

وزارت مسکن و شهرسازی

شهرداری مشهد

نهاد مطالعات و برنامه ریزی توسعه و عمران مشهد

# طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس



## خلاصه گزارش

مهندسان مشاور فرنهاد

ویرایش سوم

بهمن ماه ۱۳۹۰

اداره کل مسکن و شهرسازی خراسان رضوی  
شهرداری مشهد  
نهاد مطالعات و برنامه‌ریزی توسعه و عمران مشهد

## طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس

### خلاصه گزارش



مهندسان مشاور شهرساز و معمار

ویرایش سوم - اسفند ماه ۱۳۹۰

به نام خدا

### فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۱- معرفی طرح .....	۳
۱-۱- چکیده یافته های طرح های توسعه پیشین .....	۶
۲-۱- جایگاه و نقش کلانشهر مشهد مقدس در اسناد فرادست ملی و محلی.....	۸
۳-۱- وظایف و خروجی های اصلی طرح .....	۱۰
۲- چشم انداز توسعه و عمران شهر .....	۱۰
۱-۲- امکانات اساسی در فرایند توسعه .....	۱۰
۲-۲- محدودیت های اساسی در فرایند توسعه .....	۱۰
۳-۲- مسائل عمده و اساسی توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس .....	۱۰
۳- به سوی توسعه پایدار و اعتلای جهانی کلانشهر مشهد مقدس .....	۱۱
۱-۳- چشم انداز توسعه پایدار مشهد مقدس .....	۱۱
۲-۳- اهداف کلان و خرد چشم انداز توسعه پایدار مشهد مقدس .....	۱۱
۴- الگوی عمومی توسعه و عمران شهر .....	۱۲
۱-۴- اصول حاکم در فرایند تلفیق .....	۱۲
۲-۴- نظامات توسعه و عمران شهر .....	۱۲
۵- چشم انداز کمی توسعه .....	۲۴
۱-۵- جمعیت .....	۲۴
۲-۵- نظام طبقه بندی کاربری اراضی .....	۲۵
۳-۵- برآورد سطح و سرانه کاربری اراضی .....	۲۵
۶- پهنه بندی کاربری زمین .....	۲۹
۷- چارچوب برنامه تراز مالی و فیزیکی طرح .....	۲۹
۸- کلیات ضوابط و مقررات .....	۳۱
۹- اسناد هدایت توسعه در حوزه های برنامه ریزی .....	۳۱
۱۰- فرایند نظارت و بازنگری در طرح .....	۳۲

## پیش‌گفتار

طرح حاضر با عنوان طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس، با رویکرد راهبردی و در قالب قراردادی با همین عنوان با سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، تهیه شده است. پس از انجام مطالعات یکپارچه با طرح مجموعه شهری مشهد مقدس و پیشرفت طرح در سال-های ۸۶-۱۳۸۴، در اواسط سال ۱۳۸۶، نمایندگی تحویل‌گیری طرح جامع، از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی به نهاد برنامه‌ریزی و مطالعات توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس، تفویض شد. این طرح، به عنوان سومین طرح جامع شهر، با مشارکت جدی کارشناسان، صاحب‌نظران و مدیران بسیاری از سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط و ذی‌نفوذ در توسعه و عمران شهر تهیه شده و به جرات می‌توان آن را محصول خرد جمعی مشارکت‌کنندگان در توسعه و عمران شهر دانست. گزارش حاضر به عنوان سومین ویرایش «خلاصه گزارش طرح»، پس از برگزاری جلسات متعدد بررسی و تایید در شورای راهبری نهاد مطالعات، تهیه شده و ارائه می‌گردد.

## ۱- معرفی طرح

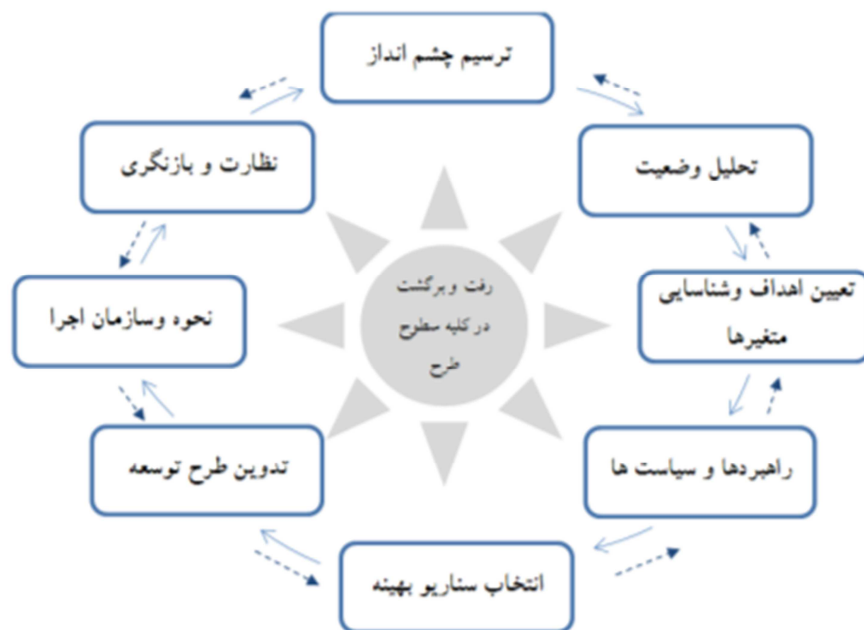
مشهد مقدس به درستی "میراث معنوی و فرهنگی مردم ایران" است. این شهر بیش از ۱۰۰۰ سال است که این میراث عظیم معنوی و فرهنگی را در طول زندگی پرماجرایی خود خلق کرده است. کلانشهر مشهد مقدس هرچند در طول حیات تاریخی خود بارها و بارها مورد هجوم و تاخت و تاز اقوام مختلف و قدرت های داخلی و خارجی قرار گرفته و گاهی تا سرحد نابودی کامل پیش رفته است اما دوباره سربلند کرده و به زندگی پرفراز و نشیب خود ادامه داده است. برای پیدایش و گسترش مشهد مقدس عوامل متعددی می توان یافت. اما از لحاظ تاریخی دو عامل مهم در شکل گیری، بقاء توسعه و تکامل این شهر نقش اساسی و محوری داشته است. هرچند در دوران معاصر به ویژه در سه دهه ی اخیر، پدیده شهرنشینی، جهانی شدن و سایر عوامل متأثر از دنیای جدید نیز تأثیرات اساسی در این فرایند داشته اند. این دو عامل عبارت اند از:

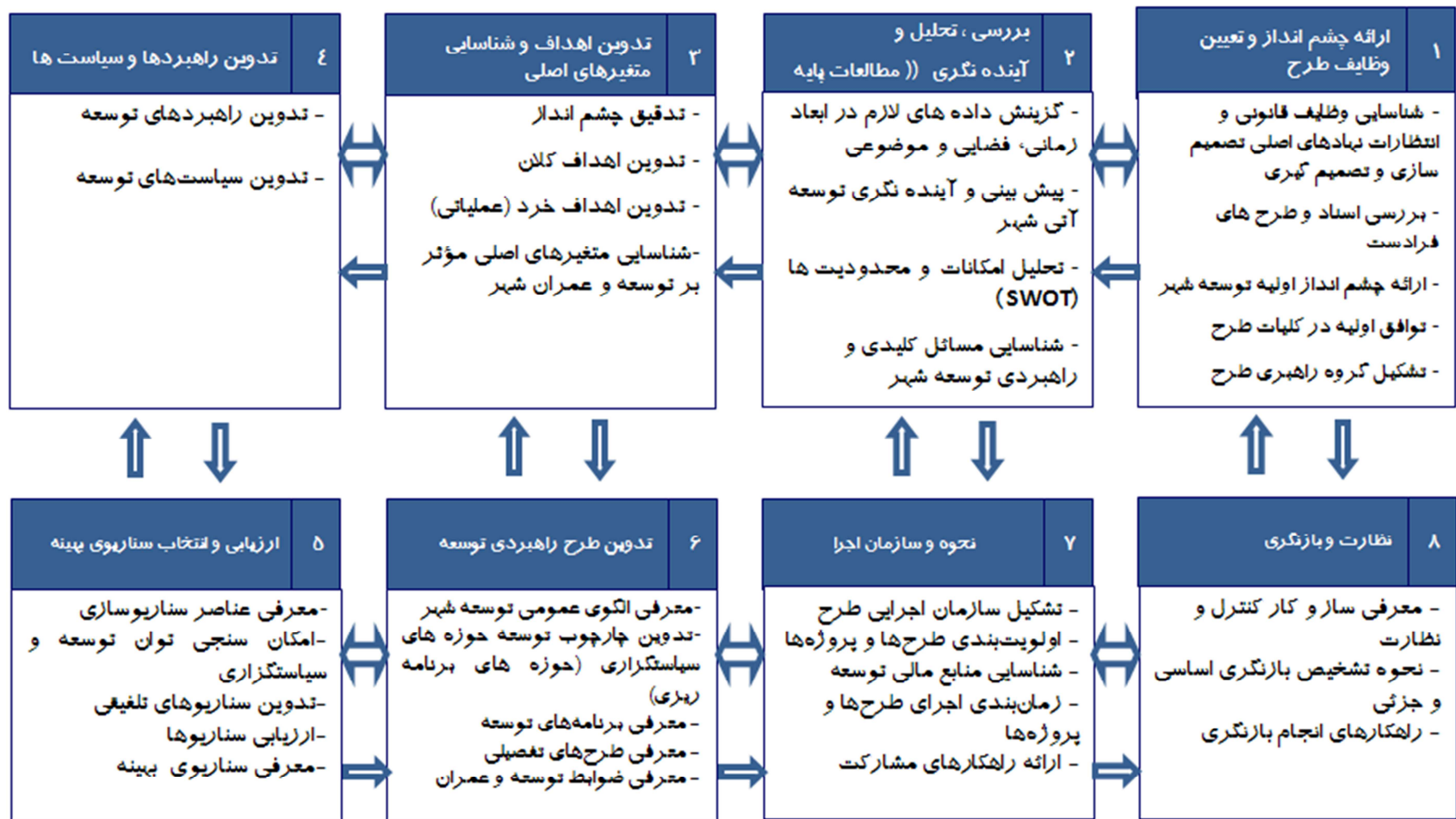
۱- استقرار کلانشهر مشهد مقدس در یکی از کهن ترین کانون های شکل گیری تمدن بشری در مشرق زمین،

۲- وجود حرم مطهر امام رضا (ع) در این شهر

در طرح حاضر با توجه بر این موارد، تلاش شده است بر پایه امکانات و فرصت های موجود، به حل مسائل اساسی توسعه شهر پرداخت.

نمودار شماره ۱ - فرایند تهیه و تدوین طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس، بر اساس نگرش راهبردی

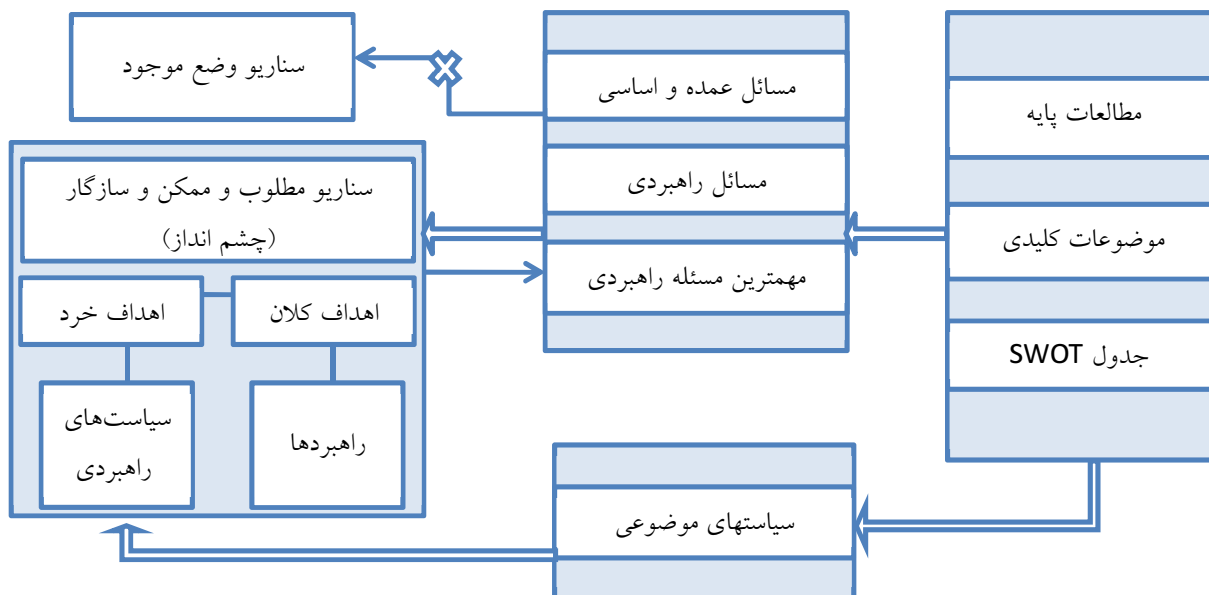




طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش

در چارچوب فرایند فوق الذکر، نمودار زیر به صورت خلاصه چگونگی تدوین چشم انداز توسعه و عمران کلانشهر را در راستای مسائل اساسی شهر که با تکیه بر مطالعات پایه استخراج شده اند را نشان می دهد.

