعه - از لحاظ ویژگی دانه‌بندی و فشردگی و نوع دسترسی بسیار شبیه به بافت کهن بوده و غالباً مرکب از خیابان‌های تنگ و شطرنجی و یا پیچ و پیچ

می‌باشند که به علت عوارض طبیعی زمین غالباً به صورت بن بست هستند، ولی هسته پیدایش و توسعه آنها متفاوت از بافت‌های کهن است و قدمت کمتری نیز نسبت به صورت بافت‌های کهن دارند و غالباً در حاشیه قرار گرفته و سیمای بصری نامطلوبی دارند.

- بافت‌ها با دانه‌بندی درشت و باز به دلیل برخورداری از طرح‌های از پیش اندیشیده شده، دارای کیفیت کالبدی - فضایی با طراحی معماری قابل توجه و بسیار مطلوبی می‌باشند. از سویی دیگر، به دلیل گشودگی فضا و حسی از باز بودن دارای ارزش بیشتر و کیفیت مطلوب‌تری هستند که باید مورد حفاظت قرار گیرند. در آنها بافت غالباً با هماهنگی و به شکل تدریجی به عناصر غیرشبه می‌رسد. در این بافت‌ها مشکلات دسترسی و شبکه معابر بسیار کمتر از سایر بافت‌ها است. این بافت‌ها شامل:

۲- بافت با دانه بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و باز:

شرق درکه و غرب دانشگاه شهید بهشتی، محدوده جنوب سعدآباد و غرب مسیل دربند، محدوده حد فاصل خیابان ولیعصر و دکتر بهشتی در محدوده شمال الهیه (دکتر حسابی، مقصودبیک و تجریش،...) محدوده کامرانیه و محدوده حد فاصل شرق خیابان پاسداران و جنوب خیابان اقدسیه.

۳- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه منظم هندسی و باز:

شامل غرب رودخانه ولنجک، محدوده فرمانیه، حدفاصل خیابان اقدسیه و خیابان نارنجستان هفتم و محدوده صاحبقرانیه.

- بافت‌هایی با دانه‌بندی درشت و به صورت نیمه باز از محصوریت و فشردگی بیشتری نسبت به بافت‌های با دانه‌بندی درشت و باز برخوردار می‌باشند. از سویی دیگر وجود ساختمان‌های بلند و مرتفع در ارتفاعات تپه الهیه موجب شده است تا فشردگی فضایی ناشی از مجموعه‌های ساختمانی عظیم‌الجثه و مجاور هم، بافت را دچار آشفستگی نموده و حسی از محصوریت و فشردگی را در محیط القاء نماید. در چنین محدوده‌های معمولاً با همجواری ناگهانی بناهای غیرمشابه در ارتفاع و حجم از لحاظ کالبدی و فضایی روبرو هستیم و دسترسی‌های موجود جوابگوی ساختمان‌های بلند و مرتفع نیست:

۴- بافت دانه‌بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و نیمه باز:

حد فاصل قسمت جنوبی محله قدیمی اوین و شمال بزرگراه چمران، محدوده شرق رودخانه ولنجک، محدوده شمالی خیابان دکتر باهنر، حدفاصل رودخانه جمشیدیه و محدوده بوکان تا محدوده کاخ سعدآباد، محدوده جنوب محله حصار بوعلی و شمال فرمانیه، محدوده رحمان‌آباد، محدوده غربی محله قدیمی دارآباد، گسترده شده است.

۵- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه منظم هندسی و نیمه باز:

پهنه‌های این نوع بافت‌ها در شمال بزرگراه مدرس حد فاصل خیابان ولیعصر و تابناک، محدوده جنوب غربی سعدآباد، محدوده شرق بلوار آجودانیه، محدوده حد فاصل نارنجستان یکم و پاسداران گسترده شده است.

۶- بافت با دانه‌بندی درشت و شبکه نامنظم غیرهندسی و متراکم:

در الهیه گسترده است.

- بافت‌هایی که از دانه‌بندی متوسط برخوردار می‌باشند، با توجه به اندازه قطعات تفکیکی از فشردگی و محصوریت بیشتری نسبت به بافت‌هایی با دانه‌بندی درشت برخوردار می‌باشند. این گونه بافت‌ها می‌توانند به صورت نیمه باز با محصوریت کمتر و نیمه متراکم با محصوریت بیشتر باشند. در بافت‌هایی با دانه‌بندی متوسط اغلب با اختلاط قطعات ریز و متوسط مواجه‌ایم.

۷- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه نامنظم هندسی و باز و نیمه باز:

پهنه‌های این نوع بافت‌ها در شرق رودخانه ولنجک، محدوده جنوب غربی زعفرانیه، محدوده حد فاصل بزرگراه صدر و خیابان قیطریه، محدوده شمال بزرگراه شمال صدر حد فاصل خیابان دیباجی شمالی و خیابان پاشا ظهری، محدوده غربی مسیل جمشیدیه و شمال خیابان باهنر و محدوده شمال شرقی میدان نویناد گسترده شده است.

۸- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه نامنظم غیرهندسی و نیمه متراکم:

پهنه‌های این نوع بافت‌ها در محدوده حد فاصل خیابان مصطفی مقدسی (شمال غربی خیابان باهنر) تا جنوب شرقی مسیل دربند، محدوده جنوبی قیطره تا شمال خیابان دکتر باهنر، محدوده قیطره حد فاصل خیابان حسین کریمی و دکتر شریعتی گسترده است.

۹- بافت با دانه‌بندی متوسط و شبکه منظم هندسی و نیمه متراکم:

این نوع بافت در محدوده جمال‌آباد دیده می‌شود.

۱۰- بافت با دانه‌بندی ریز و شبکه منظم هندسی و نیمه متراکم:

شهرک البرز و شهرک نفت دارای این پهنه‌ها هستند.

۱۱- بافت با دانه‌بندی ریز و شبکه منظم هندسی و متراکم:

شهرک گل‌ها، شهرک دانشگاه، شهرک اقدسیه

۱۲- ساخت و سازهای جدید به صورت تعاونی:

در طی دهه اخیر، توسعه‌های جدیدی از طریق تعاونی مسکن ارگان‌ها و بخش‌های دولتی به صورت مجموعه‌های تعاونی در کل منطقه یک صورت گرفته است که این نوع توسعه به دلیل گستردگی و برخی ویژگی‌های خاص آن مانند وجود فضاهای باز، در قسمت غربی و شرقی منطقه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. مجموعه‌های تعاونی که در قسمت شرقی منطقه (شمال مسیر لارک) ساخته شده‌اند، غالباً بر روی ارتفاعات قرار داشته و با تخریب محیط طبیعی سیمای بصری و کیفیت کالبدی نامطلوبی را ایجاد نموده‌اند که از جمله مشکلات کالبدی و بصری این قسمت می‌توان به مسئله اشرف، سایه‌اندازی، از بین رفتن کریدورهای بصری، آلودگی هوا... اشاره نمود.

بافت این قسمت‌ها غالباً از دانه‌بندی متوسط و نیمه متراکم و شبکه نامنظم هندسی با طرح یکنواخت و بی‌هویت برخوردار می‌باشند.

نقشه شماره (۲۰۳/۱) پهنه‌بندی این بافت‌ها را در کل منطقه و محلات نشان می‌دهد.

- نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵ مرکز آمار ایران نشان می‌دهد که در منطقه یک شهر تهران ۶۷/۴ درصد از واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده‌اند و جزء واحدهای مسکونی با مصالح پردوام محسوب می‌گردند.
- این نسبت برای واحدهای مسکونی شهر تهران ۵۲/۱ درصد می‌باشد. بنابراین گرایش خانوارهای منطقه یک به احداث مساکن با دوام بیشتر از خانوارهای کل شهر تهران می‌باشد.
- هم چنین در منطقه یک شهر تهران نسبت مساکنی که در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۶۴ ساخته شده‌اند، به بیش از ۵۸ درصد می‌رسد.
- بنابراین می‌توان گفت بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی این منطقه از قدمت نسبتاً زیادی برخوردار هستند. نوسازی مساکن فرسوده، یکی از راهبردها و گرایش‌های آینده بخش مسکن در منطقه خواهد بود.
- از لحاظ میزان بهره‌مندی ساکنین محلات منطقه یک از سرانه زمین، می‌توان گفت در تمام محلات سرانه زمین مسکونی از میزان پیشنهادی طرح جامع بالاتر بوده و ساکنین محلات از وضعیت مطلوبی (از لحاظ این شاخص) بهره‌مند هستند.

۲-۳- ارزیابی روند تحول الگوی مسکن، از نظر سرانه زیربنا و زمین:

- در برآورد میانگین مساحت زمین، اطلاعات مساحت زمین در پروانه‌های ساختمانی موجود نبوده، اما می‌توان اطلاعات زیر را ارائه داد:
میانگین مساحت زمین در وضع موجود: ۴۹۸/۳۵۶ مترمربع
- در برآورد میانگین مساحت زیربنا، اطلاعات مربوط در پروانه‌های ساختمانی موجود بوده، اما وضع موجود در دسترس نمی‌باشد.
- میانگین مساحت زیربنا = مجموع متراتژ پروانه‌های صادره ۸۰-۷۲ تقسیم بر مجموع تعداد واحدهای مسکونی = ۲۶۴/۵ مترمربع.
- چنانچه متراتژ پروانه‌ها شامل مشاعاتی نظیر راه پله، انبار و... باشد، در این صورت عدد مربوطه (میانگین متراتژ هر واحد مسکونی در پروانه‌های صادره) کمتر از این رقم خواهد بود.

بنابراین می‌توان گفت بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی این منطقه از قدمت نسبتاً زیادی برخوردار هستند. نوسازی مساکن فرسوده، یکی از راهبردها و گرایش‌های آینده بخش مسکن در منطقه خواهد بود.

- از لحاظ میزان بهره‌مندی ساکنین محلات منطقه یک از سرانه زمین، می‌توان گفت در تمام محلات سرانه زمین مسکونی از میزان پیشنهادی طرح جامع بالاتر بوده و ساکنین محلات از وضعیت مطلوبی (از لحاظ این شاخص) بهره‌مند هستند.

به دلیل در دسترس نبودن اطلاعات سرانه زمین و زیربنا در یک دوره زمانی جهت فراهم ساختن امکان ارزیابی " روند تحول الگوی مسکن در منطقه"، آمار پروانه‌های ساختمانی منطقه یک به تفکیک مساحت زمین و زیربنا^(۱) (۷۲-۸۰)، مورد بررسی قرار گرفته است. بررسی گرایش به ایجاد واحدهای مسکونی در قطعات زمین با اندازه‌های مختلف، نتیجه زیر را بدست می‌دهد:

- فزونی سهم قطعات ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع، نسبت به سهم سایر قطعات کوچکتر از ۱۰۰۰ مترمربع در پروانه‌های ساختمانی صادره منطقه یک (۷۲-۸۰) در کلیه سطوح زیربنا، بیانگر گرایش به ساخت و ساز در قطعه زمین‌های نسبتاً بزرگتر است که سطح اشغال وسیع‌تری را نیز دارا می‌باشند. این‌گونه زمین‌ها، نسبت به سایر اندازه قطعات می‌توانند سطح کل ساخته شده بیشتری را نیز در خود جای دهند. به عبارت دیگر جهت احداث بناهای بلندمرتبه و مجتمع‌های مسکونی مناسبتر می‌باشند.
- علاوه بر این، فزونی سهم پروانه‌های صادره با زیربنای ۱۰۰۰ تا ۴۹۹۹ مترمربع، نسبت به سایر سطوح زیربنا- در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع منطقه یک- نشانگر گرایش به افزایش تراکم ساختمانی و بلندمرتبه سازی می‌باشد.

به نظر می‌رسد با افزایش تراکم ساختمانی در طی سال‌های اخیر و ایجاد مجتمع‌های مسکونی پرواخذ در سطح منطقه، در صورت مسکون شدن واحدهای ساخته شده، جمعیت منطقه بسیار افزایش یافته و از میزان سرانه‌های زمین، و سرانه‌های خدماتی کاسته می‌گردد.

۱- جهت اطلاع بیشتر به بند (۱-۸) و جداول شماره (۲۷) و (۲۸) همین گزارش رجوع شود.

۲-۴- ارزیابی روند تحول بافت‌های مسکونی از لحاظ تراکم ساختمانی:

جهت انجام ارزیابی فوق، ابتدا تحولات کلی تراکم (ساختمانی، جمعیتی و مسکونی) در منطقه یک طی سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۸۰ بررسی می‌گردد. سپس جهت روشن ساختن روند تحول تراکم ساختمانی در نواحی هشتگانه، نتایج حاصل از بررسی " پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع" (۷۲-۸۰) به اختصار بیان می‌گردد. بدین ترتیب یک ارزیابی کلی در سطح منطقه و یک ارزیابی نیز از وضعیت تحولات تراکم در سطح نواحی حاصل می‌گردد.

جدول شماره (۳۳): تراکم‌های ساختمانی، جمعیتی و مسکونی در منطقه یک (۸۰-۶۹)

| تراکم | تراکم خالص | تراکم ساختمانی بلند | تراکم ساختمانی کوتاه | متوسط تراکم مسکونی در | تراکم ناخالص در | تراکم خالص در طرح | تراکم ساختمانی | انواع تراکم |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|-------------|
| ساختمانی در پروانه‌های صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع (۱۳۸۰ درصد) | وضع موجود ۱۳۸۰ (نفر در هکتار) | در طرح جامع ۱۳۷۰ (نفر در هکتار) | طرح جامع ۱۳۷۰ (درصد) | ۱۳۷۰ (نفر در هکتار) | طرح جامع ۱۳۷۰ (نفر در هکتار) | جامع ۱۳۷۰ (نفر در هکتار) | ۱۳۶۹ (درصد) | |
| ۵۲۶ | ۲۸۵ | ۲۸۴ | ۹۴ | ۹۲ | ۹۱ | ۲۷۰ | ۷۲ | منطقه یک |

مأخذ: ۱- "بررسی تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی هشتگانه" ۱۳۶۹، بند (۴-۱) همین گزارش

۲- "بررسی تراکم ساختمانی در پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک به تفکیک نواحی هشتگانه" (۷۲-۸۰)، بند (۴-۱) همین گزارش.

