



طرح حریم صوتی

طرح ویژه تفصیلی
بافت پیرامون حرم
مطهر امام رضا علیه السلام

خلاصه گزارش

آذر ۱۳۹۹ | ویرایش اول





مقدمه

محدوده

طرح حریم رضوی

اسناد



مقدمه

مقدمه

پس از گذشت قریب به ربع قرن مداخله همه جانبه در بافت پیرامون حرم مطهر رضوی و به دنبال تصویب ضرورت تجدیدنظر بنیادین در طرح ملاک عمل توسط شورایعالی معماری و شهرسازی در سال ۱۳۹۳، تهیه و تصویب برنامه راهبردی بهسازی و هدایت موزون توسعه در محدوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) در دستور کار این شورا قرار گرفته و متعاقب آن ضرورت تهیه طرح تفصیلی ویژه این محدوده در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۹ شورایعالی به تصویب رسید.

وفق صورتجلسه مشترک وزیر محترم راه و شهرسازی و استاندار محترم خراسان رضوی و نیز برپایه توافق صورت گرفته بین وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مشهد، تهیه طرح ویژه تفصیلی به دانشگاه تهران واگذار گردید که بر اساس قرارداد منعقد شده بین این دانشگاه و شرکت بازآفرینی شهری ایران، مطالعات و طراحی پروژه مذکور از تاریخ ۲۹ بهمن ۱۳۹۸ آغاز گردید.

توافق وزیر راه و شهرسازی و استاندار خراسان رضوی

۱۳ آبان ۱۳۹۸



جمهوری اسلامی ایران
 وزارت راه و شهرسازی

باسمه تعالی

وزیر

صورتجلسه مشترک وزارت راه و شهرسازی و استانداری خراسان رضوی در مورد
 طرح بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)
 تاریخ ۹۸/۱۳

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۸/۱۳
 شماره: ۱۱۷۲۲۱/۱۰۰/۰۲

- موضوعات مورد تاکید در خصوص هر گونه اقدام ساماندهی در بافت پیرامون حرم مطهر و تهیه طرح ویژه تفصیلی عبارتند از:
 - رعایت دقیق تذکرات مقام معظم رهبری، مندرج در نامه شماره ۱/۸۸ مورخ ۸۶/۱۵
 - استمرار هويت معنوی در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و حفاظت از قداست و روحانیت مکان
 - ایجاد زمینه‌های حضور و اسکان زائران کم درآمد در محدوده بافت پیرامون حرم مطهر
 - حمایت از جمعیت مجاور باقیمانده در بافت پیرامون حرم مطهر و صیانت از حقوق مجاوران و کسبه مشاغل خرد
 - تعیین تکلیف حقوق مکاتبه ایجاد شده در بافت پیرامون حرم مطهر و توافقات صورت گرفته وفق صورتجلسه مورخ ۹۸/۵/۱۳

۲. به منظور تسری تکلیف حقوق مکاتبه و تعیین نحوه برخورد با مصادیق پاسخگویی‌های صورت گرفته، شیوهنامه پیشنهادی در رد، توسط کمیته راهبردی و متشکل از نمایندگان استانداری خراسان رضوی، اداره کل راه و شهرسازی، شهرداری میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری طرف مدت دو هفته تهیه و به دبیرخانه شورایی شهرسازی و معماری ارسال گردید.

۳. چ بند ۲، حداکثر ظرف دو هفته، پس از طی مراحل قانونی در دبیرخانه شورایی شهرسازی و معماری، ملاک بری در خصوص مصادیق مورد نظر به عنوان حقوق مکاتبه، در شهرداری مشهد خواهد بود. نظارت بر حسن اجرای شیوهنامه یاد شده به عهده استانداری خراسان رضوی و اداره کل راه و شهرسازی می باشد.

دیده شیوهنامه موضوع بند ۲ توسط دبیرخانه شورایی شهرسازی و معماری، موضوع شکایت شهرداری مشهد متنی و شهرداری نسبت به اعلام انصراف از شکایت به دیوان عدالت اداری اقدام خواهد نمود.

۵. وزارت راه و شهرسازی با همکاری شهرداری مشهد، حداکثر تا پایان سال جاری نسبت به تهیه طرح ویژه تفصیلی بافت پیرامون حرم مطهر، در چارچوب مصوبه مورخ ۹۶/۴/۱۹ شورایی شهرسازی و معماری و با لحاظ نتایج بررسی حقوق مکاتبه، توسط مشاور طرح راهبردی اقدام خواهد نمود. تا زمان تهیه طرح تفصیلی، پاسخگویی، با استعلام از مشاور طرح تفصیلی صورت می پذیرد.

۶. به منظور انجام هماهنگی‌های لازم و تسریع در تعیین تکلیف اقدامات در بافت پیرامون حرم مطهر، مقرر شد نمایندگان تام‌الاجتبار دستگاه‌های استانی و نهادهای شهری مشهد مقدس، در جلسات کمیته حقوقی و شورای راهبردی طرح، حضور فعال داشته باشند.

علیرضا رزم حسینی
 استاندار خراسان رضوی

محمد اسلامی
 وزیر راه و شهرسازی

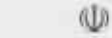
۵. وزارت راه و شهرسازی با همکاری شهرداری مشهد، حداکثر تا پایان سال جاری نسبت به تهیه طرح ویژه تفصیلی بافت پیرامون حرم مطهر، در چارچوب مصوبه مورخ ۹۶/۴/۱۹ شورایی شهرسازی و معماری و با لحاظ نتایج بررسی حقوق مکاتبه، توسط مشاور طرح راهبردی اقدام خواهد نمود. تا زمان تهیه طرح تفصیلی، پاسخگویی، با استعلام از مشاور طرح تفصیلی صورت می پذیرد.

توافق وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مشهد

۷ دی ۱۳۹۸



شهرداری مشهد



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

۳-۲. صندوق سرمایه‌گذاری طرح حرم‌های مطهر

۱. نقش‌پذیری و حضور موثر در شورای راهبردی طرح در چارچوب اختیارات و وظایف سازمانی
۲. مشارکت در تأمین اعتبار تهیه سند موضوع بند ۲ ماده ۱ تفاهم‌نامه (سند تحقق‌پذیری) با همکاری شهرداری مشهد، شرکت بازآفرینی (مقد) فرارواه به صورت مشترک با معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود.
۳. اقدام در راستای جلب و جذب مشارکت سرمایه‌های خرد افراد و نهادها و هدایت سرمایه‌گذاری در بافت پیرامون حرم با تأکید بر رویکرد معایب لغام شده در صورتجلسه مشترک مورخ ۹۸/۸/۱۳، بر مبنای سند تحقق‌پذیری طرح
۴. مشارکت با شرکت بازآفرینی و شهرداری مشهد در تأمین منابع مالی و اجرایی بسته تشویقی، جامع با هدف تسهیل و تسریع اجرای طرح، بر مبنای سند تحقق‌پذیری طرح

ماده ۳. هدایت و راهبری تهیه و اجرای طرح

۱. تصابت و راهبری طرح توسط شورای راهبردی طرح ویژه تفصیلی موضوع بند ۹ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و با حضور نمایندگان طرف‌های تفاهم‌نامه، نمایندگان نمایندگان باصلاحیت استاندارد خراسان رضوی، شورای شهر مشهد، آستان قدس رضوی، اداره کل راه و شهرسازی، اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی انجام می‌شود.
۲. شورای مذکور، به عنوان بازوی تخصصی و کارشناسی کارفرما، مسئول بررسی و راهبری طرح و نظارت بر اجرای طرح است.
۳. بررسی‌های شورا در چارچوب برنامه راهبردی شهرسازی و هدایت موزون توسعه در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و رویکردهای مترجم در صورتجلسه مشترک مورخ ۹۸/۸/۱۳ انجام می‌شود.
۴. دیرخاله شورا در معاونت شهرسازی و معماری مستقر خواهد شد. آیین‌نامه داخلی شورا، در اولین جلسه تهیه و پس از تأیید ملاکت صحت اقدامات شورا خواهد بود.

ماده ۴. مدت تفاهم‌نامه

این تفاهم‌نامه تا زمان تهیه و اجرای طرح تفصیلی معتبر است.

ماده ۵. نسخه‌های تفاهم‌نامه

این تفاهم‌نامه در ۵ ماده و در ۱ نسخه که هر یک حکم واحد دارند تنظیم شده و از تاریخ امضاء معتبر می‌باشد.

میلاد امینی
مدیرعامل صندوق سرمایه‌گذاری
طرح حرم‌های مطهر

تصمیمات کتبی
شهر همدان

محمدی عبوری
معاون وزیر و مدیرعامل
شرکت بازآفرینی شهری

فرزانه صادقی مالواجرد
معاون شهرسازی و معماری

ماده ۲. تکالیف و اختیارات

۱-۲. معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

۱. ارائه خدمات کارشناسی و تخصصی در رابطه با ارزیابی شرح خدمات پیشنهادی مشاور
۲. تشکیل شورای راهبردی طرح ویژه تفصیلی و برگزاری جلسات شورای راهبردی (وفق ماده ۳ تفاهم‌نامه)
۳. عقد قرارداد تهیه طرح موضوع بند ۱ ماده ۱ (طرح تفصیلی) و مدیریت تهیه طرح و تأیید پرداخت‌های مرحله‌ای (مشترک با شرکت بازآفرینی)
۴. عقد قرارداد تهیه طرح موضوع بند ۲ ماده ۱ (سند تحقق‌پذیری) و مدیریت تهیه طرح و تأیید پرداخت‌های مرحله‌ای (مشترک با شهرداری مشهد)

۳-۲. شهرداری مشهد

۱. نقش‌پذیری و حضور موثر در شورای راهبردی طرح در چارچوب اختیارات و وظایف سازمانی
۲. تأمین اعتبار تهیه سند موضوع بند ۲ ماده ۱ تفاهم‌نامه (سند تحقق‌پذیری) با همکاری صندوق سرمایه‌گذاری طرح حرم‌های مطهر و شرکت بازآفرینی (عقد قرارداد به صورت مشترک با معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود)
۳. ارائه مدارک مربوط به تهیه اسناد موضوع تفاهم‌نامه (نقشه‌های پایه، وضع موجود محدوده، وضعیت اجتماعی و اقتصادی، تعهدات و ...)
۴. ارائه مصادیق حقوق مکسب، وفق بند ۳ صورتجلسه مشترک ۹۸/۸/۱۳
۵. مشارکت با شرکت بازآفرینی در تأمین اعتبار و اجرای طرح‌های موضوعی دارای اولویت طبق اسناد طرح تفصیلی (با تأکید بر مسیرهای ویژه فرهنگی-تاریخی-آیینی)

۶. همکاری در هماهنگ‌سازی کلیه اقدامات اجرایی در بافت پیرامون حرم مطهر بر مبنای برنامه راهبردی مصوب شورای عالی

انتخاب دانشگاه تهران به عنوان مشاور طرح تفصیلی

۷ دی ۱۳۹۸



بسمه تعالی

جلسه ای در مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۹ در محل اداره کل راه و شهرسازی خراسان رضوی با حضور سرکار خانم مهندس صادق مالواجرد معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، جناب آقای دکتر عبوری معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، جناب آقای مهندس یزدان پناه معاون محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان رضوی، جناب آقای مهندس ابک مدیرکل محترم راه و شهرسازی خراسان رضوی، جناب آقای دکتر کلابی شهردار محترم مشهد مقدس و سایر اعضا منعقد و پس از بحث و بررسی، موارد به شرح زیر مورد تصمیم گیری قرار گرفت:

۱. با توجه به اهمیت تهیه طرح تفصیلی ویژه بازنگری بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و تأکید ریاست محترم جمهوری بر حساسیت هویتی شهرهای با ماهیت زیارتی در نامه اخیر، مقرر شد طرح تفصیلی ویژه فوق به دانشگاه تهران به عنوان نهاد دانشگاهی با بیشترین پیشینه شهرسازی و معماری واگذار شود، تا با بهره‌گیری از ظرفیت حرفه‌مندان ملی و بومی حوزه مطالعات شهری و در مشارکت با همه نهادهای ذی‌مدخل، مأموریت بازنگری انجام شود. با این تصمیم، تلاش می‌شود به جای سپردن کار در قالب رویه‌های معمول، سازوکاری که بتواند عزمی ملی و بومی با مشارکت و معاضدت نخبگان و نهادهای ذی‌مدخل را فراهم نماید، تدارک شود. برهه مطالعاتی محلی با استقرار در بافت، ضمن جلب مشارکت تمامی گروه‌ها، سمن‌ها و ساکنان قدیمی و فعلی، می‌تواند نفعان را به صورت مستقیم فراهم نماید.

های اعلامی مشاورین برای انتخاب مشاور جایگزین طرح جامع و هماهنگ کننده طرح های تفصیلی. انتخاب رتبه ای با اولویت مشاور پیشنهاد تهیه کننده طرح تفصیلی و تسریع در شروع کار مشاور به عنوان مشاور هماهنگ کننده طرح های تفصیلی مورد تاکید قرار گرفت. بدیهیست حضور مشاور فوق نافی انجام وظایف محلی مشاور و استفاده از نیروهای بومی، همکاری مشترک با مشاور بومی مورد تاکید می باشد.

۳. با توجه به مفاد قراردادهای منعقد با مهندسان مشاور تهیه کننده طرح های تفصیلی و ادعاهای مطروحه از جانب مهندسان مشاور شرقی، و در راستای حفظ مصالح منافع عمومی، و جلوگیری از ائتلاف بیشتر منابع و زمان، مقرر گردید تعیین فوریت صورت پذیرد. جهت تسریع در تدوین و تصویب طرح های تفصیلی دو حوزه فوق در ادامه، در اسرع با مشاور اصلاح انجام شود.

از طرح های تفصیلی که آماده تصویب می باشند، به کمیسیون ماده پنج جهت طی مراحل قانونی تصویب

۱. با توجه به اهمیت تهیه طرح تفصیلی ویژه بازنگری بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و تأکید ریاست محترم جمهوری بر حساسیت هویتی شهرهای با ماهیت زیارتی در نامه اخیر، مقرر شد طرح تفصیلی ویژه فوق به دانشگاه تهران به عنوان نهاد دانشگاهی با بیشترین پیشینه شهرسازی و معماری واگذار شود، تا با بهره‌گیری از ظرفیت حرفه‌مندان ملی و بومی حوزه مطالعات شهری و در مشارکت با همه نهادهای ذی‌مدخل، مأموریت بازنگری انجام شود. با این تصمیم، تلاش می‌شود به جای سپردن کار در قالب رویه‌های معمول، سازوکاری که بتواند عزمی ملی و بومی با مشارکت و معاضدت نخبگان و نهادهای ذی‌مدخل را فراهم نماید، تدارک شود.

جناب آقای مهندس یزدان پناه
 معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان
 رضوی

جناب آقای دکتر عبوری
 معاون وزیر و مدیرعامل شرکت باز آفرینی شهری
 ایران

سرکار خانم مهندس صادق مالواجرد
 معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

جناب آقای دکتر کلابی
 شهردار محترم مشهد مقدس

جناب آقای مهندس ابک
 مدیر کل راه و شهرسازی خراسان رضوی

جناب آقای مهندس یزدان پناه
 معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان
 رضوی

جناب آقای دکتر عبوری
 معاون وزیر و مدیرعامل شرکت باز آفرینی شهری
 ایران

جناب آقای دکتر کلابی
 شهردار محترم مشهد مقدس

عقد قرارداد تهیه طرح تفصیلی

شماره ۹۸/۵۲۴/۶۸۶۸/ص

تاریخ ۹۸/۱۱/۲۹

مبلغ ۱۱/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

تاریخ: ۱۳۹۸/۱۱/۲۹
شماره: ۹۸/۵۲۴/۶۸۶۸/ص
پرست: ندارد

بشمار

وزارت راه و ترابری
شرکت بازآفرینی شهری ایران

جناب آقای دکتر پورفتح
معاونت محترم پژوهشی دانشگاه تهران

باسلام

احتراما، به پیوست یک نسخه قرارداد به شماره ۹۸/۵۲۴/۶۸۶۸/ص مورخ ۹۸/۱۱/۲۹ با موضوع طرح پژوهشی تهیه طرح ویژه محدوده پیرامون حرم مطهر امام رضاع، به مبلغ ۱۱/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال، ابلاغ می گردد. مقتضی است وفق مفاد قرارداد و در چارچوب ضوابط مورد عمل اقدام فرمایید.

المهندس عزیزاله ماسی
مدیر کل امور حقوقی و قراردادی

رونوشت:

جناب آقای دکتر عبوری معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران جهت استحضار
سرکار خانم دکتر صادق مالواجرد معاون محترم شهرسازی و معماری به انضمام یک نسخه از قرارداد جهت استحضار
جناب آقای دکتر سیدالحسینی عضو محترم هیات مدیره جهت استحضار
جناب آقای مهندس اخوان عبداللهیان مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی به انضمام یک نسخه از قرارداد جهت استحضار
جناب آقای دکتر الماسی مفیدی سرپرست محترم معاونت فن و نظارت جهت استحضار

آدرس: میدان ونک، خیابان شهید خدایی، شماره ۵۱، صندوق پستی: ۴۳۳۲۹-۱۳۳۱۵، تلفن: ۸۷۵۷۱، دورنگار: ۸۸۷۷۳۸۲
وبسایت: www.udrc.ir، پست الکترونیکی: info@udrc.ir، کد آرماسی: ۹۱۷۴-۲۴۶۷-۴۱۱۳

برگزاری جلسات گفت‌وگو

تعداد	موضوع	تعداد	موضوع
۵	سازمان اجرایی پروژه حرمشهر	۱۱	نمایندگان محترم مشهد در مجلس شورای اسلامی
۹	سرمایه گذاران	۲	کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی
۴۷	شهرداری و شورای شهر	۱۲	وزارت راه و شهرسازی
۱۱	مدیران استانی	۲	وزیر راه و شهرسازی
۶	تبادل اطلاعات با سازمان های محلی	۱۲	دادگستری
۴۶	گفت‌گو با کارشناسان و متخصصان	۲۷	شهرداری ثامن
۳	کارگروه تعیین تکلیف پروژه‌های سرمایه‌گذاری	۱۲	آستان قدس رضوی
۳	بنیاد زائر امام رضا(ع) (زائرسراهای ارزان قیمت)	۷	استانداری، معاونت امور عمرانی و اداره کل پدافند غیر عامل استانداری خراسان رضوی
۲۱۵	مجموع		

مکاتبات با سازمان‌ها

۲۴۰ تعداد کل نامه های دریافتی از شهرداری منطقه ثامن

۷۰ استعلامات در خواست شده از منطقه ثامن

۶۰ پاسخ داده شده

۵۶ تعداد کل نامه های دریافتی از ارگان های استانی
(آستان قدس رضوی، استانداری، سازمان بازرسی، راه و شهرسازی،
دادگستری کل استان، میراث فرهنگی و ...)

۲۲۴ مکاتبات دفتر حریم با سازمان ها و ارگان های استان
(راه و شهرسازی، آستان قدس رضوی، شهرداری منطقه ثامن، شرکت گاز
استان، شرکت آب منطقه ای، میراث فرهنگی، استانداری و ...)

۶۵۰ مجموع



محرر دوده

تدقیق حوزه مداخله و حوزه بلافصل بر اساس اسناد فرادست مصوب

عبارت محدوده پیرامون حرم مطهر رضوی به بخشی از محدوده مرکزی شهر مشهد تلقی می‌شود که مرکزیت آن را هم از لحاظ کالبدی و هم از لحاظ کارکردی حرم مطهر حضرت رضاعلیه‌السلام شکل داده است. این محدوده با سایر محدوده‌های شهر از نظر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کاربری، تاریخی و ترافیکی متفاوت است. به عبارت دیگر محدوده پیرامون حرم مطهر، محدوده‌ای است که حضور زائران در آن مشهود بوده و کارکردهای محدوده را بنا بر نیازها و خدمات خود تغییر داده‌اند و در طرف دیگر سایر محدوده شهر بیشتر در اختیار شهروندان مشهدی است و کارکردهای محدوده با زندگی شهری معمول انطباق دارد. لازم به ذکر است که تاثیرات حرم مطهر رضوی با شدت کمتری تا فاصله‌های بسیار بیشتر و در کل شهر مشهد قابل درک است اما آنچه از محدوده پیرامون حرم مطهر به ذهن متبادر می‌شود، در واقع محدوده‌ای است که ارتباط کاملاً مستقیم داشته و به عنوان حریم یک می‌توان از آن نام برد.

این توقع وجود دارد که حوزه مداخله طرح، بخشی از محدوده حریم یک زیارتی باشد اما دلیل اهمیت تعیین حریم یک زیارت، مشخص کردن حوزه بلافصل طرح است. در واقع بخشی از محدوده یک زیارت که جزء حوزه مداخله نیست، به دلیل ارتباط نزدیک کارکردی می‌تواند به عنوان حوزه بلافصل تعیین شود.

مداخله در محدوده‌های شهری بدون در نظر گرفتن ارتباط آنها با حوزه کالبدی، عملکردی بلافصل آن می‌تواند به نقصان در برنامه‌ریزی و سیاستگذاری یکپارچه منتهی شود. به دلیل اهمیت ویژه حرم حضرت رضاعلیه‌السلام و کارکردها و ارتباط‌های موضوع زیارت در بافت همگن اطراف حرم، توجه به محدوده همگن پیرامون آن از اهمیت دوچندانی برخوردار است. از این رو در ابتدا باید محدوده‌های همگن پیرامون حرم مطهر که از نظر کارکردهای مختلف شهری مشابه هستند، مشخص شود. سپس با کم کردن محدوده طرح از آن، حوزه بلافصل احصاء شود. اهمیت این موضوع در این است که محدوده‌هایی که تاثیرگذار و تاثیرپذیر از حرم مطهر هستند، در قالب یک برنامه‌ریزی منسجم برای آنها تصمیم مشابه گرفته شود و در مقابل برای محدوده‌هایی که با موضوع زیارت ارتباط مستقیم کارکردی ندارند سیاستگذاری جداگانه صورت گیرد.

محدوده‌ای که امروزه بر اساس نظام برنامه‌ریزی به عنوان محدوده اطراف حرم از آن یاد می‌شود در تصویر صفحه بعد قابل مشاهده است. این محدوده طی مطالعاتی توسط مهندسين مشاور طاش تعیین شده است. در ادامه و با بررسی نظام‌های مختلف، این محدوده نیز با هر یک از نظام‌ها مقایسه خواهد شد.