نمودار شماره ۲- فرایند تدوین سناریوهای توسعه شهر



طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش

## □ چکیده یافته های طرح های توسعه پیشین

### ▪ طرح جامع خازنی

طرح جامع خازنی در مرداد ماه ۱۳۴۶ به موسسه دفتر فنی همکاری مهندسی مشاور ابلاغ گردید. مرحله اول شامل شناخت ویژگی های عمومی شهر در اردیبهشت ۱۳۴۹ و مرحله دوم این طرح مبتنی بر پیش بینی ها و آینده نگری های در یک دوره ۲۵ ساله در سال ۱۳۵۰ مورد تصویب قرار گرفت. از میان سه گزینه پیشنهادی، توسعه آینده شهر به سمت غرب و جنوب غربی حول محور وکیل آباد، به تصویب رسید. اصول کلی پیشنهادی این طرح به شرح زیر است:

▪ محدوده شهر از حدود ۳۳۴۴ هکتار (۱۳۴۵) به حدود ۱۷۰۰۰ هکتار (۱۳۷۰) خواهد رسید.

▪ توسعه کلی در جهت مغرب و جنوب غربی، در شمال به شاهراه شمالی و در جنوب به ارتفاعات تا حد شیب ۱۵ درصد منتهی خواهد شد.

نقشه شماره ۱ - الگوی توسعه شهر و پهنه بندی کاربری اراضی در طرح جامع اول مشهد مقدس





طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش

### ▪ طرح جامع مهران

طرح جامع دوم شهر مشهد مقدس برای یک دوره ۲۵ ساله (۱۳۷۰ - ۱۳۹۵) تهیه در سال ۱۳۷۲ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

براساس پیش بینی طرح، جمعیت شهر از ۱.۹ میلیون نفر در سال ۱۳۷۰ به ۳ میلیون نفر در سال ۱۳۸۰ و در سال افق طرح (۱۳۹۵) به ۵.۴ میلیون نفر خواهد رسید. از این رو هدف اصلی طرح در توسعه آینده شهر مبنی براسکان اضافه جمعیت آینده شهر بوده است که برای این منظور سه عرصه متفاوت برای اسکان ۳.۵ میلیون اضافه جمعیت آینده شهر شامل: محدوده فعلی شهر، اراضی پیوسته به محدوده فعلی و توسعه ناپیوسته را، مدنظر قرار داد.

در این طرح، متوسط تراکم ناخالص جمعیت در سطح دایر شهر حدود ۱۴۲ نفر در هکتار و متوسط تراکم خالص شهر حدود ۳۳۵ نفر در هکتار پیشنهاد شده و توزیع تراکم های جمعیت در سطح شهر بر اساس ویژگی های اجتماعی و اقتصادی گروه های هدف، به سه گروه تقسیم شده است.

نقشه شماره ۲ - الگوی توسعه شهر و پهنه بندی کاربری اراضی در طرح جامع دوم مشهد مقدس



## ۱-۴- جایگاه و نقش کلانشهر مشهد مقدس در اسناد فرادست ملی و محلی

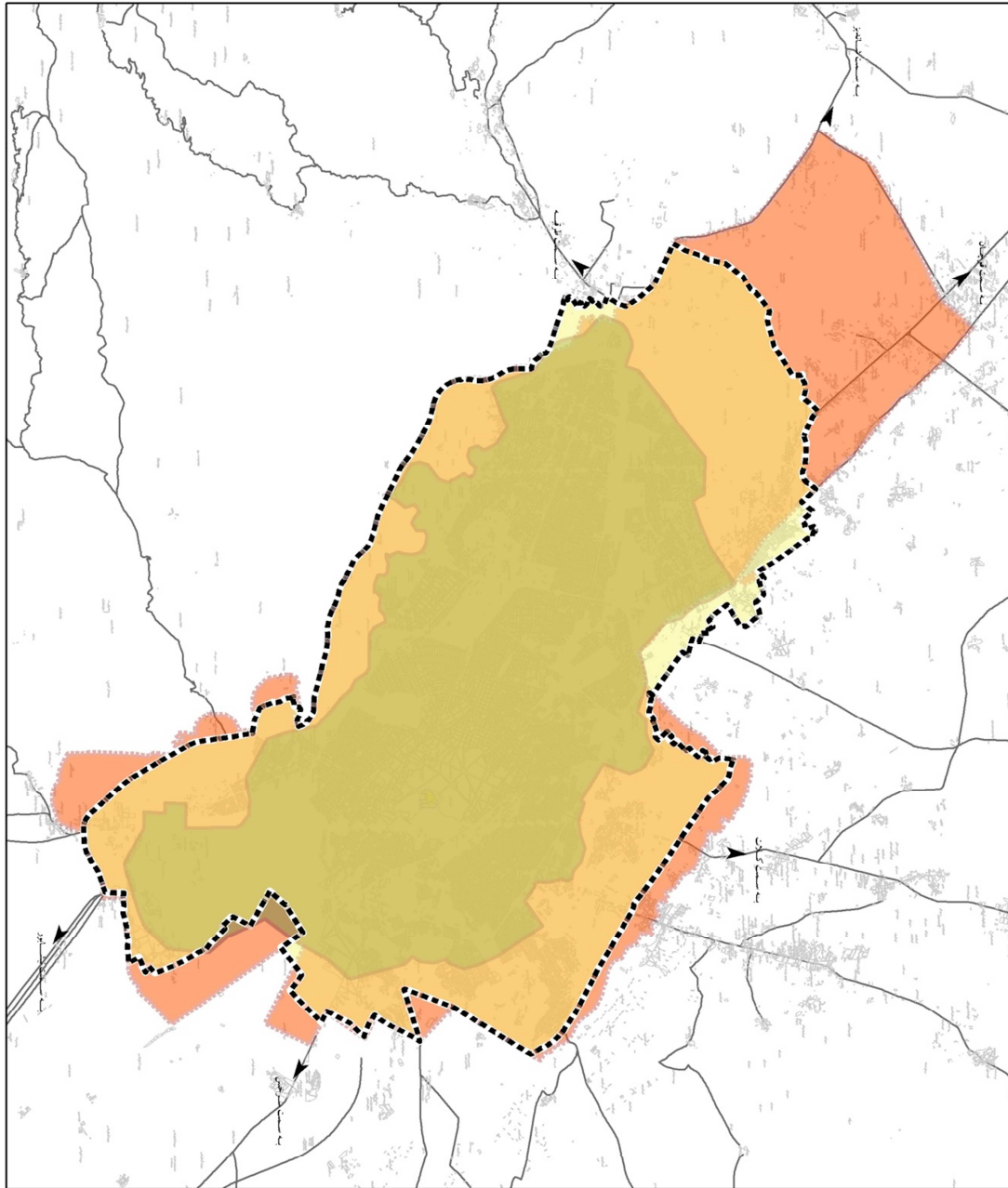
در اسناد فرادست ملی و محلی، کلانشهر مشهد مقدس همواره از نقش و جایگاه ویژه‌ای در شبکه‌ی شهرهای ایران برخوردار است. در همه این اسناد، به مشهد مقدس - در قالب یک کلانشهر - به عنوان یک شهر منطقه‌ای و بعضاً به عنوان یک شهر با کارکردهای ملی نیز توجه شده است. هرچند در بیشتر این طرح‌ها بر اهمیت اقتصادی، سیاسی و فرهنگی کلانشهر مشهد مقدس تاکید شده، اما جایگاه ممتاز این شهر از منظر سیاست جغرافیایی (ژئوپولیتیک) کمتر مورد بررسی جدی قرار گرفته است. مجموعه نظرات و پیشنهادهای طرح‌ها و اسناد ملی و فرامحلی در مورد نقش و جایگاه کلانشهر مشهد مقدس در سطوح منطقه‌ای، فرامنطقه‌ای، ملی و فراملی، به تفکیک هر طرح دسته‌بندی شده و در جدول ۱ ارایه گردیده است.<sup>۱</sup>

جدول شماره ۱- نقش و جایگاه مشهد مقدس مقدس در طرح‌ها و اسناد فرادست

اسناد و طرح‌های فرادست	نقش و جایگاه کلانشهر مشهد مقدس در طرح‌های فرادست
○ چشم انداز ۲۰ ساله جمهوری اسلامی ایران و برنامه چهارم توسعه	• استفاده‌ی مناسب از قابلیت و توان کلانشهرها، در جهت تقویت نقش فراملی و ارتقای جایگاه بین‌المللی کشور، از طریق تقویت مدیریت توسعه، برنامه ریزی و اجرا در این شهرها و ...
○ سند ضوابط آمایش سرزمین (۱۳۸۳)	• تغییر نقش و عملکرد شهر به عنوان مرکز با عملکرد فراملی برای پوشش خدماتی در حوزه‌های جغرافیایی و ... • تاکید بر استفاده از ظرفیت‌های اجتماعی، فرهنگی و علمی با محدود نمودن توسعه کمی سطوح پایین آموزش عالی به نفع سطوح بالاتر و ...
○ نظریه‌ی پایه‌ی توسعه استان (۱۳۸۳)	• آمایش درونی و تقویت کلانشهر مشهد مقدس با گسترش حوزه‌ی نفوذ آن .. • افزایش امکانات و تجهیزات و تسهیلات بازرگانی برای ترانزیت کالا، مسافر و انرژی و ...
○ طرح کالبدی ملی (۱۳۷۵)	• کلانشهر مشهد مقدس به عنوان مرکز منطقه‌ی شمال شرقی و یکی از ۱۰ مرکز فرامنطقه‌ای کشور
○ طرح آمایش سرزمین (ستیران - ۱۳۵۵)	• شهر مشهد مقدس به عنوان یکی از ۱۲ شهر اصلی کشور و یکی از ۵ پایتخت منطقه‌ای (شرق کشور) • انتقال بخشی از خدمات ملی به شهر مشهد مقدس
○ طرح پایه آمایش سرزمین اسلامی (۱۳۶۲)	• مشهد مقدس به عنوان یکی از ۱۰ شهر اصلی کشور و یکی از ۵ مرکز کلان منطقه‌ای. • تقویت نقش مشهد مقدس به عنوان مرکز صنعتی و خدماتی سطح یک.
○ طرح آمایش استان خراسان (۱۳۷۱)	• شهر مشهد مقدس به عنوان مرکز سطح یک خدمات. • تقویت خدمات پزشکی، فنی و بازرگانی با عملکرد فرا استانی
○ طرح ناحیه مشهد مقدس (۱۳۸۴)	• شهر مشهد مقدس، مهمترین شهر مذهبی کشور با عملکرد فراملی • شهر مشهد مقدس پس از تهران دومین کلانشهر ایران و قطب توسعه در شرق کشور • شهر مشهد مقدس دارای موقعیت مرزی و امکانات توسعه‌ی روابط برون مرزی • تقویت کلانشهر مشهد مقدس و مجموعه شهری آن به عنوان کانون و محرک توسعه در مقیاس ملی و فراملی

<sup>۱</sup> - با توجه به قرارگیری طرح حاضر در چارچوب راهبردها و سیاست‌های طرح مجموعه شهری مشهد که اخیراً در شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب رسیده است، به جهت پرهیز از طولانی‌گزارش، از ارائه الزامات مدنظر طرح مجموعه شهری خودداری می‌گردد.

نقشه شماره ۳- تغییرات محدوده شهر در طرح‌های توسعه و عمران (جامع) کالانشهر مشهد مقدس



## ۱-۵- وظایف و خروجی های اصلی طرح

در چارچوب شرح خدمات طرح راهبردی توسعه و عمران شهر مشهد مقدس، طرح حاضر وظیفه دارد خروجی های زیر را در قالب اسناد برنامه ای نوشتاری، نقشه ای و پشتیبان ارائه نماید.

- تدوین چشم انداز، اهداف، راهبردها و سیاست های توسعه
- تدوین الگوی عمومی توسعه و الگوهای نظامات توسعه شهر
- معرفی نقش و جایگاه حوزه های برنامه ریزی در فرایند توسعه و تدوین چارچوب توسعه حوزه های سیاستگذاری (حوزه های برنامه ریزی)
- معرفی برنامه های توسعه به همراه طرح ها و پروژه های پیشنهادی
- معرفی طرح های تفصیلی پایه، موضوعی و موضعی
- معرفی ضوابط توسعه و عمران
- چارچوب تحقق پذیری و معرفی سازمان اجرایی طرح
- تدوین اسناد طرح
  - ۱- اسناد برنامه ای
  - ۲- اسناد نقشه ای و تصویری
  - ۳- اسناد پشتیبان

## ۲- چشم انداز توسعه و عمران شهر

### ۲-۱- امکانات اساسی در فرایند توسعه

- کلانشهر مشهد مقدس به عنوان دومین کلانشهر کشور و مرکز فرامنطقه ای
- کلانشهر مشهد مقدس به عنوان مهم ترین شهر مذهبی کشور و یکی از شهرهای مهم مذهبی جهان اسلام
- نقش منحصر به فرد و یگانه در فرایند توسعه تاریخی و تحولات فرهنگی (جاده ابریشم، ولایت توس و...)
- موقعیت و شرایط ویژه ژئوپولیتیک (کانون ارتباطات برون مرزی در شرق ایران)
- وجود شرایط و امکانات مناسب توسعه در تمام بخش های اقتصادی (حرم مطهر، ترانزیت و...)

### ۲-۲- محدودیت های اساسی در فرایند توسعه

- تخریب گسترده محیط زیست و تهدید روزافزون منابع محدود محیط طبیعی شهر (بحران آب، فرسایش خاک، آلودگی و...)
- رشد خطی و متمرکز کلانشهر مشهد مقدس از هسته مرکزی به سمت غرب (عدم تعادل شدید در توزیع جمعیت، فعالیت، زیرساخت ها و...)

طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش

- نابسامانی در نحوه استفاده از زمین (شدت بهره برداری از زمین درکنار اراضی وسیع توسعه نیافته ...)
- کاهش کیفیت زندگی به خصوص گسترش روزافزون و بدون برنامه اسکان غیررسمی
- نابسامانی نظام حرکت و دسترسی خصوصاً در انطباق با کاربری اراضی و تراکم
- نبود مدیریت هماهنگ کانون های توسعه پیرامونی با مدیریت توسعه شهر

## ۲-۳- مسائل عمده و اساسی توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس

کلانشهر به علت جایگاه ویژه ی ژئوپولیتیک، کارکرد بسیار مهم زیارتی و گردشگری، موقعیت خاص جغرافیایی و ساختار اقتصادی متفاوت دارای مسایل و مشکلات ویژه ی خود است. هرچند نمی توان ادعا نمود که طرح توسعه و عمران شهر قادر است در افق خود تمام این مسائل را حل و فصل نماید، اما تشخیص اهمیت نسبی این مسائل و تفکیک مسائل عمده و اصلی از مسائل فرعی بسیار مهم و ضروری است.

### جدول شماره ۲- مسائل راهبردی کلانشهر مشهد مقدس

۱- توسعه شهری لجام گسیخته و گسترش بی رویه کالبدی
۲- نابرابری های گسترده اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و فضایی
۳- کمبود شدید آب شرب کلانشهر مشهد و نیاز جدی به تامین منابع آبی مطمئن و پایدار متناسب با توسعه شهر و افزایش جمعیت بهره بردار
۴- نیاز به هماهنگی و تعامل با نهاد آستان قدس رضوی در فرایند توسعه پایدار این شهر
۵- نبود هماهنگی مطلوب و کارآمد در برنامه ریزی کاربری زمین متناسب با برنامه حمل و نقل (توسعه حمل و نقل محور)
۶- نبود نظام واحد مدیریت شهری به صورت کارآ و هماهنگ بر پایه مشارکت
۷- ناهماهنگی ساختار کالبدی با ساختار فعالیتی خصوصاً همخوانی این ساختار با محوریت حرم مطهر امام رضا (ع)
۸- کاهش کیفیت سکونت در سطح محلات شهر خصوصاً به لحاظ تامین خدمات
۹- ناکارآمدی شیوه و سیستم جمع آوری فاضلاب و ایجاد امکان بازیافت در چرخه مصرف آب
۱۰- نبود زیرساخت های لازم برای پیوند کلانشهر مشهد با شبکه ملی و فراملی
۱۱- توزیع نامناسب ظرفیت های ناشی از حضور زائران در شهر به لحاظ اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی و نبود ظرفیت های توسعه ای ناشی از آن منطبق با امکانات و محدودیت های شهر
۱۲- گسترده آلودگی های آب، خاک و هوا و ناهماهنگی نوع توسعه با توان و حساسیت های زیست محیطی شهر و پسرکانه های طبیعی آن

## مهمترین مسئله راهبردی کلانشهر مشهد مقدس:

گسترش بی رویه کالبدی و نابرابری های اجتماعی - اقتصادی، فرهنگی و کالبدی - فضایی کلانشهر مشهد مقدس و نحوه مقابله با آن

### ۳- به سوی توسعه پایدار و اعتلای جهانی کلانشهر مشهد مقدس

#### ۳-۱- چشم انداز توسعه پایدار مشهد مقدس

چشم انداز توسعه و عمران کلان شهر مشهد مقدس در یک افق ۲۰ ساله، تصویری مطلوب و ممکن از آیندهی شهر به دست می دهد. ترسیم این چشم انداز، جهت گیری و اولویت های مسئولان، گروه های ذی-نفع، تهیه کنندگان طرح و دستگاه های اجرایی را از ابتدا، نسبت به آیندهی توسعه و عمران شهر معلوم می سازد. این چشم انداز در چهارچوب مفاهیم و نگرش های توسعه پایدار، ارزش های فرهنگی - تاریخی، ملی و محلی، پیشنهادها و رهنمودهای طرح های فرادست، تکالیف قانونی، نظرات مسئولین و متخصصین محلی، تحلیل روندهای جاری و امکانات و محدودیت های شهر تدوین و ترسیم شده است. از این رو هر چند این چشم انداز خواست های آرمانی و مطلوب تصمیم سازان و تصمیم گیران و مردم شهر را تصویر می کند در عین حال تمام تلاش تدوین کنندگان این بوده که این تصویر، خیال پردازانه و غیرواقعی نباشد و بر اساس امکانات و محدودیت های حال و آیندهی مشهد مقدس تنظیم گردد. به این ترتیب:

#### ❖ در پرتو:

- ✓ ایمان و عزم ملی
- ✓ جایگاه معنوی بارگاه قدس رضوی
- ✓ ارزش های دینی، تاریخی و فرهنگی
- ✓ اراده مشترک تصمیم سازان و تصمیم گیران
- ✓ همکاری نهاد آستان قدس رضوی
- ✓ توانمندی های شهروندان و مشارکت گستردهی آنها
- ✓ حمایت سازمان ها و نهادهای ذی نفع

#### ❖ با تاکید بر:

- ✓ تکالیف قانونی
  - ✓ رهنمودهای طرح های فرادست ملی و محلی
- ❖ و با رویکرد برنامه ریزی راهبردی در جهت:

- ✓ توسعه پایدار شهری (پایداری اقتصادی، پایداری اجتماعی، پایداری زیست محیطی و پایداری کیفیت زندگی)
- ✓ بهره برداری از فرصت ها و قوت ها

✓ کاهش تهدیدها و ضعفها

چشم انداز توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس در افق ۲۰ ساله (سال ۱۴۰۵) را می توان به شکل زیر ترسیم کرد:

#### مشهد مقدس کلان شهری است:

- ☑ با هویت معنوی و الهام بخش و با کارکرد مذهبی-زیارتی و فرهنگی در مقیاس ملی و جهانی
- ☑ پیشتاز توسعه پایدار شهری در سطح ملی با رویکرد جهانی و با اتکا به اقتصاد دانش محور، صنایع پیشرفته و خدمات برتر به ویژه خدمات زیارتی، گردشگری فرهنگی و گردشگری طبیعی
- ☑ دارای فضاهای شهری با هویت، فعال، سرزنده، ایمن و خاطره انگیز برای تمام شهروندان، زنان، گردشگران و مسافران

#### ۳-۲- اهداف کلان و خرد چشم انداز توسعه پایدار مشهد مقدس

اهداف کلان توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس در چشم انداز ۲۰ ساله آن متبلور است. مضمون این چشم انداز متشکل از پنج مؤلفه اصلی مرتبط و به هم پیوسته است که اهداف کلان و آرمانی و ارزش های توسعه و عمران مشهد مقدس را تشکیل می دهند و تمام راهبردها، اهداف عملیاتی (اهداف خرد) و سیاست ها را هدایت می کنند. دستیابی به اهداف خرد و کلان توسعه شهر، رسالت و مأموریت تمامی نیروهای ذی نفع در توسعه آتی این شهر است.

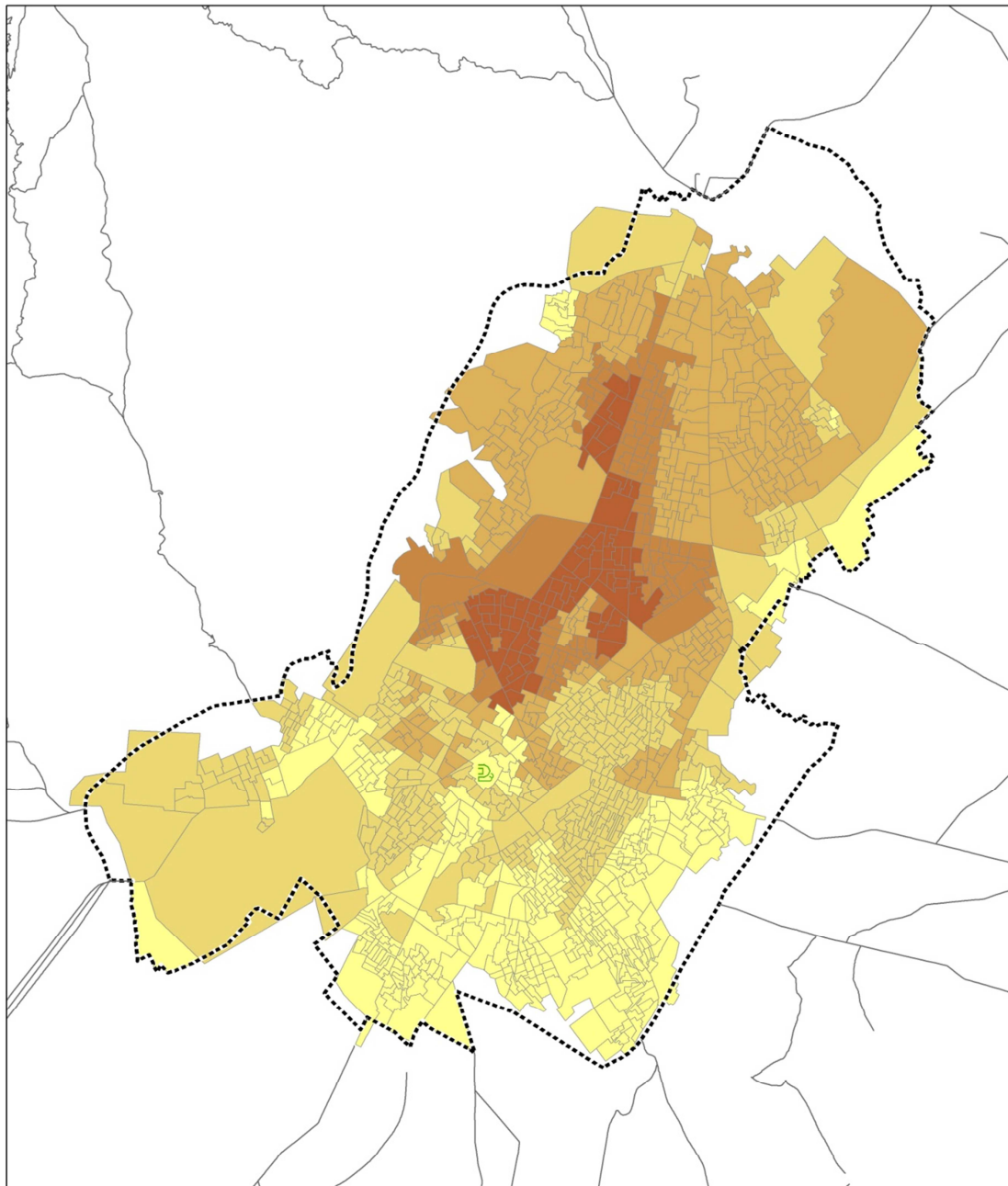
هدف کلان ۱: اعتلای هویت معنوی و الهام بخش مذهبی-زیارتی، تاریخی و فرهنگی مشهد مقدس در مقیاس ملی و جهانی
هدف خرد ۱-۱: تامین محوریت حرم امام رضا (ع) در توسعه فضایی-کالبدی مشهد مقدس مقدس
هدف خرد ۱-۲: اعتلای نقش و جایگاه کلانشهر مشهد مقدس به عنوان یک مرکز مهم هویت بخش و وحدت بخش فرهنگی- تاریخی و مذهبی-زیارتی در جهان اسلام، آسیای میانه و کشورهای همسایه
هدف خرد ۱-۳: ایجاد و تقویت نهاد هماهنگی برای مدیریت توسعه کلانشهر مشهد مقدس و مجموعه شهری
هدف خرد ۱-۴: اصلاح تقسیمات فضایی شهر در جهت کارایی و اثر بخشی تصمیم گیری های مدیریت توسعه
هدف خرد ۱-۵: اصلاح ساختار سازمانی در جهت اثربخشی سازمانی شهرداری مشهد مقدس و مناطق
هدف کلان ۲: دستیابی به رشد اقتصادی پایدار با رویکرد جهانی و مشارکت فعال در توسعه اقتصادی (پایداری اقتصادی)
هدف خرد ۲-۱: ایجاد تحول در ساختار اقتصادی شهر براساس اقتصاد نوین و توسعه صنایع و خدمات پیشرفته با