۳- "وزارت مسکن و شهرسازی، دفتر نظارت و مدیریت امور شهری، بررسی پروانه‌های ساختمانی در تهران از سال ۱۳۷۰ الی ۱۳۸۰".

۴- ذواشتیاق، صمد. "چکیده طرح جامع تهران" (طرح حفظ و ساماندهی) مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۷۱

۵- شهرداری تهران، گزارش "بررسی پیامدهای تداوم و یا توقف فروش تراکم"، بهار ۱۳۸۱.

همان طور که در جدول فوق دیده می‌شود، تراکم جمعیتی خالص در منطقه یک از میزان تراکم خالص در طرح جامع فراتر رفته است و به میزان ۱۵ نفر در هکتار از آن فزونی یافته است.

علاوه بر این، میزان تراکم ساختمانی در پروانه‌های بالای ۵۰۰۰ مترمربع منطقه یک (۷۲-۸۰) در جدول شماره (۱۰) همین گزارش نشان داده شده است.

این پروانه‌ها که عموماً شامل ساختمان‌های بلندمرتبه (۶ طبقه و بالاتر) و یا مجتمع‌های مسکونی می‌باشند، اغلب در قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع^۱ که مطابق معیارهای طرح جامع تهران، ویژه بلندمرتبه‌سازی می‌باشند، ساخته می‌شوند. بنابراین رقم تراکم ساختمانی در پروانه‌های بالای ۵۰۰۰ مترمربع در کلیه سال‌های مورد بررسی (۸۰-۷۲) بیش از معیار طرح جامع برای تراکم ساختمانی بلند در منطقه یک- یعنی ۲۸۴ درصد- بوده، و در پایان دوره (سال ۸۰) معادل ۵۲۶ درصد می‌باشد. که این رقم تقریباً دو برابر رقم پیشنهادی در طرح جامع تهران است.

علاوه بر مطلب فوق بررسی گرایش ساخت و ساز در منطقه یک از لحاظ متراژ پروانه‌های صادره و نیز اندازه قطعات زمین^۲، نشان می‌دهد که در این منطقه افزایش تراکم ساختمانی و بلندمرتبه‌سازی یکی از گرایش‌های عمده سازندگان مسکن می‌باشد.

نتایج حاصل از بررسی "پروانه‌های ساختمانی صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع" به تفکیک نواحی هشتگانه نشان می‌دهد که در طول دوره مورد بررسی این پروانه‌ها (۸۰-۷۲)، بیشترین سهم از مجموع تعداد، متراژ و طبقات پروانه‌های صادره بالای ۵۰۰۰ مترمربع، مربوط به نواحی دو (زعفرانیه، ولنجک) و هفت (الهییه) می‌باشد. ضمن آن که تراکم ساختمانی این دو ناحیه نیز افزایش قابل ملاحظه‌ای را در طی سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۸۰ نشان می‌دهد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که بخش قابل توجهی از ساخت و سازهای منطقه در نواحی دو و هفت رخ داده، به ویژه سهم ساخت‌وسازهای با متراژ بالاتر و طبقات بیشتر در این نواحی قابل ملاحظه بوده است.

در برخی از بلوک‌های شهری منطقه یک، ساختمان‌های بلند در مجاورت ساختمان‌های یک و دو طبقه قرار گرفته لذا تفاوت قابل ملاحظه‌ای میان ارتفاع بلندترین و کوتاه‌ترین ساختمان در یک ردیف از ساختمان‌ها به وجود آمده است. این پدیده همچنین سبب ایجاد تغییرات شدیدی در خط آسمان می‌شود، علاوه بر آن در بسیاری از موارد میان اندازه دو قطعه مجاور یکدیگر، که یکی از آنها دارای بنای بلندمرتبه (برج) و دیگری دارای بنای کوتاه‌مرتبه است، تفاوت چندانی وجود ندارد. بنابراین اختلاف تراکم ساختمانی در این دو قطعه رقم قابل توجهی خواهد بود.

از مجموع کل ساختمان‌های بلندمرتبه منطقه یک که تا سال ۷۸ شامل ۶۹۲ مورد می‌شود، تعداد ۱۷۶ بنای بلندمرتبه معادل ۲۵/۴۳ درصد در ناحیه ۲ (زعفرانیه، ولنجک)، و تعداد ۱۶۱ بنای بلندمرتبه

۱- با در نظر گرفتن میزان سطح اشغال مصوب (۶۰ درصد) طرح تفصیلی، می‌توان اندازه قطعات را محاسبه کرد.

۲- ر. ک. به بند (۸-۱) همین گزارش.

معادل ۲۳/۲۶ درصد در ناحیه ۷ (الهیه) قرار گرفته‌اند. بنابراین تقریباً نیمی از ساختمان‌های بلندمرتبه در این دو ناحیه قرار دارند. این مطلب مؤید نتیجه مذکور در بند ۷ فوق می‌باشد.

با توجه به اینکه منطقه یک تا قبل از سال ۱۳۷۰ از تعداد بناهای بلندمرتبه کمی برخوردار بوده است، لذا می‌توان نتیجه گرفت که مفهوم تراکم ساختمانی در این منطقه تا سال ۱۳۶۹، بیشتر توسط میزان فشردگی بافت و اندازه دانه‌بندی تعریف می‌شود و عامل ارتفاع از اهمیت کمتری در این دوران برخوردار بوده است. به همین دلیل است که در اطلاعات ممیزی دوره سوم (۱۳۶۹)، ناحیه ۸ (چیدر) که از بافت متراکم‌تر و دانه‌بندی ریزتری نسبت به سایر نواحی برخوردار است، رقم تراکم ساختمانی بالاتری را به نمایش می‌گذارد. جدول شماره (۹)

مهمترین نتیجه از بررسی‌های انجام گرفته، بیانگر این مطلب است که میزان رشد تراکم ساختمانی در طی سالهای ۶۹ تا ۸۰ در منطقه یک بسیار قابل توجه می‌باشد، به طوری که رقم تراکم ساختمانی منطقه یک از متوسط ۷۱/۹۲ درصد در سال ۱۳۶۹ (مدرج در بخش بررسی تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی در همین گزارش)، به رقم ۵۲۶/۰۳ درصد (در پروانه‌های ساختمانی بالای ۵۰۰۰ مترمربع) در سال ۱۳۸۰ رسیده است. جدول شماره (۱۰)

مقایسه اطلاعات موجود در جداول شماره (۹) و (۱۰) نیز، تغییر تراکم ساختمانی در هر ناحیه در طی سالهای مورد بررسی نشان می‌دهد.

بنابراین می‌توان گفت که منطقه یک در طی ده سال گذشته (۷۰-۸۰) تحولات بسیاری در زمینه ساخت و ساز و تراکم ساختمانی شاهد بوده است. به طوری که علاوه بر تخریب ساختمان‌های کوتاه‌مرتبه (یک و دو طبقه) و ایجاد ساختمان‌های بلند به جای آنها، بسیاری از باغات نیز تخریب گردیده و به جای آنها واحدهای مسکونی احداث گردیده است. (لازم به ذکر است بخش عمده‌ای افزایش تراکم ساختمانی در این منطقه و تراکم ساختمانی مسکونی اختصاص دارد و سایر کاربری‌ها، سهم عمده‌ای در ساخت و ساز منطقه نداشته‌اند).

بنابراین قابل پیش بینی است که با ادامه روند فروش تراکم در این منطقه حجم ساخت و سازها افزایش یافته و به دنبال آن با افزایش جمعیت، از سرانه فضاهای خدماتی و فضای سبز (به دلیل عدم امکان استحصال اراضی بایر) کاسته گردد.

۲-۵- ارزیابی گرایش‌های ساخت و ساز در منطقه درمقایسه با تهران و عوامل مؤثر بر آن (عرضه زمین جدید، ظرفیت‌ها و محدودیت‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بافت‌های موجود و قیمت زمین و مسکن):

نتیجه بررسی‌های قبلی - همین گزارش در زمینه گرایش‌های ساخت و ساز در منطقه یک و هم‌چنین مقایسه روند صدور پروانه ساختمانی در تهران و منطقه یک، نکات زیر را نشان می‌دهد:

سهم متراژ پروانه‌های ساختمانی منطقه یک (۷۲-۸۰) از متراژ کل پروانه‌های صادره در شهر تهران (به طور متوسط) معادل ۱۶/۵ درصد و سهم تعداد پروانه‌های ساختمانی منطقه یک از تعداد کل پروانه‌های شهر تهران در همین دوره زمانی (به طور متوسط) معادل ۵/۵ درصد می‌باشد. ارقام مندرج در جدول شماره (۲۶) گرایش عمده به ساخت و ساز - ه ویژه در متراژهای بالا- در این منطقه را بیان می‌کند علاوه براین، بالاتر بودن نرخ رشد متراژ پروانه‌های صادره در منطقه یک، نسبت به تعداد این پروانه‌ها (به ویژه در سال‌های پایانی مورد بررسی) این مطلب را تایید می‌کند. جدول شماره (۲۵).

بنابراین با توجه به جاذبه‌های جمعیتی و اقتصادی این منطقه، پیش‌بینی می‌شود با ادامه روند فروش تراکم، گرایش ساخت و ساز عمدتاً به سمت ایجاد ساختمان‌هایی با متراژ بالاتر - یعنی مجتمع‌های مسکونی و بلندمرتبه‌ها- متمایل گردد.

فزونی سهم پروانه‌های صادره با زیربنای ۱۰۰۰ تا ۴۹۹۹ مترمربع (نسبت به سایر سطوح مساحت زیربنا) در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع در منطقه یک (۷۲-۸۰)، نشان‌دهنده گرایش به افزایش تراکم ساختمانی و بلندمرتبه‌سازی می‌باشد. زیرا با فرض آنکه سطح اشغال مجاز در هر قطعه زمین ۶۰ درصد باشد، ساخت بناهای با متراژ بالا در قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع، جز با افزایش تعداد طبقات میسر نمی‌باشد. جدول شماره (۲۸).

فزونی سهم قطعات ۵۰۰ تا ۹۹۹ مترمربع، نسبت به سهم سایر قطعات زیر ۱۰۰۰ متر مربع در پروانه‌های ساختمانی صادره منطقه یک (۷۲-۸۰) در کلیه سطوح زیربنا، بیانگر گرایش به ساخت و ساز در قطعه زمین‌های نسبتاً بزرگتر است که سطح اشغال وسیع‌تری را نیز دارا می‌باشند. اینگونه زمین‌ها، نسبت به سایر اندازه قطعات می‌توانند سطح کل ساخته شده بیشتری را نیز در خود جای دهد، به عبارت دیگر جهت احداث بناهای بلندمرتبه و مجتمع‌های مسکونی مناسب‌تر می‌باشند. جدول شماره (۲۷).

علاوه بر مطالب فوق، به نظر می‌رسد در فاصله سالهای انتهایی دهه ۶۰ تا سال ۸۰، فروش تراکم مازاد یکی از عوامل بسیار مهم رونق ساخت و ساز در منطقه بوده است. این عامل نه تنها سبب

گسترش ساخت و ساز و توسعه عمودی در منطقه بوده، بلکه باعث تغییر کاربری باغات به کاربری مسکونی نیز شده است.

بنابراین توسعه ساخت و ساز در منطقه، هم در درون محلات موجود- توسط تغییر کاربری‌های دیگر به مسکونی و بویژه کاربری فضای سبز به مسکونی- صورت گرفته و هم در امتداد شرقی، غربی و شمالی منطقه تا بالاتر از حریم ۱۸۰۰ متر امتداد یافته است.