تعیین حوزه بلافصل عملکردی محدوده طرح بر اساس کارکرد زیارت



محدوده ۳۶۰ هکتاری اطراف حرم
(محدوده طرح)

احصاء حریم یک زیارت

اهمیت شناسایی حریم یک زیارت

فرضیه

روش تدقیق محدوده

برنامه‌ریزی یکپارچه برای پهنه‌های زیارتی

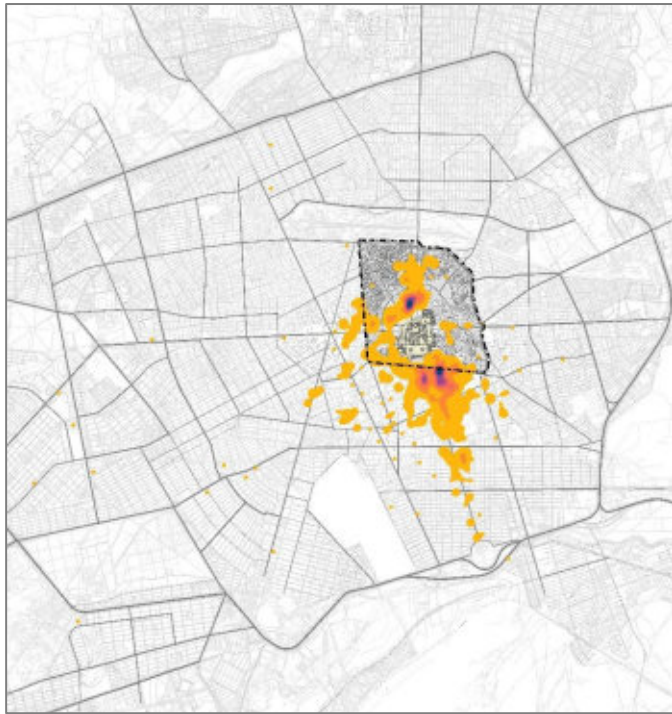
کنترل مداخله در پهنه‌های مجاور

عدم انطباق محدوده طرح طاش با حریم یک زیارت

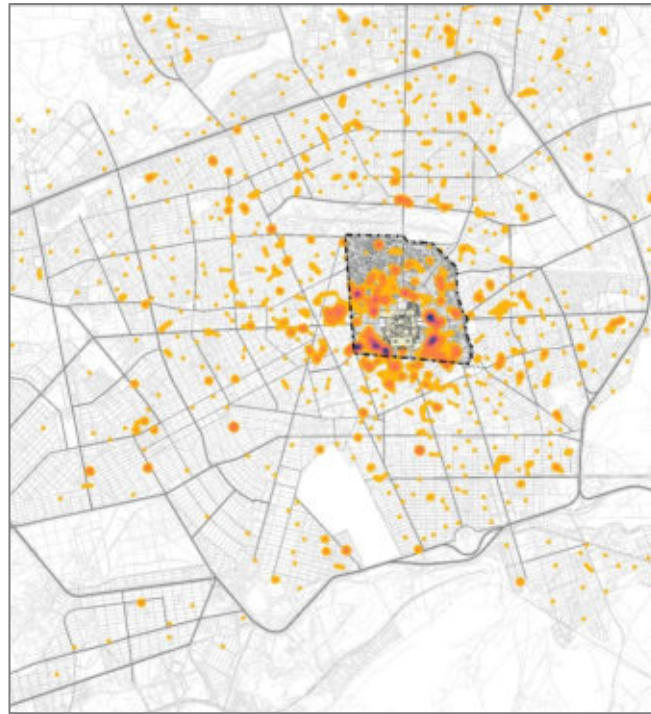
ضرورت تدقیق محدوده

نقش زیارتی این محدوده در نظام‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، کاربری و ترافیکی قابل مشاهده است.

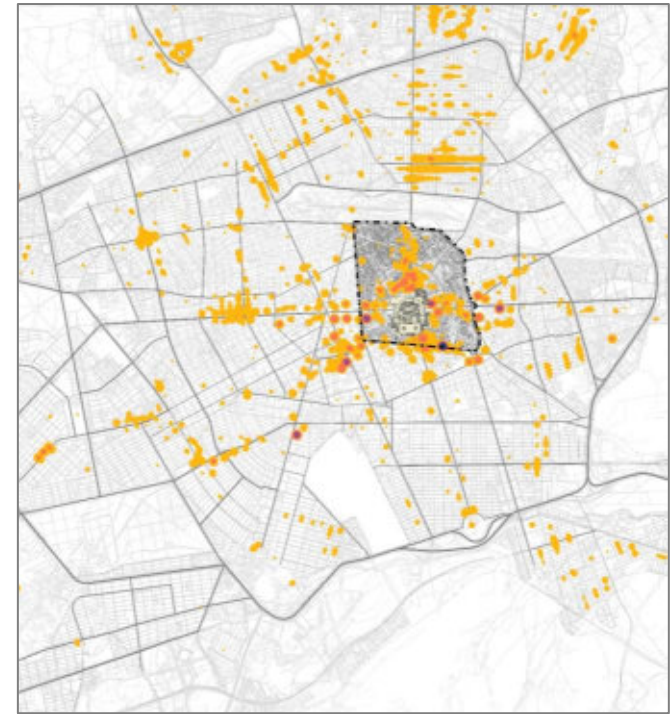
عوامل	کاربری و فعالیت	جمعیت	ترافیک	هویت و تاریخ
شاخص	پراکندگی مراکز اقامتی	تراکم جمعیتی	محدودیت‌های عبور و مرور	ادوار تاریخی شهر
	پراکندگی کانون‌های فرهنگی - هویتی			
	پراکندگی فعالیت‌های تجاری مرتبط با زیارت			



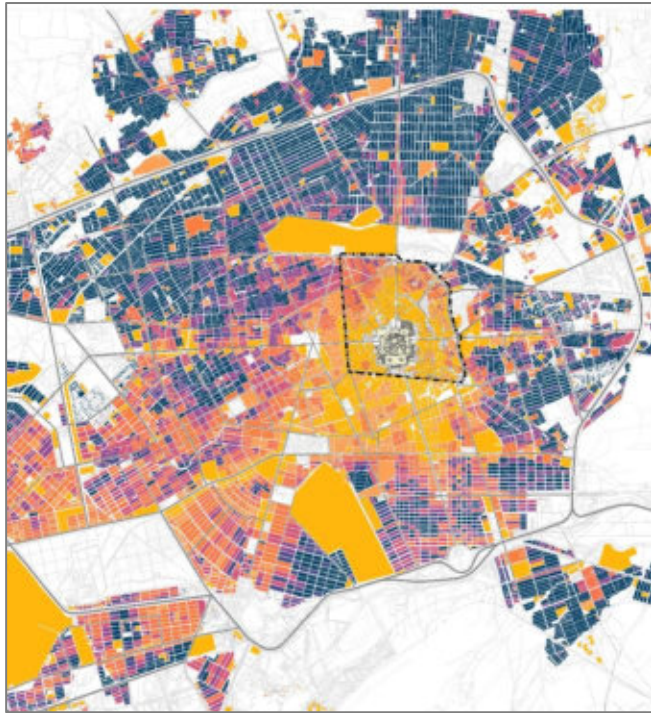
پراکندگی مراکز اقامتی



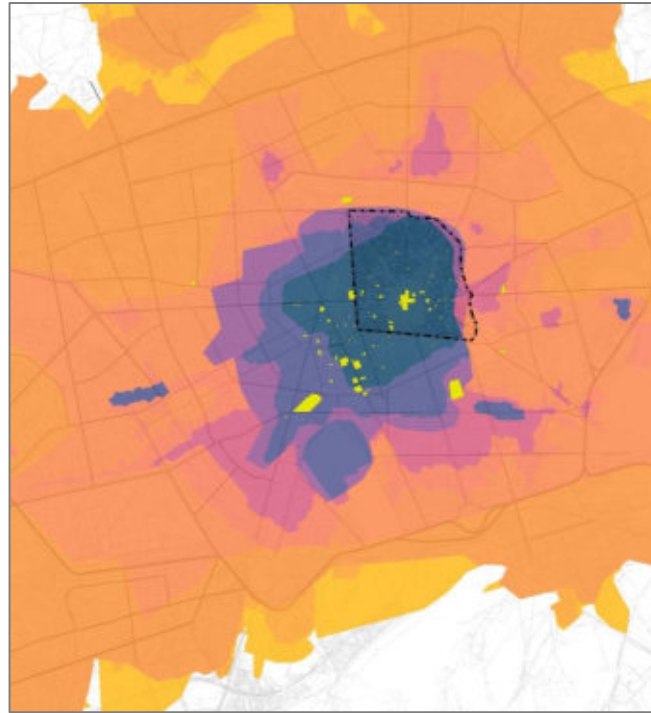
پراکندگی کاربری مذهبی



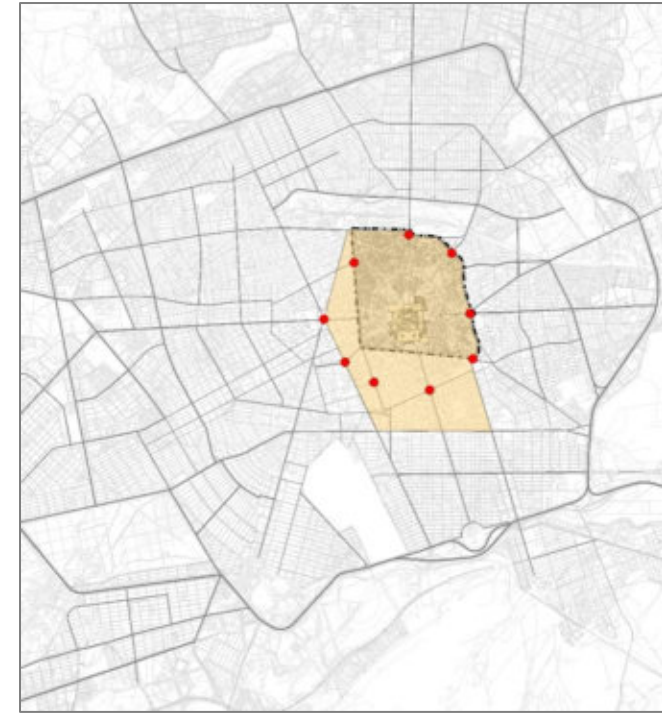
پراکندگی فعالیت‌های تجاری مرتبط با زیارت



نظام جمعیتی



توسعه شهر مشهد در ادوار تاریخی



محدودیت های ترافیکی پیرامون حرم مطهر

برهم‌زهی لایه‌ها

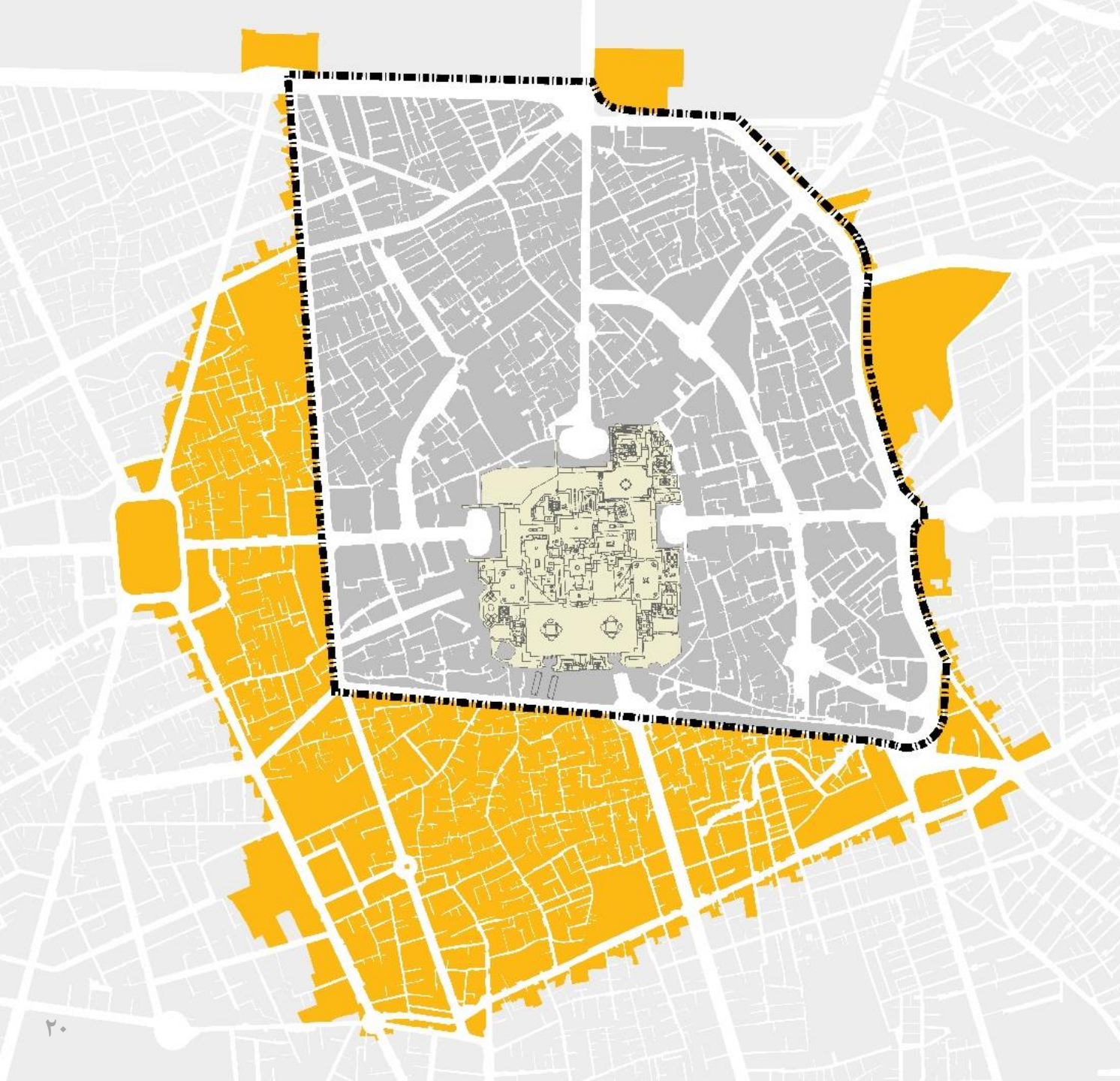


تعیین حریم یک زیارت

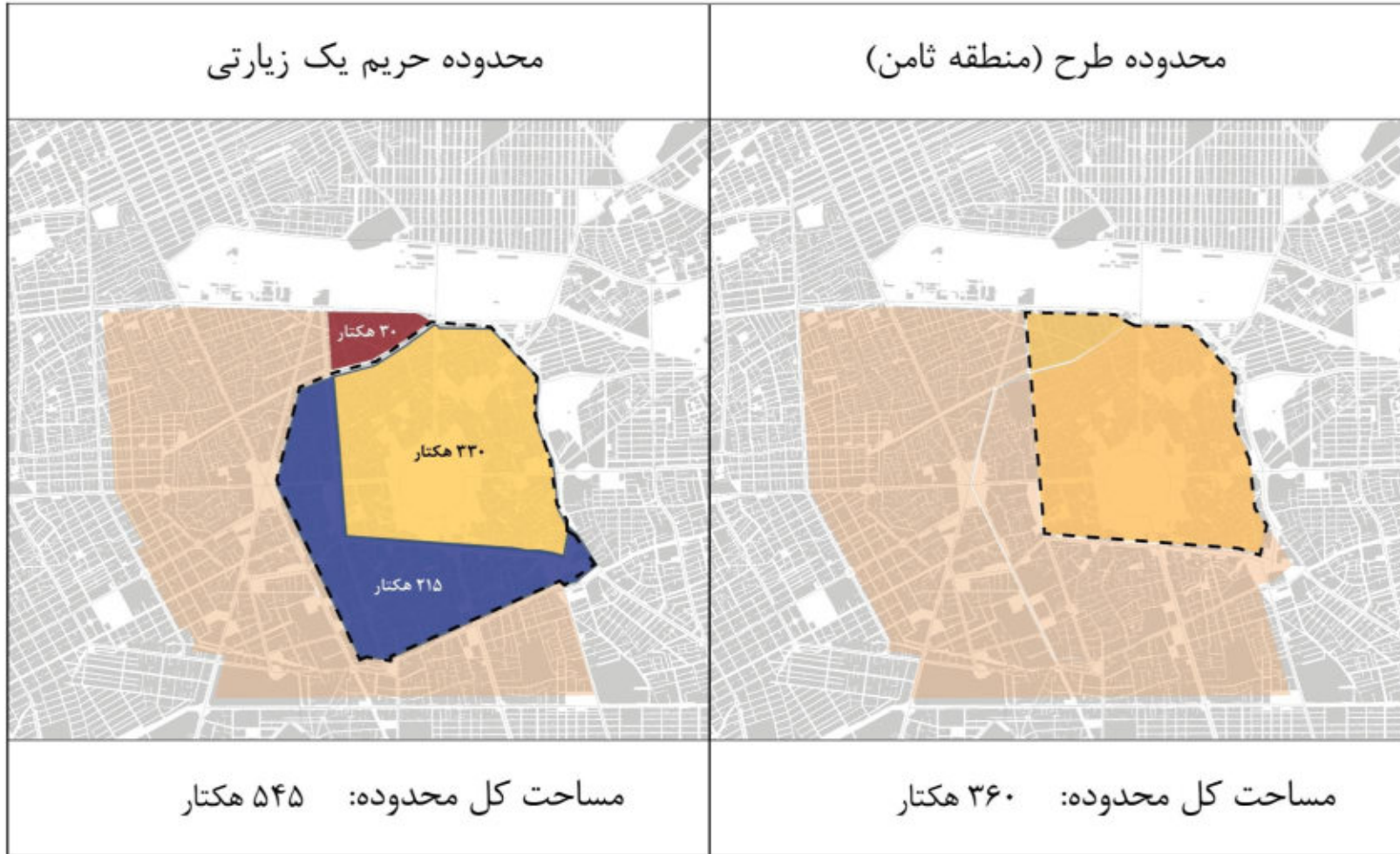
تدقیق محدوده



حوزه مداخله و حوزه بلافصل



مقایسه محدوده طرح با محدوده حریم یک زیارت





طرح حریم رضوی

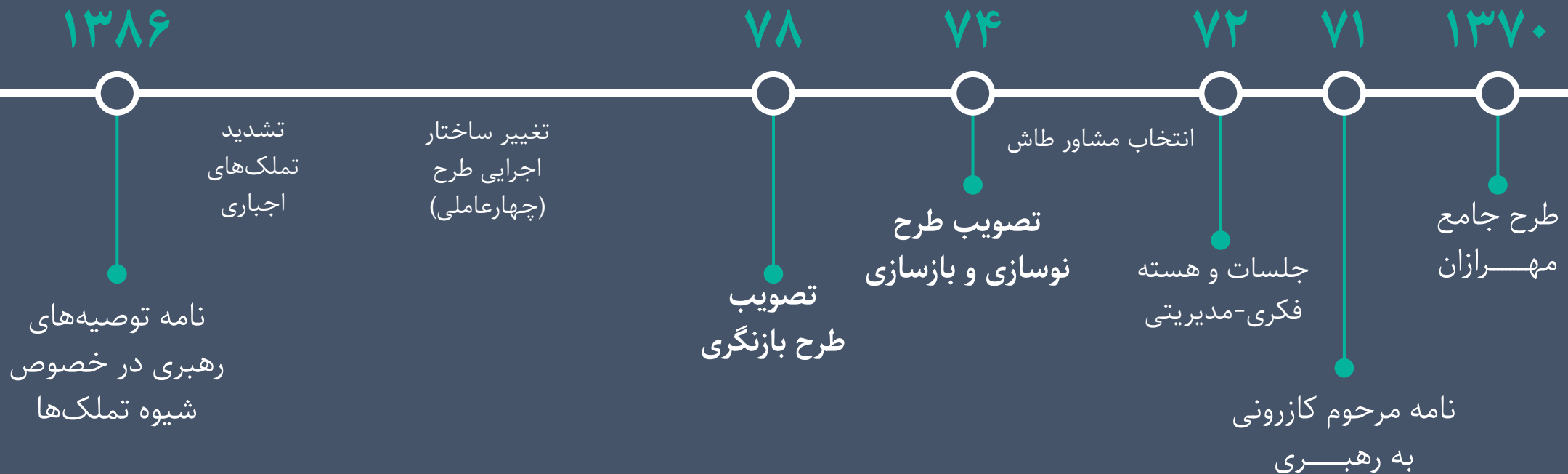
سیر مداخلات

ماموریت‌های بازنگری

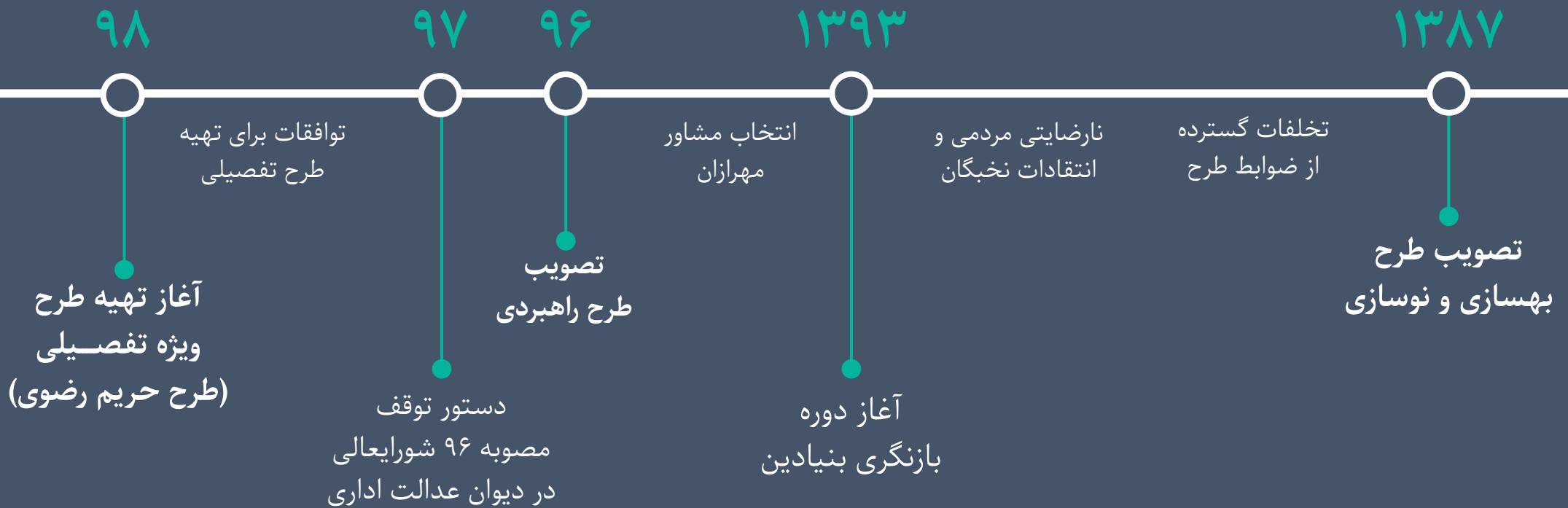
مبانی طرح

شبکه مسائل

سیر مداخلات در بافت مرکزی مشهد



سیر مداخلات در بافت مرکزی مشهد



مأموریت‌های بازنگری

- رعایت دقیق تذکرات مقام معظم رهبری، مندرج در نامه شماره ۸۸/۱ مورخ ۵/۱/۸۶
- رعایت بند نهم سیاست‌های کلی نظام در حوزه شهرسازی، ابلاغی به تاریخ ۲۹/۱۱/۸۹ از سوی مقام معظم رهبری
- استمرار هویت معنوی در بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و حفاظت از قداست و روحانیت مکان
- ایجاد زمینه‌های حضور و اسکان زائران کم درآمد در محدوده بافت پیرامون حرم مطهر و در نظر گرفتن گونه‌های متنوع اقامتی برای زائران از رده‌های مختلف اقتصادی
- حمایت از جمعیت مجاور باقیمانده در بافت پیرامون حرم مطهر و ارتقاء کارکرد سکونتی بافت، صیانت از حقوق مجاوران و کسبه مشاغل خرد و پرهیز از تغییر کارکردهای سکونتی به اقامتی و تجاری (حفاظت حداکثری از محلات مسکونی کمتر مداخله شده)
- حفظ شأن و جایگاه حرم مطهر امام رضا (ع) در سیمای شهری محدوده

مأموریت‌های بازنگری

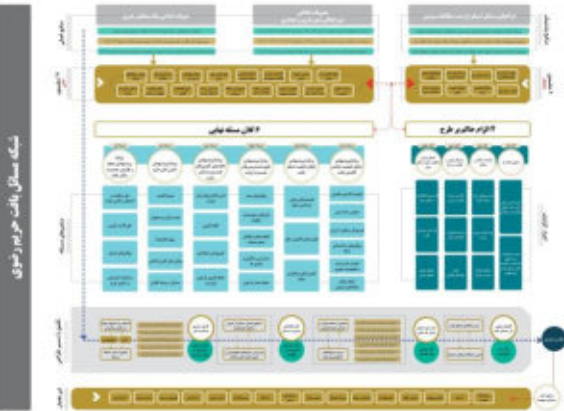
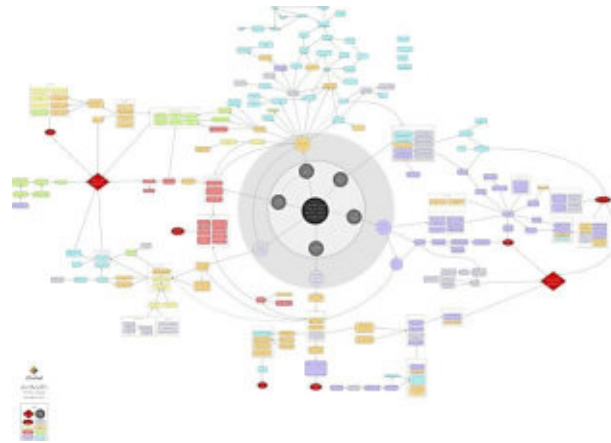
- در نظر داشتن ویژگی‌های بافت فرهنگی و تاریخی و بهره‌گیری متناسب از قابلیت‌های فرهنگی و تاریخی
- متعادل کردن بارگذاری کالبدی و مالی در منطقه با لحاظ تاب آوری زیست محیطی
- ایجاد همپیوندی با بافت پیرامون محدوده ۳۶۰ هکتاری با توجه ویژه به احیاء کانون‌ها، گذرهای تاریخی و آیینی و ساختارهای واجد ارزش اتصال دهنده محدوده طراحی به بافت پیرامونی در حوزه مرکزی
- ایجاد زمینه‌های احیاء و رونق بافت تاریخی پشت لبه‌ها، مبتنی بر ویژگی‌های بافت شهری زمینه
- ایجاد زمینه‌های مشارکت ساکنان در بهسازی و نوسازی تدریجی بافت و سازماندهی سرمایه‌های خرد افراد و نهادها
- رعایت حقوق مکتسبه بر اساس نتایج حاصل از بررسی‌های حقوقی (وفق بند ۱۱ مصوبه مورخ ۱۹/۴/۹۶ شورایعالی شهرسازی و معماری و صورتجلسه مشترك مورخ ۱۳/۸/۹۸)

طرح حریم رضوی

شبکه مسائل

منابع مورد استفاده جهت احصای شبکه مسائل بافت پیرامون حرم:

- منویات ابلاغی مقام معظم رهبری.
- مصوّبات ابلاغی شورای عالی شهرسازی و معماری.
- شبکه مسائل مستخرج در دو طرح تفصیلی ملاک عمل طاش و طرح راهبردی مهران.
- مجموعه پژوهش‌ها، مقالات و پایان نامه‌های دانشگاهی مرتبط با شبکه مسائل بافت اطراف حرم.
- مجموعه مسائل مستخرجه از تحلیل علمی نیازهای ذی نفعان و ذی نفوذان حقیقی و حقوقی بافت.