هدف ارایه محصولات و خدمات برتر به منطقه‌ی شرق ایران، در سطح ملی و حوزه‌های ژئوپلیتیک همجوار
هدف خرد ۲-۲: ایجاد امکانات مناسب برای جذب هرچه بیشتر سرمایه‌های ملی و فراملی .
هدف خرد ۲-۳: ایجاد و توسعه‌ی مراکز کار و فعالیت ارایه‌کننده ی خدمات برتر زیارتی، گردشگری، فراغتی، بازرگانی، اطلاعات و ارتباطات، فناوری، آموزش عالی، پزشکی تخصصی و .... در مقیاس منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای، ملی و فراملی
هدف کلان ۳: کاهش نابرابری ها، گسترش رفاه عمومی و تامین عادلانه حقوق شهروندی (پایداری اجتماعی)
هدف خرد ۳-۱: باز توزیع جمعیت، فعالیت، سرمایه، زیرساخت ها و تامین مسکن مناسب برای همه
هدف خرد ۳-۲: اعتلای شاخص‌های توسعه‌ی انسانی
هدف کلان ۴: اعتلای کیفیت محیط شهری و بهبود دسترسی ساکنان و زائران مشهد مقدس (پایداری کیفیت زندگی )
هدف خرد ۴-۱: تامین و گسترش زیر ساخت های اساسی مناسب وایمن شهری به ویژه شبکه‌ی حمل و نقل پیشرفته و کارا با تاکید بر حمل و نقل عمومی
هدف خرد ۴-۲: ارتقای ساختار کالبدی - فضایی متوازن، متعادل و متناسب با هویت مذهبی - فرهنگی شهر
هدف خرد ۴-۳: ایجاد محیط امن اجتماعی
هدف خرد ۴-۴: توسعه و تجهیز شبکه ی مراکز، کانونها و محوره‌های شهری فعال و سرزنده
هدف کلان ۵: حفاظت پایدار از محیط طبیعی و محیط زیست شهر و پیرامون (پایداری زیست محیطی)
هدف خرد ۵ - ۱: کاهش فشار ناشی از توسعه بر محیط زیست
هدف خرد ۵ - ۲: حفاظت فعال و بهره‌برداری پایدار از محیط طبیعی شهر با تاکید بر پسرکانه‌ها
هدف خرد ۵-۳: ارتقای سطح سلامت و ایمنی شهروندان و زائران



نقشه شماره ۴ - سنجش سطح توسعه یافتگی (برخورداری) در سطح شهر (۱۳۸۵)

 وزارت شهرسازی، معماری و معماری داخلی معاونت شهرسازی و معماری معاونت شهرسازی و معماری معاونت شهرسازی و معماری	 مرکز تحقیقات و پژوهش‌های ملی شهرسازی و معماری معاونت شهرسازی و معماری	سازمان شهرداری مشهد مقدس معاونت شهرسازی و معماری معاونت شهرسازی و معماری	نقشه شماره ۴ - سنجش سطح توسعه یافتگی (برخورداری) در سطح شهر (۱۳۸۵)
			تاریخ: ۱۳۸۵/۰۱/۰۱



#### ۴- الگوی عمومی توسعه و عمران شهر

فرایند تلفیق در مطالعات طرح حاضر با تکیه بر اهداف و وظایف اصلی، بر اساس انگاره‌های برنامه‌ریزی راهبردی صورت گرفته است، به نحوی که تمام یافته‌های زمانی، مکانی و موضوعی به تعمیم‌سازی، ارائه پیشنهادهای مشخص و تدوین راهکارهای اجرایی برای توسعه و عمران شهر تبدیل شده است. برای تحقق این امر، در فرایند تلفیق، دو مرحله متمایز پیش بینی شده است:

##### الف- تلفیق بخشی

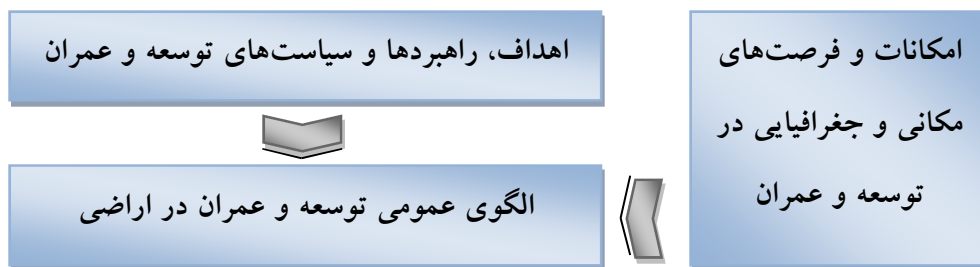
##### ب- تلفیق عمومی

#### ۴-۱- اصول حاکم در فرایند تلفیق

انگاره‌ی اصلی در مطالعات و تهیه طرح، برنامه‌ریزی راهبردی است. با اتکا به اصول این انگاره، همراه با شیوه پیشبرد در مطالعات طرح، چند نکته اصلی مورد تاکید قرار می‌گیرد.

- ۱- تلفیق سرفصل‌های مطالعات پایه به صورت چرخه‌ای صورت می‌گیرد.
  - ۲- سرفصل‌های مطالعات پایه با توجه به ارزش و اهمیت آن‌ها در توسعه شهر، اولویت بندی شده‌اند.
  - ۳- با توجه به چشم انداز توسعه و عمران شهر، بر جنبه‌های زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی شهر (شهروندان، زائران و بهره‌برداران) با دیدگاه ارتقاء کیفیات محیط، تاکید و توجه ویژه شده است.
  - ۴- یافته‌ها و رهنمودهای سرفصل‌های مطالعات پایه، به چارچوب‌های راهنمای برنامه‌ریزی، ترجمه شده‌اند.
  - ۵- یافته‌های و رهنمودهای غیرفضایی سرفصل‌های مطالعات پایه، به صورت گزاره‌های موثر در توسعه و عمران شهر، در مطالعات تلفیق مورد توجه قرار خواهند گرفت. همچنین، داده‌ها و یافته‌های کمی، در مطالعات تلفیق به عنوان ورودی‌های پایه لحاظ شده، ارزیابی و نتیجه‌گیری شده است.
  - ۶- فرایند تلفیق با رویکرد مشارکت‌پذیری و متکی بر خرد جمعی صورت گرفت.
  - ۷- مطالعات تلفیق معطوف به آینده نتیجه‌گیری بوده و از اصول و سیات‌های توافق شده تبعیت نموده است.
  - ۸- تلفیق مطالعات مبتنی بر اسناد پشتیبان خود (سرفصل‌های مطالعات پایه) است و بدیهی است در صورت تغییر اساسی در هریک از این اسناد، فرایند تلفیق نیز قابل بازنگری مجدد است.
- در چارچوب اصول ذکر شده، ایده اصلی در مدل تلفیق مطالعات پایه و تدوین الگوهای توسعه نظامات شهر، ترکیب دو عامل اصلی اثرگذار است که در نمودارهای ۲ و ۳ نشان داده شده است:
- ۱) مجموعه اهداف، آمال، مقاصد، سیاست‌ها و ... مورد توافق، به عنوان هدف‌گذاری‌های بیرونی
  - ۲) امکانات و فرصت‌های مکانی که بر اساس موقعیت اراضی و در انطباق با مجموعه‌ای از عوامل محاطی با یکدیگر و با کل شهر، به عنوان داشته‌های درونی.

نمودار شماره ۳- فرایند تدوین الگوی عمومی توسعه و عمران



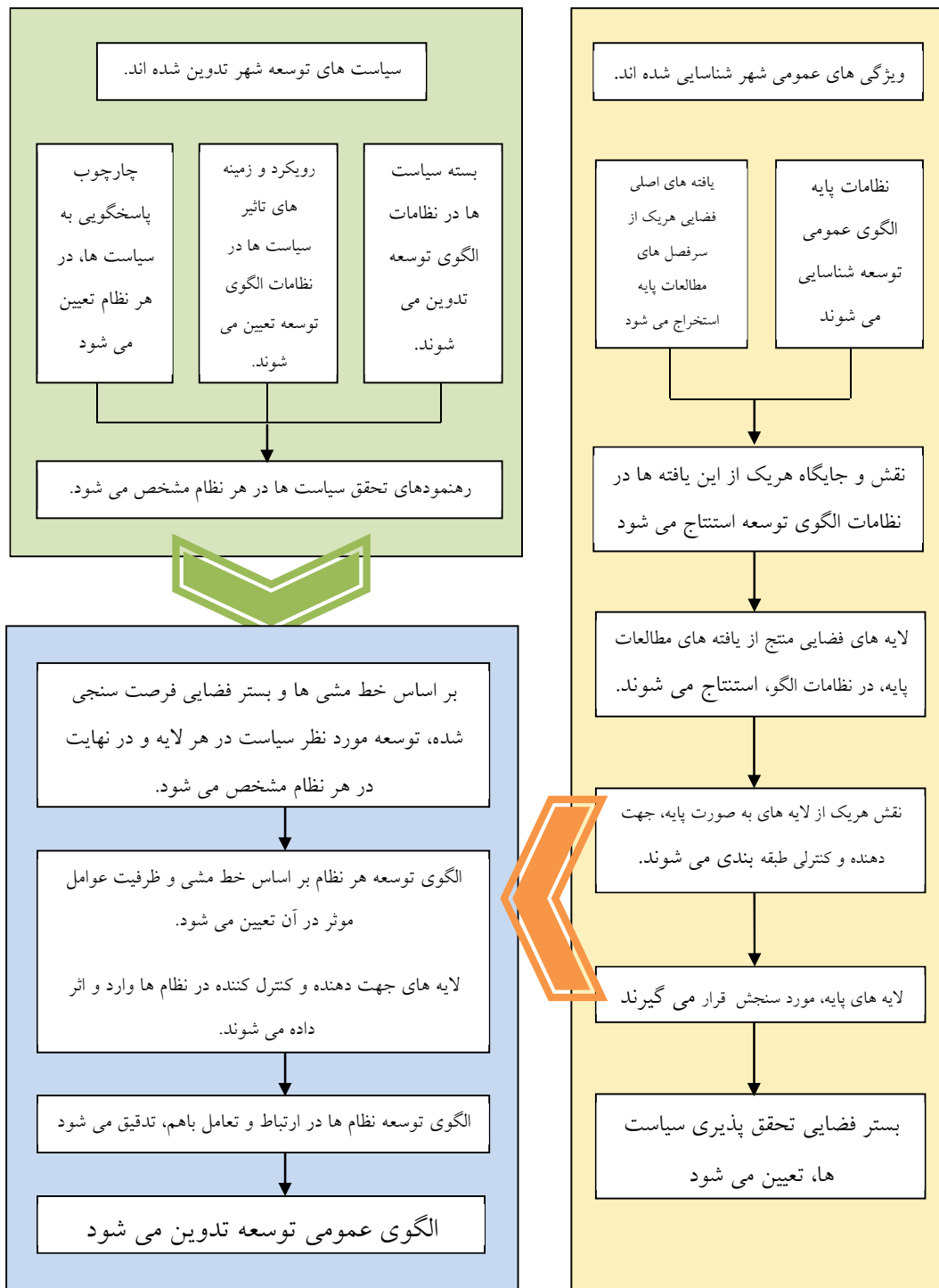
#### ۴-۲- نظامات توسعه و عمران شهر

الگوی نظامات طرح توسعه شهر، مطابق با موارد زیر تهیه و تدوین شده است:

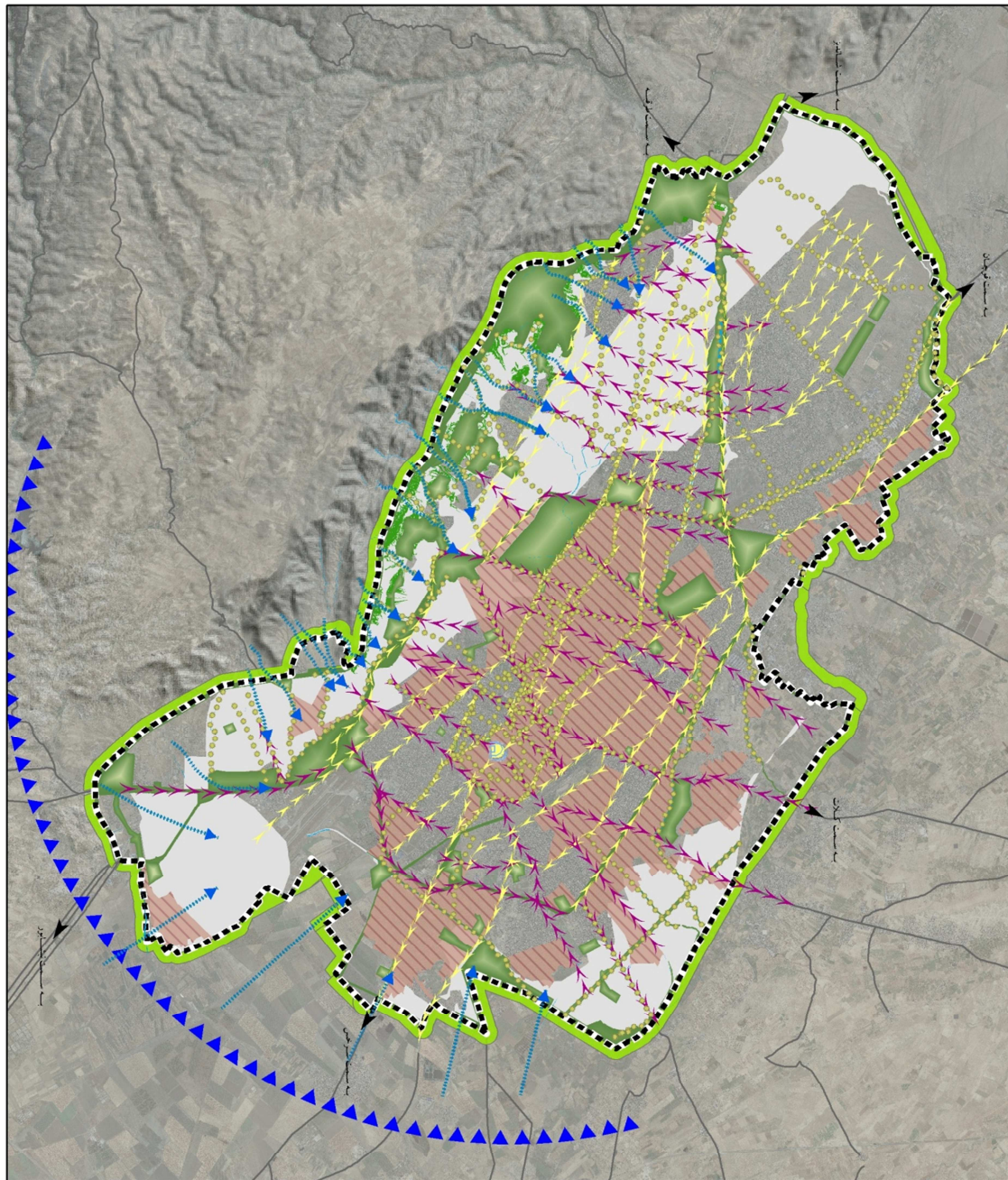
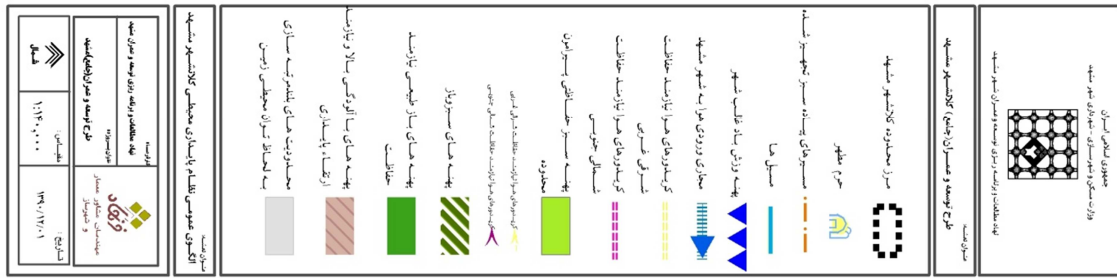
- ۱- نظام زیست محیطی
- ۲- نظام حرکت و دسترسی
- ۳- نظام فضایی-ادراکی
- ۴- نظام عرصه های همگانی
- ۵- نظام فعالیت و عملکرد و فرم کالبدی