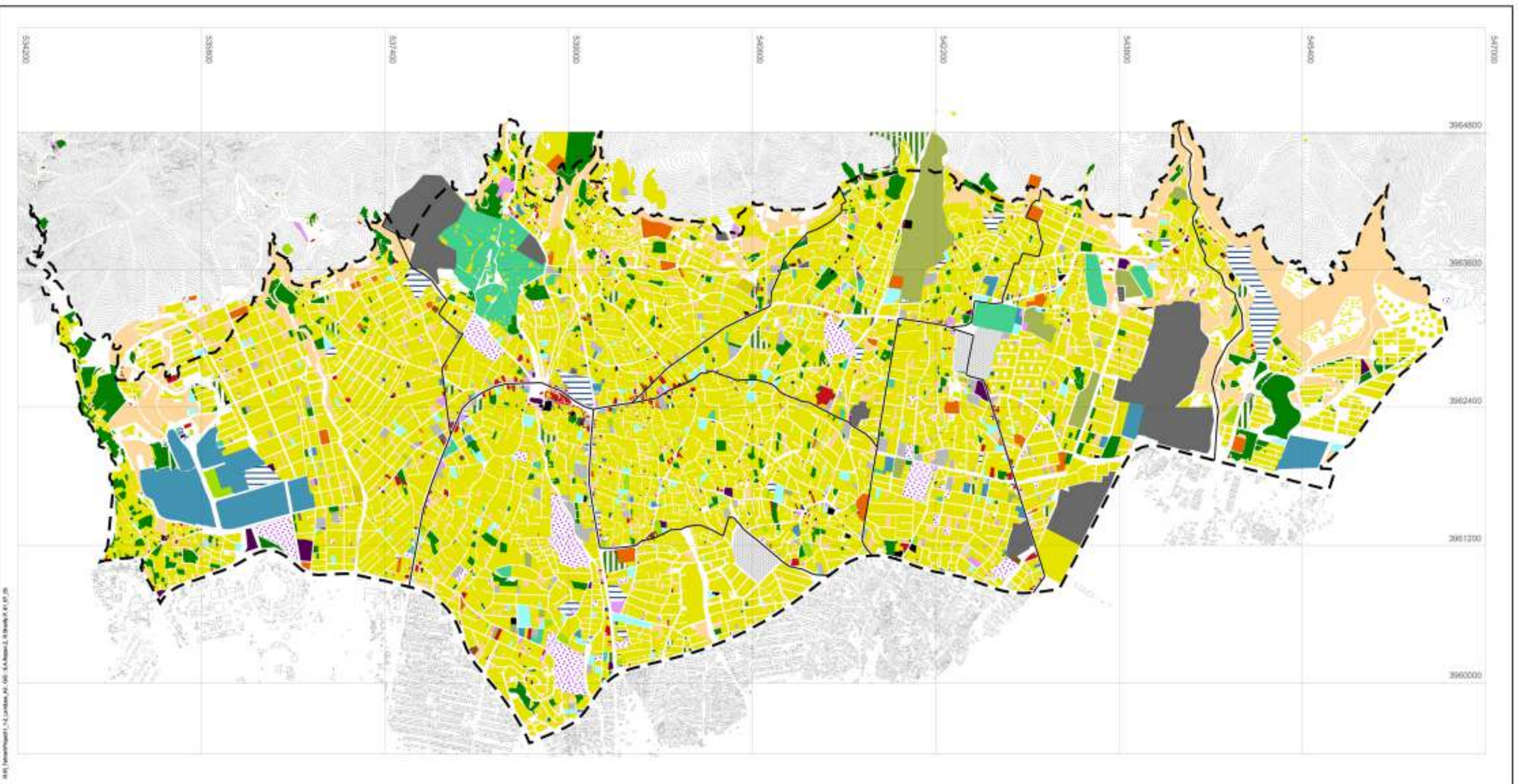
توسعه منطقه به سمت شرق سبب ایجاد شهرک‌ها و محلات مسکونی جدید گردیده و توسعه در غرب که با رودخانه درکه محدود می‌شود، از طریق تخریب باغات و تبدیل آنها به واحدهای مسکونی صورت گرفته است.

هم‌چنین در بافت‌های موجود منطقه نیز بسیاری از واحدهای مسکونی تخریب گردیده و بجای آنها مجتمع‌های مسکونی انبوه، بلند مرتبه‌ها و یا آپارتمان‌هایی با تعداد واحد مسکونی بیشتر احداث گردیده‌اند.

بنابراین عرضه زمین جدید در قالب باغات- که تغییر کاربری می‌یافتند- و یا اراضی بایر که بیشتر در شرق منطقه وجود داشته صورت گرفته و موجب توسعه افقی منطقه شده است. ضمن آنکه فروش تراکم مازاد و ساخت و ساز در ارتفاع نیز به میزان قابل ملاحظه‌ای انجام گرفته و باعث ایجاد واحدهای مسکونی حتی در ارتفاعات و در نقاط با شیب فروان گردیده است. هم‌چنین در اغلب موارد این گسترش ساخت و ساز و ایجاد ظرفیت جمعیت در منطقه بدون توجه به حرایم زیست محیطی، محدودیت‌های فرهنگی (از قبیل اشرف و ..) و ظرفیت‌های شبکه، خدمات و محیط زیست انجام گرفته است.

بر اساس آمار مندرج در جداول (۳۴) و (۳۵) سهم پروانه‌های تخریب و نوسازی در منطقه یک و در سال‌های ۸۰-۱۳۷۲، حدود ۴۶ درصد و توسعه بنا و اضافه اشکوب تقریباً معادل ۴ درصد می‌باشد. علاوه بر این، پروانه‌های ساختمانی نیز حدود ۲۲ درصد از کل پروانه‌های صادره در منطقه یک در سال‌های ۸۰-۱۳۷۲ را شامل می‌شوند:

بنابراین می‌توان گفت که ۲۲ درصد از کل افزایش تراکم صورت گرفته از طریق ساخت و ساز در اراضی جدید و حدود ۵۰ درصد از افزایش تراکم در اراضی مسکونی موجود رخ داده است. قابل ذکر است که این ارقام از طریق تبدیل خانه‌های تک واحدی به برج‌ها و یا آپارتمان‌های چندین و چند واحدی و هم‌چنین بر اساس بخشنامه‌های ۲۶۹ و ۳۲۹ افزایش تراکم یافته‌اند.



شهررداری تهران
حوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح:

بررسی مسائل توسعه شهری
 مناطق تهران
 منطقه یک شهرداری تهران

عنوان نقشه: کاربری اراضی

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>مسکونی (Yellow)</p> <p>تجاری (Red)</p> <p>آموزشی (Cyan)</p> <p>آموزش عالی (Blue)</p> <p>مذهبی (Black)</p> <p>فرهنگی (Green)</p> | <p>جهانگردی و پذیرایی (Pink)</p> <p>درمانی (White with blue lines)</p> <p>بهداشتی (Dark Blue)</p> <p>اداری (Grey)</p> <p>فضای سبز (Dark Green)</p> <p>پارکها (Light Green with vertical lines)</p> | <p>صنعتی (Brown)</p> <p>تاسیسات و تجهیزات شهری (Orange)</p> <p>حمل و نقل و آبار (Purple)</p> <p>خدمات اجتماعی (Light Yellow)</p> <p>تفریحی (Light Green)</p> <p>ورزشی (Bright Green)</p> | <p>راهنما</p> <p>نظامی (Dark Grey)</p> <p>دیپلماتیک و امور بین الملل (White with dots)</p> <p>بایر (Light Orange)</p> <p>مرز نواحی شهرداری (Solid line)</p> <p>محدوده منطقه یک (Dashed line)</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

مدیر طرح: احمد سعیدنیا

بررسی و پژوهش: اشکان جعفر کریمی
آرش سرایی

کنترل: رضا احمدیان

GIS: علی رضوی زاده - رزیتا شریفی پور
اشکان جعفر کریمی

مقیاس: 1:75,000 U.T.M.

شماره طرح: U-80-1383

شماره پروژه:

شماره نقشه: 1.1/2

تاریخ: شهریور ۱۳۸۱

جدول شماره (۳۴) - بررسی پروانه‌های تخریب و نوسازی و پروانه‌های ساختمانی در طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | پروانه‌ها | |
|----------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|---------------------------------|--------------|
| | | | | | | | | | | سال | تعداد پروانه |
| ۹۵۲ | ۱۱۵ | ۵۱ | ۱۷۱ | ۷۴ | ۸۵ | ۱۷۵ | ۱۱۸ | ۸۳ | ۸۰ | پروانه‌های ساختمان | |
| ۱۶/۲۰ | ۹۰/۸۰ | ۱۲/۰۶ | ۱۶/۲۲ | ۱۳/۶۵ | ۱۶/۲۸ | ۲۰/۵۹ | ۱۶/۴۶ | ۱۷/۵۱ | ۱۸/۶۰ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۲۷۰۵ | ۷۳۵ | ۴۷ | ۳۲۹ | ۲۲۷ | ۲۴۲ | ۴۸۴ | ۳۲۱ | ۱۶۳ | ۱۵۷ | پروانه‌های تخریب | |
| ۴۶/۰۳ | ۶۲/۶۶ | ۱۱/۱۱ | ۴۴/۱۰ | ۴۱/۸۸ | ۴۶/۳۶ | ۵۶/۹۴ | ۴۴/۷۷ | ۳۴/۳۹ | ۳۶/۵۱ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۵۸۷۷ | ۱۱۷۳ | ۴۲۳ | ۷۴۶ | ۵۴۲ | ۵۲۲ | ۸۵۰ | ۷۱۷ | ۴۷۴ | ۴۳۰ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۲۵۰۵۹۶۸ | ۳۶۳۱۵۵ | ۶۰۰۸۲ | ۵۸۰۳۰۵ | ۱۳۱۳۳۸ | ۱۵۴۴۹۶ | ۴۹۷۹۵۵ | ۲۹۵۰۲۲ | ۲۷۹۲۳۰ | ۱۴۴۳۸۵ | پروانه‌های ساختمان | |
| ۲۲/۰۴ | ۲۲/۹۰ | ۱۸/۱۰ | ۳۷/۵۹ | ۶/۸۱ | ۱۹/۷۹ | ۲۷/۱۵ | ۲۶/۱۱ | ۳۳/۲۵ | ۲۷/۳۲ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۵۲۷۰۸۱۳ | ۱۵۸۵۶۵۶ | ۲۷۴۴۲۷ | ۶۹۱۴۱۶ | ۴۱۲۶۹۷ | ۴۲۴۵۷۰ | ۸۴۱۸۰۲ | ۵۷۸۳۹۴ | ۲۱۷۲۳۶ | ۲۴۴۶۱۵ | تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۳۷ | ۶۰/۱۶ | ۸۲/۶۶ | ۴۴/۷۹ | ۲۱/۳۹ | ۵۴/۳۹ | ۴۵/۸۹ | ۵۱/۱۸ | ۳۳/۲۵ | ۴۶/۲۹ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۱۱۳۶۷۳۳۹ | ۲۶۳۵۷۵۰ | ۳۳۱۹۸۱ | ۱۵۴۳۷۱۷ | ۱۹۲۹۳۷۳ | ۷۸۰۶۴۱ | ۱۸۳۴۲۰۷ | ۱۱۲۹۹۸۹ | ۶۵۳۲۸۶ | ۵۲۸۳۹۵ | جمع کل پروانه | |
| ۱۲۰۲۲ | ۱۴۱۰ | ۴۵۱ | ۳۱۴۵ | ۵۷۰ | ۶۳۸ | ۲۲۸۳ | ۱۳۶۳ | ۱۳۸۷ | ۷۷۵ | پروانه‌های ساختمان | |
| ۲۶/۴۱ | ۱۳/۹۶ | ۱۶/۳۸ | ۴۴/۶۱ | ۱۷/۴۲ | ۲۰/۰۹ | ۲۳/۸۹ | ۲۹/۴۵ | ۴۹/۳۴ | ۳۳/۹۲ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۲۱۱۶۰ | ۶۳۰۸ | ۴۵۱ | ۲۷۵۰ | ۱۶۹۸ | ۱۶۸۰ | ۴۳۰۵ | ۲۲۳۶ | ۸۳۷ | ۸۹۵ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۴۸ | ۶۲/۴۸ | ۱۶/۳۸ | ۳۹/۱۷ | ۵۱/۹۱ | ۵۲/۸۹ | ۴۳۰۵ | ۴۸/۳۱ | ۲۹/۷۷ | ۳۹/۱۷ | سهم نسبت به کل پروانه‌ها (درصد) | |
| ۴۵۵۲۵ | ۱۰۰۹۶ | ۲۷۵۳ | ۷۰۵۰ | ۳۱۷۱ | ۳۱۷۶ | ۹۵۵۵ | ۴۶۲۸ | ۲۸۱۱ | ۲۲۸۵ | جمع کل پروانه‌ها | |

مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی منطقه یک شهرداری تهران

جدول شماره (۳۵) - بررسی پروانه‌های توسعه بنا و اضافه اشکوب در طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | پروانه‌ها | |
|----------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|-------------------------|--|
| | | | | | | | | | | سال | |
| ۱۰۴۸ | ۱۱۶ | ۴۹ | ۱۷۱ | ۱۳۸ | ۱۰۳ | ۱۲۸ | ۱۴۱ | ۱۰۵ | ۹۷ | توسعه بنا + اضافه اشکوب | |
| ۵۸۷۷ | ۱۱۷۳ | ۴۲۳ | ۷۴۶ | ۵۴۲ | ۵۲۲ | ۸۵۰ | ۷۱۷ | ۴۷۴ | ۴۳۰ | جمع کل | |
| ۱۷/۸۳ | ۹/۸۹ | ۱۱/۵۸ | ۲۲/۹۲ | ۲۵/۴۶ | ۱۶/۷۳ | ۱۵/۰۶ | ۱۹/۶۶ | ۲۲/۱۵ | ۲۲/۵۶ | نسبت به کل (درصد) | |
| ۴۶۹۰۱۴ | ۲۴۳۸۷ | ۷۸۱۳ | ۳۵۵۱۷ | ۴۴۰۸۸ | ۲۳۵۱۲ | ۳۷۵۴۳ | ۴۹۶۱۱ | ۲۱۷۲۳۹ | ۲۹۳۰۴ | توسعه بنا + اضافه اشکوب | |
| ۱۱۳۶۷۳۳۹ | ۲۶۳۵۷۷۰ | ۳۳۱۹۸۱ | ۱۵۴۳۷۱۷ | ۱۹۲۹۳۷۳ | ۷۸۰۶۴۱ | ۱۸۳۴۲۰۷ | ۱۱۲۹۹۸۹ | ۶۵۳۲۸۶ | ۵۲۸۳۹۵ | جمع کل | |
| ۴/۱۲ | ۰/۹۲ | ۲/۳۵ | ۲/۳۰ | ۲/۲۸ | ۳/۰۱ | ۲/۰۵ | ۴/۳۹ | ۳۳/۲۵ | ۵۵/۴۶ | نسبت به کل (درصد) | |
| ۲۰۵۶ | ۹۵ | ۸۱ | ۱۸۱ | ۱۸۶ | ۱۲۱ | ۱۹۳ | ۲۲۸ | ۸۳۷ | ۱۳۴ | توسعه بنا + اضافه اشکوب | |
| ۴۵۶۲۵ | ۱۰۰۹۶ | ۲۷۵۳ | ۷۰۵۰ | ۳۲۷۱ | ۳۱۷۶ | ۹۵۵۵ | ۴۶۲۸ | ۲۸۱۱ | ۲۲۸۵ | جمع کل | |
| ۴/۵۱ | ۰/۹۴ | ۲/۹۴ | ۲/۵۸ | ۵/۶۹ | ۳/۸۱ | ۲/۰۱ | ۴/۹۳ | ۲۹/۷۷ | ۵/۸۶ | نسبت به کل (درصد) | |

مأخذ: اطلاعات خام پروانه‌های ساختمانی منطقه یک شهرداری تهران

۲-۶- ارزیابی روند نوسازی و تحلیل میزان و پهنه‌های نوسازی مسکن در

منطقه:

در این بررسی به منظور "تفکیک پهنه‌های نوسازی از پهنه‌های ساخت و ساز مسکن" پروانه‌های مربوط به تخریب و نوسازی منطقه یک طی سال‌های ۸۰-۷۲ در ۹ محله مورد بررسی قرار گرفته است. (از آنجا که آمار پروانه‌های ساختمانی ارائه شده به این مشاور بر اساس آمار ممیزی مرحله سوم شهرداری تهران می‌باشد. بنابراین انتخاب محلات نیز بر اساس محله‌بندی ممیزی صورت گرفته است. لازم به ذکر است که محلات او ۱۰ این تقسیم بندی از محدوده منطقه یک حذف شده و در محدوده مناطق مجاور می‌باشند. نقشه شماره ۶۰۲/۱ این محله‌بندی را در منطقه یک نشان می‌دهد.)