محیط زیست
پدافند
تأمین مالی
تعهدات طرح قبل
سازمان اجرایی

هویت
منظر
ارتباط با حرم
پیوستگی بافت
ارتباط با شهر

نظام دسترسی
اقامت
مجاورت
مالکیت
خدمات

چشم انداز

مدل تقسیم محتوایی
چشم انداز طرح حریم رضوی

لقب و نام	حرم شهر
ماهیت	پیونددهنده سازوار حرم و شهر از طریق تار و پودهای حسی، ادراکی، کارکردی و معنایی
عنصر ماهیت بخش	امر زیارت
جایگاه	الگوی بافت‌های زیارتی
آرمان	حیات طیبه در ساحت فردی و جمعی
اصول تحوّل	عقلانیت مدیریتی، معنویت اسلامی، عدالت حقوقی، شفافیت اطلاعاتی
هدف	عدالت در کم و کیف زیارت و سکونت
مسئولیت	خدمت کریمانه به زائر ضعیف و مجاور مستضعف
بازیگر اصلی	زائر و مجاور
مبنای توسعه	نیازشناسی حاضران بافت (نیازهای فرهنگی، زیستی، اجتماعی، مکانی، فضائی و..)
هویت فرهنگی	محفل آشنا برای دادوستد اندیشه‌های متفاوت و نقّاد در شبکه علمی-معرفتی پیشران متمرکز / زنده‌دلی انسانی / اخلاق‌مداری و ادب‌ورزی عمومی
هویت اجتماعی	سرمایه اجتماعی اُمّت حول امام (اعتماد اجتماعی، تعامل و تعاون و مشارکت، ایثار و دلسوزی مردمی و..)
هویت اقتصادی	اقتصاد دانش‌محور و تولیدمحور ملی با بازار بین‌المللی / اقتصاد منضبط خرد سکنه و کسبه محلی
هویت زیستی	طبیعت‌گرایی محیطی
هویت تاریخی	ارزش‌ها و میراث ملموس و ناملموس تاریخی / عنصر وقف و مسجد / نهاد هیأت و تشکل مذهبی- مردمی
هویت مکانی- فضائی	زیبائی، خوانائی، هویت و تشخّص فضائی، پیاده‌مداری، حس‌تعلّق
هویت محلی	محلّات زیست‌پذیر و زائرپذیر
شاخص کیفی	احترام به حق و مالکیت، کارآیی، هوشمندی، خلاقیت، روزآمدی، نظم

بازگشت به آینده (در تبیین مفهوم ژنوم)

ژنوم شهر؛ فصل مشترک یا روح اختصاصی

چنین به نظر می‌رسد که ژنوم یک واژه عاریه‌ای از علم ژنتیک باشد که گاه در قاموس مطالعات شهری نیز از آن به استعاره بهره گرفته می‌شود. ژنوم در تعبیر اصلی خود، مفهومی است که بواسطه آن می‌توان کل محتوای ژنتیک یک فرد انسانی را تشریح و بازتولید کرد. به اعتبار آنکه این مفهوم به خوبی معرف و مبین ماهیت شهر نیز هست، پس نوعی خوش سلیقگی در این وام‌گیری مشاهده می‌شود.

در واقع به اعتبار وحدت ژنوم همه اندام‌های یک موجود زنده، گوش و دست علی‌رغم تفاوت‌های کارکردی و شکلی از اشتراک برخوردارند. در نتیجه یک پیکره به وحدت موضوعی و تناسب و تجانس و یکپارچگی می‌رسد و به موجود زنده توانایی تشخیص عضو خود از عضو بیگانه را می‌دهد.

ژنوم : کجایی شهر و کیستی اهل آن

واقع شدن شهر در یک محیط معلوم و خاص، و تعاملی که به روزگاران میان ساکنین و آن محیط شکل می‌گیرد، منجر به پدیدار شدن نسبتی ناگسستنی میان آن مکان و جامعه انسانی‌اش می‌شود که نتیجه آن جایی شدن این شهر و کسی شدن اهالی‌اش است. در دل اهل این «جا» رازهایی وجود دارد که فقط آنان بواسطه انتقال از نسل‌های متوالی می‌شناسند. بدون اشراف بر این رازها، و تکاپو برای حراستشان از کون و فساد گذر زمان، زندگی در آن «جا» نیز ناممکن است. بدین اعتبار حافظ ژنوم شهر، اهل شهرند. پس اگر شهری ویران شود اما اهلیش زنده باشند آن شهر دوباره احیا می‌شود اما اگر شهری، هر قدر عظیم و پررونق، از اهالی خالی شود، به حیث ژنوم مرده است و حتماً کالبدی خالی از زندگی خواهد شد.

شهری که ژنوم دارد، به یک سامانه یا اکوسیستم انسانی ارتقا یافته که در آن همه ابعاد و جوانب حیات آدمی، از مراتب مادی - مثل نیازهای طبیعی و مناسبات اجتماعی - تا مراتب معنایی - مثل ساحت روایت و تجرد - تحقق یافته است و اهل شهر در تمام این مراتب عضویت دارند. شهر دارای ژنوم به حیثیت مرتبه رواییش دارای قصه و اسطوره است؛ اسطوره‌ای که در باور تک تک اهالی عین حقیقت است و آنان تمام شهر خود را به اعتبار مرتبه روایی مثل کف دست می‌شناسند؛ شناختی که نزد یک مهمان، گردشگر، عابر، یا کارشناس بیگانه حاصل نمی‌شود.

درک این مسئله از اهمیت فراوانی برخوردار است که ژنوم یک شهر در اثر اراده و خواست عده‌ای و به صورت آمرانه ایجاد نمی‌شود بلکه طی فرایندی تاریخی و اجتماعی پدید می‌آید. پس طبیعی است که زیستگاه‌های بزرگ اما روزگار ندیده، ژنوم نداشته باشند و بدین اعتبار شهر هم محسوب نشوند. زیرا جایگاه ژنوم و مخاطب آن، دل است. شهر باید صاحب دل شود تا میان آن و اهالی‌اش راهی برقرار باشد. به همین دلیل هم کسانی که اهل یک «جا» هستند آنرا به هر جای دیگر ترجیح می‌دهند و هنگام دوری، حتی اگر در بهشت‌آسائین مکان جهان هم باشند، برای شهر خود دل‌تنگی می‌کنند.

بی شک ژنوم هر شهر به دلیل تفاوت‌های محیطی و تاریخی یگانه است. پس مسائل اصلی هر شهر نیز اختصاصی و منحصر بفرد هستند. در واقع آنچه می‌تواند جهانشمول باشد و از قید مکان آزاد، مراتب اعتباری و قراردادی شهر است که مادون ژنوم قرار می‌گیرد. حتی اگر بتوان از منظر بیماری‌ها و جوه مشترک پرشماری میان شهرها برشمرد اما از آنجا که ژنوم آنها یکسان نیست، راه درمان نیز یکسان نخواهد بود و در مسیر حل مشکلات شهر باید حتماً مراعات ژنوم را نمود.



شهر زیارتی

ژنوم شهر زیارتی امر زیارت است. یعنی علت العللی که شکل گیری فعالیت ها، معابر، سلسله مراتب و توده گذاری احجام شهری را سبب شده و نسبت به هر افزوده جدیدی به این شاکله واکنش مثبت و منفی از خود بروز می دهد. از این منظر توان بازیابی و بازسازی، اخلاق ترمیم و توسعه و حتی تهدیدها و بیماری های محتمل یک شهر زیارتی خود را با این دال مرکزی تنظیم می کنند. چرا که مزیت اصلی انتظام دهنده به مزیت های رقابتی و نسبی در حیات شهری یک شهر زیارتی خود را وابسته به زیارت تعریف کرده است. چنانچه باید دقت داشت عوامل زمینه ای و یا مزیت های رقیب دیگری که طبیعتاً در حیات یک مجموعه شهری بروز خواهند داشت نیز می توانند افزایش دهنده و کاهش دهنده ویژگی های ساتح از این ژنوم باشند و در صورت سبقت آنها بر امر زیارت، شهر با تغییری ماهوی روبرو خواهد شد و یا به عنوان موجودیتی دورگه قابل شناسایی است. وضعیتی که به خودی خود حسن و یا عیبی را بر شهر مترتب نمی سازد مگر آنکه با صدمه به امر زیارت، توان زیستی و اقتصادی شهر زیارتی را فروبکاهد. از این رو قرائت یک شهر زیارتی در طول حیات تاریخی اش از جنبه هایی چون سازمان فضایی، شبکه معابر، نظامات فعالیتی و خصلت های منظرین، نه یک خوانش زمان مند، بلکه یک خوانش علی و سبب شناسانه است که تلاش می کند تا نقشه ژنتیکی شهر برای پیش بینی و یا بعدتر درمان آن تدقیق کند.

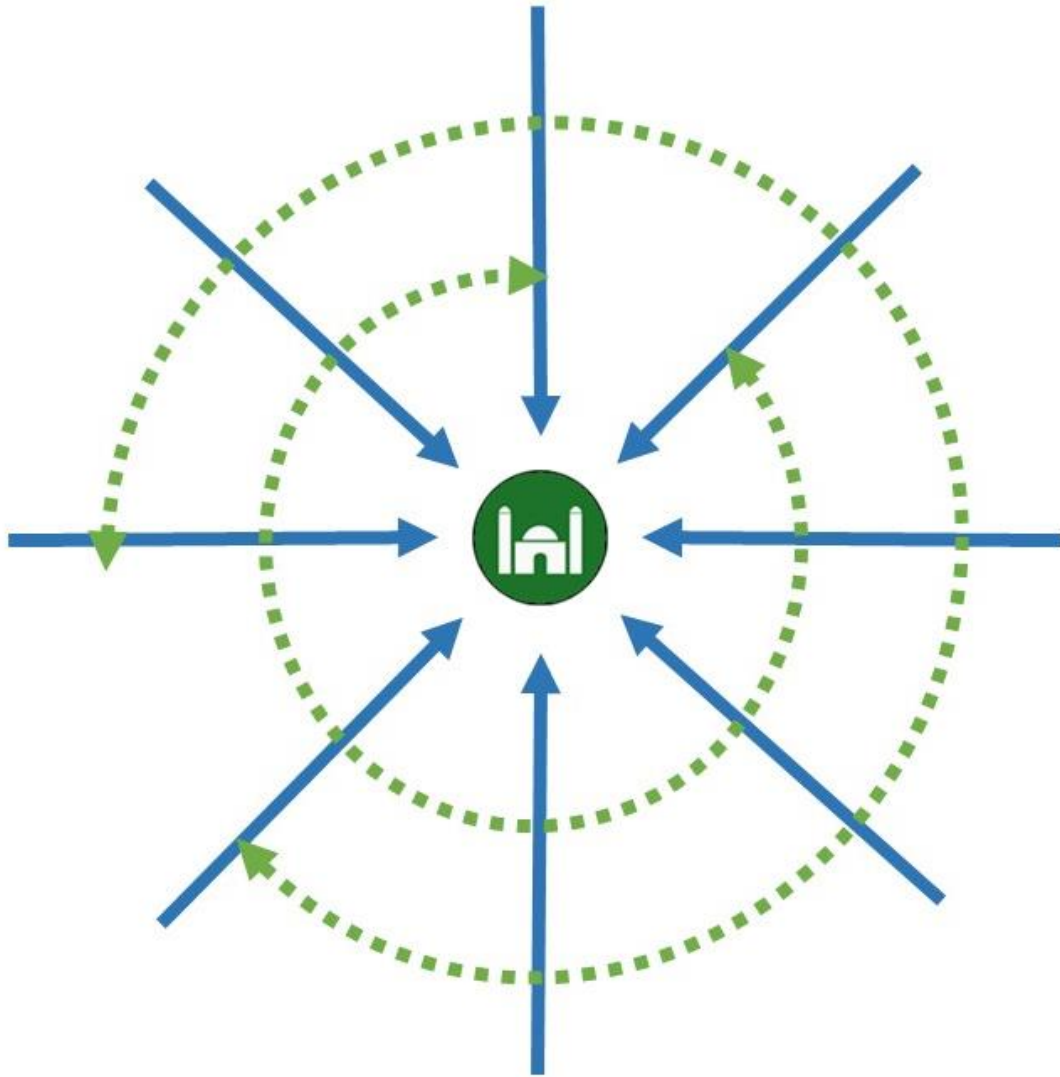
الگوی تار و پود

می توان دو رفتار اصلی را در شکل گیری و توسعه تاریخی مشهد اثرگذار دانست. نخست تشرف به حرم و دوم سکونت در مجاورت آن. هر دو رفتار نیز نسبت مشخصی با امر زیارت برقرار می کنند. در رفتار نخست که اتصال یک پاره خط به یک نقطه است، مبادی گوناگون جغرافیایی به یک نقطه متعین متصل می شوند و با توجه به هندسه پیرامون - مرکز، ساختاری شعاعی را ایجاد می کنند. رفتار دوم اما که مبتنی بر سکون و قرارگیری در مجاورت نقطه مذکور است در گرد آن تعریف شده و شبه های تبادلاتی خود را نیز به صورت دایره های هم مرکز توسعه می دهد.

استخوان بندی سازمان فضایی شهر زیارتی محصول برهم نهشت این دو ساختار شعاعی و حلقوی است که متشکل از تار و پودهایی با ریشه های مشترک اما مزیت ها و ویژگی های متمایزند. پذیرش این ساختار به عنوان ژنوم فضایی این شهرها، مقایسه و پیجویی آن ها در هیبت شهرهای زیارتی دیگر را نیز ضرورت می بخشد.



شهر زیارتی

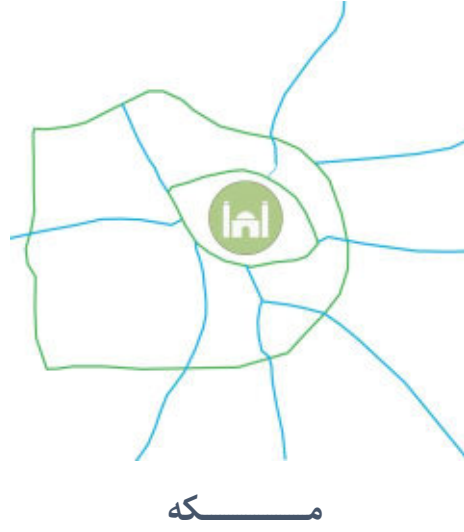


مدل مفهومی تار و پود در شهرهای زیارتی

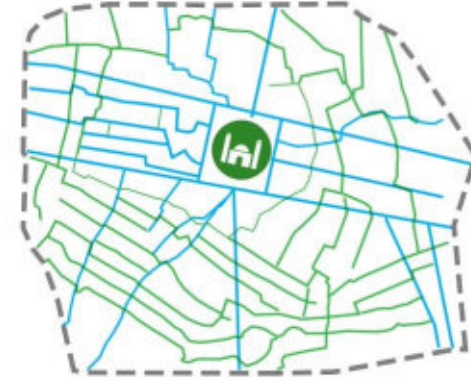
طرح حریم رضوی شهر زیارتی



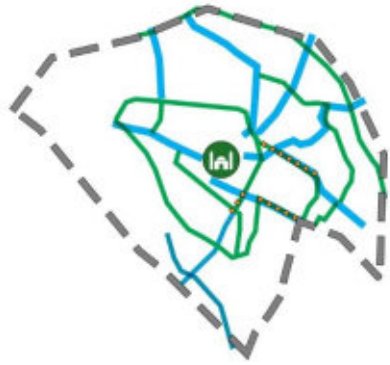
مدینه



مکه



نجف



کاظمین



کربلا



سامرا

مدل‌های ساختاری حرمشهر

توضیحات	ساختار تار و پودی	شهر
تحقق متعادل حرمشهر		مشهد
تحقق متعادل حرمشهر		مدینه
گسست های فضایی به سبب بستر جغرافیایی		مکه
غلبه پودها بر تارها		نجف
غلبه تارها بر پودها		کاظمین
دوگانگی و تبدیل تار و پود		کربلا
حرم و شهر مجزا		سامرا

ویژگی‌های تار و پود

ویژگی	تار	پود
فعالیتی	۱. فعالیت‌ها بیشتر معطوف به زائرین ۲. هسته‌های متمرکز فعالیتی ۳. وجود دانه‌های درشت مقایس ۴. تنوع دانه بندی لبه‌ها ۵. تارهای اصلی مرز محلات با یکدیگرند	۱. فعالیت‌ها بیشتر معطوف به مجاورین ۲. تنوع فعالیتی بیشتر ۳. تکثر فعالیت و عدم تمرکز ۴. ریزدانه‌گی لبه‌ها ۵. گره‌های پودها بر مرکز محله منطبق است.
دسترسی	۱. نزدیک‌ترین مسیر دسترسی ممکن به حرم نسبت به نقطه مبدا ۲. همگرا به یکدیگر با هدف تسهیل تشریف ۳. جز معبر یا حرم به نقطه دیگری ختم نمی‌شود. ۴. استفاده از پود به عنوان انتقال دهنده به تار بزرگتر ۵. با نزدیکی به حرم عرض معبر کاهش می‌یابد ۶. شریانی‌های فرعی منشعب معمولاً نقش پود دارند.	۱. متصل کننده مسیرهای تشریف ۲. واگرا نسبت به یکدیگر با هدف پوشش حداکثری پهنه‌ها ۳. انتقال دهنده بین پهنه‌ای ۴. می‌تواند به هر نقطه‌ای بن بست شود. ۵. عرض معبر با طول معبر همبستگی مثبت دارد. ۶. شریانی‌های فرعی منشعب معمولاً بن بست هستند.
منظر	۱. دیدهای متوالی پیدا و پنهان به عناصر حرم ۲. خط آسمان شکسته	۱. دیدهای منقطع و نقطه‌گریزهای پنهان ۲. خط آسمان یکنواخت

مقایسه با شهرهای تک هسته‌ای

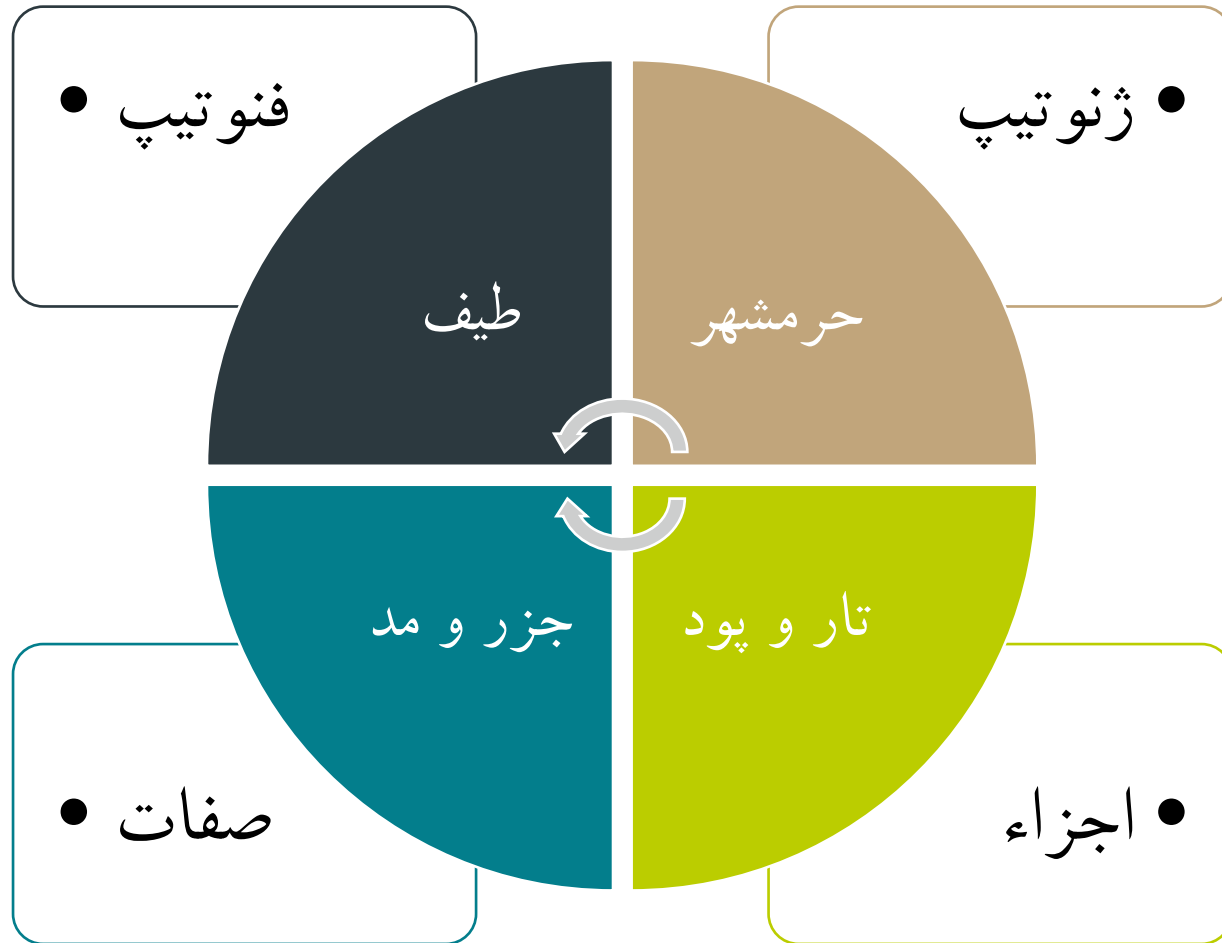
شهر زیارتی	شهر های تک هسته‌ای	
هسته اولیه مکان زیارتی	هسته اولیه صنعتی و خدماتی	تفاوت
لایه اولیه بعد از هسته مرکزی خدماتی (خدمات زیارت) است.	لایه اولیه بعد از هسته مرکزی سکونتی است.	
با فاصله از هسته مرکزی ارزش اقتصادی کاهش می یابد	با فاصله از هسته مرکزی و نزدیکی به حومه ارزش زمین افزایش می یابد.	
حرکت آونگی به صورت نامنظم و به صورت اختیاری بین هسته و پیرامون شاهد هستیم.	حرکت آونگی به صورت منظم و در جهت رفع نیازهای روزمره و کار بین هسته و پیرامون شاهد هستیم.	
تفاوت بین لایه ها بصورت طیف تغییر می کند.	مرز بین لایه ها و هسته قابل تمییز است.	
با فاصله از مرکز رنگ و بوی سکونت بیشتر می شود.	با فاصله از هسته مرکزی رنگ و بوی سکونت بیشتر می شود.	تشابه
بین هسته و پیرامون سلسله مراتب عملکردی حاکم است.	بین هسته و پیرامون سلسله مراتب عملکردی حاکم است.	
با فاصله از هسته تراکم فعالیتی کاهش می یابد.	با فاصله از هسته تراکم فعالیتی کاهش می یابد	

مقایسه با شهرهای ستاره‌ای

مشهد	شهرهای ستاره‌ای	
		تفاوت
دارای هسته مذهبی و تراکم فعلیتی زیاد در لایه اول است	دارای مرکز عمده خدماتی با تراکم زیاد و کاربری مختلط است.	
با فاصله از مرکز تراکم فعلیتی کاهش و تنوع فعلیتی افزایش می‌یابد.	با فاصله از مرکز تراکم و اختلاط فعلیتی کاهش می‌یابد.	
دارای محورهای ازتباطی است که بصورت شعاعی پیرامون به سمت مرکز تقرب پیدا می‌کند.	دارای محورهای ازتباطی است که بصورت شعاعی از مرکز رو به بیرون گسترش می‌یابد.	تشابه
مراکز جدید در امتداد خطوط ارتباطی با درجه اهمیت پایین تر نسبت به مرکز اصلی شکل می‌گیرند.	مراکز جدید در امتداد خطوط ارتباطی با درجه اهمیت پایین تر شکل می‌گیرند.	
با فاصله از مرکز اهمیت محورهای حلقوی افزایش می‌یابد.	با فاصله از مرکز اهمیت محورهای حلقوی افزایش می‌یابد.	