در تهیه و تدوین الگوی نظامات توسعه شهر، علاوه بر رعایت اصول کلان نظم بخشی به توسعه، تاکید اساسی بر امکانات و فرصت های مکانی، لایه های جهت دهنده و کنترل کننده منتج از مطالعات پایه، خطوط راهنمای طراحی توسعه، وضع موجود، طرح های مصوب و ... بوده است. در ادامه نیز همراه با تنظیم تاثیر و تاثرات نظامات بر یکدیگر، فرایند رفت و برگشت با حوزه های برنامه ریزی و تدقیق یافته ها خرد در کلان طرح، منجر به تولید اسناد توسعه نظامات شهر شده است. در صفحه بعد، معیارها و شاخص های تکمیلی که نحوه اجرای نمودار ۳ را نشان می دهد آورده شده است.

الگوهای توسعه به عنوان اسناد راهنمایی که نشان دهنده فرایند تحقق اهداف و سیاست های توسعه ای شهر در راستای پاسخ به مسائل شهر بوده است، به وسیله چشم انداز کمی توسعه و شاخص های مرتبط با آن کنترل شده و نهایتا منجر به تدوین سند کاربری زمین و ضوابط و مقررات مربوطه شده است.



نقشه شماره ۵ - الگوی نظام پایداری محیطی



### نقشه شماره ۶- الگوی نظام فضایی-ادراکی

<p>معماری و طراحی شهری                  وزارت راه و ترابری                  سازمان برنامه و بودجه                  معاونت امور شهری و معماری                  مرکز ملی عمران                  تهران</p>		<p>معماری و طراحی شهری                  وزارت راه و ترابری                  سازمان برنامه و بودجه                  معاونت امور شهری و معماری                  مرکز ملی عمران                  تهران</p>	
<p>طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس</p>			
<p>مقیاس: ۱:۱۰۰,۰۰۰</p>			
<p>تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۱۹</p>			

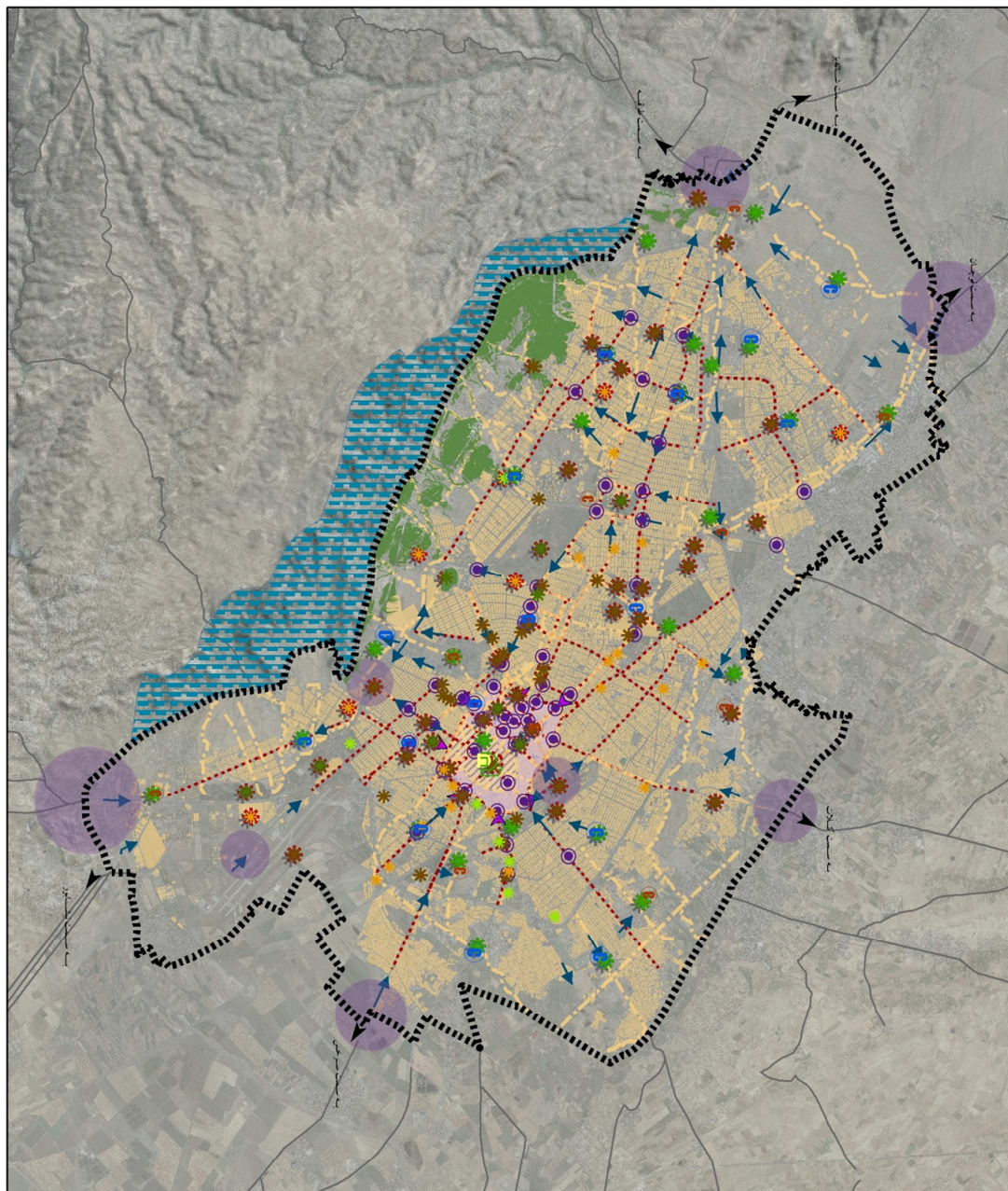
<p>مقیاس: ۱:۱۰۰,۰۰۰</p>	<p>تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۱۹</p>
-------------------------	--------------------------

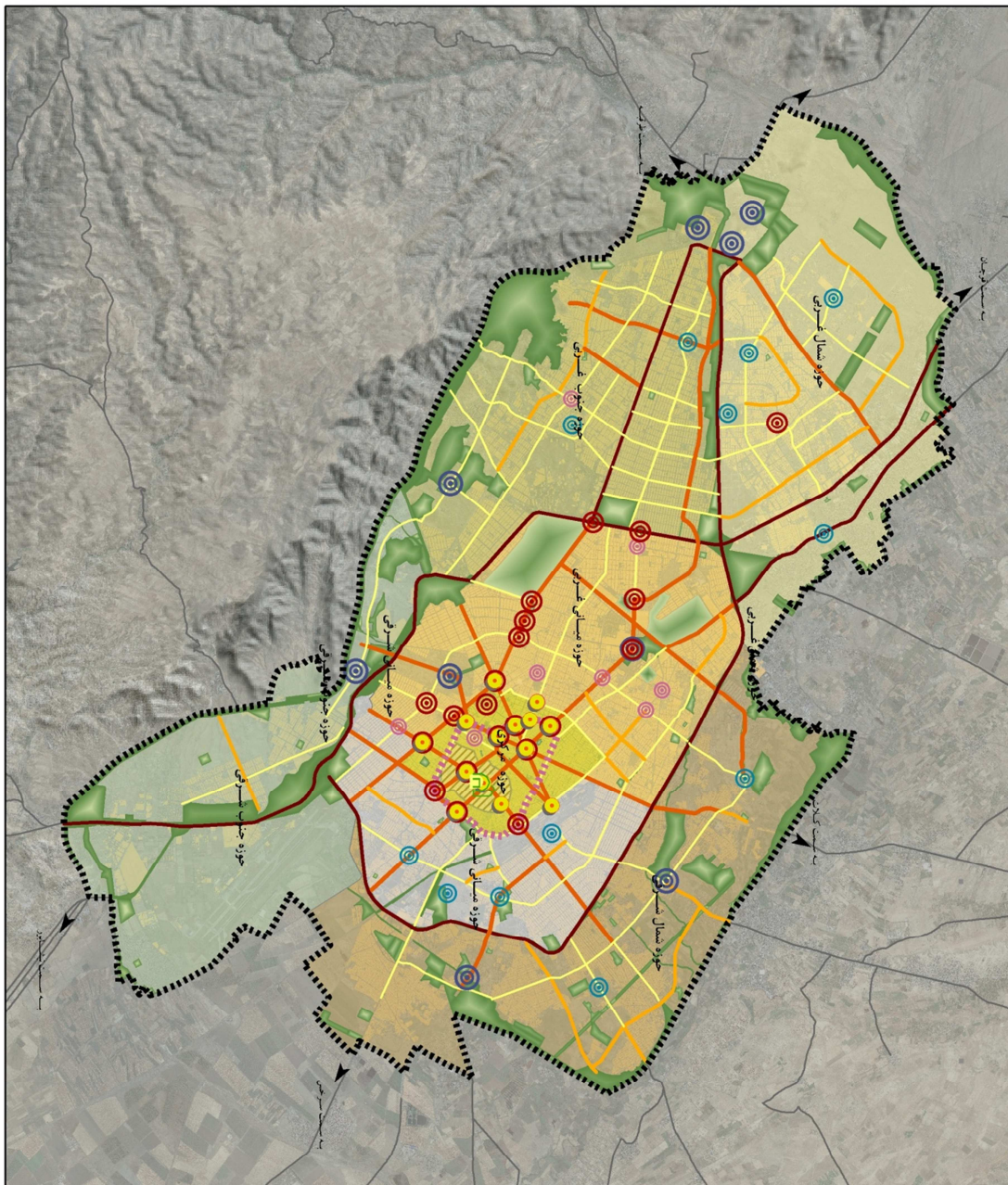
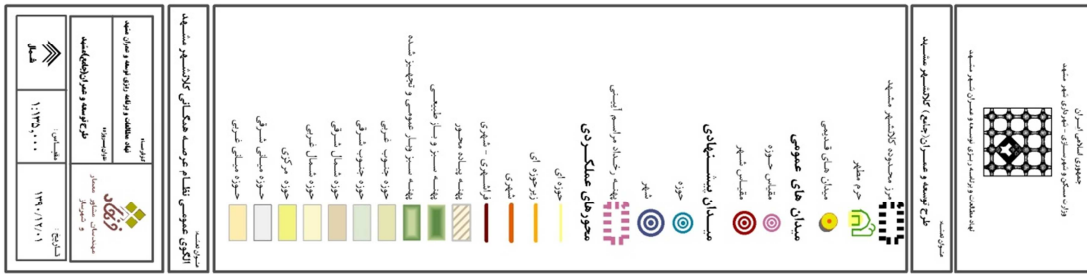
<p>مقیاس: ۱:۱۰۰,۰۰۰</p>	<p>تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۱۹</p>
-------------------------	--------------------------