بر طبق آمار مندرج در جداول (۳۶) تا (۴۴)، از لحاظ تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی، محله ۲ (ولنجک، زعفرانیه، اوین، درکه و محمودیه) و پس از آن محله ۸ (دزاشیب، چیدر و بوعلی) به ترتیب با سهمی معادل ۶۴/۰۲ درصد و ۶۲/۴۸ درصد بالاترین میزان نوسازی را دارا هستند و محله ۶ (شامل حدیقه و شهرک نفت) دارای کمترین میزان تخریب و نوسازی (۲۴/۵۰ درصد) در تعداد پروانه‌های مربوطه می‌باشد. در واقع به دلیل سهم بالای عرضه زمین مسکونی جدید در محله ۶، تخریب و نوسازی در آن سهم کمتری را نشان می‌دهد.

همچنین از لحاظ تراژ پروانه‌های تخریب و نوسازی، بالاترین سهم متعلق به محله ۸ (شامل محلات دزاشیب، چیدر و بوعلی) با رقمی معادل ۶۹/۵۴ درصد و پایین‌ترین سهم متعلق به محله ۶ (شامل شهرک نفت و حدیقه) با رقمی معادل ۷/۹۹ درصد بوده است. از لحاظ تعداد واحدهای مسکونی نیز محله ۸ دارای بالاترین سهم (۷۱/۴۰ درصد) و محله ۶ دارای کمترین سهم (۹/۲۷ درصد) در تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های تخریب و نوسازی می‌باشد. (به همان دلیلی که در بالا ذکر شد)

در مجموع می‌توان گفت که در روند نوسازی و تفکیک پهنه‌های آن در منطقه یک، بیشترین میزان و نوسازی به محله ۸ (محدوده‌های دزاشیب، چیدر و بوعلی) و پس از آن به ترتیب به محلات ۷ (تجریش، پل رومی، باغ فردوس) و ۹ (فرمانیه و سامیان و نخجوان) و ۲ (جعفرآباد و سعدآباد و زعفرانیه و امامزاده قاسم و دربند و سعدآباد) تعلق دارد. در عین حال، کمترین میزان نوسازی در محله ۶ (شهرک نفت و حدیقه) صورت گرفته است که دلیل آن می‌تواند نوساز بودن و تأخر ساخت و ساز در این محدوده باشد.



شهرداری تهران

جوزه معاونت شهرسازی و معماری

عنوان طرح :

بررسی مسائل توسعه شهری مناطق تهران
منطقه یک شهر تهران

عنوان نقشه :

تقسیم بندی منطقه بر اساس محلات
عمومی شهرداری تهران
راهنمای

مرز محلات عمومی



مدیر طرح : احمد سعیدنیا

بررسی و پژوهش : T-الهی

کنترل : شوا اندامی

نقشه : P.A.A

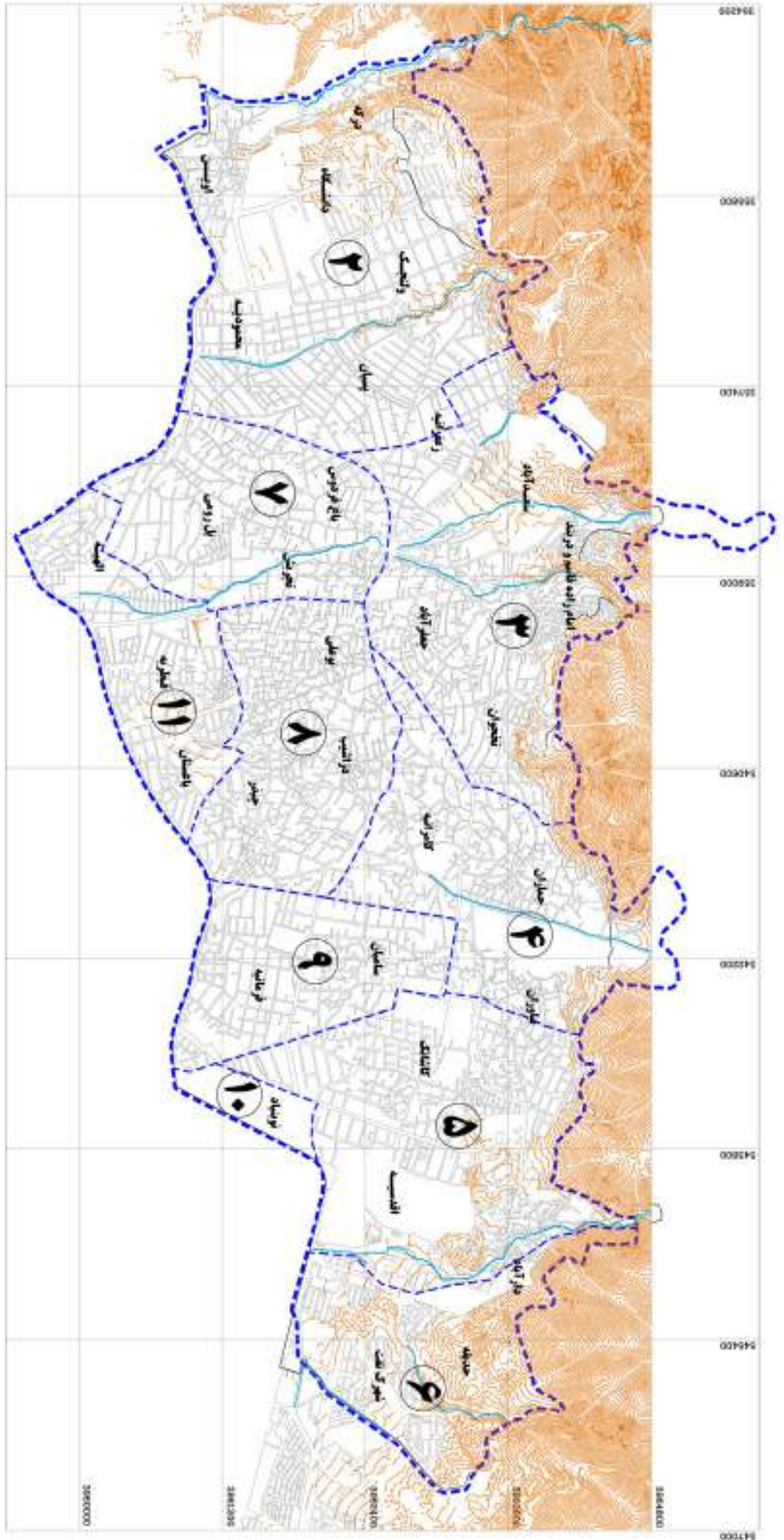
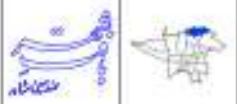
شماره پروژه :

شماره طرح : 183-80-U

شماره نقشه :

تاریخ : تیرماه ۱۳۸۲

مقیاس : 1:50000



جدول شماره (۳۶) - روند تخریب و نوسازی در محله ۲ منطقه یک (زعفرانیه، ولنجک، اوین و درکه) طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۱۰۳۲ | ۱۹۳ | ۱۴۰ | ۱۰۹ | ۹۸ | ۹۶ | ۱۵۸ | ۱۳۱ | ۷۵ | ۳۲ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۴۷۵ | ۱۱۳ | ۱۰۲ | ۴۲ | ۳۷ | ۳۷ | ۵۸ | ۵۳ | ۲۳ | ۱۰ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۴/۰۲ | ۵۸/۵۵ | ۷۲/۸۶ | ۳۸/۵۳ | ۳۷/۷۵ | ۳۸/۵۴ | ۳۶/۷۱ | ۴۰/۴۶ | ۳۰/۶۷ | ۳۱/۲۵ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۲۱۷۸۶۲۸ | ۵۱۹۱۰۶ | ۱۲۱۴۳۲ | ۱۹۵۸۱۹ | ۱۷۷۳۸۸ | ۱۹۸۳۲۴ | ۵۰۶۴۹۸ | ۲۶۷۰۴۰ | ۹۴۰۵۰ | ۹۸۹۷۱ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۱۰۱۹۰۸۳ | ۲۸۹۶۶۹ | ۹۲۶۷۹ | ۹۷۷۲۲ | ۸۳۴۸۴ | ۷۴۴۱۴ | ۱۷۵۹۵۱ | ۱۱۹۳۵۹ | ۳۱۸۹۷ | ۵۳۹۰۸ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۷۸ | ۵۵/۸۰ | ۷۶/۳۲ | ۴۹/۹۰ | ۴۷/۰۶ | ۳۷/۵۲ | ۳۴/۷۴ | ۴۴/۷۰ | ۳۳/۹۱ | ۵۴/۴۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۹۱۴۲ | ۱۹۳۴ | ۸۷۱ | ۸۰۲ | ۷۳۸ | ۷۸۴ | ۲۰۳۹ | ۱۱۳۱ | ۳۹۲ | ۴۵۱ | جمع کل پروانه | |
| ۴۲۱۹ | ۱۰۶۹ | ۶۸۳ | ۴۲۵ | ۳۲۵ | ۲۵۲ | ۶۶۸ | ۴۵۳ | ۱۱۲ | ۲۲۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۶/۱۴ | ۵۵/۲۷ | ۷۸/۴۱ | ۵۲/۹۹ | ۴۴/۰۴ | ۳۲/۷۶ | ۳۱/۷۶ | ۴۰/۰۵ | ۲۸/۵۷ | ۴۹/۲۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۳۷) - روند تخریب و نوسازی در محله ۳ منطقه یک (دربند، نخجوان، جعفرآباد و سعدآباد) طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|---------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۹۶۱ | ۱۹۴ | ۴۶ | ۱۱۶ | ۹۹ | ۷۱ | ۱۳۶ | ۱۲۳ | ۷۵ | ۱۰۱ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۴۷۵ | ۱۱۵ | ۳۸ | ۵۸ | ۳۳ | ۳۴ | ۷۲ | ۵۶ | ۲۶ | ۴۳ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۹/۴۳ | ۵۹/۵۸ | ۸۲/۶۰ | ۵۰/۰۰ | ۳۳/۳۳ | ۴۷/۸۸ | ۵۲/۹۴ | ۴۵/۵۲ | ۳۴/۶۶ | ۴۲/۵۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۱۴۱۱۵۴۷ | ۳۹۷۷۵۳ | ۵۱۸۵۷ | ۱۸۶۳۷۴ | ۱۱۴۹۲۱ | ۸۷۱۵۰ | ۲۶۲۹۴۹ | ۱۴۶۹۹۸ | ۷۴۴۷۸ | ۸۹۰۶۷ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۸۲۲۱۶۶ | ۲۲۱۰۸۴ | ۴۴۸۴۵ | ۱۴۲۰۴۷ | ۴۹۵۵۷ | ۵۳۲۲۶ | ۱۳۸۴۶۳ | ۹۴۹۶۷ | ۲۴۰۶۹ | ۵۳۹۰۸ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۸/۲۴ | ۵۵/۵۸ | ۸۶/۴۷ | ۷۶/۲۱ | ۴۳/۱۲ | ۶۸/۱۰ | ۵۲/۶۵ | ۶۴/۶۰ | ۳۲/۳۱ | ۶۰/۵۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۵۴۶۳ | ۱۴۳۲ | ۳۶۲ | ۶۵۶ | ۴۵۸ | ۳۴۳ | ۱۰۲۳ | ۵۶۱ | ۲۵۴۸ | ۳۷۴ | جمع کل پروانه | |
| ۳۲۸۶ | ۸۷۷ | ۳۱۱ | ۴۸۱ | ۱۸۷ | ۲۰۹ | ۵۳۸ | ۳۶۶ | ۹۵ | ۲۲۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۰/۱۵ | ۶۱/۲۴ | ۸۵/۹۱ | ۷۳/۳۲ | ۴۰/۸۳ | ۶۰/۹۳ | ۵۲/۵۹ | ۶۵/۲۴ | ۳۷/۴۰ | ۵۹/۳۶ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| | | | | | | | | | | | تعداد واحد مسکونی |
| | | | | | | | | | | | |