چارچوب نظری

حرمشهر ژنوم شهرهای زیارتی است که خود را در ساختار تار و پودی مسیرهای تشریف و معابر پشتیبان نشان می‌دهد. این ژنوم در هندسه‌ای طیفی، تحت تاثیر جزر و مدی امر زیارت، بهینگی خود را در انتظام معنا، منظر و فعالیت آشکار می‌کند. هر مداخله‌ای که بدون فهم این ژنتیک صورت بپذیرد به فرسایش توامان شهر و عنصر مداخله‌کننده منجر خواهد شد.



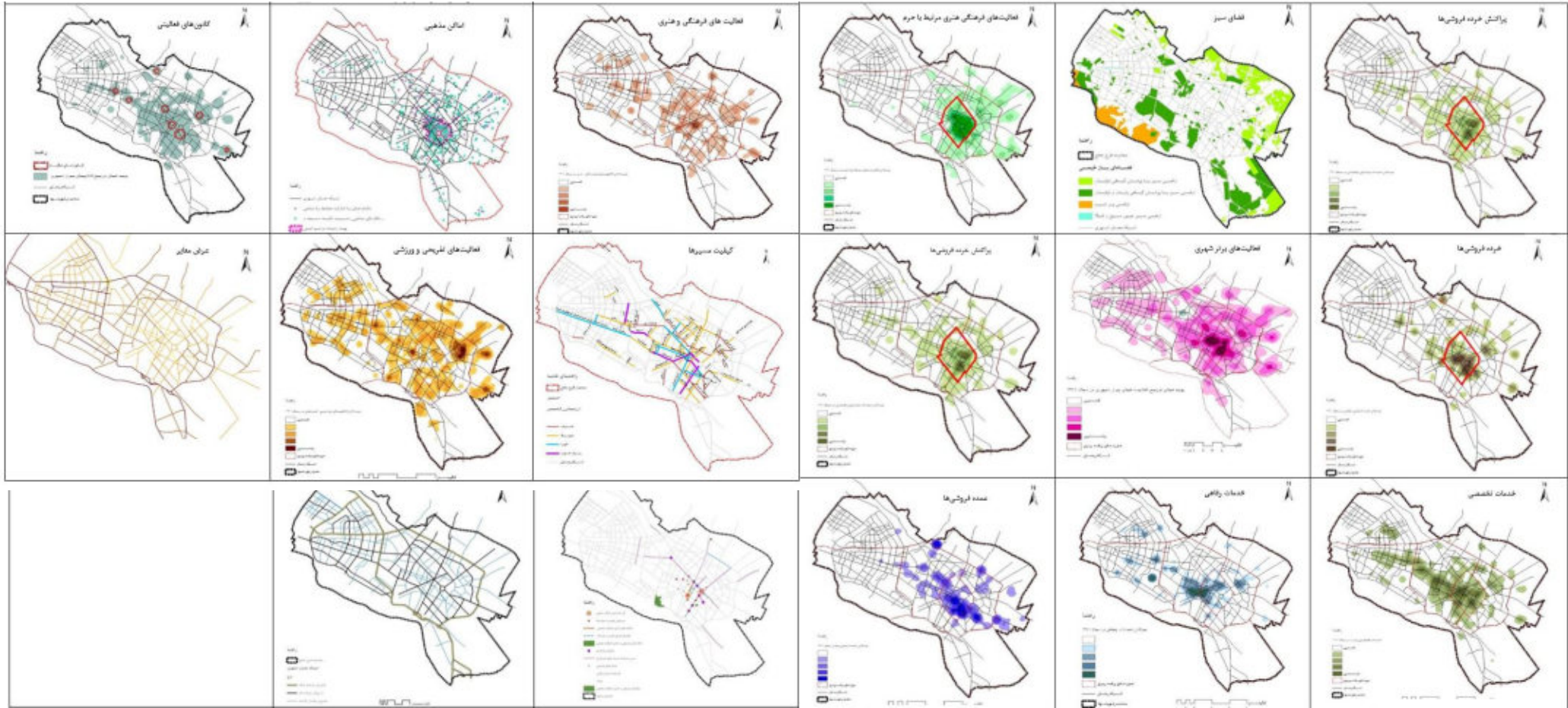
تارینگی و پودینگی طیفی

با توجه به ریخت شناسی بستر و موضوعات خاصی که هر کدام از شهرهای زیارتی در مقیاس کلان یا خرد با آن مواجه هستند، در بسیاری از موارد با خروج از تعریف تار و پود مواجهیم که مبتنی بر شناخت عمیق تر، تعریف دقیق تر و انعطاف پذیر تر را ضروری می سازد. این موارد شامل ایفای نقش جایگزین تار و پود در بخشی از مسیر، همپوشانی آنها در محدوده هایی و یا اصولاً وجود معابری دورگه است که در مسیری طولانی هر دو ویژگی ها را بازنمایی می کنند، مانند نقشی که محورهای اصلی ورودی به دره مکه ایفا می کنند. همچنین جزر و مد زیارت که در ایام مختلف سال حضور حداکثری و حداقلی زائر را باعث می شود از جمله عواملی است که سبب می شود در برهه ای تمام معابر کارکرد تار و یا عمده آنان کارکرد پود پیدا کنند. فلذا می توان چنین برداشت کرد که تار و پود نه ویژگی ذاتی، بلکه کیفیت هایی عرضی هستند که به سبب رویه های زیستی در شهر برخی معابر را شامل می شوند. چه اینکه در طول حیات شهری با تخریب ها و تغییرها ممکن است پودها به تارها و یا بالعکس تبدیل شوند، همانند پودهای متصل به محور صحن جدید حضرت زهرا در نجف که اکنون کارکرد تاری پیدا کرده اند. لذا می توان برای هر معبری این بخت را قائل بود که در تمام و یا بخش هایی از طول خود، در همه سال و یا ایامی خاص، طیفی از تارینگی و پودینگی را به عنوان دو کیفیت متناظر بازنمایی کند.

طیف نمایی حرمشهری

تارینگی و پودینگی نه تنها در مقیاس معبر که در مقیاس پهنه نیز قابل احصاء است. همانطور که در بند پیشین گفته شد، نظر به خاصیت جزر و مدی بافت های پیرامون حرم های زیارتی که خصلت هایی پویا را در شبکه معابر القاء می کنند، پهنه ها که مجموعه ای به هم بافته از فعالیت و معابر را شامل می شوند، می توانند تحت تاثیر این جریان دارای قطبیت های تارینگی و پودینگی شوند. در زمان مد زیارت عمده معابر اطراف حرم کارکرد تشریفی پیدا می کنند، چرا که بخش زیادی از ظرفیت سکونتی دائم، به ظرفیت اقامتی موقت اختصاص پیدا می کند و هر نقطه ای در بافت پیرامون می تواند مبداء زیارت قرار بگیرد. همانطور که در زمان های جزر زیارت، بخشی از ظرفیت اقامتی به کاربری های غیرپذیرایی اختصاص یافته و معابر اصلی نیز در حد کارکرد معابر محلی تنزل ترافیکی پیدا می کنند. از این رو با مفروض دانستن خاصیت تارینگی در پهنه های نزدیک تر به حرم و پودینگی در پهنه های دورتر از حرم به عنوان یک قاعده عام که مرز تقریبی اش در جزر و مد تغییر می کند، می توان این خصلت را در تمام ساختار حرمشهر مشاهده کرد. این خاصیت در نظام های فعالیتی گوناگون در بستر شهر قابل احصاء است.

طیف نمایی حرمشهری



تبادلات فضایی حرم - شهری

پیوستار فضایی میان آنجا که حرم تلقی می گردد و آنچه شهر دانسته می شود حتی اگر با خیابان‌های احداثی جدید قطع شده باشد قابل مشاهده است. بسط‌های طبرسی، بالا و پایین خیابان و بسط شیخ بهایی که امتداد فضای محذوف بازار است هر کدام محل اتصال تاری هستند که زائران را به حرم می رسانند. از سوی دیگر چندگانگی ورودی‌ها و چیدمان مدور فضا تحت تاثیر منطق پودی جابجایی حلقوی بین پهنه ای انتظام یافته است. حرم نیز در شهر از جنبه منظرین و معنایی امتداد می یابد. دید به المان‌های بصری حرم و آئین سلام دادن به سوی حرم تداوم فعالیتی زیارت از حرم به سمت شهر است که واقعیت حرم‌شهری را بیشتر آشکار می کند.

آسیب شناسی مداخلات آنتی ژنیک

مرور رابطه امر زیارت با پدیداری مشهد آشکار می کند که رابطه عرضه و تقاضا چگونه حول خدمات زیارت بستری اقتصادی تعریف می کند و این ظرفیت تنها با امکان، تحریک و گاه مداخله مستقیم قدرت سیاسی شتاب گرفته یا متوقف گشته است. لذا می توان چنین قلمداد کرد که اقتصاد سیاسی یک شهر، میانجی میان ژنوم شهر و سازمان فضایی آن است. از این رو هر کنشی نیز که در سازمان فضایی شهر در مواجهه با خصوصیات ژنتیک آن روی دهد، نمی تواند خارج از حوزه تاثیرگذاری اقتصاد سیاسی باشد. لذا منطقی به نظر می رسد که بخشی از روایت تاریخی یک شهر، نه تنها رشد آن مبتنی بر ژنوم ویژه اش، بلکه تحلیل تاثیرگذاری مداخلاتی باشد که اقتصاد سیاسی در گسست از ژنوم و در پیوند با مولفه های ترجیحی دیگر ایجاد کرده است.

اقتصاد غیر زیارتی

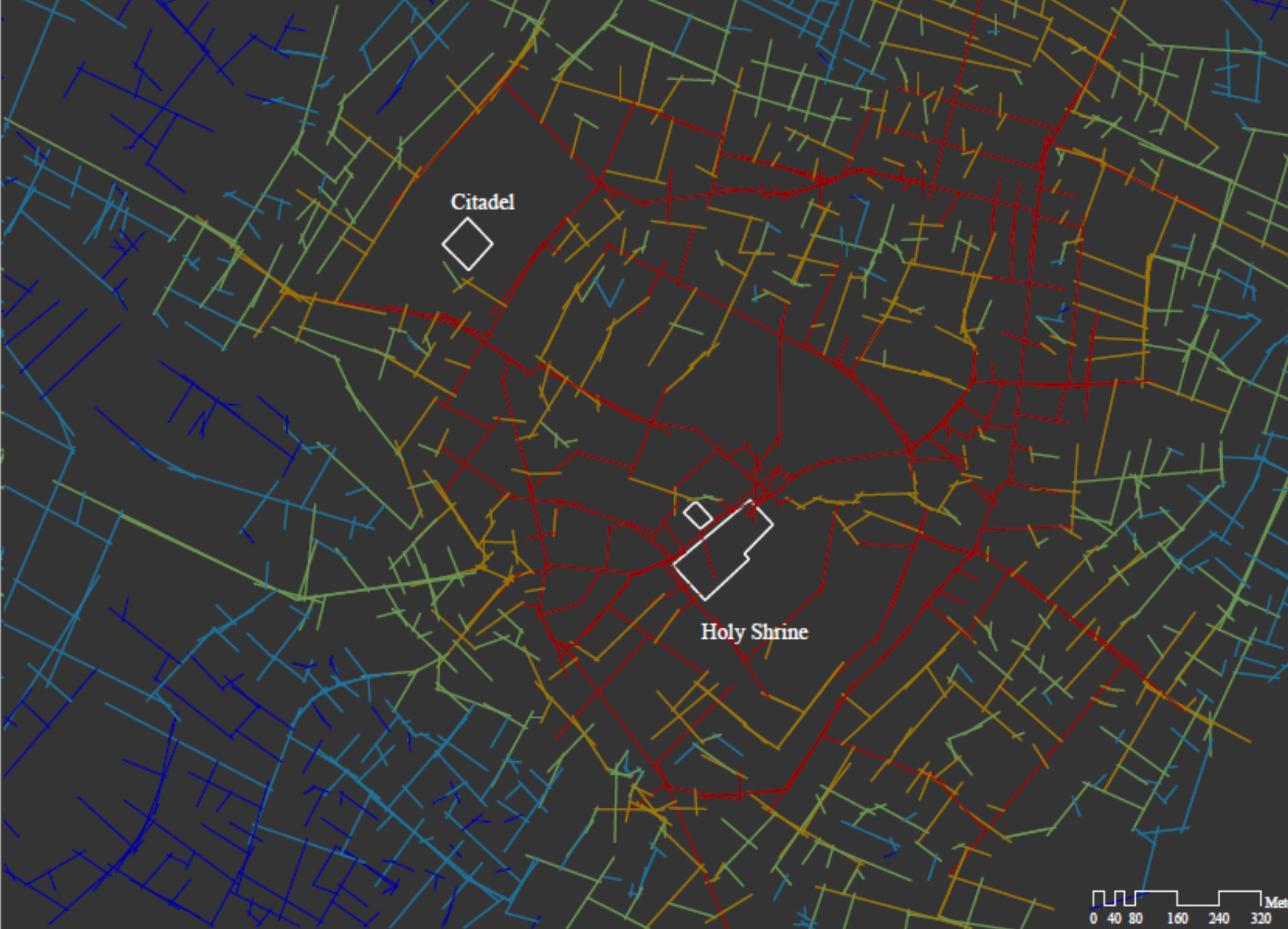
مرور تاریخ آبرسانی به مشهد نشان می دهد که نیاز این شهر بر ساخته از امر زیارت، چیزی افزون از ظرفیت زیستی اش بوده است. لذا علی رغم اینکه دشتی مزروع دانسته می شود چندان دارای مزیت های رقابتی زراعی نبوده تا به عنوان یک قطب اقتصادی حوزه کشاورزی عمل کند. نتیجه اینکه توسعه شهری اش همواره متکی بر اقتصاد زیارت و تجارت بوده است. اما با شکل گیری دولت مدرن در ایران که در مقایسه با دیگر دولت های مرکزی مقتدر، توان بسیار زیادی در استخدام نیرو و پرداخت حقوق از خزانه دولتی داشته است، مشاغل، طبقه و جریانی شکل می گیرد که حیات خود را مستقل از امر زیارت تعریف می کند.

ادارات، نیروهای نظامی، مدارس و دانشگاه از این جمله اند. در نتیجه این امر، محل کار و محل سکونت این جریان نوپدید وابستگی به امر زیارت نداشته و در ترجیحات سازمان فضایی اش نیز، نه تنها دلیلی برای پیوند با حرم پیدا نمی کند بلکه حتی جریان اجتماعی زیارت را مخل به روابط روزمره اش می داند. این جدایی گزینی در مشهد خود را به خوبی در توسعه محور غربی شهر نشان می دهد.

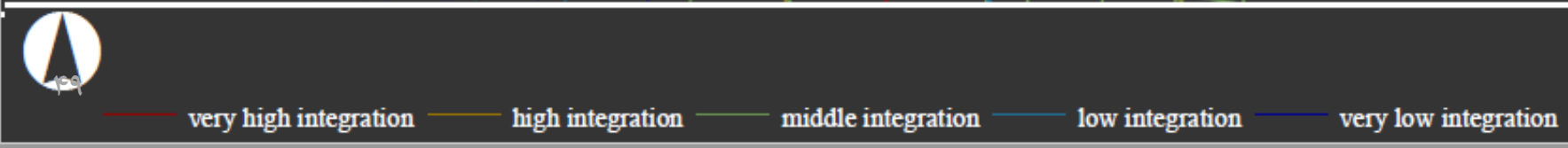
شتاب توسعه و درشت دانگی

رشد ارگانیک شهری با آزمون و خطا به پیش می رود و با سرعتی متناسب با تضارب ژنوم و زمینه شتاب می گیرد. اما تمرکز قدرت و ثروت می تواند در بازه کوتاهی تصمیمات موثری بگیرد که نیازی به محک زمانه جهت تحقق و پیشرفت ندارد لذا در سرعت توسعه با رشد طبیعی بافت متمایز است. این شتاب نه در سرعت تحقق بلکه در مقیاس کالبدی خود را نشان می دهد. وقف ملک آباد یا وکیل آباد مشهد، به عنوان یک تصمیم با سرعت زیاد و درشت دانگی توامان نمونه ای از کنش بخش غیر دولتی در این مورد است. کنش های دولتی اما به سبب آنکه بالاترین حجم و نزدیک ترین فاصله را تا حرم داشته اند، تاثیرگذاری جدی تری بر ساختار حرم شهری داشته اند. مقایسه این مداخلات از خیابان کشی صفوی به عنوان اولین مداخله بزرگ مقیاس تغییر دهنده در بافت پیرامون حرم تا طرح بهسازی و نوسازی مهندسین مشاور طاش در دهه هشتاد شمسی، نسبت تاثیرگذاری و نحوه آن را بر همپیوندی فضایی مطلوب میان حرم و شهر نشان می دهد. از این رو تحلیل هندسی ساختار معابر و سازمان فضایی شهری که میزان رونق و حیات شهری و نحوه توزیع آن را نشان می دهد ضروری به نظر می رسد.

قبل از مداخلات صفوی



ساختار حرمشهری پیش از آنکه مداخله‌ای بزرگ مقیاس در آن واقع شود به وضوح در طیف هم‌پیوندی فضایی معابر قابل مشاهده است و بر اساس انتظار با فاصله گرفتن از حرم و حرکت به سمت لبه‌های شهری فرو می‌گاهد.



بعد از مداخلات صفوی و قاجار

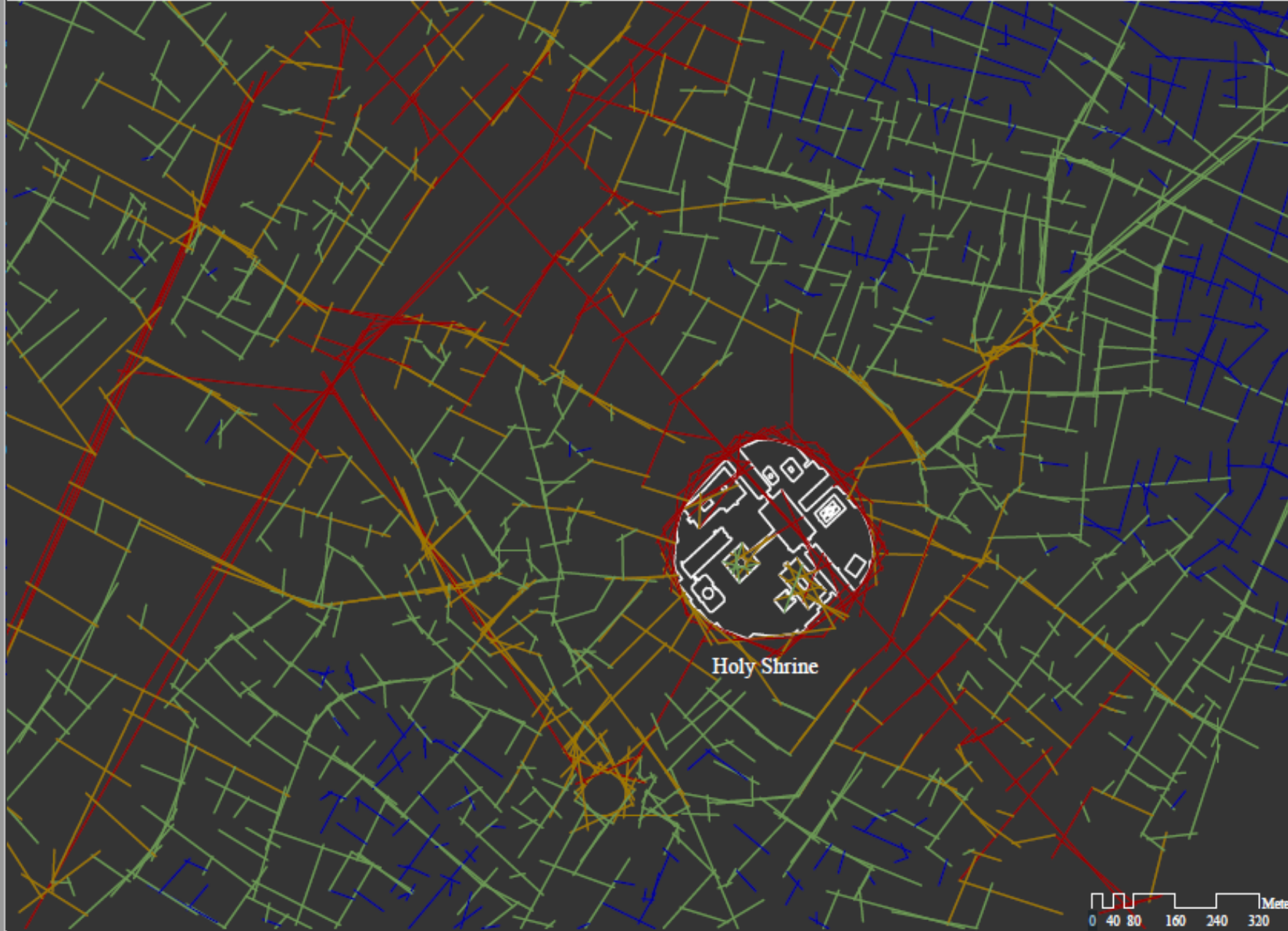


مهم ترین اتفاق کالبدی نسبت به دوره قبل کشیده شدن بالا خیابان و پایین خیابان به سبک خیابان چهارباغ بوده است . همچنین در طی این دوره حرم رضوی بارها گسترش یافته و الگوهای حرکتی جریان های شهری را دستخوش تغییر کرده است. ایجاد چنین تار قدرتمندی با توان القای رفتاری بالا، سبب ایجاد قطبیت محوری حول یک تار واحد شده و جریان حلقوی متعادل پیرامون حرم را تحت تاثیر قرار داده و با تمرکز رونق در محور شرقی غربی، سبب تضعیف ویژگی حرمشهری در دو حوزه شمالی و جنوبی شهر مشهود شده است.