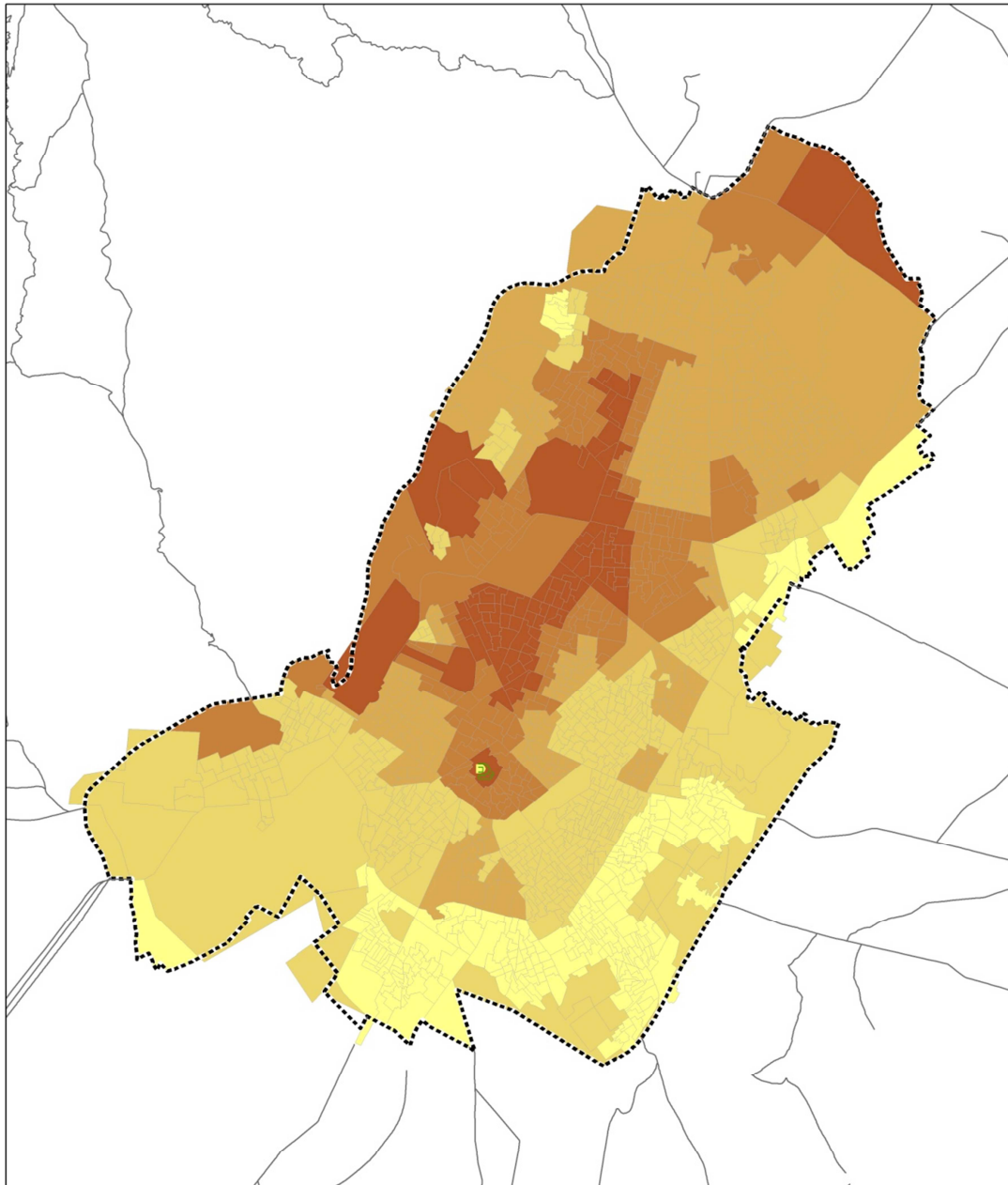
<p>مقیاس: ۱:۱۰۰,۰۰۰</p>	<p>تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۱۹</p>
-------------------------	--------------------------



نقشه شماره ۷- الگوی نظام عرصه های همگانی



نقشه شماره ۸- منطقه بندی گروه های درآمدی در شهر (۱۴۰۵)





## ۵- چشم انداز کمی توسعه

۱-۵- جمعیت

جدول شماره ۳- مشخصات عمومی مشهد مقدس

۲۵۴۳۳۵۱	جمعیت سال ۱۳۸۵ با روستاهای داخل محدوده
۳۸۵۶۰۰۰	جمعیت سال ۱۴۰۵
۲.۱ درصد	میزان رشد سالانه
۳۰۵۴۱.۴ هکتار	مساحت نهایی محدوده

جدول شماره ۴- جمعیت شهر و حوزه‌های برنامه‌ریزی به تفکیک گروه‌های درآمدی (۱۳۸۵)

گروه درآمدی	میان‌ی غربی		میان‌ی شرقی		مرکزی		شمال غربی		شمال شرقی		جنوب غربی		جنوب شرقی		مشهد مقدس	
	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت
۱	۶۶	۹۵۵۴۳	۰	۰	۲	۳۵۰۸	۲	۲۳۰۳	۲	۰	۲۹	۴۱۱۸۶	۱	۱۹۰۱	۱۰۰	۱۴۴۴۴۲
۲	۳۶	۱۱۰۶۰۱	۰	۰	۱۷	۵۴۰۹۹	۱	۴۲۰۶	۱	۰	۴۵	۱۳۸۹۰۸	۱	۲۶۴۷	۱۰۰	۳۱۰۴۶۱
۳	۲۲	۱۴۲۳۳۸	۸	۴۸۲۰۹	۶	۳۹۲۶۸	۳۲	۲۰۰۰۴۷	۰	۰	۳۲	۲۰۳۲۸۸	۰	۰	۱۰۰	۶۳۳۱۴۹
۴	۲۲	۱۷۲۴۸۳	۴۴	۳۵۳۵۲۹	۳	۲۶۰۰۷	۷	۵۵۲۵۰	۷	۵۶۶۷۴	۳	۲۷۶۲۱	۱۳	۱۰۵۸۷۳	۱۰۰	۷۹۷۴۳۷
۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰	۶۵۹۳۵	۸۵	۵۵۵۹۳۸	۲	۱۲۲۴۵	۴	۲۳۷۴۵	۱۰۰	۶۵۷۸۶۳
جمع	۲۰	۵۲۰۹۶۴	۱۶	۴۰۱۷۳۸	۵	۱۲۲۸۸۲	۱۳	۳۲۷۷۴۱	۲۴	۶۱۲۶۱۲	۱۷	۴۲۳۲۴۸	۵	۱۳۴۱۶۶	۱۰۰	۲۵۴۳۳۵۱

جدول شماره ۵- جمعیت شهر و حوزه‌های برنامه‌ریزی به تفکیک گروه‌های درآمدی (۱۴۰۵)

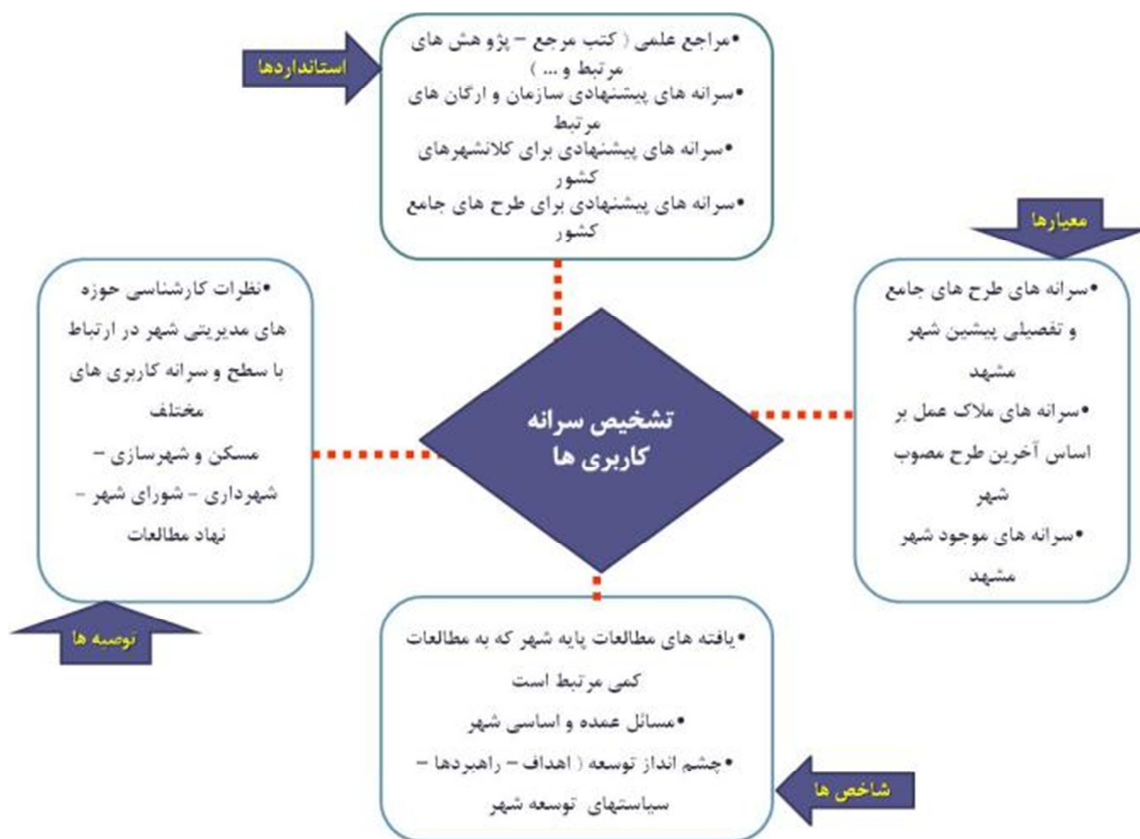
گروه درآمدی	میان‌ی غربی		میان‌ی شرقی		مرکزی		شمال غربی		شمال شرقی		جنوب غربی		جنوب شرقی		مشهد مقدس	
	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت	درصد	جمعیت
۱	۳۳	۹۵۵۴۳	۰	۰	۲	۴۹۴۴	۲۳	۶۷۴۰۰	۰	۰	۳۶	۹۱۰۰۰	۱۱	۳۲۵۸۰	۱۰۰	۲۱۰۸۸۳
۲	۳۱	۱۷۶۵۴۹	۰	۰	۱۲	۶۶۵۸۵	۲۵	۱۴۲۹۰۰	۰	۰	۳۹	۱۶۵۳۰۰	۴	۲۵۳۶۷	۱۰۰	۴۲۹۹۴۷
۳	۱۶	۱۷۴۳۰۸	۱۰	۱۰۸۱۶۳	۴	۳۹۷۳۹	۳۸	۴۱۴۲۰۰	۰	۰	۲۶	۲۹۱۶۰۰	۵	۵۹۷۸۲	۱۰۰	۱۱۴۰۹۴۲
۴	۱۵	۱۶۸۶۰۰	۳۲	۳۴۹۱۳۷	۲	۲۴۷۳۲	۳	۲۸۰۰۰	۲۸	۳۰۸۵۲۲	۳	۴۲۳۰۰	۱۶	۱۶۹۵۳۹	۱۰۰	۱۲۶۹۴۵۶
۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳	۱۰۴۵۰۰	۷۶	۶۱۷۴۷۸	۲	۱۱۸۰۰	۹	۷۵۷۳۲	۱۰۰	۷۷۰۳۱۶
جمع	۱۶	۶۱۵۰۰۰	۱۲	۴۵۸۰۰۰	۴	۱۳۶۰۰۰	۲۰	۷۵۷۰۰	۲۴	۹۲۶۰۰۰	۱۶	۶۰۲۰۰۰	۹	۳۶۳۰۰۰	۱۰۰	۳۸۵۶۰۰۰

## ۵-۲- نظام طبقه‌بندی کاربری اراضی

بر اساس دستورالعمل ابلاغی شورایعالی شهرسازی و معماری، در انطباق با شرایط و ویژگی‌های کلانشهر مشهد مقدس، با هدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، نظام طبقه‌بندی کاربری اراضی شهر مشهد مقدس با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه شده است. در سند حاضر، در جدول ۶، تنها کارکرد اصلی و کاربری ارائه می‌شود.

## ۵-۳- برآورد سطح و سرانه کاربری اراضی

در روش‌شناسی نحوه تشخیص سرانه‌های کاربری اراضی شهری، دو روش اصلی وجود داشته و مورد استفاده قرار می‌گیرد. این دو روش عبارتند از روش تطبیقی و روش مبتنی بر مطالعات. در طرح حاضر روش انتخاب شده تلفیقی از هر دو روش فوق‌الذکر بوده است. نمودار بعد، فرایند تهیه و تدوین سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع مشهد را نشان می‌دهد. نمودار شماره ۴- فرایند تشخیص سرانه کاربری‌ها



جدول شماره ۶ - نظام طبقه بندی کاربری اراضی

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری
۱۰۰۰	سکونت	۱۱۰۰	سکونت دائم
		۱۲۰۰	سکونت موقت
۲۰۰۰	اقامت	۲۱۰۰	اقامت
۳۰۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی (تسهیلات شهری)	۳۱۰۰	آموزشی
		۳۲۰۰	آموزشی ویژه
		۳۳۰۰	
		۳۴۰۰	ادارات دولتی و عمومی
		۳۵۰۰	قضایی و انتظامی
		۳۶۰۰	درمانی
		۳۷۰۰	مذهبی
		۳۸۰۰	فرهنگی و تاریخی
		۳۹۰۰	ورزشی
		۴۱۰۰	معابر
۴۰۰۰	خدمات زیربنایی	۴۲۰۰	خدمات حمل و نقل (تمام تشکیلات مرتبط با جابجایی کالا یا مسافر)
		۴۳۰۰	تاسیسات شهری
		۴۴۰۰	تجهیزات شهری
		۴۵۰۰	انبارها
۵۰۰۰	سبز و فراغت	۵۱۰۰	فضای سبز
		۵۲۰۰	حرایم
		۵۳۰۰	مزارع و باغات
		۵۴۰۰	توریستی و تفریحی
۶۰۰۰	تجاری	۶۱۰۰	تجاری
۷۰۰۰	تولیدی - کارگاهی	۷۱۰۰	تولیدی - کارگاهی (مطابق با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست)
۸۰۰۰	نظامی	۸۱۰۰	نظامی
۹۰۰۰	غیر قابل طبقه بندی	۹۱۰۰	غیر قابل طبقه بندی (در وضع موجود)