جدول شماره (۳۸) - روند تخریب و نوسازی در محله ۴ منطقه یک (نیاوران، جماران و کامرانیه) طی سالهای ۱۳۷۲-۱۳۸۰

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۵۷۰ | ۱۱۵ | ۸۳ | ۷۳ | ۶۵ | ۴۳ | ۶۳ | ۵۵ | ۳۹ | ۳۴ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۳۰۳ | ۱۰۶ | ۴۶ | ۱۵ | ۳۰ | ۲۱ | ۳۱ | ۲۷ | ۱۲ | ۱۵ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۳/۱۶ | ۹۲/۱۷ | ۵۵/۴۲ | ۲۰/۵۵ | ۴۶/۱۵ | ۴۸/۸۴ | ۴۹/۲۱ | ۴۹/۰۹ | ۳۰/۷۷ | ۴۴/۱۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۸۹۶۷۰۷ | ۲۷۰۲۳۹ | ۷۹۹۳۴ | ۱۱۳۲۳۴ | ۷۲۴۱۰ | ۵۴۵۵۱ | ۱۳۵۸۶۷ | ۶۸۸۱۳ | ۳۲۲۶۱ | ۶۹۳۹۸ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۴۸۱۳۳۶ | ۱۴۳۳۹۲ | ۴۹۶۵۷ | ۵۷۴۳۱ | ۳۸۸۶۶ | ۳۳۸۴۰ | ۶۳۸۰۷ | ۳۱۳۵۵ | ۱۱۰۹۵ | ۵۱۸۹۳ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۳/۶۷ | ۵۳/۰۶ | ۶۲/۱۲ | ۵۰/۷۲ | ۵۳/۶۷ | ۶۲/۰۳ | ۴۶/۹۶ | ۴۵/۵۶ | ۳۴/۳۹ | ۷۴/۷۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۴۱۷۵ | ۱۴۳۲ | ۶۳۰ | ۴۵۱ | ۳۰۰ | ۱۹۵ | ۵۲۸ | ۲۹۷ | ۱۳۲ | ۲۱۰ | جمع کل پروانه | |
| ۲۱۸۰ | ۸۷۷ | ۳۸۶ | ۹۱ | ۱۶۳ | ۱۳۳ | ۲۲۳ | ۱۲۸ | ۵۴ | ۱۲۵ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۲/۲۱ | ۶۱/۲۴ | ۶۱/۲۷ | ۲۰/۱۸ | ۵۴/۳۳ | ۶۸/۲۰ | ۴۲/۲۳ | ۴۳/۱۰ | ۴۰/۹۱ | ۵۹/۵۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۳۹) - روند تخریب و نوسازی در محله ۵ منطقه یک (کاشانک و اقدسیه) طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۸۰

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|---------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۶۵۷ | ۱۰۶ | ۲۹ | ۹۷ | ۵۴ | ۷۱ | ۸۶ | ۸۹ | ۸۱ | ۴۴ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۲۴۷ | ۶۱ | ۲۲ | ۳۳ | ۲۳ | ۲۲ | ۳۲ | ۲۹ | ۱۸ | ۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۳۷/۵۹ | ۵۷/۵۴ | ۷۵/۸۶ | ۳۴/۰۲ | ۴۰/۷۴ | ۳۰/۹۸ | ۳۷/۲۰ | ۳۲/۵۸ | ۲۲/۰ | ۱۵/۹۰ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۱۱۶۰۶۰۳ | ۲۷۰۲۳۹ | ۲۳۰۶۳ | ۲۹۲۱۵۲ | ۷۱۴۲۱ | ۱۰۵۸۹۹ | ۱۴۷۶۸۰ | ۱۱۵۹۹۶ | ۷۷۳۷۴ | ۵۶۷۷۹ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۵۰۰۸۵۶ | ۱۴۳۳۹۲ | ۱۸۶۹۰ | ۸۶۴۳۴ | ۴۴۹۷۵ | ۳۷۴۰۶ | ۶۱۴۸۶ | ۶۱۸۹۵ | ۳۱۷۱۸ | ۱۴۸۶۰ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۳/۱۵ | ۵۳/۰۶ | ۸۱/۰۳ | ۲۹/۵۸ | ۶۲/۹۷ | ۳۵/۳۲ | ۴۱/۶۳ | ۵۳/۳۵ | ۴۰/۹۹ | ۲۶/۱۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۴۸۸۵ | ۱۱۳۷ | ۱۸۳ | ۱۲۱۶ | ۲۶۶ | ۴۳۳ | ۵۹۳ | ۴۵۸ | ۳۲۴ | ۲۷۵ | جمع کل پروانه | |
| ۱۹۷۳ | ۶۰۷ | ۱۵۳ | ۲۸۲ | ۱۶۲ | ۱۵۹ | ۲۴۰ | ۲۱۸ | ۱۱۰ | ۴۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۰/۳۸۰ | ۵۳/۳۸ | ۸۳/۶۰ | ۲۳/۱۹ | ۶۰/۹۰ | ۳۶/۷۲ | ۴۰/۴۷ | ۴۷/۵۹ | ۳۳/۹۵ | ۱۵/۲۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۴۰) - روند تخریب و نوسازی در محله ۶ منطقه یک (دارآباد، حدیقه و شهرک نفت) طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|----------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۲۰۰ | ۲۲ | ۲۴ | ۴۱ | ۱۴ | ۲۱ | ۳۷ | ۲۳ | ۱۳ | ۱۵ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۴۹ | ۵ | ۱۶ | ۵ | ۱ | ۷ | ۷ | ۴ | ۲ | ۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۲۴/۵۰ | ۲۲/۷۲ | ۶۶/۶۶ | ۱۲/۱۹ | ۷/۱۴ | ۳۳/۳۳ | ۲۵/۹۲ | ۱۷/۳۹ | ۱۵/۳۸ | ۱۳/۳۳ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۵۴۰۲۸۵ | ۱۶۸۲۳ | ۱۷۸۰۵ | ۲۵۹۹۴۲ | ۳۹/۶۰ | ۶۴۹۸ | ۲۰۲۳۹ | ۷۸۷۳ | ۱۷۳۲۱۷ | ۳۳۹۲۸ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۴۳۱۷۶ | ۹۴۳۵ | ۱۴۶۴۷ | ۴۸۷۲ | ۴۴۵ | ۳۴۱۸ | ۴۰۸۴ | ۴۱۷۶ | ۱۷۲۷۰ | ۱۳۷۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۷/۹۹ | ۵۶/۰۸ | ۸۲/۲۶ | ۱/۸۷ | ۱۱/۲۳ | ۵۲/۶۰ | ۲۰/۱۷ | ۵۳/۰۴ | ۰/۴۱ | ۴/۰۴ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۳۳۳۲ | ۱۰۰ | ۱۳۹ | ۱۷۴۴ | ۳۰ | ۴۴ | ۱۲۰ | ۵۵ | ۸۶۶ | ۲۲۴ | جمع کل پروانه | |
| ۳۰۸ | ۶۴ | ۱۱۳ | ۳۶ | ۴ | ۲۴ | ۳۰ | ۲۵ | ۵ | ۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۹/۲۷ | ۶۳/۰ | ۸۱/۲۹ | ۲/۰۶ | ۱۳/۳۳ | ۵۴/۵۴ | ۲۵/۰ | ۴۵/۴۵ | ۰/۵۷ | ۳/۱۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| | | | | | | | | | | | تعداد واحد مسکونی |
| | | | | | | | | | | | |

جدول شماره (۴۱) - روند تخریب و نوسازی در محله ۷ منطقه یک (پل رومی، باغ فردوس و تجریش) طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|---------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۵۲۰ | ۱۰۸ | ۱۴ | ۶۳ | ۵۲ | ۵۱ | ۶۹ | ۶۳ | ۴۵ | ۵۵ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۲۸۵ | ۷۲ | ۱۲ | ۴۵ | ۲۸ | ۳۰ | ۳۵ | ۳۴ | ۲۳ | ۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۴/۸۰ | ۶۶/۶۶ | ۷۸/۵۷ | ۷۱/۴۲ | ۵۳/۸۴ | ۵۸/۸۲ | ۵۰/۷۲ | ۵۳/۹۶ | ۵۱/۱۱ | ۱۲/۷۲ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۱۲۱۴۰۱۳ | ۳۳۲۲۸۲ | ۸۱۷۴ | ۱۳۱۷۹۸ | ۹۶۰۸۱ | ۸۷۸۵۶ | ۲۱۷۱۴۷ | ۱۹۱۲۰۶ | ۸۶۰۲۵ | ۶۳۴۴۴ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۷۷۳۸۸۱ | ۲۱۶۶۶۵ | ۷۸۵۰ | ۱۱۲۷۵۳ | ۶۷۳۳۳ | ۵۴۰۷۴ | ۱۳۵۸۸۰ | ۸۵۲۹۰ | ۵۳۴۴۳ | ۴۰۵۹۳ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۳/۷۴ | ۶۵/۲۰ | ۹۶/۰۳ | ۸۵/۵۴ | ۷۰/۰۷ | ۶۱/۵۴ | ۶۲/۵۷ | ۴۴/۶۰ | ۶۲/۱۲ | ۶۳/۹۸ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۴۳۱۹ | ۱۱۴۴ | ۶۳ | ۴۷۵ | ۳۷۷ | ۳۱۱ | ۶۹۵ | ۶۵۹ | ۳۳۹ | ۲۵۶ | جمع کل پروانه | |
| ۲۶۲۲ | ۷۴۷ | ۶۱ | ۳۷۹ | ۲۷۴ | ۲۰۷ | ۴۰۶ | ۳۱۶ | ۱۹۰ | ۴۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۰/۷۰ | ۶۵/۲۹ | ۹۶/۸۲ | ۷۹/۷۸ | ۷۲/۶۷ | ۶۶/۵۵ | ۵۸/۴۱ | ۴۷/۹۵ | ۵۶/۰۴ | ۱۶/۴۰ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۴۲) - روند تخریب و نوسازی در محله ۸ منطقه یک (چیندر، دزاشیب و بوعلی) طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۸۳۷ | ۱۷۱ | ۲۲ | ۱۲۰ | ۷۱ | ۷۵ | ۱۳۷ | ۱۱۹ | ۷۲ | ۵۰ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۵۲۳ | ۱۳۴ | ۱۶ | ۶۴ | ۴۱ | ۵۳ | ۸۴ | ۷۳ | ۳۶ | ۲۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۲/۴۸ | ۷۸/۳۶ | ۷۲/۷۲ | ۵۳/۳۳ | ۵۷/۷۴ | ۷۰/۶۶ | ۶۱/۳۱ | ۶۱/۳۴ | ۵۰/۰ | ۴۴/۰ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۸۸۰۳۰۹ | ۲۳۹۰۲۰ | ۱۵۷۳۲ | ۱۲۳۱۱۴ | ۷۷۷۲۱ | ۷۰۶۶۹ | ۱۲۵۶۷۸ | ۱۳۸۰۹۷ | ۴۵۶۷۵ | ۴۴۶۰۳ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۶۱۲۲۱۵ | ۱۹۸۳۴۹ | ۱۲۵۸۳ | ۸۶۴۷۲ | ۶۲۹۴۲ | ۵۳۶۰۸ | ۷۵۷۹۸ | ۶۸۴۷۳ | ۲۶۳۶۳ | ۲۷۶۲۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۹/۵۴ | ۸۲/۹۸ | ۷۹/۹۸ | ۷۰/۲۳ | ۸۰/۹۸ | ۷۵/۸۵ | ۶۰/۳۱ | ۴۹/۵۸ | ۵۷/۷۱ | ۶۱/۹۳ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۴۶۷۲ | ۱۲۲۲ | ۱۴۴ | ۶۳۸ | ۴۱۴ | ۳۹۳ | ۶۶۵ | ۷۳۲ | ۲۵۷ | ۲۰۷ | جمع کل پروانه | |
| ۳۳۳۶ | ۱۰۲۳ | ۱۱۳ | ۴۷۶ | ۳۲۱ | ۲۸۵ | ۴۴۶ | ۳۸۱ | ۱۵۹ | ۱۳۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۷۱/۴۰ | ۸۳/۷۱ | ۷۸/۴۷ | ۷۴/۶۰ | ۷۷/۵۳ | ۷۲/۵۱ | ۶۷/۰۶ | ۵۲/۰۴ | ۶۱/۸۶ | ۶۳/۷۶ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۴۳) - روند تخریب و نوسازی در محله ۹ منطقه یک (فرمانیه و سامیان) طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۲