پهلوی اول

در این دوره توسعه در دو جهت شمال شرقی - جنوب غربی اتفاق می افتد . شکل گیری خیابان شمال شرقی - جنوب غربی و همچنین رینگ دور حرم، محور خسروی نو و فلکه آب به این دوره مربوط می شود . حرم نسبت به دوره قبل گسترش یافته و فرم مدور به خود می گیرد. هرچند این دو تار افزوده شده تا حدودی تعادل طیفی در حلقه پیرامونی حرم ایجاد می کنند، اما تاسیس فلکه حضرتی به عنوان معبری با هندسه پود و رفتار تاری شکل، که سلسله مراتب اهمیت را در نزدیک ترین جداره به حرم متمرکز کرده است، سبب افزایش شدید تباین فضایی میان مرکز و پیرامون شده و تضعیف حرم شهر محسوب می شود. همچنین ایجاد خیابان ارگ و وزن دهی فعالیتی و ترافیکی به آن در حالی که در منظومه رفتاری تار و پود تعریف نشده است، یک گسست کامل در طیف حرم شهری محسوب می شود.

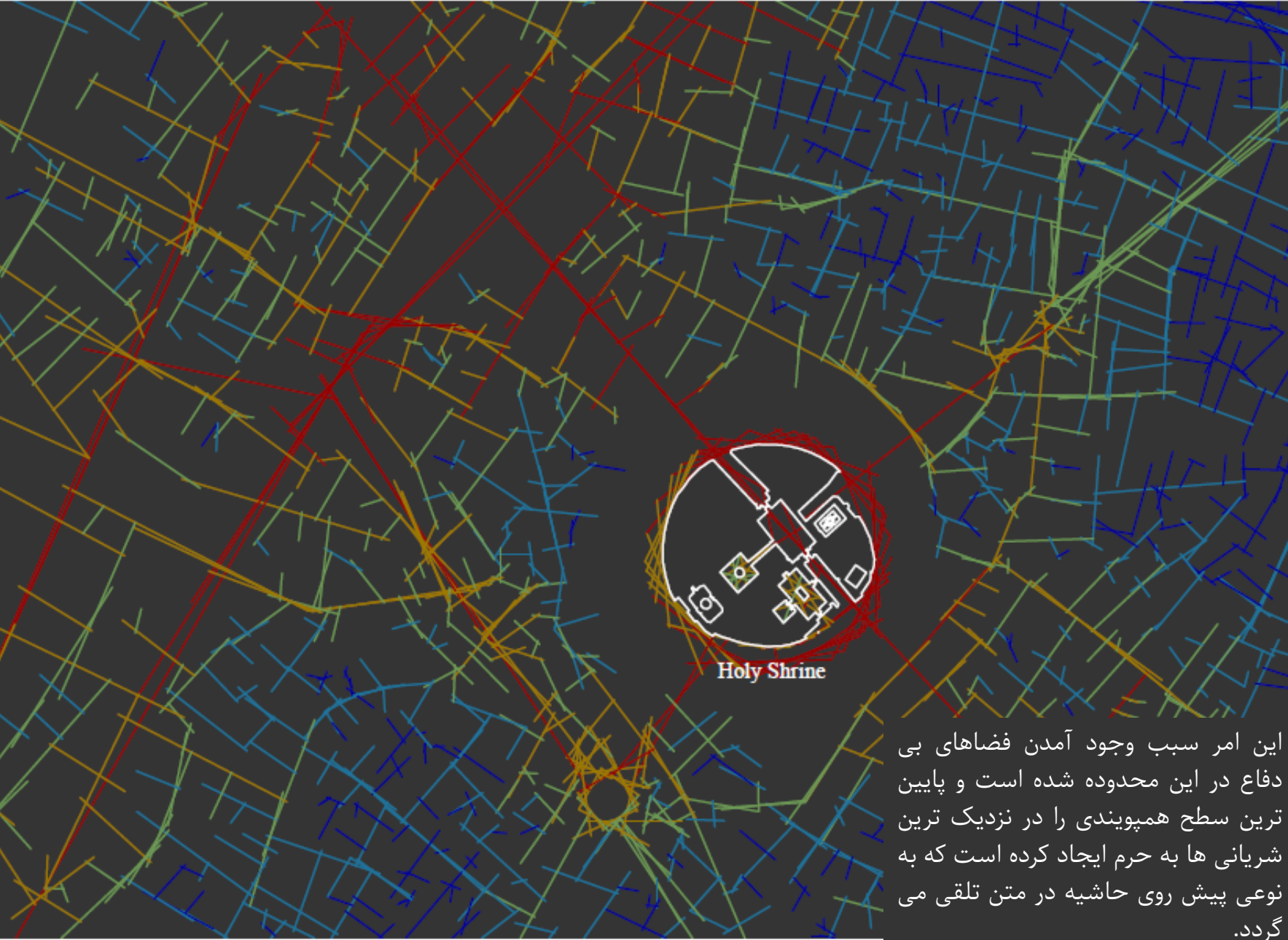


0 40 80 160 240 320 Meter



very high integration high integration middle integration low integration very low integration

پهلوی دوم

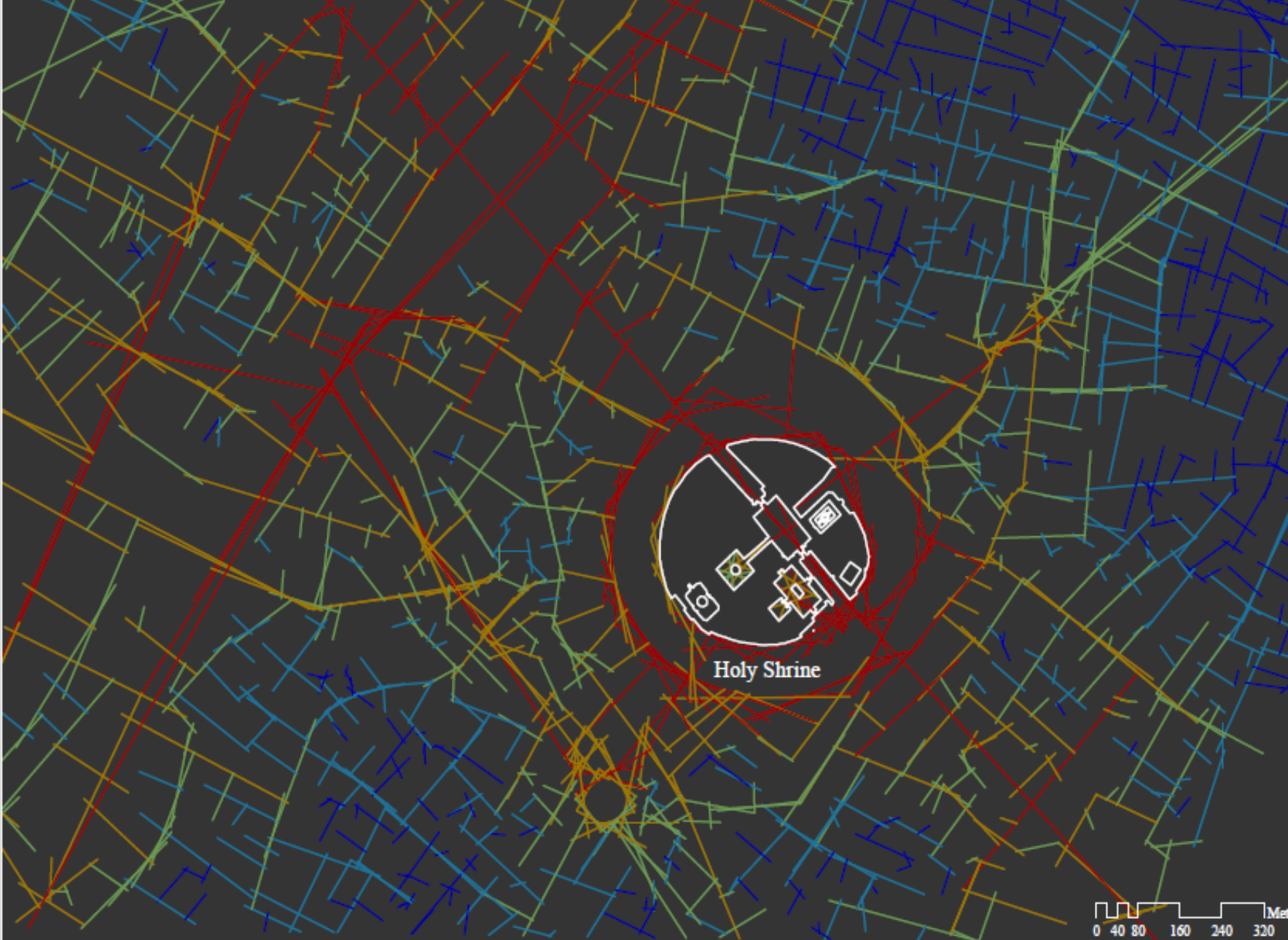


این امر سبب وجود آمدن فضاهای بی دفاع در این محدوده شده است و پایین ترین سطح همپویندی را در نزدیک ترین شریانی ها به حرم ایجاد کرده است که به نوعی پیش روی حاشیه در متن تلقی می گردد.

در این دوره شاهد تخریب بازار و بافت اطراف حرم و تبدیل آن به فضای سبز هستیم این موضوع سبب قطع ارتباط بین حرم و بافت اطراف شده و در فاصله نزدیک به حرم به گسترش فضاهای ایزوله دامن زده است . به دلیل تخریب ها و نوسازی صورت گرفته به وضوح آشفتگی وعدم توازن در بافت پیرامون حرم مشاهده می شود . رونق اقتصادی و تراکم تردد در سمت پایین محور بالا خیابان - پایین خیابان افزایش یافته و در سمت بالایی شاهد کاهش رونق نسبت به دوره های قبلی هستیم . به طور کلی جریان حرکت در فضاهای چهار خیابان منتهی به حرم افزایش یافته و در مقابل تردد در بافت های داخلی این خیابان ها با کاهش این جریان مواجه هستیم،



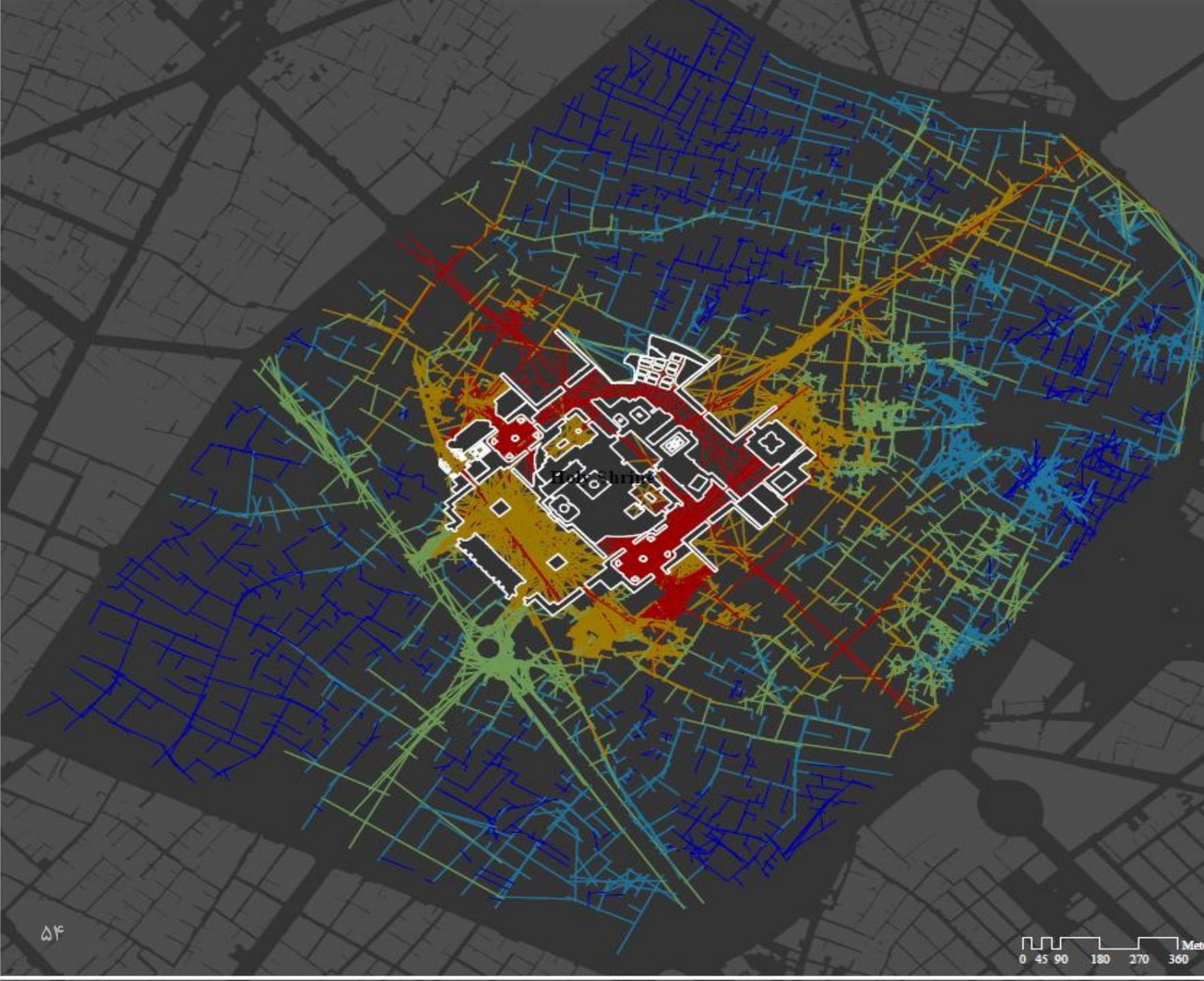
جمهوری اسلامی
 ۱۳۶۴



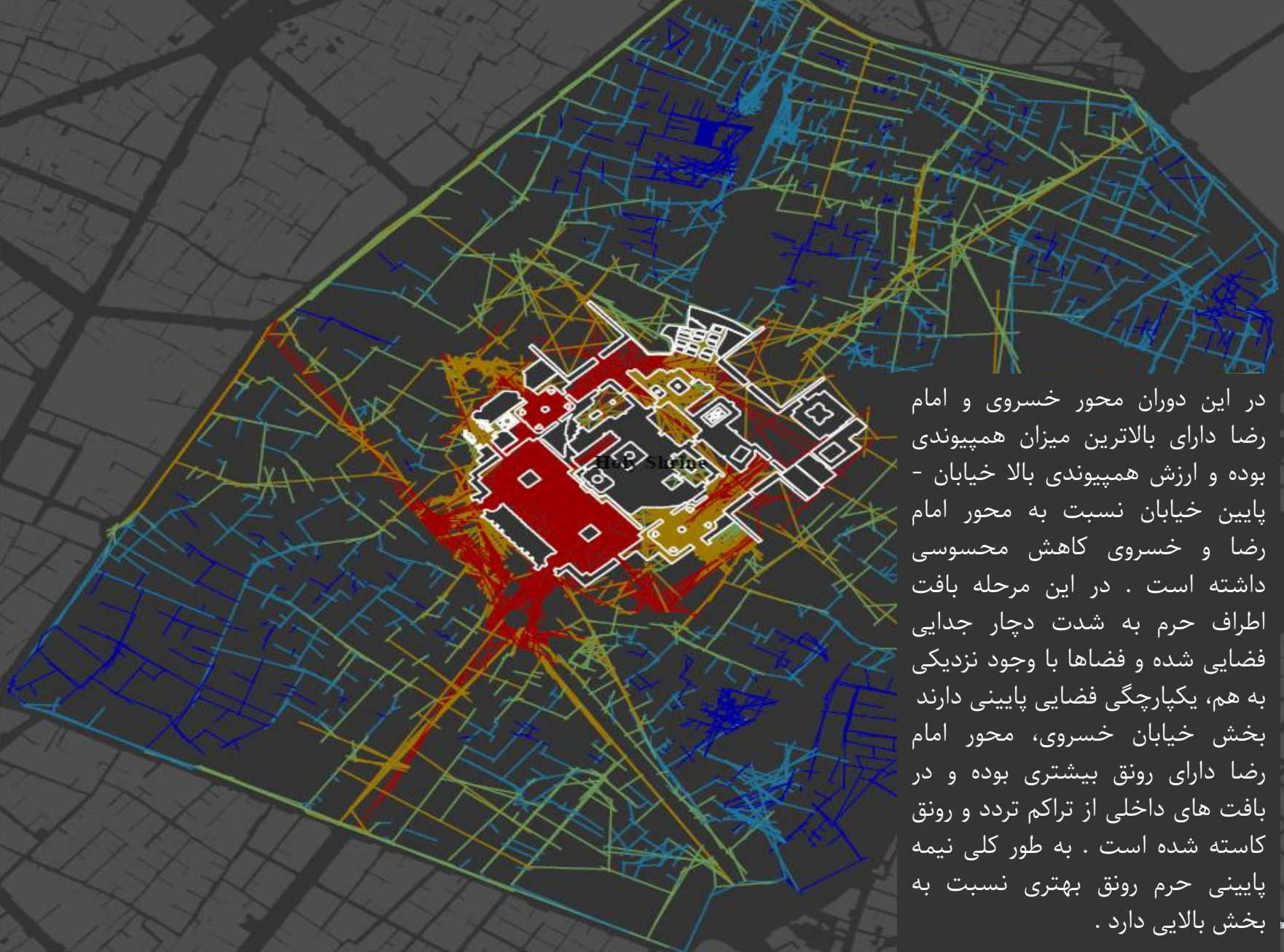
با احداث خیابان مدور زیرزمینی در پیرامون حرم، جریان های حرکت عابر پیاده در خیابان های اطراف حرم افزایش یافته است . این جریان در خیابان امام رضا و خسروی رشد شتابانی داشته و سبب افزایش همپیوندی فضاهای ایزوله جنوب غربی حرم شده و تا حدودی از آشفتگی جریان های حرکتی کاسته شده است . در مقابل، در بافتهای داخلی شاهد فضاهای ایزوله هستیم . به طور کلی در این دوره نسبت به دوره قبلی ارتباط حرم با بافت اطراف منسجم تر شده است .



جمهوری اسلامی
 ۱۳۸۵



در این دوره به دلیل توسعه حرم، بخش های زیادی از بافت پیرامون حرم تخریب می شود . با توسعه به سمت خیابان های چهارگانه اصلی حرم، ارزش همپیوندی در آنها افزایش پیدا کرد، به رغم این همپیوندی، در فضاهای داخلی محدوده با گسترش پدیده جدایی فضایی مواجه هستیم . آشفتگی حرکتی در بافت کمتر شده و ساختار حرکتی متوازنی در آن به وجود می آید . خیابان های اطراف حرم ارزش اقتصادی بالایی پیدا می کنند؛ اما در مقابل بافتهای داخلی رونق خود را از دست می دهند .

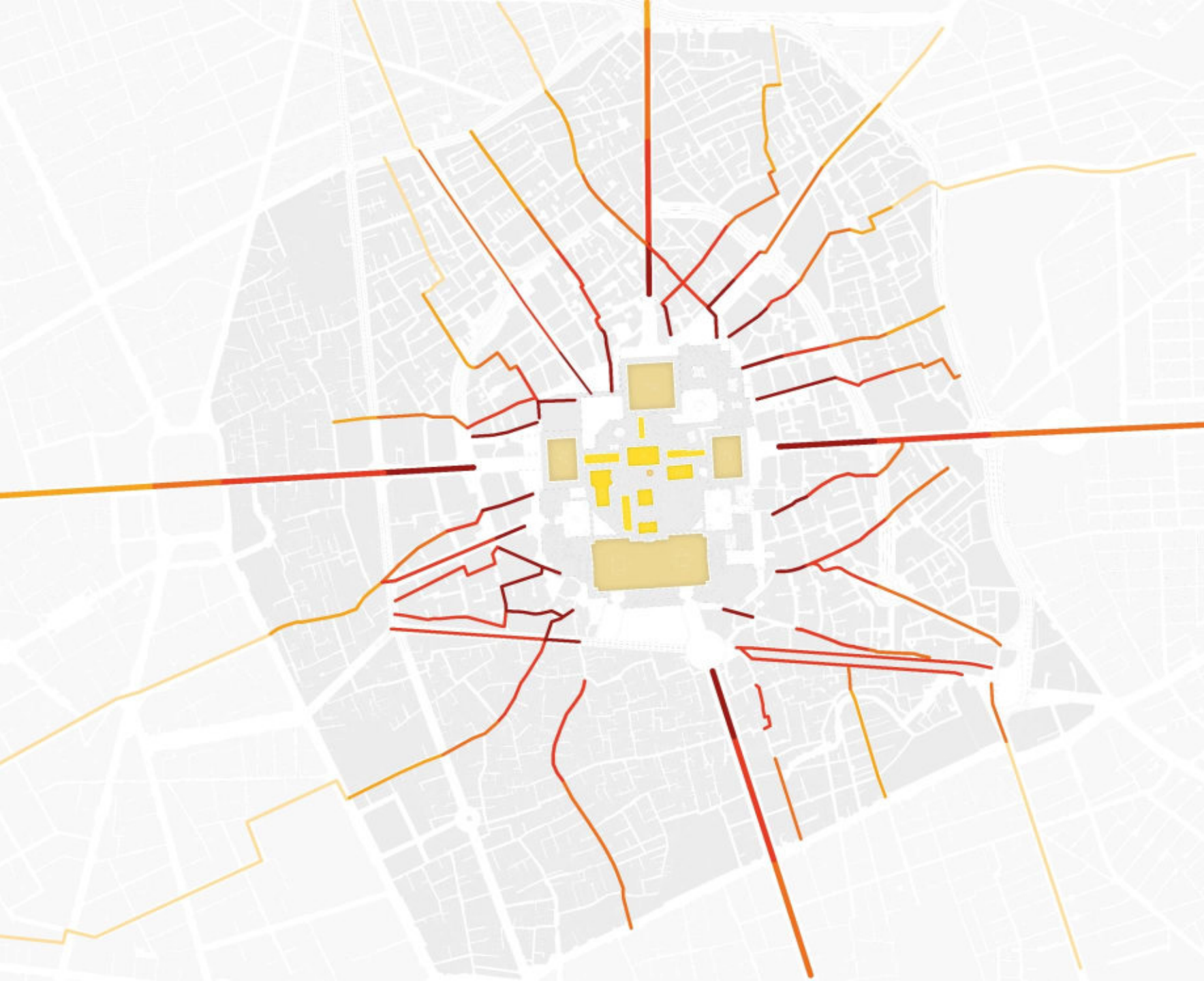


در این دوران محور خسروی و امام رضا دارای بالاترین میزان همپیوندی بوده و ارزش همپیوندی بالا خیابان - پایین خیابان نسبت به محور امام رضا و خسروی کاهش محسوسی داشته است . در این مرحله بافت اطراف حرم به شدت دچار جدایی فضایی شده و فضاها با وجود نزدیکی به هم، یکپارچگی فضایی پایینی دارند بخش خیابان خسروی، محور امام رضا دارای رونق بیشتری بوده و در بافت های داخلی از تراکم تردد و رونق کاسته شده است . به طور کلی نیمه پایینی حرم رونق بهتری نسبت به بخش بالایی دارد .

مداخلات صورت گرفته به عنوان طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم باعث شده است که ارزش همپیوندی جریان حرکت از قسمت شمال بالا خیابان - پایین خیابان آن به سمت جنوب منتقل شده و در فضاهای داخلی محدوده فضاهای ایزوله ایجاد شود . بلوک های بزرگ شهری گودبرداری شده، در کنار فضاهایی که جهت انجام پروژه ها محصور شده اند، انسجام فضاهای شهری را از بین برده اند .