جدول شماره ۷- سرانه های موجود شهر

کارکرد اصلی	کاربری موجود	سرانه (متر مربع)	جمع
مسکن	مسکونی	۲۸.۹	۲۸.۹
معبر	معابر و دسترسی ها	۲۵.۱	۲۵.۱
خدمات	خدمات حمل و نقل فراشهری	۴.۴	۲۷.۴
	باغات	۳.۲	
	خدمات و تاسیسات شهری	۱۶.۲	
	تجهیزات شهری و انبار و صنایع	۳.۶	
غیر خدماتی	نظامی	۲.۹	۳۰.۲
	حرایم و عوارض طبیعی	۳.۷	
	کشاورزی	۵.۹	
	اراضی بایر	۱۷.۷	
جمع محدوده		۱۱۱.۶	۱۱۱.۶

جدول شماره ۸- سرانه کاربری های اصلی پیشنهادی (۱۴۰۵)

کاربری زمین	سرانه پیشنهادی
مسکن	۲۴
معبر	۱۸.۱۷
کل تجاری و خدمات (محدوده شهر)	۳۵.۳۱
حرایم و عوارض طبیعی و کشاورزی و باغات	۱.۷۷
جمع	۷۹.۲۵
کاربری های خارج از محدوده شهر	۲۱.۶۶
جمع کل سرانه ها (محدوده و حریم)	۱۰۰.۹۱

جدول شماره ۱۱- سطح و سرانه های پیشنهادی در محدوده و حریم شهر (۱۴۰۵)

سرانه (متر مربع)	درصد از سطح شهر	مساحت در سال افق طرح (مترمربع)	سرانه پیشنهادی
۲۴	۳۰.۳	۹۲۵۴۴۰۰۰	مسکونی
۱۸.۱۷	۲۲.۹	۷۰۰۶۳۵۲۰	مغایر و دسترسی ها
۳۵.۳۱	۴۴.۶	۱۳۶۱۵۵۳۶۰	تجاری، خدمات و تاسیسات و تجهیزات شهری
۰.۲۸	۰.۴	۱۰۷۹۶۸۰	حرایم و عوارض طبیعی
۱.۴۹	۱.۹	۵۷۴۵۴۴۰	کشاورزی و باغات
۷۹.۲۵	۱۰۰.۰	۳۰۵۵۸۸۰۰۰	جمع سرانه کاربری در محدوده شهر
۲.۵۸	*	۹۹۴۸۴۸۰	خدمات حمل و نقل فراشهر
۴.۴	*	۱۶۹۶۶۴۰۰	تاسیسات شهری (تصفیه خانه فاضلاب)
۱.۲۴	*	۴۷۸۱۴۴۰	تجهیزات شهری (دفع زباله + گورستان)
۰.۷۷	*	۲۹۶۹۱۲۰	استادیوم ورزشی
۴.۱۷	*	۱۶۰۷۹۵۲۰	کارگاهی و انبار
۸.۵	*	۳۲۷۷۶۰۰۰	کمربند سبز حفاظتی
۲۱.۶۶	*	۸۳۵۲۰۹۶۰	جمع سرانه کاربری در خارج از محدوده شهر
۱۰۰.۹۱	*	۳۸۹۱۰۸۹۶۰	جمع کل (محدوده و خارج محدوده)

## ۶- پهنه‌بندی کاربری زمین

با توجه به جدول طبقه بندی کاربری زمین، سرانه های پیشنهادی طرح، آینده نگری جمعیت و ...، نقشه کاربری اراضی شهری شامل: محدوده‌های سکونتی به تفکیک الگوهای سکونت، شبکه معابر اصلی، خدمات مقیاس شهری، پهنه‌های باارزش سبز و باز، محورهای فعالیتی مختلط و ...، تهیه شده و در نقشه بعد نشان داده شده است. شایان ذکر است بر اساس مقیاس طرح حاضر، عمده کاربری‌های اراضی مشخص شده در نقشه، رده عملکردی مقیاس شهر و فراشهر داشته و مقیاس-های حوزه-منطقه، ناحیه و محله بر اساس سرانه‌های پیشنهادی در سطوح بعدی طرح‌های توسعه مکانیابی خواهند شد. در نقشه‌های بعد، محدوده توسعه و عمران شهر و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر نشان داده شده است.

## ۷- چارچوب برنامه تراز مالی و فیزیکی طرح

یکی از دغدغه‌های اساسی مدیران شهری اجرای طرح‌های توسعه و عمران است. در پروژه‌های شهری، به دلیل ویژگی ذاتی شهرداری که مدیریت درآمد و هزینه توأمان باید انجام گیرد، عدم تامین مالی و وجود جریان مناسب نقدینگی از موانع اصلی اجرای طرح‌ها است. از این رو توجه به سازکارهای تامین مالی پروژه‌های شهری، به واسطه ویژگی‌های حاکم بر آن از اهمیت فراوانی برخوردار است. یکی از مهمترین بررسی‌های لازم در برنامه‌ریزی و ارائه طرح و راهبرد و پروژه، موضوع امکان‌پذیری و تحقق‌پذیری طرح‌ها و راهبردها و پروژه‌های پیشنهادی از نظر اقتصادی و منابع مالی در افق زمانی طرح است. در واقع اگر برنامه ارائه شده در زمان و مکان خود به مورد اجرا در نیاید، نه تنها شکست برنامه را نشان می‌دهد، بلکه در بسیاری مواقع اجرای آن در خارج از زمان و مکان خاص خود، اثرات منفی برجای می‌گذارد. در مقوله تحقق‌پذیری چند موضوع باید مورد توجه قرار گیرد:

- امکان‌پذیری اقتصادی - اجتماعی بدین معنی که طرح یا برنامه پیشنهادی دارای توجیه اقتصادی - اجتماعی باشد.  
- نهاد یا نهادهائی که امر سرمایه‌گذاری و اجرای برنامه یا بخش‌هائی از برنامه را بر عهده خواهند گرفت (مشارکت).

- مالکیت هر یک از پروژه‌ها و کاربری‌های پیشنهادی

- برای پایداری توسعه، تراز مالی سالانه مدیریت کل مجموعه تحت چه شرایطی مثبت خواهد بود.

- اولویت‌بندی اجرای پروژه‌ها و برنامه پیشنهادی برای افزایش ضریب اطمینان تحقق‌پذیری

طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش

عدم وجود یا نقصان در هریک از عوامل یاد شده فوق، موجب عدم تحقق برنامه پیشنهادی خواهد شد. به صورت کلی، در تهیه و تدوین سند برنامه تراز مالی-فیزیکی طرح جامع مشهد مقدس، به معیارها و شاخص های زیر توجه شده است:

◀ تحولات جمعیتی و توزیع آن در حوزه های برنامه ریزی

◀ برنامه ریزی مسکن و الگوهای آن

◀ کاربری های خدماتی و چگونگی تامین آن ها

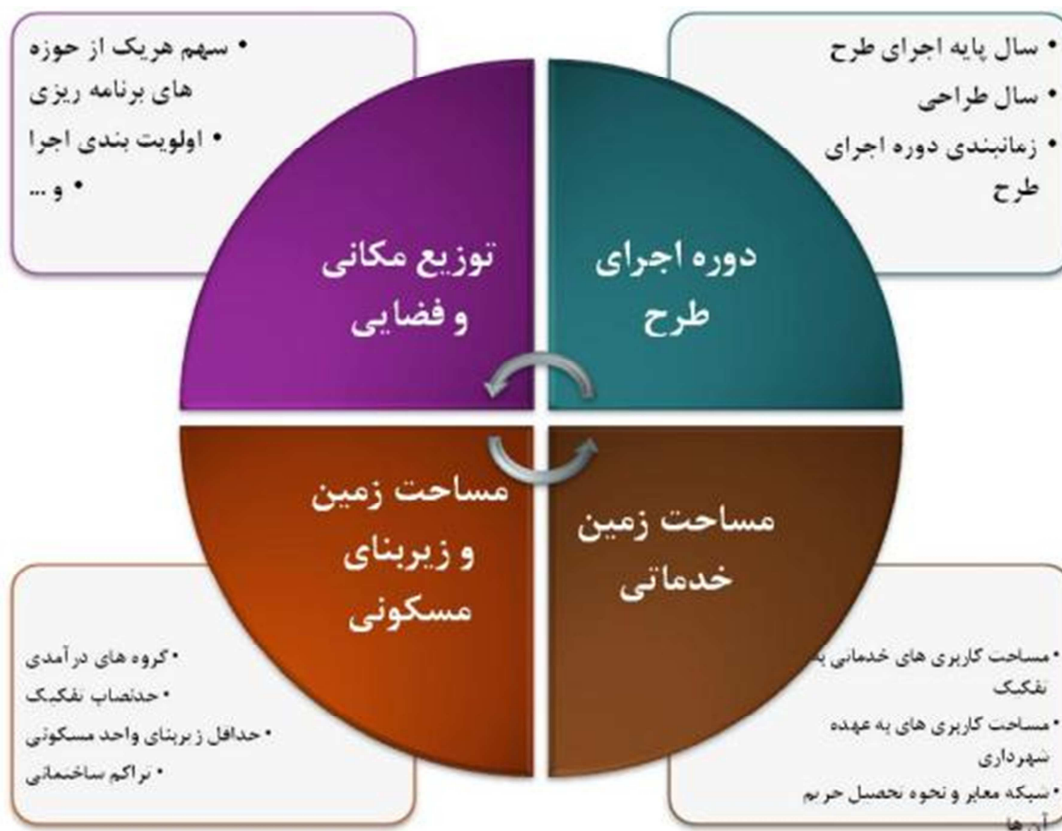
◀ تراکم پایه شهر و حوزه های برنامه ریزی

◀ پروژه ها و فرصت های توسعه ای (انتفاعی و غیرانتفاعی)

◀ منابع درآمدی شهرداری و نحوه محاسبه

◀ هزینه های جاری خدمات شهری و ...

نمودار شماره ۵- پارچوب تدوین تراز مالی و فیزیکی طرح



طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش  
نکته حائز اهمیت در تکمیل این مدل، امکان اصلاح و به روزآوری داده‌های پایه است که با توجه  
به تحولات توسعه‌ای شهر، کارآمدی برنامه را حفظ و زمینه احتمالی بازنگری در طرح را نیز با  
هدف افزایش میزان تحقق‌پذیری طرح، میسر سازد.

## ۸- کلیات ضوابط و مقررات

در چارچوب اجرای اسناد برنامه‌ای توسعه شهر - که در این سند تنها به اجمال به تعدادی از آن‌ها اشاره  
شد - کلیت ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین و فضا، در قالب فعالیت‌های مجاز، مشروط و  
ممنوع ارائه شده است. شایان ذکر است این سند، به تفکیک حوزه‌های برنامه‌ریزی تهیه و ارائه  
شده و به عنوان یکی از دستورات عمل‌های ابلاغی طرح جامع در تهیه طرح‌های تفصیلی مورد  
استفاده قرار خواهد گرفت.

## ۹- اسناد هدایت توسعه در حوزه‌های برنامه‌ریزی

محتوای اصلی اسناد هدایت توسعه در حوزه‌های برنامه‌ریزی، شامل چند بخش اصلی است:  
الف) شناسه‌های عمومی حوزه از دیدگاه طرح جامع: در این بخش به صورت چکیده به امکانات  
و مسائل ساختاری توسعه توجه شده است.  
ب) سیاست‌های توسعه و عمران شهر در حوزه: در این بخش به تفصیل امکان تحقق اهداف،  
راه‌رها و ساینست‌های طرح جامع مبتنی بر امکانات و محدودیت‌های هر حوزه استخراج و  
ارائه شده است.  
ج) ماموریت، نقش و جایگاه حوزه در فرایند توسعه شهر: با اتکا بر توان‌ها و قابلیت‌ها، یا در  
راستای کاهش مسائل و مشکلات شهر یا حوزه، با هدف تحقق سیاست‌های توسعه شهر در  
حوزه، نقش و ماموریت‌های اساسی هر حوزه مشخص و ارائه شده است.  
د) سند عمومی (جامع) توسعه حوزه: در راستای مراحل قبلی در هر حوزه، سند عمومی توسعه  
حوزه از دیدگاه طرح جامع ارائه شده است. این سند علاوه بر نقشه کاربری اراضی، نکات کلیدی  
و استراتژیک توسعه‌ای را نیز از دیدگاه طرح جامع متذکر شده است. در راستای اجرای این سند،  
چشم‌انداز کمی توسعه مشتمل بر برنامه‌ریزی سکونت، الگوهای سکونتی، سرانه‌های خدماتی



طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد مقدس..... خلاصه گزارش  
مقیاس شهر و پایین تر از آن، ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین و فضا و ... ارائه شده  
است.

## ۱۰- فرایند نظارت و بازنگری در طرح

در چارچوب وظایف طرح و با توجه به دوره اجرای پیش بینی شده برای آن، دوره‌های تجدیدنظر  
در طرح هر پنج سال بر اساس جایگاه، نقش و وظایف هر حوزه خواهد بود. تجدیدنظر در طرح  
به عنوان یک فرآیند همراه با:

۴ ارزیابی مستمر میزان پیشرفت برنامه‌ها و طرح‌ها

۴ شناسایی مشکلات و موانعی که در تهیه طرح اولیه مغفول مانده اند.