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|--------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۳۹۵ | ۸۹ | ۲۳ | ۵۹ | ۳۶ | ۳۴ | ۴۲ | ۵۴ | ۲۹ | ۲۹ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۲۲۱ | ۵۹ | ۱۸ | ۲۹ | ۲۲ | ۱۹ | ۲۶ | ۲۴ | ۱۲ | ۱۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۵/۹۴ | ۶۶/۲۹ | ۷۸/۲۶ | ۴۹/۱۵ | ۶۱/۱۱ | ۵۵/۸۸ | ۶۱/۹۰ | ۴۴/۴۴ | ۴۱/۳۷ | ۴۱/۳۷ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۸۳۹۰۲۲ | ۲۷۰۲۸۹ | ۱۱۰۴۱ | ۱۵۲۰۱۵ | ۷۲۶۳۳ | ۶۱۹۵۷ | ۱۰۴۰۴۱ | ۹۷۹۹۸ | ۳۸۳۲۱ | ۳۰۷۲۷ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۵۰۱۱۲۵ | ۱۷۳۸۵۲ | ۹۱۴۵ | ۶۸۴۶۶ | ۴۱۵۵۱ | ۴۵۵۲۰ | ۶۶۲۳۹ | ۵۷۳۶۸ | ۲۴۶۲۱ | ۱۴۳۶۲ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۵۹/۷۲ | ۶۴/۳۳ | ۸۲/۸۲ | ۴۵/۰۳ | ۵۷/۲۰ | ۷۳/۴۷ | ۶۳/۶۶ | ۵۸/۵۳ | ۶۴/۲۴ | ۴۶/۷۴ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۲۸۵۰ | ۸۳۹ | ۱۰۱ | ۵۴۹ | ۲۵۳ | ۲۲۳ | ۳۴۴ | ۳۲۵ | ۱۰۱ | ۱۱۵ | جمع کل پروانه | |
| ۱۷۲۱ | ۵۲۹ | ۸۴ | ۲۷۱ | ۱۶۸ | ۱۶۰ | ۲۲۰ | ۱۷۹ | ۵۹ | ۵۱ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۶۰/۳۸ | ۶۳/۰۵ | ۸۳/۱۶ | ۴۹/۳۶ | ۶۶/۴۰ | ۷۱/۷۴ | ۶۳/۹۵ | ۵۵/۰۷ | ۵۸/۴۱ | ۴۴/۳۴ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

جدول شماره (۴۴) - روند تخریب و نوسازی در محله ۱۱ منطقه یک (باغستان و الهیه) طی سالهای ۱۳۷۲-۱۳۸۰

| جمع کل | ۸۰ | ۷۹ | ۷۸ | ۷۷ | ۷۶ | ۷۵ | ۷۴ | ۷۳ | ۷۲ | سال | |
|--------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | پروانه‌ها | |
| ۴۹۷ | ۸۹ | ۱۷ | ۶۴ | ۴۲ | ۴۹ | ۱۱۲ | ۵۷ | ۳۵ | ۳۲ | جمع کل پروانه‌های (در محله) | |
| ۱۹۸ | ۵۹ | ۱۷ | ۱۹ | ۱۰ | ۱۸ | ۳۶ | ۱۹ | ۱۰ | ۱۰ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۳۹/۸۳ | ۶۶/۲۹ | ۱۰۰/۰ | ۲۹/۶۸ | ۲۳/۸۰ | ۳۶/۷۳ | ۳۲/۱۴ | ۳۳/۳۳ | ۲۸/۵۷ | ۳۱/۲۵ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۸۶۴۶۳۵ | ۱۸۵۲۱۳ | ۱۲۳۰۶ | ۷۹۶۰۳ | ۳۵۸۳۳ | ۱۰۰۷۲۵ | ۲۹۱۶۴۷ | ۹۴۲۱۲ | ۳۱۲۲۶ | ۳۴۰۴۱ | جمع کل پروانه‌ها | |
| ۴۱۷۵۶۳ | ۱۰۸۱۴۳ | ۱۲۳۰۶ | ۲۹۷۸۸ | ۲۱۳۸۴ | ۶۷۰۶۷ | ۹۸۴۴۸ | ۴۵۸۵۴ | ۱۲۷۵۷ | ۲۱۸۱۶ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۸/۲۹ | ۵۸/۳۸ | ۱۰۰/۰ | ۳۷/۴۲ | ۵۹/۶۷ | ۶۶/۵۸ | ۳۳/۷۵ | ۴۸/۶۷ | ۴۰/۸۵ | ۶۴/۰۸ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |
| ۴۱۵۵ | ۸۱۸ | ۹۸ | ۴۵۵ | ۲۴۲ | ۴۲۲ | ۱۴۰۴ | ۴۰۴ | ۱۴۳ | ۱۶۹ | جمع کل پروانه | |
| ۱۷۷۶ | ۴۹۵ | ۹۸ | ۱۴۸ | ۸۴ | ۲۴۵ | ۳۸۳ | ۱۶۲ | ۵۴ | ۱۰۷ | پروانه‌های تخریب و نوسازی | |
| ۴۲/۷۴ | ۶۰/۵۱ | ۱۰۰/۰ | ۳۲/۵۳ | ۳۳/۷۱ | ۵۸/۰۵ | ۲۷/۲۷ | ۴۰/۰۹ | ۳۷/۷۶ | ۶۳/۳۱ | نسبت تخریب و نوسازی به کل (درصد) | |

۷-۲- ارزیابی تأثیرات ساخت و ساز مسکن در منطقه بر جمعیت پذیری و استفاده از ظرفیت‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی:

بنابر آنچه (در بند ۱-۹ همین گزارش) گفته شد، منطقه یک در سال ۱۳۸۱، دارای ۸۴۸۴۷ واحد مسکونی خواهد بود که در حال حاضر جمعیتی معادل ۲۷۲۰۰۰ نفر در این منطقه ساکن هستند. بنابراین، روند ساخت و ساز در منطقه باعث شده که ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه بالا رود. این جمعیت اضافه بر پتانسیل‌های خدماتی منطقه بوده و در واقع یک ظرفیت پیش‌بینی نشده می‌باشد. جمعیتی معادل ۳۲۱۱۰۳ نفر می‌توانند در این واحدها و در این منطقه سکونت یابند. در حالیکه بنابراین پیش‌بینی شده که در صورت ساکن شدن جمعیت در این واحدهای مسکونی از انواع سرانه‌های خدماتی در منطقه کاسته شده و مشکلات خدماتی و تأسیساتی و به ویژه ترافیکی و زیست محیطی موجود هر چه بیشتر تشدید گردد.

۸-۲- تحلیل اثرات اعمال ضوابط و بخش‌نامه‌های مورد عمل در زمینه تراکم و بلندمرتبه‌سازی به ویژه مصوبه‌های ۲۶۹ و ۳۲۹ بر گرایش‌های ساخت و ساز در منطقه:

در مقایسه ارقام جدول شماره (۴۵) در چهار دوره زمانی، روشن می‌شود که تعداد و متره پروانه‌های صادره که شامل مازاد تراکم بوده‌اند، روند کاهشی داشته و با ایجاد محدودیت در ساخت و ساز از طریق تصویب ضوابط، میزان مازاد تراکم نیز کاهش یافته است. آماز مازاد تراکم در منطقه یک نیز بیانگر روند کاهشی است؛ اما سهم منطقه یک از میزان مازاد تراکم در تهران در کل چهار دوره نسبتاً چشمگیر بوده و به طور متوسط بیش از ۱۱ درصد میزان مازاد تراکم کل تهران را شامل شده است. این مطلب نشان‌دهنده گرایش به ساخت و ساز و افزایش تراکم در این منطقه می‌باشد.

جدول شماره (۴۵) مقایسه چهار دوره فروش تراکم از ۱۳۷۲/۱/۱ تا ۱۳۸۱/۱۱/۱ در تهران و منطقه یک

| درصد تراکم استفاده شده | | مازاد تراکم | | | تراکم مجاز | | | مترائ کل پروانه | | | تعداد پروانه‌های صادره | | | مترائ / دوره زمانی |
|------------------------|-----|-------------|---------|----------|------------|---------|----------|-----------------|---------|-----------|------------------------|------|--------|-----------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱۷۶ | ۱۱۲ | ۱۴/۷۳ | ۱۲۰۱۴۴۶ | ۸۱۵۶۸۲۸ | ۷/۵۵ | ۲۱۲۰۶۳۶ | ۲۸۰۸۵۲۹۱ | ۱۲/۱۲ | ۴۴۲۰۷۹۹ | ۳۶۴۷۵۵۴۹ | ۴/۵۳ | ۲۲۲۹ | ۴۹۲۴۴ | قبل از ابلاغ صورتجلسه ۲۶۹ ۷۶/۷/۸ تا ۷۲/۱/۱ |
| ۱۵۰ | ۱۵۷ | ۱۰/۳۹ | ۹۶۶۸۷۰ | ۹۳۰۲۶۹۵ | ۱۸/۶۱ | ۲۱۶۸۹۴۴ | ۱۸۶۷۳۲۵۲ | ۱۱/۸۹ | ۳۹۵۸۴۵۷ | ۳۳۳۰۰۹۴۴ | ۴/۲۵ | ۱۷۵۰ | ۴۱۱۵۸ | دوره ابلاغ صورتجلسه ۲۶۹ از ۷۶/۷/۹ تا ۷۹/۱۲/۷ |
| ۲۴۳ | ۲۰۶ | ۱۱/۴۷ | ۸۰۵۲۴۹ | ۷۰۱۷۴۳۷ | ۸/۸۰ | ۸۵۹۲۳۶ | ۹۷۶۶۴۶۶ | ۱۱/۱۰ | ۲۵۰۹۲۱۹ | ۲۲۶۰۳۵۰۰ | ۳/۹۵ | ۱۰۵۷ | ۲۶۷۵۶ | دوره ابلاغ صورتجلسه ۳۲۹ قبل از تعطیل واگذاری تراکم ۸۱/۱/۱۹ تا ۷۹/۱۲/۷ |
| ۲۰۱ | ۱۷۱ | ۹/۳۵ | ۳۸۳۲۲۸ | ۴۰۹۸۷۰۲ | ۷/۴۰ | ۴۵۵۰۷۲ | ۶۱۴۵۱۱۸ | ۹/۴۵ | ۱۱۵۶۲۹۰ | ۱۲۲۲۸۴۶۳ | ۲/۴۱ | ۴۱۹ | ۱۷۳۸۴ | بعد از تعطیل واگذاری تراکم ۸۱/۱/۱۹ تا ۸۱/۱۱/۱ |
| ۱۹۲ | ۱۶۱ | ۱۱/۷۵ | ۳۳۵۶۷۹۳ | ۲۸۵۷۵۶۶۲ | ۸/۹۴ | ۵۶۰۳۸۸۸ | ۶۲۶۷۰۱۲۷ | ۱۱/۵۱ | ۱۲۰۴۴۶۵ | ۱۰۴۶۰۸۴۵۶ | ۴/۰۵ | ۵۴۵۵ | ۱۳۴۵۴۲ | جمع کل دوره‌ها |

مأخذ: شهرداری تهران (۱۳۸۱): آمار مازاد تراکم و تراکم استفاده شده از تاریخ ۷۲/۱/۱ تا ۸۱/۱۱/۱، معاونت شهرسازی و معماری، تهران.

۹-۲- شناسایی مسایل حاد و معضلات ناشی از روند ساخت و ساز در منطقه:

- عدول از ضوابط پیشنهادی طرح جامع و طرح تفصیلی
- افزایش تراکم ساختمانی- مسکونی نسبت به میزان پیش‌بینی شده در طرح جامع (ایجاد ظرفیت جمعیتی) که خدماتی برای آن در نظر گرفته نشده است.
- وجود بیش از هزار واحد مسکونی اضافی (افزون بر ظرفیت پیش‌بینی شده طرح جامع)
- بلندمرتبه سازی در اراضی که مطابق معیارهای طرح جامع ویژه کوتاه‌مرتبه‌سازی می‌باشند. (قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع)
- فراتر رفتن میزان اراضی بلندمرتبه‌سازی شده، نسبت به میزان اراضی ویژه بلندمرتبه‌سازی در طرح جامع
- عدول از معیارهای طراحی، دید و منظر و فرهنگی
- ساخت و ساز در محدوده‌های ممنوعه (کاخ‌ها، میراث فرهنگی و ...) عدم رعایت حریم آنها
- احداث ساختمان‌های بلند در فواصل بسیار کم و یا در مجاورت یکدیگر، و وقوع پدیده اشرف و سایه‌اندازی
- تغییرات شدید در خط آسمان و میزان تراکم ساختمانی در دو قطعه مجاور یا قطعات موجود در ردیفی از ساختمان‌ها و تفاوت فراوان در ارتفاع ساختمان‌ها
- صدور مجوز یکسان ساخت و ساز در کل منطقه بدون در نظر گرفتن تنوع در جهت استقرار بناها در محدوده‌های مجاور یکدیگر
- ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سودآوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه‌گری
- هجوم سرمایه‌ها از سایر بخش‌ها به بخش مسکن منطقه و از سطوح ملی و فراملی به آن، و رکود سایر بخش‌های اقتصادی.
- سرمایه‌گذاری در بخش مسکن منطقه با هدف احتکار مسکن و نه در پاسخ به تقاضای واقعی آن
- این مسئله سبب راکد ماندن سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن و افزایش نرخ تورم مسکن می‌شود.
- افزایش بهای مسکن سایر مناطق ناشی از نزدیکی نرخ تورم قیمت مسکن مناطق تهران.
- افزایش بهای مسکن سبب تمرکز صاحبان ثروت و سرمایه در منطقه و افزایش شکاف بین گروه‌های اجتماعی و درآمدی.
- افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری به سبب واحدهای مسکونی اضافی و کاهش سرانه‌های خدماتی.
- تولید مسکن گران قیمت به جای مسکن ارزان و انبوه، در مغایرت با سیاست‌های تولید مسکن در برنامه‌های توسعه است.