شناسایی تارها (بازنمایی مسیرهای تشریف)



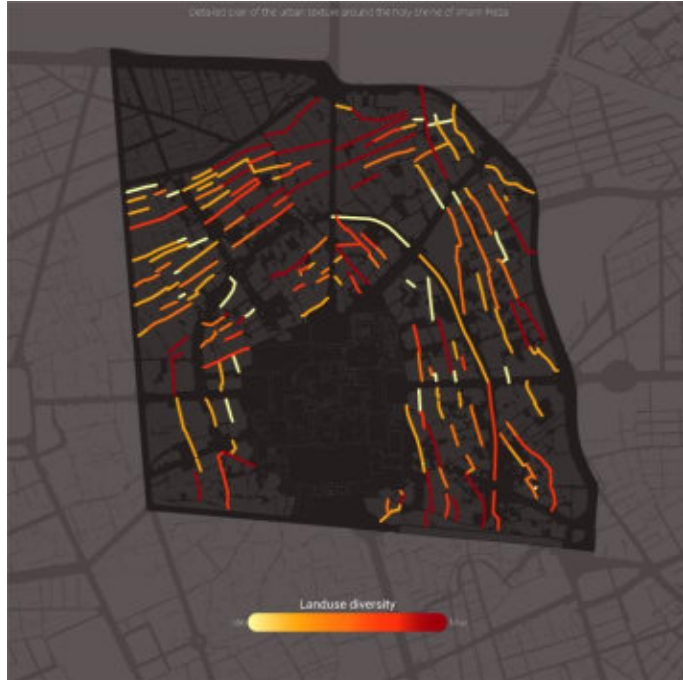
شناسایی پودها (شاخص‌های انتخاب شار ۱)

پس از بررسی ضرورت ایجاد شار با توجه به شبکه مسائل محدوده پیشنهادی، شاخص‌های زیر برای انتخاب بهینه‌ترین مسیر برای شار تعیین گردید.

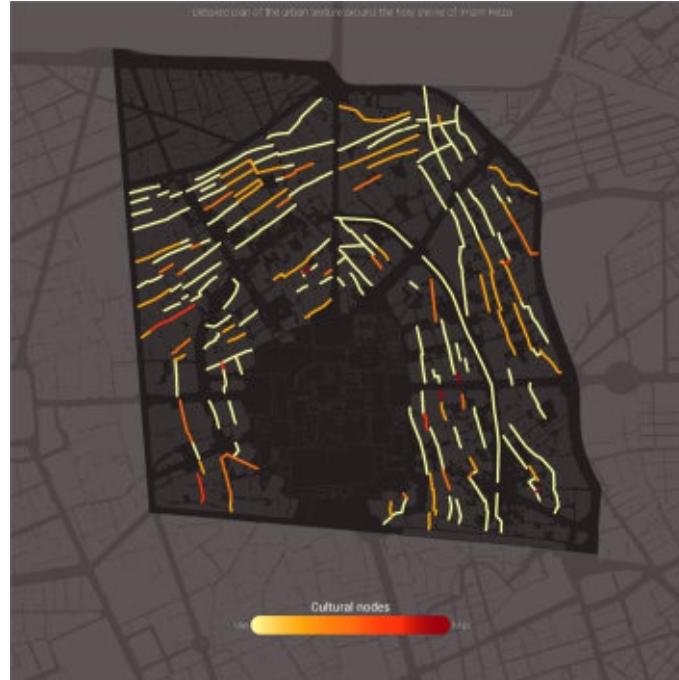
- حداکثر تنوع فعالیتی
- حداقل فاصله با حرم
- حداکثر انطباق بر محورهای تاریخی
- دربرگیرنده بیشترین دانه های فرهنگی
- دربرگیرنده بیشترین اقامتگاه های ارزان قیمت
- دربرگیرنده بیشترین قطعات با مالکیت خصوصی
- دربرگیرنده بیشترین تعداد پلاک
- دربرگیرنده تمام مسیرهای تشریف
- کوتاه ترین مسیر پیوسته تردد بین تمام پهنه های پیرامون حرم
- عدم همجواری با جداره های حرم

پس از تعیین شاخص‌های انتخاب شار، هر یک از آنها با استفاده از روشی که در ادامه تبیین خواهد شد در نرم افزار GIS (سیستم اطلاعات مکانی) مورد بررسی قرار گرفت. با جمع امتیازات شاخص های هر معبر معابری که دارای بیشترین امتیاز باشند گزینه بهینه برای انتخاب شار هستند.

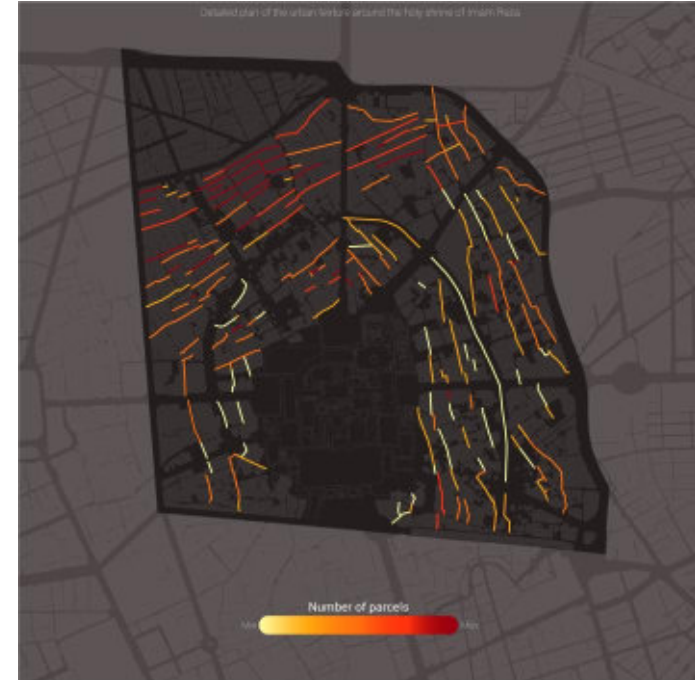
شاخص‌های انتخاب شارها



حداکثر تنوع فعالیتی

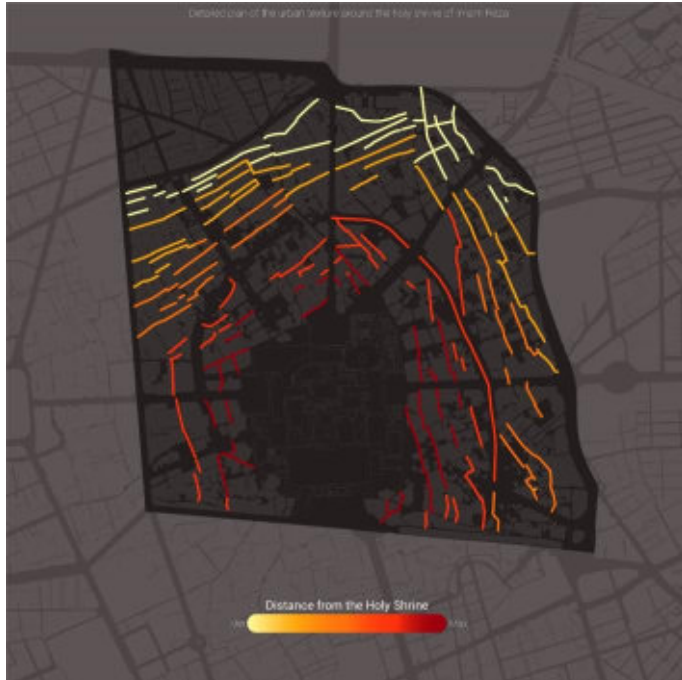


تعداد قطعات فرهنگی

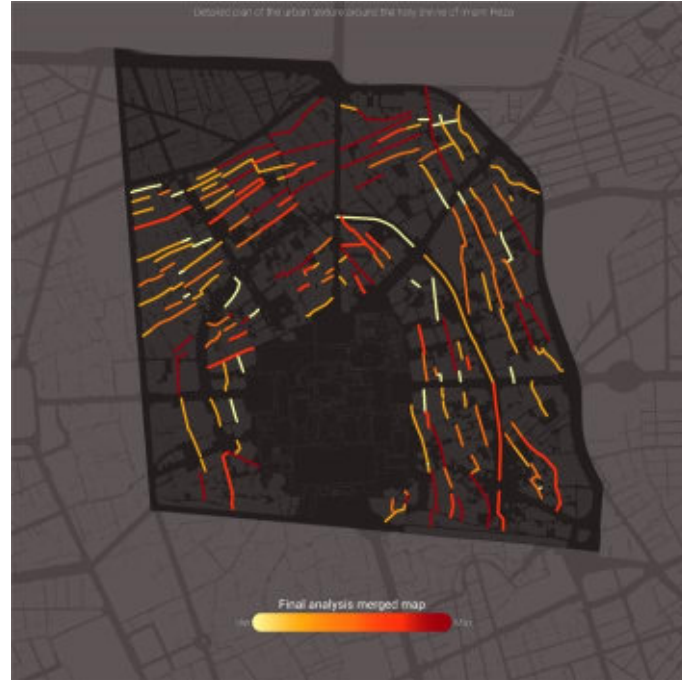


تعداد قطعات هر معبر

شاخص‌های انتخاب شارها



فاصله از حرم



شارهای ممکن

شناسایی پودها (شاخص‌های انتخاب شار ۲)

- ایجاد بیشترین ارتباط بین مراکز محلات (در برگیرنده مراکز محلات)
- در برگیرنده بیشترین دانه های فرهنگی محلات (زائرسرا، حسینیه، مسجد)
- در برگیرنده بیشترین فعالیت های خدماتی
- حداکثر انطباق با معابر موجود (حداقل مداخله در ساختار موجود)
- در برگیرنده قطعات ارزشمند باقیمانده
- عبور حد اکثری از مسیرهای تاریخی و دارای هویت
- در برگیرنده بیشترین فضاهای باز و سبز
- حداکثر خوانایی (انتخاب مسیرهای مستقیم)

آلترناتیوهای شارها

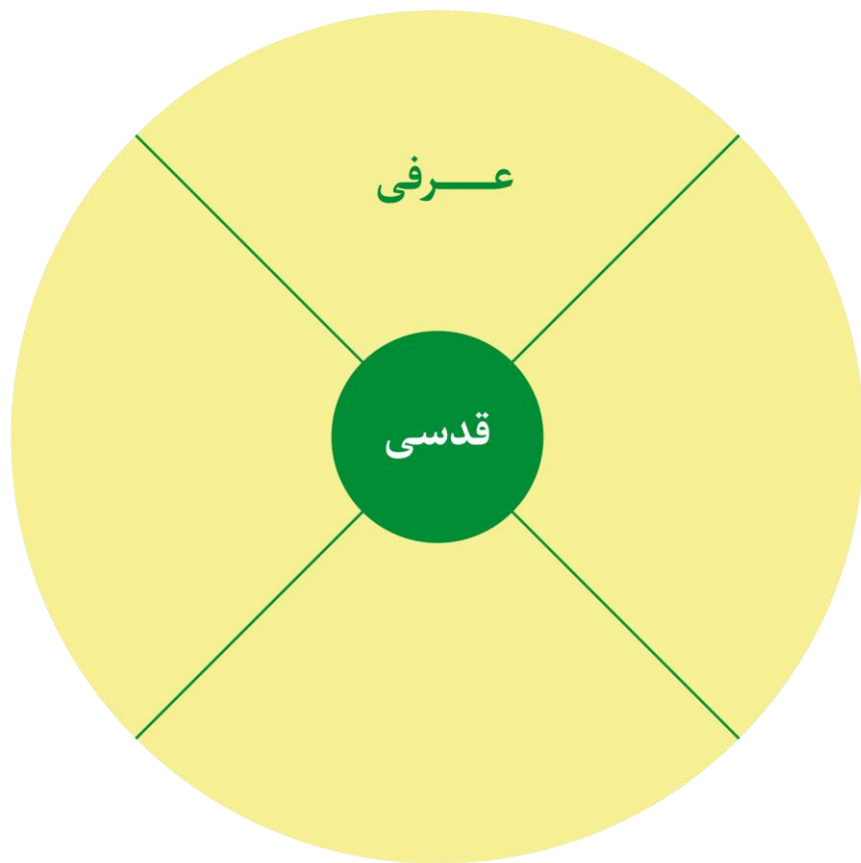


تدقیق شار ۱ و ۲



طرح حریم رضوی

مقایسه پارادایم ها

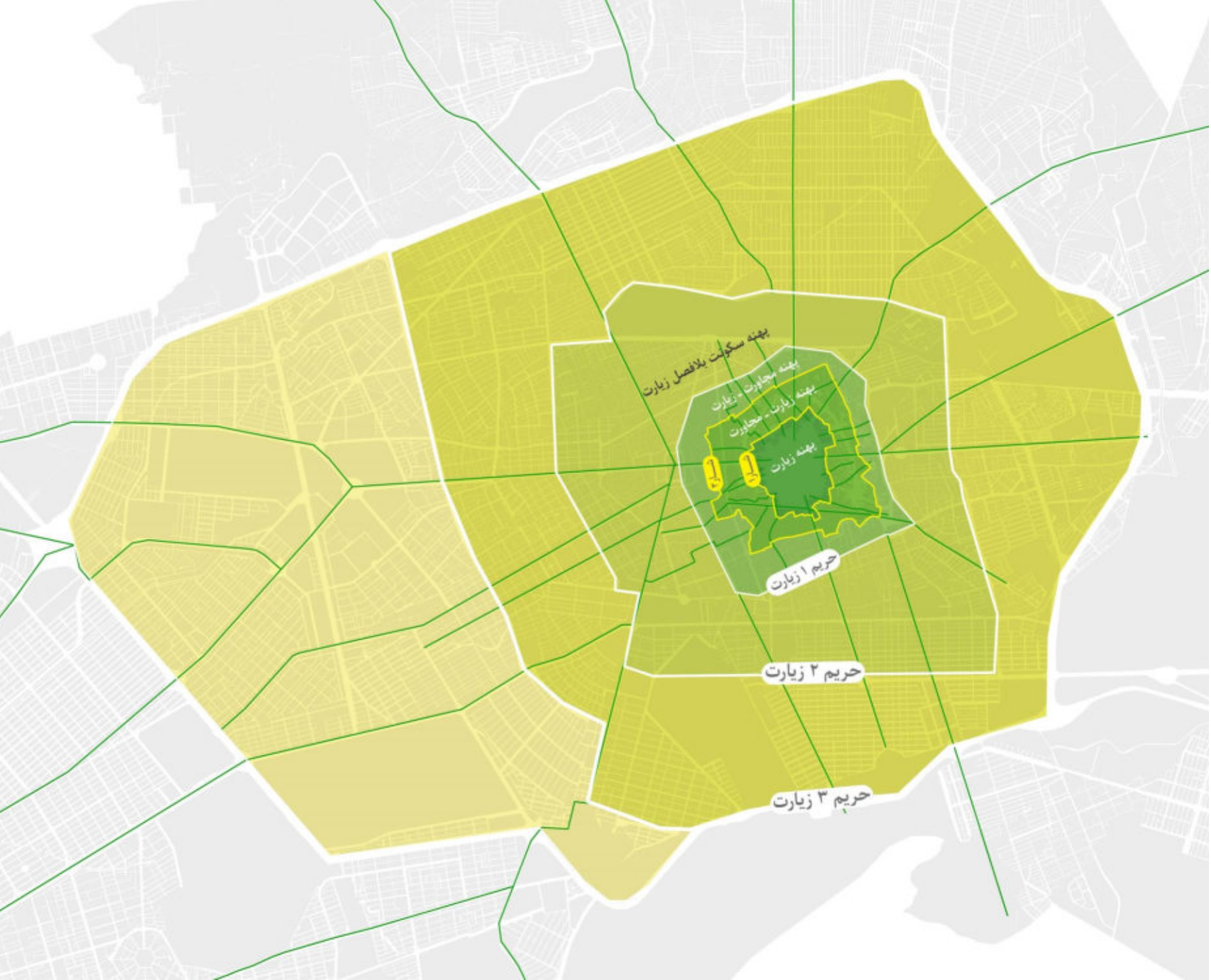


دیاگرام پارادایم مداخلات



دیاگرام پارادایم برآمده از ژنوم

حرائم زیارتی



طرح حریم رضوی

کلان پهنه ها در حریم یک زیارت



نظام دسترسی
اقامت
مجاورت
مالکیت
خدمات

هویت
منظر
ارتباط با حرم
پیوستگی بافت
ارتباط با شهر

محیط زیست
پدافند
تأمین مالی
تعهدات طرح قبل
سازمان اجرایی

۱ نظام دسترسی

شرح مسأله

ایجاد دسترسی مطلوب برای مجاوران و زائران به حرم و شهر

طرح نوسازی و بهسازی

تسهیل دسترسی سواره تا حلقه شارستان با تعریض معابر و فضاهای سبز گسترده (ره باغ ها) برای ادامه حرکت زائران به سمت حرم مطهر

وضع موجود

نقش پر رنگ مسیرهای پیاده در محدوده
 سهم زیاد تشریف زائرین به صورت پیاده (۶۷ درصد)
 سهم قابل توجه تشریف شهروندان به صورت پیاده (۲۷ درصد)
 وضعیت نامطلوب مسیرهای پیاده در وضع موجود
 فقر شبکه معابر سواره در محدوده
 فاصله زیاد محور موازی شرقی - غربی در جنوب محدوده
 پوسته عریض محور شارستان رضوی

طرح راهبردی

توقف ادامه اجرای محور شارستان و محورهای شعاعی، تغییر مقاطع عرضی بخش های اجرا شده با رویکرد اولویت حمل و نقل عمومی و حرکت پیاده
 توسعه حمل و نقل عمومی و تقویت خطوط اتصالی انبوه به کل محدوده شهر
 ایجاد و تویعه خطوط ریل پایه سبک مناسب به منظور کاهش بار ترافیکی خودرو محور جهت تسهیل ارتباطات در داخل محدوده پیرامونی حرم مطهر
 توجه ویژه به تسهیل حرکت پیاده و پیاده راه کردن برخی معابر (به ویژه برای دسترسی سالمندان و معلولین و...)
 رعایت سیاست های سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی
 طراحی محدوده پیاده مدار
 توسعه سیستم حمل و نقل همگانی انعطاف پذیر
 مدیریت شبکه در زیرگذر حرم
 تبیین نقش جدید برای محور شارستان
 مدیریت تقاضای پارکینگ

طرح حریم رضوی

هماهنگی و انعطاف پذیری در برابر طرح های فرادست معاونت حمل و نقل و ترافیک

پیاده‌روی؛ اصلی‌ترین شیوه جابجایی هسته مرکزی شهر

۸-۶-۱-۳- گسترش پیاده روی در مرکز شهر

در طرح تفصیلی و نیز در طرح بازسازی اطراف حرم مطهر، پیاده روی اصلی‌ترین و مهم‌ترین شیوه‌ی جابه‌جایی در داخل هسته‌ی مرکزی شهر در نظر گرفته شده است. برای تشویق بیش‌تر پیاده روی، به راهبردهای زیر توجه خواهد شد:

الف- ایجاد مناطق تجاری مخصوص پیاده‌ها، پاساژ و بازار.

ب- ایجاد مسیرهای اصلی پیوسته، امن، کوتاه، راحت و دل‌نشین برای پیاده‌ها.

ج- اتصال شبکه‌ی پیاده روی داخل هسته‌ی مرکزی به شبکه‌های اصلی پیاده روی در خارج از محدوده‌ی مرکزی شهر.

د- اتصال ایستگاههای وسایل نقلیه‌ی همگانی به شبکه‌ی پیاده روی.

کاهش ترافیک عبوری

به منظور کاهش حجم ترافیک عبوری که در حدود نیمی از ترافیک موتوری محدوده را تشکیل می‌دهد، در طرح تفصیلی اعمال دو سیاست زیر منظور شده است:

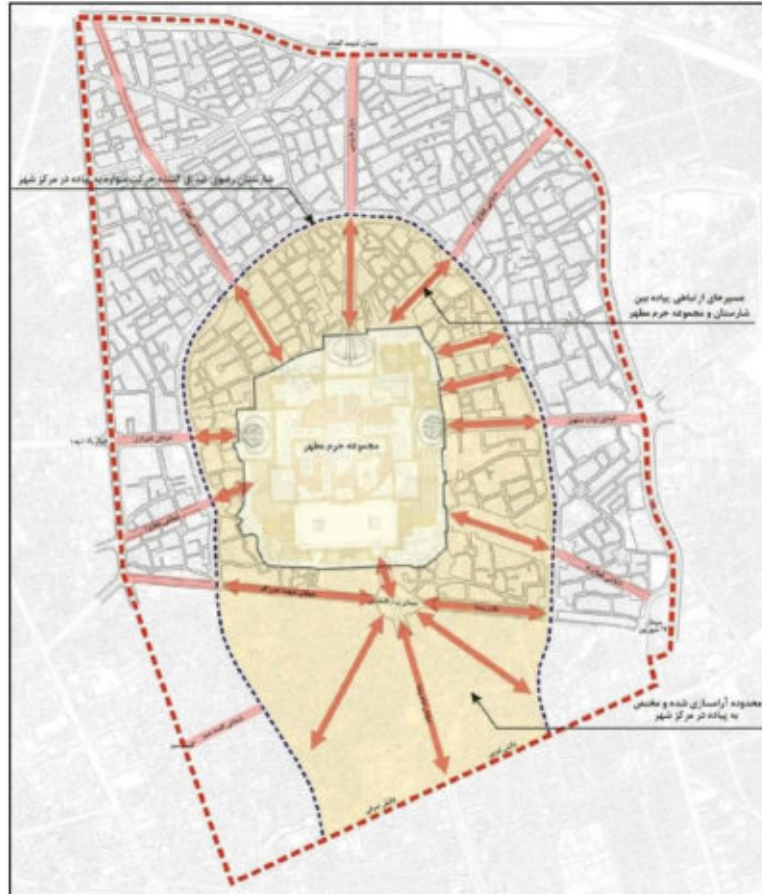
۱. بهبود مسیرهای جانشین در خارج از محدوده‌ی مرکزی شهر.
۲. مشکل کردن عبور از داخل محدوده‌ی مرکزی شهر برای وسایل نقلیه عبوری.

۱ نظام دسترسی طرح نوسازی و بهسازی

افزایش ظرفیت شبکه راه های موجود

- با مجموعه ای از اصلاحات هندسی و ترافیکی می توان به ظرفیت خیابان ها افزود. این اقدامات که اثر بخشی آن ها در طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد بررسی خواهد شد، عبارتند از:
- الف - بازنگری در چگونگی اعمال مقررات راهنمایی و رانندگی و جلوگیری از توقف های غیر مجاز.
 - ب - ممنوع کردن پارکینگ حاشیه ای در کلیه ی خیابان های شریانی.
 - ج - تنظیم عبور پیاده از عرض خیابان های شریانی.
 - د - حذف گردش ها، به ویژه گردش به چپ ها.
 - ذ - در نظر گرفتن خط های ویژه ی گردش به چپ و راست.
 - و - اصلاح ترافیکی و هندسی تقاطع ها.
 - ز - اصلاح سیستم کنترل چراغ های راهنمایی.
 - ی - در نظر گرفتن خط مخصوص برای پیاده و سوار شدن مسافر.