۴ بازنگری در راهبردها و سیاست‌های طرح در صورت لزوم

با تاکید بر عدم وقفه در طرح یا تأخیر در اصلاح آن به دلیل استمرار فرآیند تجدیدنظر اتفاق  
خواهد افتاد.

همچنین، یکی از اساسی‌ترین موضوعات در نظام پایش و اندازه‌گیری تحقق اهداف و راهبردهای  
طرح در هر حوزه، ایجاد نظام مدیریت اطلاعات زمین خواهد بود. در حوزه مدیریت اطلاعات  
زمین، توجه به موارد زیر حائز اهمیت بسیار است.

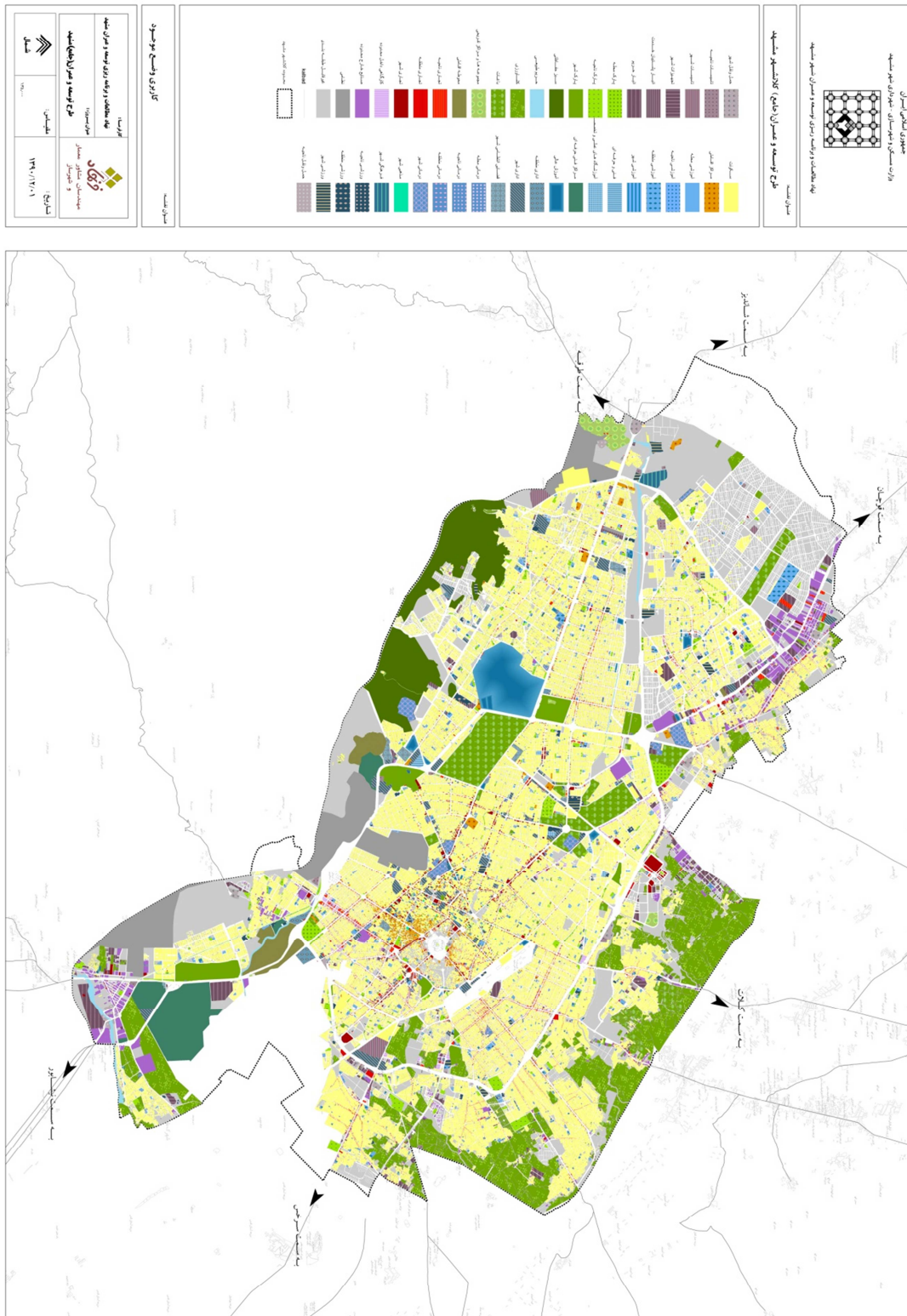
۴ تهیه نظام اطلاعات زمین

۴ نگهداری و به روز رسانی نظام اطلاعات زمین

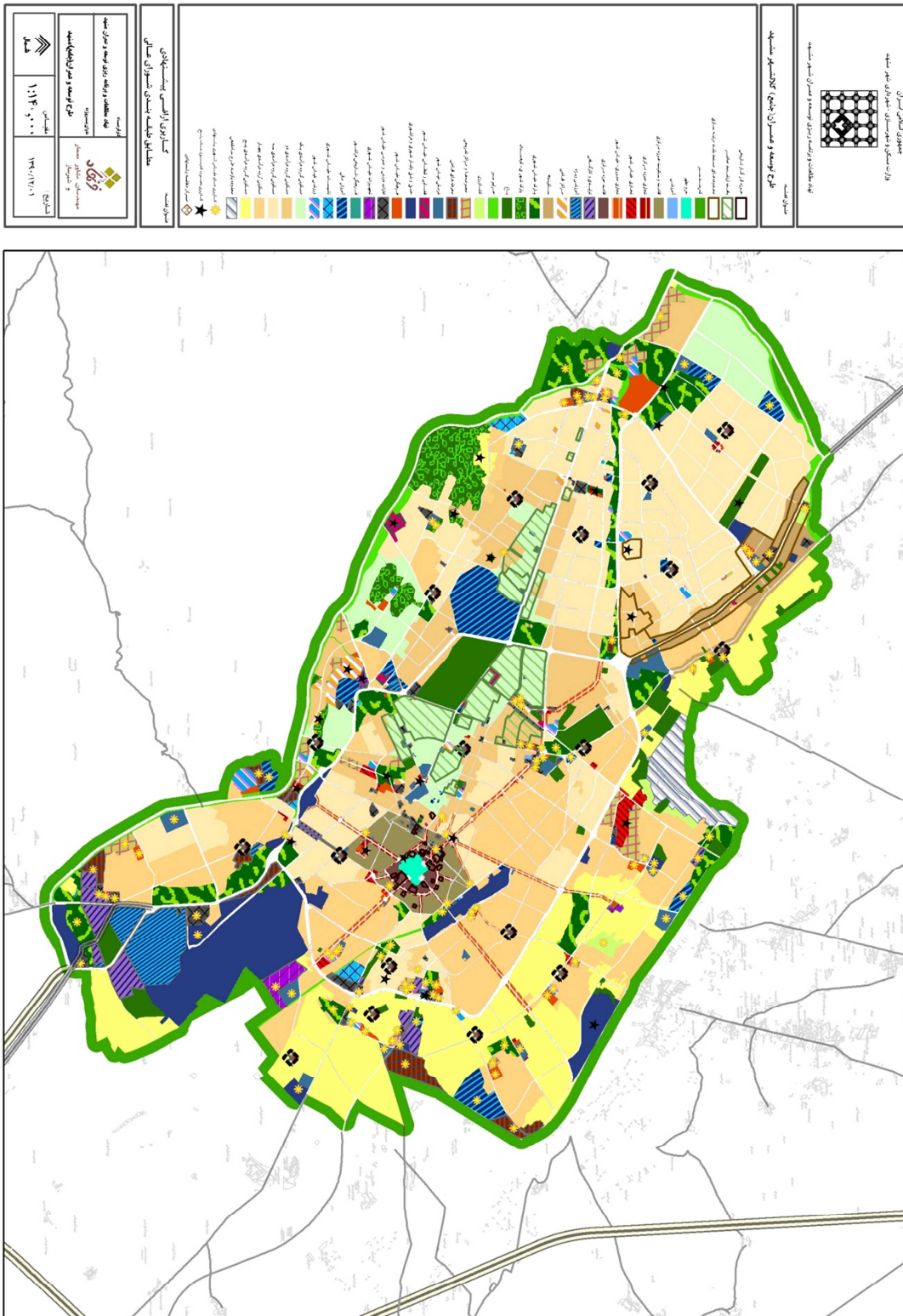
۴ اداره نظام پایش محیطی که هدف آن ردگیری تحولات موثر بر اجرای برنامه در سطح

طرح جامع مشهد خصوصا در تهیه طرح تفصیلی براساس طرح جامع خواهد بود،

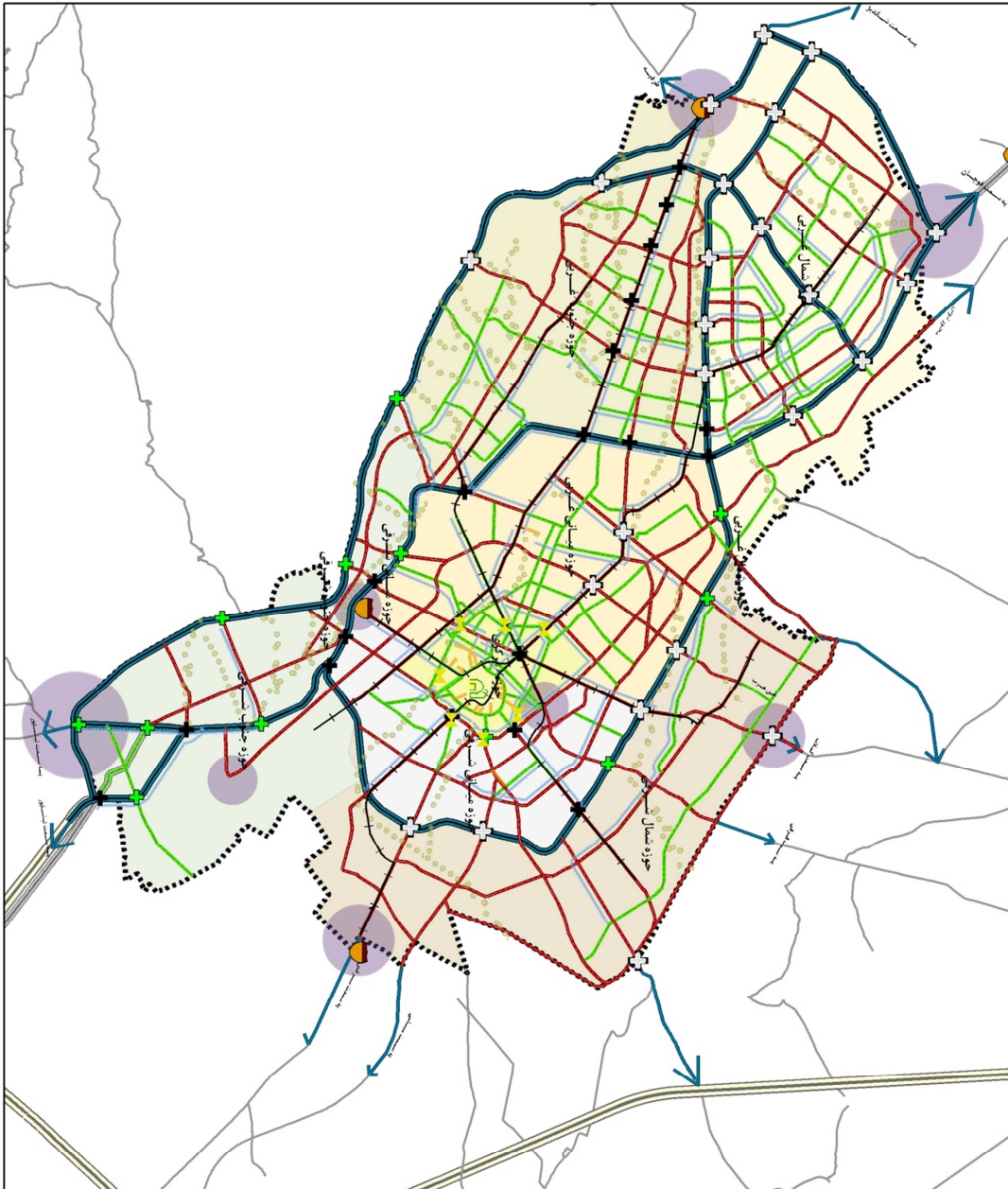
نقشه شماره ۹- کاربری اراضی شهر در وضع موجود (۱۳۹۰)



نقشه شماره ۱۰- کاربری اراضی پیشنهادی شهر (۱۴۰۵)



### نقشه شماره ۱۱- الگوی نظام حرکت و دسترسی



نقشه شماره ۱۲ - محدوده و حریم پیشنهادی (۱۴۰۵)

<p>جمهوری اسلامی ایران وزارت کشور و شهرسازی - معماری - بهسازی شهری توسعه منطقه‌ای و عمران و شهرسازی</p>	
<p>طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد</p>	
<p>موضوع: راه‌ها</p>	
<p>محدوده پیشنهادی: </p> <p>حریم پیشنهادی: </p> <p>مرز محدوده شهر مشهد: </p>	
<p>پوشش پهنایی: ۲۰۰ متر</p> <p>مساحت محدوده شهر: ۱۲۰۰ هکتار</p> <p>مساحت حریم شهر: ۱۰۰۵۸ هکتار</p>	
<p>موضوع: حریم و محدوده کلانشهر مشهد</p>	
<p>شماره نقشه: ۱۳۹۰/۱۳/۱۸</p>	