- فراتر رفتن میزان خالص اراضی مسکونی در وضع موجود منطقه نسبت به میزان پیشنهادی آن در طرح جامع.
- عدم هم‌خوانی روند ساختمان‌سازی موجود در زمینه ساختمان‌های بلند با پیش‌بینی تمرکزگرایی ساختمان‌های بلند در طرح جامع.
- عدم رعایت سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی (ساخت و ساز در بیش از ۶۰ درصد زمین)
- عدم ایمنی در امر ساخت و ساز
- تخریب و آلودگی محیط‌زیست به دنبال ساخت و ساز و افزایش جمعیت به ویژه در ده سال اخیر
- بلندمرتبه‌سازی در کناره معابر باریک و با ظرفیت تردد کم، و مشکل عبور و مرور خودروها
- رانت اقتصادی زمین و سود فراوان در بازار زمین و مسکن (به ویژه برای سازندگان) و بورس بازی زمین و مسکن
- (سود باد آورده بازار مسکن) جذب سرمایه‌ها از کلیه بخش‌ها و مناطق به بازار این منطقه
- افزایش ظرفیت جمعیتی منطقه و کاهش سرانه‌های خدماتی و تأسیساتی زیربنایی در منطقه
- تخریب زودرس ساختمان‌های شهر و به تبع آن افزایش تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی و اتلاف منابع سرمایه‌ای شهر
- وابستگی درآمدی شهرداری به درآمد حاصل از فروش تراکم و عدم جایگزینی منابع درآمدی قانونی، در صورت ادامه این روند
- بالا رفتن هزینه تمام شده مسکن و مغایرت آن با سیاست تولید مسکن انبوه و ارزان
- وقوع پدیده اشرف در ساختمان‌های بلندمرتبه با ساختمان‌های مجاور آنها مجاورت و همسایگی اقدار ناهمگون اجتماعی در داخل مجتمع‌های مسکونی تمرکز صاحبان سرمایه و قطبی شدن منطقه
- خطر زلزله برای ساکنین واحدهای مسکونی احداث شده در حریم گسل‌ها. (بویژه بلند مرتبه‌ها) و مسپیل‌ها و دره‌ها
- عدم رعایت ملاحظات ایمنی در داخل بعضی مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه (ایمنی در برابر حریق، پله‌های فرار و ...)
- ایجاد پهنه‌های وسیع خاک دستی به دلیل گسترش ساخت و ساز
- وجود مسکن کهنه و فرسوده در بافت‌های روستایی قدیمی و بویژه ریزه‌دانه منطقه، که اغلب دسترسی نامناسب نیز دارند.
- سستی این‌گونه خاک‌ها و وجود خطر ریزش واحدهای ساخت شده بر روی آن



بلوار کاوه: مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه در حال احداث در اراضی بایر منطقه یک، این عامل از عوامل عمده افزایش تراکم ساختمانی در منطقه می‌باشد.



الهیه: کانون بلندمرتبه سازی در ناحیه ۷، این ناحیه شامل ۱۶۱ بنای بلندمرتبه می‌باشد. بیشتر قطعه زمین‌های این تپه دارای تراکم ساختمانی بالا می‌باشد.



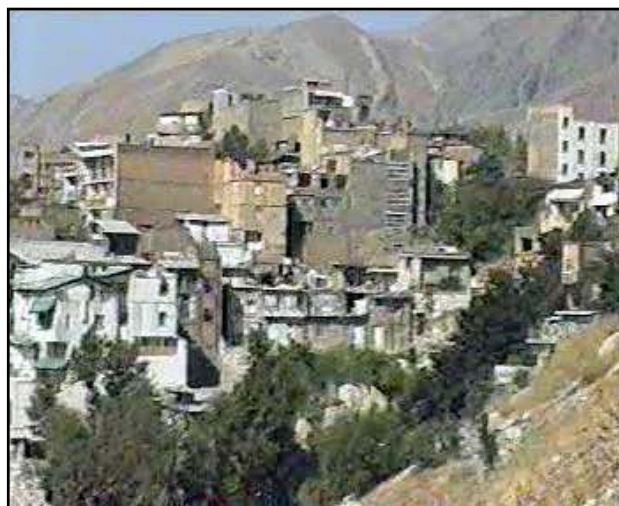
الهیه: ساخت و ساز بناهای بلندمرتبه و مجتمع‌های مسکونی با تراکم ساختمانی بسیار بالا در منطقه؛ که برخی از آنها دارای سطح اشغالی بالاتر از ۶۰ درصد می‌باشند.



قیطریه: نمونه‌ای از تخریب باغ و احداث واحدهای مسکونی در زمین مربوط به آن، که سبب افزایش تراکم ساختمانی در قطعه زمین مذکور و در کل ناحیه می‌گردد.



کامرانیه و الهیه: نمونه‌ای از بناهای بلندمرتبه و کوتاه مرتبه همجوار، که نشان‌دهنده اختلاف ارتفاع میان ردیفی از ساختمان‌ها و نیز اختلاف تراکم ساختمانی میان قطعات نسبتاً هم اندازه مجاور یکدیگر می‌باشد.



آبک: نمونه‌ای از تجمع واحدهای مسکونی در بافت قدیم و روستایی منطقه یک. تراکم ساختمانی در این اراضی بیشتر توسط اندازه دانه‌بندی و میزان فشردگی بافت تعریف می‌شده، عامل ارتفاع در آنها از اهمیت چندانی برخوردار نبوده است.

جدول (۱): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه یک: فرمانیه

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۲۳۷۴۷/۳۶ | ۱۸۹ | ۱۰/۱۲ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۶۱۷۱۶/۵۲ | ۲۴۹ | ۱۳/۳۳ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۱۹۰۴۰۱/۴۶ | ۴۷۳ | ۲۵/۳۲ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۳۰۴۷۸۱/۹۴ | ۴۹۷ | ۲۶/۶۱ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۱۸۲۸۳۷/۱۲ | ۲۱۵ | ۱۱/۵۱ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۲۱۶۱۶۵/۳۲ | ۱۶۴ | ۸/۷۸ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۲۷۰۸۶۵/۳۳ | ۸۱ | ۴/۳۴ |
| جمع | کل قطعات | ۱۲۵۰۵۱۵/۰۵ | ۱۸۶۸ | ۱۰۰ |

مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۲): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه دو: زعفرانیه، ولنجک

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۱۱۹۱۷۲/۷۰ | ۱۱۰۷ | ۲۲/۸۵ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۲۴۱۸۴/۶۶ | ۵۰۳ | ۱۰/۳۸ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۳۸۳۲۱۹/۳۵ | ۹۷۵ | ۲۰/۱۳ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۵۳۳۸۹۱/۶۳ | ۸۸۰ | ۱۸/۱۷ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۴۶۹۵۸۲/۷۷ | ۵۴۲ | ۱۱/۱۹ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۸۱۰۰۱۶/۴۳ | ۶۳۱ | ۱۳/۰۳ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۶۰۴۳۴۴/۱۳ | ۲۰۶ | ۴/۲۵ |
| جمع | کل قطعات | ۳۰۴۴۴۱۱/۶۷ | ۴۸۴۴ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۳): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه سه: دربند

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۱۹۰۲۵۶/۸۰ | ۱۷۵۳ | ۳۹/۴۳ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۴۴۰۰۷/۰۲ | ۵۸۱ | ۱۳/۰۷ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۳۶۱۹۹۶/۰۳ | ۹۲۰ | ۲۰/۶۹ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۳۴۱۰۸۸/۶۶ | ۵۶۸ | ۱۲/۷۸ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۲۲۸۵۵۷/۴۵ | ۲۶۴ | ۵/۹۴ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۳۵۲۹۴۳/۹۶ | ۲۵۹ | ۵/۸۳ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۳۳۸۲۰۴/۹۳ | ۱۰۱ | ۲/۲۷ |
| جمع | کل قطعات | ۱۹۵۷۰۵۴/۸۶ | ۴۴۴۶ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام طبقه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۴): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه چهار: نیاوران

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۹۲۷۹۴/۴۳ | ۷۲۷ | ۲۳/۵۱ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۱۶۳۶۵/۴۴ | ۴۶۸ | ۱۵/۱۴ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۳۳۱۳۳۶/۴۵ | ۸۴۰ | ۲۷/۱۷ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۲۸۴۷۷۶/۵۸ | ۴۷۶ | ۱۵/۳۹ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۱۷۱۶۹۷/۳۱ | ۱۹۹ | ۶/۴۴ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۳۴۶۸۴۳/۰۸ | ۲۵۸ | ۸/۳۴ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۴۰۵۶۱۵/۵۱ | ۱۲۴ | ۴/۰۱ |
| جمع | کل قطعات | ۱۷۴۹۴۲۸/۹۱ | ۳۰۹۲ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام طبقه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۵): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه پنج: اقدسیه

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۱۰۵۱۴۳/۲۱ | ۸۸۹ | ۳۰/۱۲ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۱۰۱۱۸/۲۴ | ۴۶۳ | ۱۵/۶۸ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۲۱۳۸۸۱/۲۱ | ۵۴۱ | ۱۸/۳۳ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۲۷۸۳۸۱/۳۱ | ۴۴۷ | ۱۵/۱۴ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۲۵۱۸۵۴/۲۲ | ۲۸۷ | ۹/۷۲ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۳۳۷۱۵۸/۹۸ | ۲۶۷ | ۹/۰۴ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۲۱۲۲۸۲/۶۹ | ۵۸ | ۱/۹۶ |
| جمع | کل قطعات | ۱۵۰۸۸۱۹/۸۵ | ۲۹۵۲ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام طبقه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۶): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه شش: دارآباد

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۲۲۰۶۹۶/۹۷ | ۱۳۹۱ | ۶۹/۲۰ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۹۸۴۰۰/۸۶ | ۴۵۱ | ۲۲/۴۴ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۳۸۶۲۴/۵۴ | ۱۰۴ | ۵/۱۷ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۹۹۸۹/۷۶ | ۱۷ | ۰/۸۵ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۱۵۳۲۰/۸۶ | ۱۸ | ۰/۹۰ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۱۸۵۸۶/۸۶ | ۱۴ | ۰/۷۰ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۵۲۸۳۷/۴۴ | ۱۵ | ۰/۷۵ |
| جمع | کل قطعات | ۴۵۴۴۵۷/۳۱ | ۲۰۱۰ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام طبقه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۷): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه هفت: الهیه

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۱۱۱۲۹۹/۹۷ | ۱۰۳۳ | ۲۱/۴۴ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۳۱۷۷۹/۳۴ | ۵۲۸ | ۱۰/۹۶ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۵۸۹۲۸۳/۸۴ | ۱۵۰۱ | ۳۱/۱۵ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۵۱۶۵۶۴/۵۵ | ۸۶۵ | ۱۷/۹۵ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۲۷۶۳۹۲/۰۳ | ۳۲۱ | ۶/۶۶ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۵۴۶۵۳۱/۵۱ | ۴۰۲ | ۸/۳۴ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۵۵۸۹۵۳/۵۳ | ۱۶۹ | ۳/۵۱ |
| جمع | کل قطعات | ۲۷۳۰۸۰۴/۷۶ | ۴۸۱۹ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۸): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه هشت: چیدر

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۲۲۱۸۶۵/۶۲ | ۱۷۸۷ | ۳۵/۶۶ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۲۱۲۸۵۶/۶۸ | ۸۶۹ | ۱۷/۳۴ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۴۹۰۳۱۱ | ۱۲۶۸ | ۲۵/۳۰ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۳۷۴۵۱۹/۶۵ | ۶۳۱ | ۱۲/۵۹ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۱۶۹۸۲۵/۷۴ | ۱۹۶ | ۳/۹۱ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۲۵۳۸۴۴/۱۰ | ۱۸۹ | ۳/۷۷ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۲۲۲۴۵۹/۱۷ | ۷۱ | ۱/۴۲ |
| جمع | کل قطعات | ۱۹۴۵۶۸۲/۱۲ | ۵۰۱۱ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

جدول (۹): طبقه‌بندی قطعه زمین‌های ناحیه نه.

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۵۸۰۷۱/۱۳ | ۵۸۶ | ۶۶/۲۹ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۲۸۳۷۹/۰۳ | ۱۲۹ | ۱۴/۵۹ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۲۱۷۲۹/۵۶ | ۵۵ | ۶/۲۲ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۱۴۶۳۹/۵۱ | ۲۴ | ۲/۷۱ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۳۴۲۱۳/۸۹ | ۴۱ | ۴/۶۴ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۴۴۱۴۵/۹۷ | ۳۱ | ۳/۵۱ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۷۱۴۵۴/۹۰ | ۱۸ | ۲/۰۴ |
| جمع | کل قطعات | ۲۷۲۶۳۳/۹۸ | ۸۸۴ | ۱۰۰ |

• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

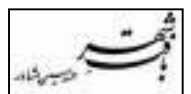
جدول (۱۰): طبقه‌بندی کل قطعه زمین‌های منطقه یک تهران.

| ردیف | مساحت قطعه (متر مربع) | کل مساحت (مترمربع) | تعداد | سهم از کل قطعات (درصد) |
|------|--------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| ۱ | $S < 200$ | ۱۱۴۳۰۴۸/۶۱ | ۹۴۶۲ | ۳۱/۶۲ |
| ۲ | $200 \leq S < 300$ | ۱۰۲۷۸۰۷/۷۹ | ۴۲۴۱ | ۱۴/۱۷ |
| ۳ | $300 \leq S < 500$ | ۲۶۲۰۷۸۳/۵۸ | ۶۶۷۷ | ۲۲/۳۱ |
| ۴ | $500 \leq S < 750$ | ۲۶۵۸۶۳۳/۵۹ | ۴۴۰۵ | ۱۴/۷۲ |
| ۵ | $750 \leq S < 1000$ | ۱۸۰۰۲۸۱/۳۹ | ۲۰۸۳ | ۶/۹۶ |
| ۶ | $1000 \leq S < 2000$ | ۲۹۲۶۲۳۶/۲۲ | ۲۲۱۵ | ۷/۴۰ |
| ۷ | $S \geq 2000$ | ۲۷۳۷۰۱۷/۳۳ | ۸۴۳ | ۲/۸۲ |
| جمع | کل قطعات | ۱۴۹۱۳۸۰۸/۵۰ | ۲۹۹۲۶ | ۱۰۰ |

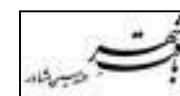
• مأخذ: اطلاعات خام قطعه‌بندی زمین در TGIS تهران.