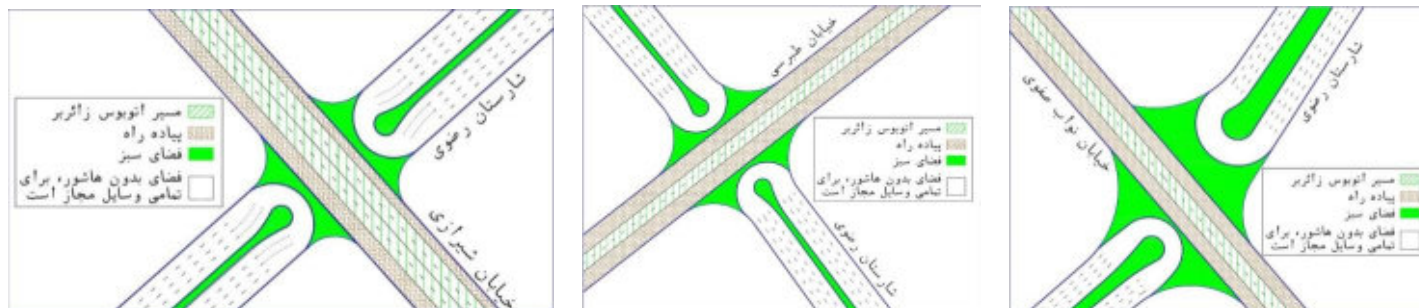
پیشنهاد حلقه مبدل



وضع موجود

معضلات ترافیکی موجود

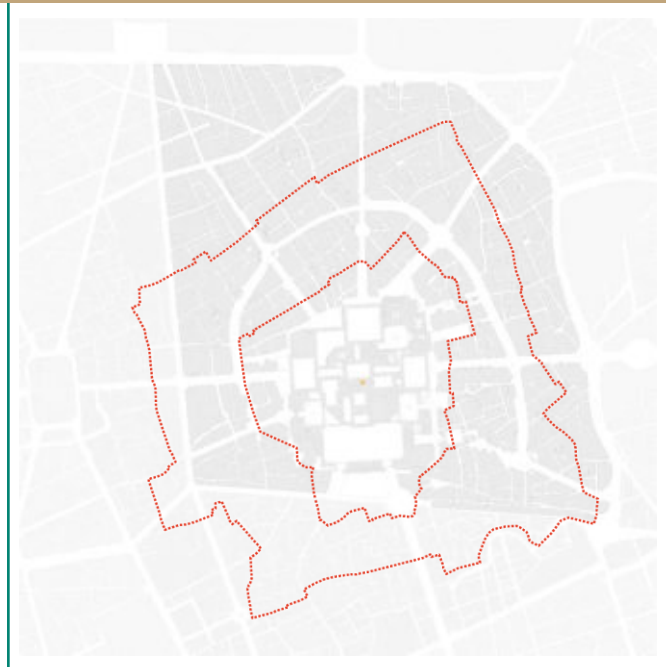
- بی توجهی به سهم الگوی تشریف پیاده زائرین (۶۷ درصد) در انواع پیاده راه های حادثی: اختلال با سواره، انقطاع توسط ابنیه، ناخوانایی منظرین و عدم وجود کاربری های پشتیبان
- بار سنگین ترافیک سواره عبوری و غیر مقصدی از محدوده (۶۹ درصد)
- اختلاط شبکه ترافیک عبوری زیارت با شبکه ترافیک سکونتی در مقیاس دسترسی های محلی
- انتهای منقطع شارستان با عرض بالا و عدم توزیع متوازن ترافیک در طول شارستان با عرض ثابت
- عدم کارکرد ترافیکی مورد انتظار برای شارستان
- عدم انطباق مسیر رفت و برگشت زیارت و ایجاد حجم ترافیکی مازاد حاصل از توزیع نامناسب
- فاصله زیاد محور موازی شرقی- غربی در جنوب محدوده
- عدم وجود محور بدیل موازی شرقی- غربی در شمال محدوده
- عدم تحقق استانداردهای ترافیکی در ورودی و خروجی پارکینگ های مجتمع های تجاری حادثی علی رغم تعریض معابر به سبب پیش روی طولی و تراکم مازاد



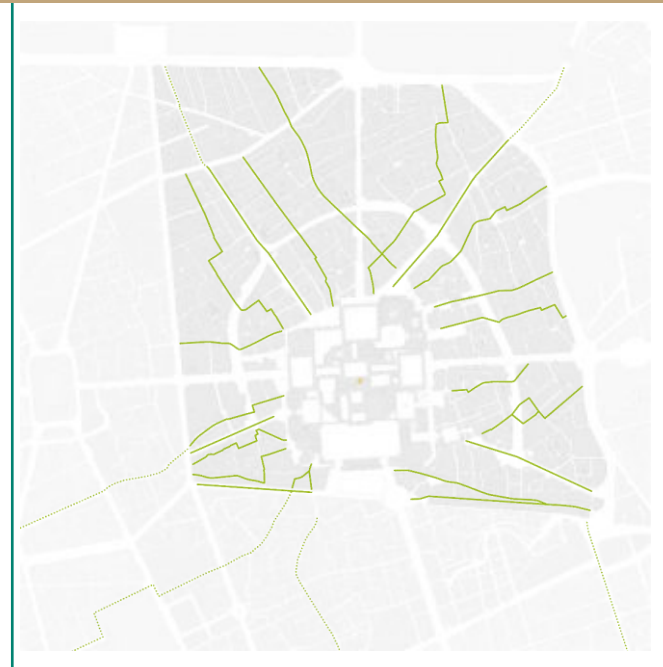
۱ نظام دسترسی

طرح حریم رضوی راهکارها

- تعریف نقش ترافیکی کلان پهنه ها در نظام دسترسی
- تعریف حلقه شاراوا ۲ جهت خوانایی دسترسی به حرم
- احیای سلسله مراتب سنتی تشریف از شهر به حرم (سکانس ها)
- امتداد مسیرهای تشریف تا عمق شهر در جهت همپیوندی شهر و حرم
- تعریف اجزای کلیدی مفصل و نقش آن (باغ و بست و گذرهای بلافصل)
- تثبیت و ضریب دهی به کلیه محورهای تشریف (تاریخی و معاصر) جهت احیای تشریف پیاده
- تفکیک دسترسی زائر و مجاور



▪ تعریف حلقه شاراوا ۲ جهت خوانایی دسترسی به حرم



▪ احیای سلسله مراتب سنتی تشریف از شهر به حرم (سکانس ها)

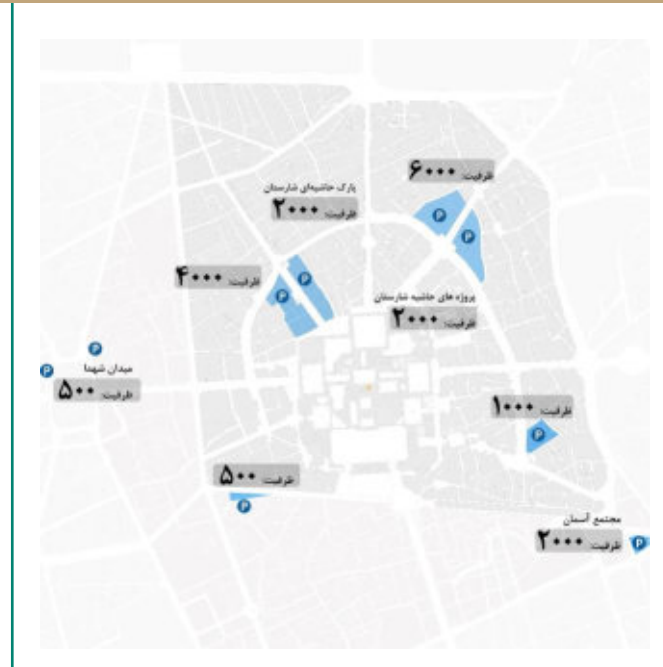
۱ نظام دسترسی

طرح حریم رضوی راهکارها

- قطع دسترسی سواره معابر محلی به معابر منتهی به حرم مطهر (حذف عبوری از محلات)
- تمهید بیش از ۱۰هزار محل پارک خودروهای شخصی (به جز زیرگذر)
- تعریف لایه معاصر تشرف سواره به حرم از طریق تراز حمل و نقل عمومی در زیرگذر (پایانه زائر)
- نقش دهی به حمل و نقل ریل پایه از طریق ۴ ایستگاه مترو
- معرفی مقاطع عرضی معابر
- مسیرهای شاتل برقی ویژه تردد زائر از پارکینگ ها تا حرم
- آرام سازی تقاطع مسیره‌های تشرف و شارستان



تعریف لایه معاصر تشرف سواره به حرم از طریق تراز حمل و نقل عمومی در زیرگذر (پایانه زائر)

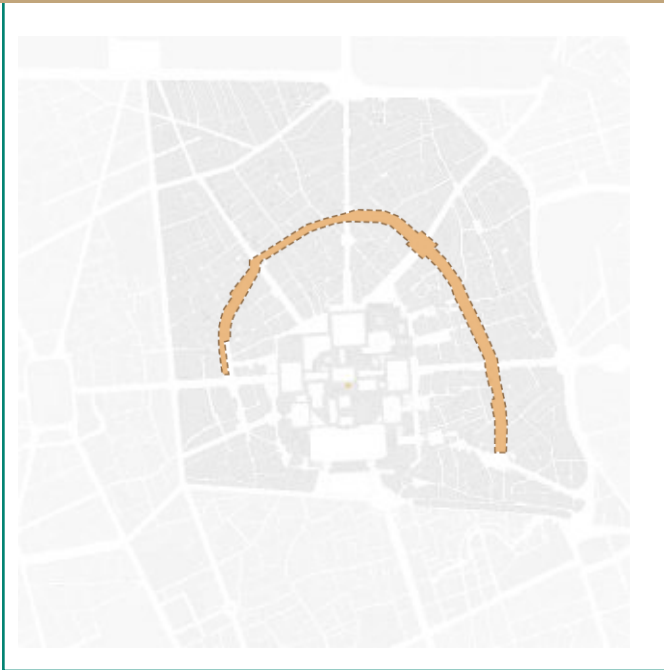


تمهید بیش از ۱۰هزار محل پارک خودروهای شخصی (به جز زیرگذر)

۱ نظام دسترسی

طرح حریم رضوی راهکارها

- دسترسی کنترل شده سواره به درون بافت از معابر اصلی ۴ گانه محدوده (نواب، طبرسی، اندرزگو و شیرازی)
- استفاده از عرض زیاد سواره‌رو شارستان و شعاعی‌ها به عنوان پارکینگ اضطراری و حمل و نقل عمومی
- در نظر گرفتن الزام دسترسی به پارکینگ‌های پلاک‌های بزرگ مقیاس در طراحی معابر
- ترکیب پارکینگ‌های عمومی با پروژه‌ها
- طرح‌های موضعی و موضوعی:
 - سامانه حمل و نقل عمومی حرم مقصد
 - سامانه شاتل‌های برقی
 - سیستم حمل و نقل عمومی درون بافت



▪ تعریف لایه معاصر تشریف سواره به حرم از طریق تراز حمل و نقل عمومی در زیرگذر (پایانه زائر)



▪ تمهید بیش از ۱۰ هزار محل پارک خودروهای شخصی (به جز زیرگذر)

شرح مسأله

تامین شرایط مطلوب اقامت برای گروه های مختلف زائران از حیث طبقات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به خصوص گروه های کم درآمد و محروم

طرح نوسازی و بهسازی

بارگزاری سنگین و با مقیاس کلان در حاشیه معابر با عرض زیاد و فضاهای باز گسترده پیشنهادی

وضع موجود

نیمی از جمعیت زائران از گروه درآمدی کم درآمد هستند، درحالیکه ۷۰ درصد از فضاهای اقامتی ساخته شده متناسب برای دهک های درآمدی اول تا ششم است. این درحالیست که بیشترین سطح اشغال را خانه مسافری ها به خود اختصاص داده اند.

طرح راهبردی

ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی، با تاکید بر نیازها و امکانات گروه های کم درآمد تامین واحدهای اقامتی ارزان قیمت برای زائران (با تاکید بر زائران که در آمد)، از طریق ایجاد تسهیلات برای ساکنان و مالکان و سرمایه گذاران

طرح حریم رضوی

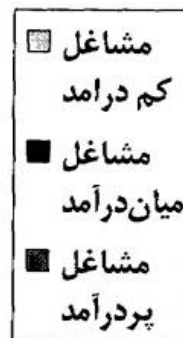
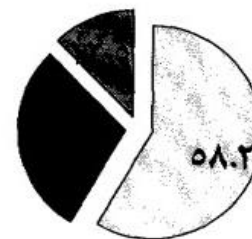
احیا اقتصاد خرد محلی مبتنی بر تقویت اقامتگاه های کوچک و ارزان درون بافتی

توجه به نیاز زائران کم درآمد

اگر ساخت و سازهای کالبدی صرفاً " نیازهای عملکردی زائران و مسافران را پاسخ گوید ولی عوامل فرهنگی و اجتماعی را نادیده انگارد، طبیعتاً " موفق نخواهد شد موجبات حسن تعلق و پذیرش زائران را فراهم آورد.

درواقع بخشی از نیازهای زائران، مشترک و بخشی دیگر (باتوجه به قشربندی اجتماعی و تواناییهای اقتصادی آنان) متفاوت و خاص است. این امر تسهیلات موردنیاز را به گونه‌ها و گروه‌های متفاوتی تقسیم می‌کند.

اشتغال مسافران بر حسب درآمد

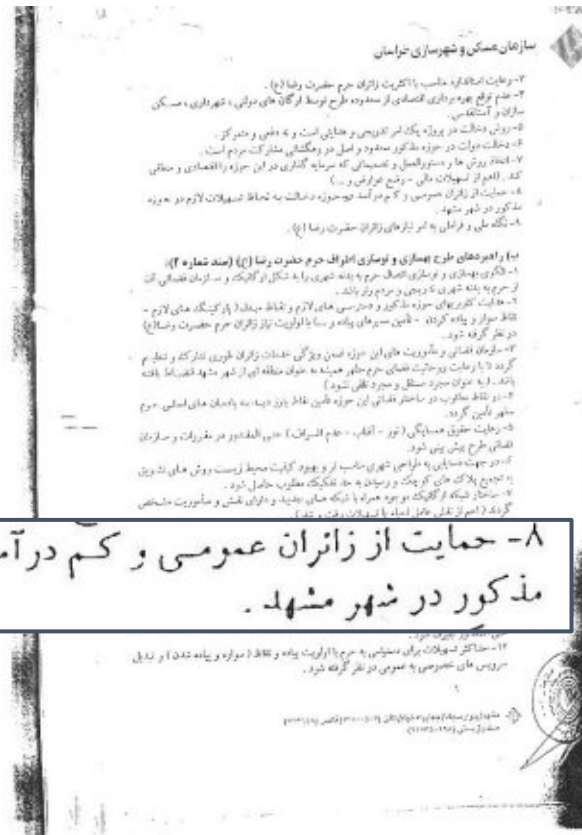


نسبت گونه‌های اقامتی پیشنهادی

جدول چگونگی توزیع جمعیت زائران در محدوده بافت اطراف حرم بر مبنای پیشنهادات طرح راهبردی طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)

محل اقامت	درصد
اقامت در هتل	10%
آپارتمان هتل	30%
مسافرخانه	40%
اماکن مذهبی	20%
جمع	100%

حمایت از زائران کم درآمد در
 مصوبه کمیسیون ماده ۵ سال ۱۳۷۸



۸- حمایت از زائران عمومی و کم درآمد در حوزه دخالت به لحاظ تسهیلات لازم در حوزه مذکور در شهر مشهد.

جانمایی مجتمع های اقامتی بزرگ در حاشیه
 شارستان و محورهای اصلی منتهی به حرم، ۱۳۸۷

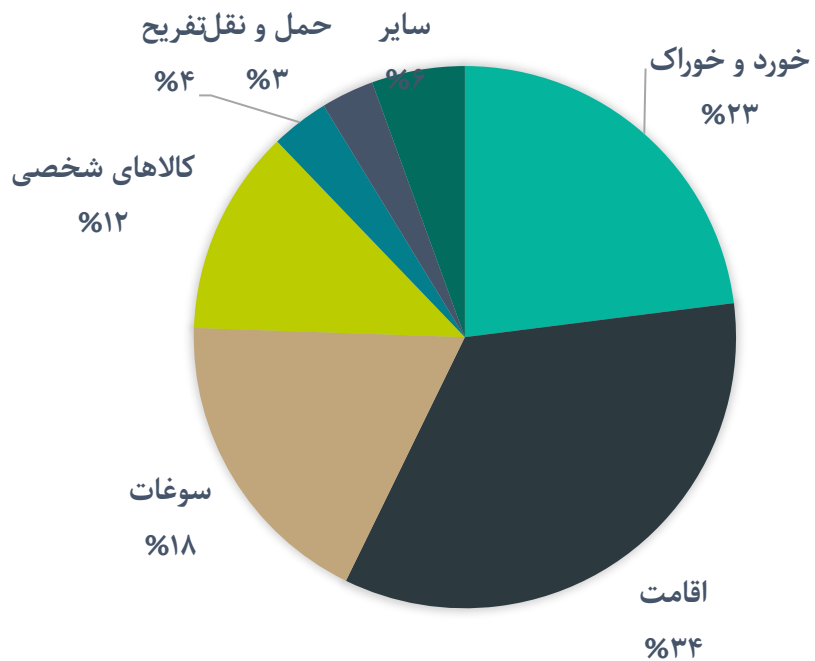
غلبه خصلت اقامتی در کل محدوده

- تجاری - اقامتی
- اقامتی (در سطح ۱)
- تجاری - خدمات زائرین ، مسکونی- اقامتی (در سطح ۲)
- مسکونی یا اقامتی (در سطح ۲) *
- فضای سبز تجهیز شده
- فضای سبز پیاده و حاشیه ای

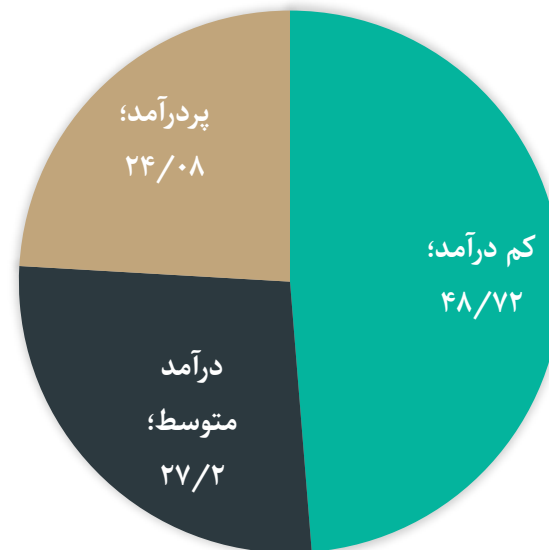


کل پلاک ها		معتبر موجود در طرح (مترمربع)	مساحت محدوده (مترمربع)	کاربری
مساحت (متر مربع)	تعداد			
۸۱۵,۸۰۶	۳,۳۱۵	۳۳,۳۳۸	۶۹۵,۸۹۶	پیشنهادی طرح
۲۵,۴۶۴	۶۶	۲۳	۲۵,۶۹۰	تجاری های تثبیت شده در طرح مصوب سال ۸۷
۲۴,۷۹۹	۳۴	۲۴۶	۲۳,۶۸۱	اقامتی (مسافر خانه و هتل)
۱۵۷,۵۹۳	۹۳۹	۳,۳۵۳	۱۳۴,۵۱۶	پروژه های شهری سطح ۲ (تجاری-خدمات زائرین، مسکونی-اقامتی)

اقامت بیشترین سهم از هزینه‌های
 زائران شهر مشهد، ۱۳۹۸

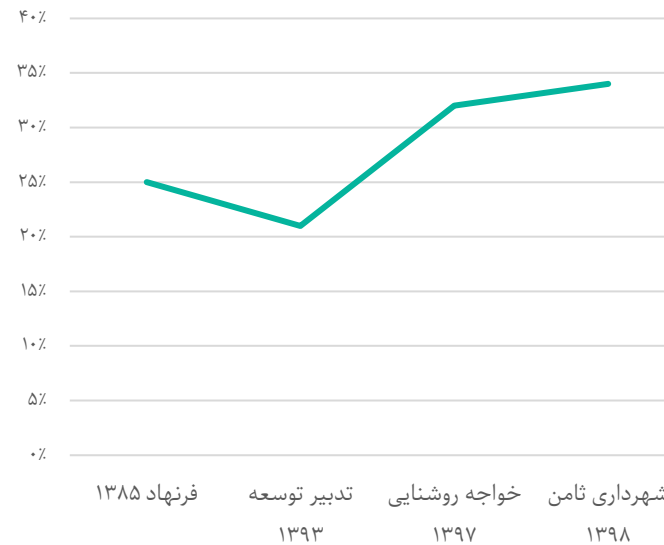


گروه های کم درآمد، بیشترین تعداد
 زائران شهر مشهد، ۱۳۹۸

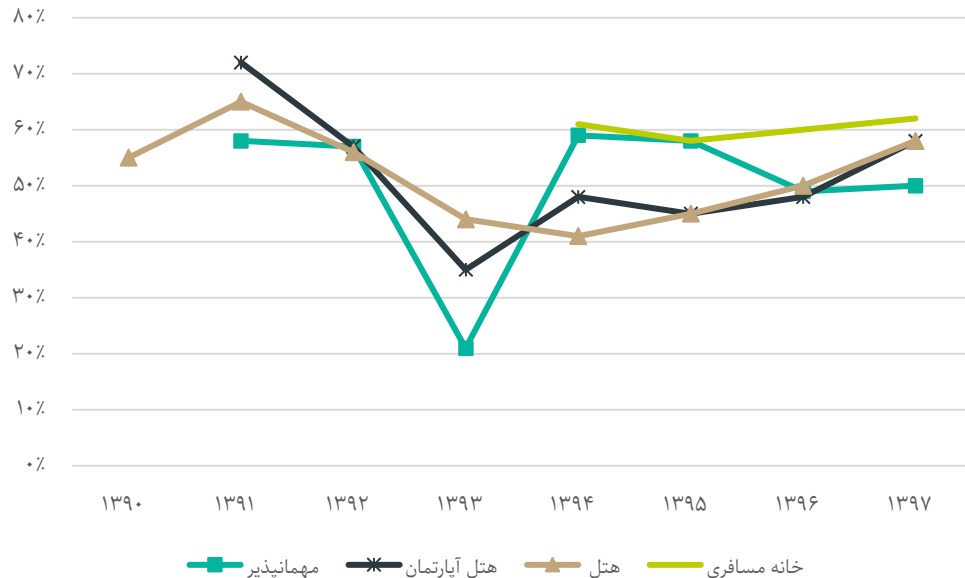


افزایش سهم اقامت در هزینه های زائران
 شهر مشهد

سهم اقامت در هزینه های زائران



خانه مسافری؛ بیشترین ضریب اشغال



نسبت تسهیلات اقامتی ایجاد شده در طرح به گروه‌های درآمدی زائران

نسبت تسهیلات اقامتی ایجاد شده در طرح	نسبت زائرین حرم مطهر رضوی	
۷٪	۷۰٪	دهک‌های اول تا ششم
۱۶٪	۱۵٪	دهک‌های ششم تا نهم
۳۷٪	۵٪	دهک دهم
۱۳٪	-	اقشار خاص
۲۴٪	-	مسکونی موقت

سرمایه راکد در حوزه اقامت

برآورد سرمایه راکد (ریال)	قیمت ساخت	ضریب اشغال	مساحت اعیان	
۷,۹۵۲,۴۲۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۵۸	۳۷۸,۶۸۷	هتل
۱,۰۰۵,۶۶۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۰/۵۸	۵۳,۲۱۰	هتل آپارتمان
۳,۱۷۳,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۵۰	۱۵۸,۶۵۳	مهمانسرا
۱۲,۱۳۱,۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰	جمع سرمایه راکد			

پیامدهای اجرای طرح نوسازی

حدود ۷۰ درصد جمعیت زائران از گروه درآمدی کم درآمد هستند، درحالیکه ۷ درصد از فضاهای اقامتی ساخته شده متناسب برای دهک های درآمدی اول تا ششم است. این درحالیست که بیشترین سطح اشغال را خانه مسافری ها به خود اختصاص داده اند.

حذف الگوی مسافرخانه به سبب تملک، تخریب و عدم اختصاص ضابطه برای بازتولید آن، ظرفیت اقامتی برای دهک های میانی را از بین برده است و گرایش آنها را به استفاده از کمپ ها و رده های ارزان تر اقامت سوق داده که موجب نارضایتی جمعیتی موثر شده است.

اجبار به سه طبقه کاربری تجاری برای مجموعه های اقامتی تجاری، هزینه تمام شده هتل ها را بالاتر از حد توانایی طرف تقاضا کرده و جای اتاق های بیشتر و ارزان تر به مغازه های خالی داده شده است.

عدم رعایت الگوی مسکن سبب ایجاد مجموعه هایی با جاذبه خرید برای ساکنین غیرمشهدی و در نتیجه ایجاد محلات متروکه در میانه بافت شده که تنها بخشی از سال دارای ساکنین موقت بوده و سبب مشکلات اجتماعی و اقتصادی در میان ساکنین دائمی و کاهش برد اقامتی بلوک های همسایه شده است.