| فرصت | امکان | مکان | توان‌ها | تهدید | محدودیت | مکان | تنگناها | زمینه |
|------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| × | × | | <ul style="list-style-type: none"> • زمین با ارزش افزوده مطلوب • آب و هوا و جاذبه‌های زیست محیطی و فضای سبز مطلوب در منطقه | × | × | | <ul style="list-style-type: none"> • عدول از “ضوابط پیشنهادی طرح جامع و طرح تفصیلی” • افزایش تراکم ساختمانی - مسکونی نسبت به میزان پیش بینی شده در طرح جامع (ایجاد ظرفیت جمعیتی) که خدماتی برای آن در نظر گرفته نشده است). | مسکن |
| × | × | <ul style="list-style-type: none"> • وجود اراضی بایر - فرصتی جهت انتقال بار تراکمی برخی محدوده‌ها و ایجاد تعادل فضایی در منطقه | × | × | | <ul style="list-style-type: none"> • وجود بیش از هزار واحد مسکونی اضافی (اقزون بر ظرفیت پیش بینی شده طرح جامع) | | |
| × | | <ul style="list-style-type: none"> • وجود بیش از ۱۰ هزار واحد مسکونی (قابلیت پذیرش جمعیت) | × | × | | <ul style="list-style-type: none"> • بلندمرتبه‌سازی در اراضی که مطابق معیارهای طرح جامع ویژه کوتاه مرتبه‌سازی می‌باشند. (قطعات زیر ۱۰۰۰ مترمربع) • فراتر رفتن میزان اراضی بلندمرتبه سازی شده، نسبت به میزان اراضی ویژه بلندمرتبه سازی در طرح جامع | | |

| فرصت | امکان | مکان | توان‌ها | تهدید | محدودیت | مکان | تنگناها | زمینه |
|------|-------|------|---------|-------|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| × | × | | | | × | | <ul style="list-style-type: none"> عدم همخوانی روند ساختمان‌سازی موجود در زمینه ساختمان‌های بلند با پیش بینی تمرکزگرایی ساختمان‌های بلند در طرح جامع عدم رعایت سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی (ساخت وس از در بیش از ۶۰ درصد زمین) “عدم ایمنی“ در امر ساخت و ساز تخریب و آلودگی “محیط زیست“ به دنبال ساخ و ساز و افزایش جمعیت به ویژه در ده سال اخیر | مسکن |



| فرصت | امکان | مکان | توان‌ها | تهدید | محدودیت | مکان | تنگناها | زمینه |
|------|-------|------|---------|-------|---------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| × | × | | | × | | | <ul style="list-style-type: none"> • عدول از معیارهای "طراحی، دید و منظر و فرهنگی" • ساخت و ساز در محدوده‌های ممنوعه (کاخ‌ها، میراث فرهنگی و...) عدم رعایت حرایم آنها • احداث ساختمان‌های بلند در فواصل بسیار کم و یا در مجاورت یکدیگر، و وقوع پدیده اشرف و سایه‌اندازی • تغییرات شدید در خط آسمان و میزان تراکم ساختمانی در دو قطعه مجاور یا قطعات موجود در ردیفی از ساختمان‌ها و تفاوت فراوان در ارتفاع ساختمان‌ها • صدور مجوز یکسان ساخت و ساز در کل منطقه بدون در نظر گرفتن تنوع در جهت استقرار بناها در محدوده‌های مجاور یکدیگر | مسکن |



| فرصت | امکان | مکان | توان‌ها | تهدید | محدودیت | مکان | تنگناها | زمینه |
|------|-------|------|---------|-------|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| × | × | | | × | × | | <ul style="list-style-type: none"> • بلندمرتبه‌سازی در کناره معابر باریک و با ظرفیت تردد کم، و مشکل عبور و مرور خودروها • رانت اقتصادی زمین و سود فراوان در بازار زمین و مسکن (به ویژه برای سازندگان) و بورس بازی زمین و مسکن • (سود بادآورده بازار مسکن) جذب سرمایه‌ها از کلیه بخش‌ها و مناطق به بازار این منطقه • افزایش ظرفیت جمعیتی منطقه و کاهش سرانه‌های خدماتی و تأسیساتی زیربنایی در منطقه • تخریب زودرس ساختمان‌های شهر و به تبع آن افزایش تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی و اتلاف منابع سرمایه‌ای شهر • وابستگی درآمدی شهرداری به درآمد حاصل از فروش تراکم و عدم جایگزینی منابع درآمدی قانونی، در صورت ادامه این روند • بالا رفتن هزینه تمام شده مسکن و مغایرت آن با سیاست تولید مسکن انبوه و ارزان | مسکن |

| زمینه | تنگناها | مکان | محدودیت | تهدید | توان‌ها | مکان | امکان | فرصت | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------|---|---|
| تراکم | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد رانت اقتصادی به سبب فروش تراکم و سودآوری بازار زمین و مسکن و رواج واسطه‌گری. • هجوم سرمایه‌ها از سایر بخش‌ها به بخش مسکن منطقه و از سطوح ملی و فراملی به آن، و رکود سایر بخش‌های اقتصادی. • سرمایه‌گذاری در بخش مسکن منطقه با هدف "احتکار" مسکن و نه در پاسخ به تقاضای واقعی آن. • این مسئله سبب راکد ماندن سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن و افزایش نرخ تورم مسکن می‌شود. • افزایش بهای مسکن سایر مناطق ناشی از نزدیکی نرخ تورم قیمت مسکن مناطق تهران. • افزایش بهای مسکن سبب تمرکز صاحبان ثروت و سرمایه در منطقه و افزایش شکاف بین گروه‌های اجتماعی و درآمدی. • افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری به سبب واحدهای مسکونی اضافی و کاهش سرانه‌های خدماتی. • تولید مسکن گران قیمت به جای مسکن ارزان و انبوه، در مغایرت با سیاست‌های تولید مسکن در برنامه‌های توسعه است. • فراتر رفتن میزان خالص اراضی مسکونی در وضع موجود منطقه نسبت به میزان پیشنهادی آن در طرح جامع. | | | | <ul style="list-style-type: none"> • زمین با ارزش افزوده بالا • جذب سرمایه از بخش‌های اقتصادی، سبب رونق بخش ساختمان شده است. • وجود بیش از ده هزار واحد مسکونی. (امکانی جهت سکونت و پذیرش جمعیت) • وجود امکانات مالی ناشی از فروش منابضه‌مند تراکم ونوسازی حاصل از آن • قیمت بالای زمین و توجیه یافتن بلند مرتبه سازی اجتماعی: • بالاتر بودن متوسط متراژ واحد مسکونی در منطقه یک نسبت به کل تهران • پایین تر بودن متوسط نرخ "خانوار در واحد مسکونی" نسبت به میزان همین شاخص در کل تهران • کوچکتر بودن متوسط "بعد خانوار" نسبت رقوم متناظر آن در کل تهران | | | × | × | |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | | × | × | × | × | × | × | × | × | × |

| فرصت | امکان | مکان | توان‌ها | تهدید | محدودیت | مکان | تنگناها | زمینه |
|------|-------|------|---------|-------|---------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | | | | × | | <ul style="list-style-type: none"> • وقوع پدیده اشرف در ساختمان‌های بلند مرتبه با ساختمان‌های مجاور آنها مجاورت و همسایگی اقشار ناهمگون اجتماعی در داخل مجتمع‌های مسکونی تمرکز صاحبان سرمایه و قطبی شدن منطقه | تراکم |
| | | | | | × | | <ul style="list-style-type: none"> • خطر زلزله برای ساکنین واحدهای مسکونی احداث شده در حریم گسل‌ها. (بویژه بلند مرتبه‌ها) و سیل‌ها و دره‌ها • عدم رعایت ملاحظات ایمنی در داخل بعضی مجتمع‌های مسکونی بلند مرتبه (ایمنی در برابر حریق، پله‌های فرار و ...) • ایجاد پهنه‌های وسیع خاک دستی به دلیل گسترش ساخت و ساز | |
| | | | | | × | | <ul style="list-style-type: none"> • وجود مساکن کهنه و فرسوده در بافت‌های روستایی قدیمی و بویژه ریزه‌دانه منطقه، که اغلب دسترسی نامناسب نیز دارند. • سستی این‌گونه خاک‌ها و وجود خطر ریزش واحدهای ساخت شده بر روی آن | |

اهداف، راهبرد و راهکارهای مسکن و تراکم :

| اهداف و راهبردها |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • هدایت سرمایه‌گذاری از بخش مسکن به سایر بخش‌ها • حفظ ملاحظات ایمنی ساخت و ساز به‌ویژه در ساختمان‌های مسکونی • نوسازی و بهسازی مساکن و بافت‌های فرسوده • کنترل حجم ساخت و ساز و میزان تراکم ساختمانی در منطقه • هماهنگ‌سازی ظرفیت‌های جمعیتی منطقه با قابلیت‌های خدماتی آن • قطع وابستگی درآمد شهرداری از محل فروش تراکم |

| زمینه | راهکارها | اقدامات |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مسکن | <ul style="list-style-type: none"> • توقف و محدود ساختن توسعه مسکونی • در اراضی کنار دره‌ها و مسیل‌ها و حریم گسل‌ها • ارائه تسهیلات مالی به سازندگان واحدهای غیرمسکونی • جلوگیری از تغییر کاربری‌های خدماتی موجود (در طرح تفصیلی) به کاربری مسکونی | <ul style="list-style-type: none"> • تدوین ضوابط ساخت و ساز در حریم • ایمن‌سازی و بهسازی ساختمان‌های واقع شده در حریم |
| تراکم | <ul style="list-style-type: none"> • ممنوعیت فروش تراکم بازار • ضابطه‌مند نمودن احداث واحدهای بلندمرتبه و میزان تراکم با توجه به توان‌های خدماتی و زیست محیطی • هدایت و کنترل تراکم‌های شناور به مکان‌های مناسب • تعریف منابع درآمدی جایگزین فروش تراکم برای شهرداری | <ul style="list-style-type: none"> • شناسایی و تدقیق حریم ساخت و ساز (گسل‌ها، مسیل‌ها، بناهای تاریخی و...) • تشویق سرمایه‌گذاران در امر ساخت و سازهای غیرمسکونی و احداث فعالیت‌های خدماتی درآمدزا • بررسی میزان بار تراکمی و شناسایی محدوده‌های مسأله‌دار • تدوین ضوابط کنترلی ساخت و ساز متناسب با نوع بافت تاریخی و حریم آن |

منابع و مأخذ:

- آمار پروانه‌های ساختمانی به تفکیک زیربنا و مساحت زمین شهرداری تهران از سال ۷۲ تا ۸۰، ۱۳۸۱.
- آمار صدور پروانه در سال‌های ۷۱ تا ۸۰ در شهرداری منطقه یک (پروانه ساختمانی، تخریب و نوسازی، اضافه اشکوب)، شهرداری منطقه یک، دفتر پژوهش، ۱۳۸۱.
- آمار میانگین و حداکثر طبقات ساختمانی به تفکیک بلوک‌های شهری منطقه یک، مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران، ۱۳۸۰.
- بررسی پروانه‌های ساختمانی در تهران از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۰ در مقایسه با پروانه‌های صادره در کل کشور و در مناطق ۲۲ گانه تهران، دفتر نظارت و امور مدیریت شهری، وزارت مسکن و شهرسازی.
- بررسی تفصیلی منطقه یک (جلد سوم)، شهرداری منطقه یک، مهندسین مشاور زادبوم، خرداد ۱۳۷۹.
- چکیده طرح جامع تهران (طرح حفظ و ساماندهی) مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، سال ۱۳۷۱، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، اسفند ۱۳۷۷.
- ساختمان‌های بلند تهران ضوابط و مکانیابی (مصوب ۷۷/۱۱/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری) شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تیر ۱۳۷۹.
- فصلنامه "شهر"، شماره ۱۶، ویژه تراکم فروشی، تابستان ۱۳۸۱.
- گزارش "آمار کلی پروانه‌های صادره به تفکیک طبقه، مترژ و کاربری از ۵۰۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰۰ مترمربع"، شهرداری منطقه یک، مرداد ۱۳۸۱.
- گزارش بررسی پیامدهای تداوم و یا توقف فروش تراکم، شهرداری تهران، بهار ۱۳۸۱.
- گزارش تغییرات ظرفیت جمعیت‌پذیری در منطقه یک، دفتر پژوهش شهرداری منطقه یک، آبان ماه ۱۳۸۰.
- مشخصات املاک به تفکیک محدوده در انواع کاربری در منطقه یک (آمار ممیزی مرحله سوم و نقشه‌های مربوطه)، شهرداری تهران، سازمان آمار و اطلاعات و خدمات کامپیوتری.
- مشخصات پروانه‌های صادره بالای ۱۰۰۰۰ مترمربعی که دارای پایان کار می‌باشند از تاریخ ۷۰/۱/۱ تا ۸۱/۳/۳۱، دفتر پژوهش شهرداری منطقه یک، مرداد ۱۳۸۱.

- مشخصات پروانه‌های صادره بالای ۱۰۰۰۰ مترمربعی که فاقد پایان کار می‌باشند از تاریخ ۷۰/۱/۱ تا ۸۱/۳/۳۱، دفتر پژوهش شهرداری منطقه یک، مرداد ۱۳۸۱.
- نمودارهای مقایسه تعداد و متراژ پروانه‌های صادره در منطقه یک (۷۲ تا ۸۰)، دفتر پژوهش شهرداری منطقه یک، مرداد ۱۳۸۱.
- نقشه محدوده ممنوعه فروش تراکم مازاد بر مجاز، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری منطقه یک، مرداد ۸۱.