جداسازی حداکثری حوزه های اقامتی از حوزه های خدماتی، پشتیبانی از امر اقامت را کاهش داده و با تقلیل کیفیت آن، تقاضای آن را نیز در محدوده دچار آسیب نموده است.

نادیده انگاشتن الگوهای رایج زیارت خانوادگی، فامیلی و کاروانی و عدم تعیین الگوهای اقامتی متناظر، اقامت غیررسمی و بی سامان را افزایش داده است.

- تثبیت پهنه های صیانت از اقامت ارزان قیمت در لایه های نزدیک به حرم مطهر
- جانمایی اقامت در کلان پهنه های نزدیک به حرم
- جانمایی فعالیت های مرتبط با زائران از جمله اقامت در حاشیه محورهای شار و تشریف



جانمایی فعالیت های مرتبط با زائران از جمله اقامت در حاشیه محورهای شار و تشریف



تثبیت پهنه های اقامتی متناسب با زائرسرا

- تعریف کاربری های جدید؛ جهت افزایش تنوع گونه های اقامتی (کاربری زائرسرا، حفظ و توسعه کاربری مذهبی- زائرسرا، کاربری مسکونی-اقامتی، و کاربری اقامتی برای تعهدات گذشته)
- اختلاط گونه های مختلف اقامت در جهت نزدیک شدن عدالت فضایی
- تسهیل ساخت واحدهای اقامتی ارزان قیمت با تعیین حداقل مساحت عرصه ۱۵۰متر و حداقل عرض معبر ۶ متر
- تعیین حداکثر میزان تجمیع قطعات با کاربری زائرسرا



▪ تعریف کاربری زائرسرا با محوریت اسکان ارزان قیمت

▪ تعریف کاربری زائرسرا-تجاری با محوریت اسکان ارزان قیمت و تأمین خدمات مرتبط با زیارت

- ضوابط تسهیل کننده اسکان کاروانی در زائرسراها
- تسهیل صدور مجوز مذهبی-زائرسرا در پهنه ها و محورهای هدف
- عدم نگاه تصدی گری به مقوله احداث اقامت ارزان
- کوچک مقیاس کردن واحدهای اقامتی
- طرح های موضعی و موضوعی:
- سامانه زائر (زائرسراهای سازمانی، اپلیکیشن و ...)

کاربری	پهنه	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض (معیر مجاور(متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	نحوه تأمین پارکینگ
زائرسرا	پلاکهای بلافصل حرم مطهر، مشخص شده در نقشه	E1	۱۵۰ و بیشتر	۶	زائرسرا	۸۰%	۲۴۰	۳ طبقه بر روی زیرزمین	۸۰	زیرزمین - پیلوت
	سایر پهنه ها	E2	۱۵۰ و بیشتر	۶	زائرسرا	۸۰%	۲۸۰	۴ طبقه بر روی زیرزمین	۷۰	زیرزمین - پیلوت
		E3	۱۵۰ و بیشتر	۸	زائرسرا	۸۰%	۳۵۰	۵ طبقه بر روی زیرزمین	۷۰	زیرزمین - پیلوت

کاربری	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض معبر (مجاور(متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)
مذهبی- زائرسرا	W1	۱۵۰	۶	حسینیه زائرسرا	۸۰ معادل مسکونی	۲۸۰	۴	۷۰
	W2	۱۵۰	۸	حسینیه زائرسرا	۸۰ معادل مسکونی	۳۵۰	۵	۷۰

▪ ضوابط و مقررات ساختمانی گونه های مختلف اقامتی

طرح حریم رضوی راهکارها

نحوه تأمین پارکینگ	تعداد واحد مسکونی	حداقل مساحت واحد مسکونی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم قابل واگذاری توسط شهرداری	تراکم پایه	مشخصات کلی	حداقل عرض معبر مجاور (متر)	مساحت قطعه (مترمربع)	کد ضابطه	کاربری
زیرزمین - پیلوت		حداکثر ۲ سطح اقامتی حداکثر واحد اقامتی ۲ برابر تعداد واحد مسکونی	۶۰	۴ طبقه بر روی زیرزمین	۲۴۰	%۸۰	مسکونی - اقامتی	۶	۱۵۰ و بیشتر	C1	کاربری مسکونی - اقامتی
زیرزمین - پیلوت		حداکثر ۲ سطح اقامتی حداکثر واحد اقامتی ۲ برابر تعداد واحد مسکونی	۶۰	۵ طبقه بر روی زیرزمین	۳۰۰	%۸۰	مسکونی - اقامتی	۸	۱۵۰ و بیشتر	C2	

- تعداد واحدهای اقامتی در یک پلاک با کاربری مسکونی-اقامتی نباید از دوبرابر تعداد واحدهای مسکونی همان پلاک تجاوز کند.
- حداکثر ۲ طبقه از مجموع طبقات بنا می تواند به کاربری اقامتی اختصاص یابد. در صورتی که با رعایت کلیه ضوابط، در طبقه همکف، سطح اشغال مازاد کافی برای احداث حداکثر یک واحد اقامتی میسر باشد، این واحد جزو واحدهای مجاز محسوب شده و در محاسبه محدودیت طبقات و نسبت واحدهای اقامتی به مسکونی لحاظ نمی گردد. همچنین این فضا می تواند به عنوان فضای مشاع واحدهای اقامتی مورد استفاده قرار گیرد.
- حداقل مساحت برای احداث یک سوییت اقامتی، ۳۵ متر تعیین می شود.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای اقامتی، برابر ضوابط مورد اشاره در بخش پارکینگ همین دفترچه، علاوه بر پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی ضروری است.

نحوه تأمین پارکینگ	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	تراکم پایه	مشخصات کلی	حداقل عرض معبر مجاور (متر)	مساحت قطعه (مترمربع)	کد ضابطه	کاربری
زیرزمین - پیلوت	۶۰	۵	۳۰۰	۸۰ معادل مسکونی	هتل - هتل آپارتمان	۸	۲۵۰	H1	اقامتی

■ ضوابط و مقررات ساختمانی گونه های مختلف اقامتی

مجاورت

شرح مسأله

تامین شرایط زیست مطلوب برای ساکنان بافت

طرح نوسازی و بهسازی

آن طور که شایسته است مشاور به موضوع سکونت و مجاورت نپرداخته است.

وضع موجود

در صورتیکه طرح مشاور طاش از تمایل ۴۳ درصد از ساکنین برای سکونت در بافت می گوید و جمعیت ساکن محدوده را بیش از ۵۰ هزار در افق طرح پیش بینی می کند در حال حاضر ۱۳۸۶۱ نفر در بافت ساکنند.

طرح راهبردی

حفظ و ارتقاء کارکرد سکونت در محدوده طرح
 ارتقاء کیفیت زندگی اجتماعی، افزایش امنیت و تامین پایداری اجتماعی در محله ها و احیاء مفهوم محله و روابط همسایگی

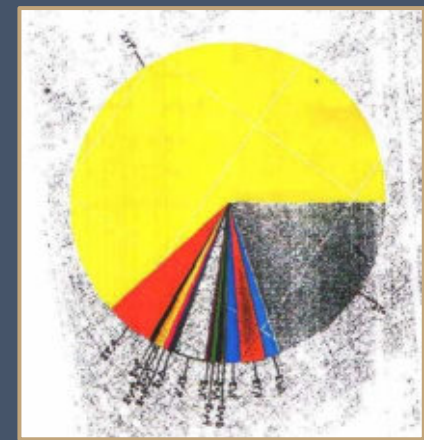
طرح حریم رضوی

احیاء و زیست‌پذیر نمودن محلات بافت
 زمینه‌سازی بروز سبک زندگی اسلامی-ایرانی در وجوه اخلاقی، خانوادگی، سلوک اجتماعی و حقوق فردی-جمعی

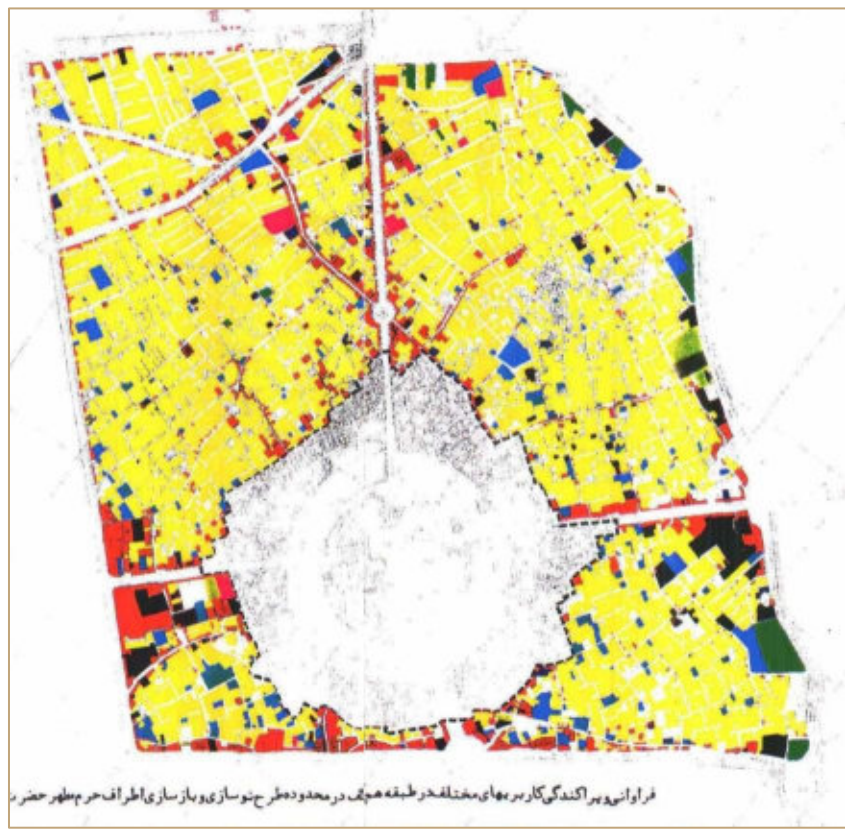
مجاورت

طرح نوسازی و بهسازی

بیش از ۶۰٪ مسکونی - ۱۳۷۲



عدم توجه به سکونت و مفهوم مجاورت



غلبه سکونت

- ۱- مسکونی
- ۲- تجاری
- ۳- اداری
- ۴- فرهنگی
- ۵- ورزشی
- ۶- درمانی

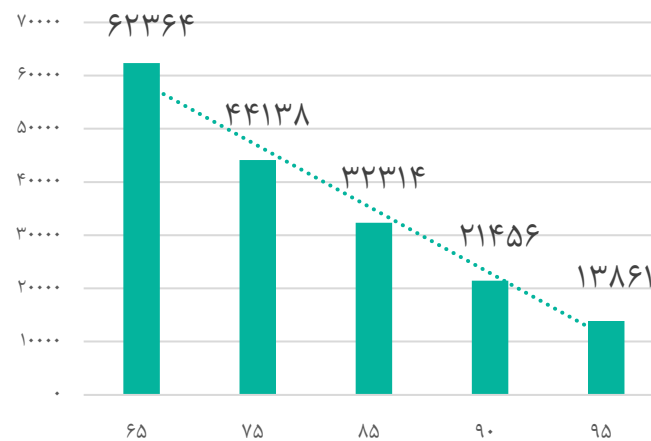
عدم در نظر گرفتن کاربری مسکونی بصورت مستقل



غلبه اقامت

- تجاری - اقامتی
- اقامتی (در سطح ۱)
- تجاری - خدمات زائرین ، مسکونی- اقامتی (در سطح ۲)
- مسکونی یا اقامتی (در سطح ۲) *
- فضای سبز تجهیز شده
- فضای سبز پیاده و حاشیه ای

کاهش چشمگیر جمعیت ساکن بافت



کاهش شدید ۷۸ درصدی جمعیت مجاوری بر
 خلاف پیش بینی افزایشی طرح

تملک و تخریب بیش از ۲۶۰۰ پلاک مسکونی

تا این لحظه، بیش از ۲۶۰۰ پلاک که قالب آنها کاربری مسکونی داشته و همچنین شامل مساجد، حسینیه‌ها، مدارس علمیه و ...، به دلیل قرارگیری در پروژه‌های انتفاعی بافت تخریب شده و جمعیت ساکن که بالغ بر ۱۰هزار نفر بوده است، مجبور به کوچ به محلات دیگر شده اند. علاوه بر این کوچ مستقیم، مداخله گسترده، و به طول انجامیدن فرایند تملک‌ها، خود به خود باعث کاهش زیست پذیری محله‌ها و کاهش تمایل مردم برای ماندن شده است.



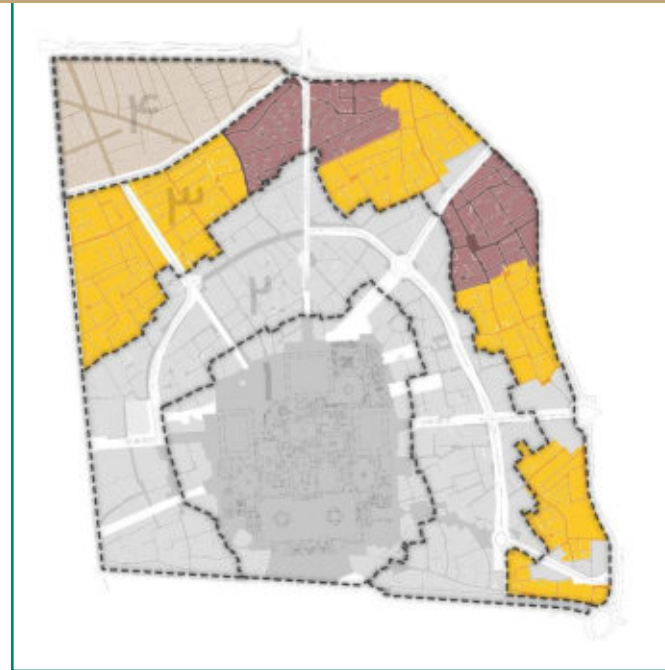


- کاهش شدید ۷۸ درصدی جمعیت مجاوری بر خلاف پیش بینی افزایش طرح
- جلوگیری از امکان بهسازی و نوسازی ساکنین و در نتیجه فرسوده سازی اجباری مسکن
- تخریب کیفیت اقلیمی فضای زیست از طریق ایجاد تمایز شدید میان تراکم پشت و لبه معابر
- تملک نامتمرکز و گسترده و تبدیل تمام بافت به کارگاه ساختمانی و صدمه به کیفیت زیستی
- حذف خدمات متعارف پشتیبان سکونت چه در مسیر اجرای طرح و چه در افق تحقق یافته کاربری ها
- عدم عرضه ما به ازای سکونتی در محدوده به ساکنین املاک تملکی و تخریبی از سوی سازمان مجری طرح
- عدم ترجیح مشارکت خرد مقیاس در تعریف و ایجاد پروژه های جدید در محدوده توان تجمیعی ساکنین
- تخریب هسته های اجتماعی، مراکز محلات و پیوندهای سکونتی مجاورین
- حذف ظرفیت اشتغالی مجاورین در محدوده در نظام کاربری و الگوی کالبدی ارائه شده در طرح

- شناسایی و تثبیت پهنه های سکونتی موجود
- تلاش در جهت تفکیک اقامت و سکونت متناسب با خصوصیات هر پهنه
- تدقیق پهنه بندی حوزه های سکونتی؛ شناسایی انواع پهنه های سکونتی و تعریف نحوه برخورد با هر پهنه
- تعریف مراکز محلات در محل تقاطع شار ۲ و مسیرهای تشریف
- تقویت رابطه و همپیوندی با حرم و زائران از طریق مسیرهای تشریف و شار ۲
- همپیوندی محلات از طریق محور شار ۲



تعریف مراکز محلات در محل تقاطع شار ۲ و مسیرهای تشریف



شناسایی و تثبیت پهنه های سکونتی موجود

- تعریف ۴ زیرگونه کاربری مسکونی: مسکونی / مسکونی-اقامتی / مسکونی-تجاری / مسکونی-اقامتی-تجاری
- ارتقای سطح خدمات پشتیبان سکونت، با محوریت محلات و دسترس پذیری
- تثبیت و تقویت کسب و کارهای خرد محلی
- افزایش نسبت سطوح اراضی مسکونی
- تلاش در جهت مدیریت اختلاط کاربری مسکونی با سایر کاربری ها به ویژه کاربری اقامتی

کاربری	مساحت طاش	مساحت حریم رضوی	مقایسه سطح نسبت به طاش
آموزشی	۳۲۹۲۴	۳۹۲۳۰	۱۹%
ورزشی	۳۶۴۸	۷۵۷۶	۱۰۸%
بهداشتی- درمانی	۱۳۵۹۷	۲۰۲۷۰	۴۹%
فرهنگی	۲۶۵۱	۵۱۳۷	۹۴%
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۸۲۹۵	۲۱۰۱۲	۱۵%
مذهبی	۶۶۸۴۱	۸۵۸۷۳	۲۸%

افزایش سرانه های خدماتی در طرح



پراکنندگی کاربری مسکونی در طرح

- اختصاص تراکم مناسب جهت ایجاد انگیزه در نوسازی
- ضریب بخشی به سکونت دائم در مقابل سکونت موقت از طریق نصاب تفکیک
- احترام به دانه بندی موجود و اختصاص ضابطه به زمین های کوچک و پرهیز از احداث الگوهای نامتناسب با مورفولوژی سکونت در بافت

کاربری	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض (متر) معبر مجاور (متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی	نحوه تأمین پارکینگ
مسکونی	R20	۱۲۰-۷۵	۳	مسکونی دو طبقه	٪۸۰	٪۱۶۰	۲ طبقه	۸۰	۱	کرسی
	R21		۶	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۶۰	٪۱۶۰	۳ طبقه	۸۰	۲	پیلوت
	R30	۲۰۰-۱۲۰	۳	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۶۰	٪۱۴۰	۳ طبقه	۷۰	۲	پیلوت
	R31		۶	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۱۰	۴ طبقه	۷۰	۳	پیلوت
	R32		۸	مسکونی چهار طبقه بر روی پیلوت	٪۸۰	٪۲۴۰	۵ طبقه	۶۰	۴	پیلوت
	R40	۲۰۰ و بیشتر	۳	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۱۰	۳ طبقه	۷۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت
			۶	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۴۰	۴ طبقه	۶۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت
	R41		۸	مسکونی پنج طبقه روی زیرزمین	٪۸۰	٪۳۰۰	۵ طبقه	۶۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت

■ ضوابط کاربری مسکونی در طرح حریم رضوی

- تکریم مجاورت از طریق دفاتر تسهیلگری منتها با رویکرد مشارکت واقعی ساکنان در نوسازی و نه فروش
- تدوین سند احیای شورای محلات
- طرح های موضوعی موضوعی:
 - طراحی مرکز محلات
 - طراحی الگوی معماری گونه های سکونت
 - برنامه ترویج الگوی سکونت در مجاورت حرم مطهر

حداقل متراژ واحد مسکونی در بافت پیرامون حرم مطهر، با توجه به اندازه عرصه خالص، بر اساس جدول ذیل تعیین می شود:

حداقل متراژ واحد مسکونی	مساحت قطعه
۵۰	$150 > S$
۷۰	$200 > S \geq 150$
۹۰	$200 = S$

▪ ضوابط کاربری مسکونی در طرح حریم رضوی

مالکیت

شرح مسأله

حفظ و احترام به حقوق مالکانه

طرح نوسازی و بهسازی

صرفاً به دنبال کسب همراهی مردم برای نوسازی بافت و قائل نبودن حقی برای مالکیت ساکنان

وضع موجود

ساز و کار تملک و پاداش های قانونی در نظر گرفته شده سبب شده است تا سازمان مجری با گردش سرمایه در محدوده و تملک چندباره و نامتمرکز املاک، وضعیت های بلاتکلیف و چالش برانگیز بسیاری ایجاد کند که دلیل اصلی طولانی شدن اجرای طرح است. وجود تعارض های حقوقی در تملک پروژه ها سبب خروج جریان سرمایه از محدوده شده است. از مجموع ۱۲۲ پروژه باقیمانده، ۲۶ پروژه صرفاً دارای تعهدات منجر به تبادل مالی، ۲۵ پروژه دارای موافقت اصولی و ۷۱ پروژه دارای پروانه هستند.

طرح راهبردی

حفظ و ارتقاء کارکرد سکونت در محدوده طرح
 ارتقاء کیفیت زندگی اجتماعی، افزایش امنیت و تامین پایداری اجتماعی در محله ها و احیاء مفهوم محله و روابط همسایگی

طرح حریم رضوی

جلوگیری از تملک جدید در پروژه هایی که به طور کامل تملک نشده اند

ایجاد علاقمندی و همراهی داوطلبانه در مردم

ایجاد علاقمندی و همراهی در مردم، با توجه به انبوه علایق و تنوع آرا و سلیقه‌ها، یکی از مسائل بسیار دشوار و بفرنج در مراحل مختلف پیشرفت کار طرح است. پیروزی و یا شکست در این عرصه، بی‌تردید تاثیر قاطع و تعیین کننده‌ای در آینده حرکت و نتایج پیش‌بینی شده طرح، باقی می‌نهد.

تجارب جهانی بسیاری از این دست، در شهرهای بزرگ جهان (۱) و همین‌طور سنجش ملموس تجربی طرح مشابه، در حافظه تاریخی مردم مشهد پیش از پیروزی انقلاب، حاکی از آن است که به دست آوردن رضایت و همراهی و همدلی مردم با تحولات عظیم توسعه شهری، یکی از حساس‌ترین مسئولیت‌های دست‌اندرکاران و مسئولین شهری و کشوری است.

روحی، سمبل‌های ویژه بصری او گاه‌ها " به عنوان یک اینرسی اجتماعی)، و یادمان‌های ذهنی و تاریخی چندین نسل متوالی است که هرگونه تغییر و تحول (ویرانسازی و نوکستری) آن بخش‌ها، و میزان موفقیت در این تحولات، مستلزم ایجاد زمینه مساعد ذهنی و محتاج همراهی داوطلبانه - پشتیبانی آزاد و دلخواه - توده‌های ساکن می‌باشد.

با وجود اینکه مشاور طاش در چند گزارش خود به مسأله مشارکت مردم اشاره می‌کند لیکن تعریف و تلقی وی از مشارکت، واگذاری املاکشان به سازمان مجری و ترک بافت بوده که همین نگاه قیم‌آبانه موجبات نارضایتی‌های گسترده اجتماعی را فراهم کرده است.

علیرغم علم مشاور طاش به حساسیت موضوع مداخله در بافت، اما در این راستا تمهیدی نمی‌اندیشد و صرفاً به چگونگی همراه کردن مردم با اجرای طرح می‌پردازد.

مردم؛ مشکل بر سر راه طرح!

۷- پیشنهادات و راهکارها

۱- مشکلات بر سر راه : مردم

مشکلات ناشی از مردم :

از آن جاییکه بخش عمده پروژه مربوط به املاکی است که از سوی مردم بافت پیرامونی حرم مطهر حضرت رضا (ع) خریداری می گردد. لذا بیشترین مشکلات بر سر راه این پروژه مردم و ساکنین همین منطقه می باشد ، لذا پیشنهادات و راهکارهای ذیل را توصیه می کنیم:

۱- شرکت مسکن سازان با مالکانی روبروست که از نظر اجتماعی جزء اقشار سستی جامعه می باشند و از نظر سنی، سن و تقریباً کم سواد هستند. وضع اقتصادی مالکان چندان مناسب نیست ، بیم از دست دادن سرپناه و عدم توان مالی جهت خرید منزل جدید عامل مهمی در مخالفت آنان با واگذاری املاکشان به شرکت است.

جالب است که این نگاه در گزارش افکارسنجی شهرداری ثامن در سال ۱۳۸۴ کاملاً عیان بیان شده است.

همچنین در نتایج نظرسنجی آمده که در سال ۱۳۷۵، بیشترین تمایل به واگذاری زمین در قبال خانه معوض در اطراف حرم بوده است.

موانع	مخالف	نظر مردم نسبت به پیشنهادات شرکت - سال ۷۵
۵٪	۹۳٪	- واگذاری زمین در قبال دریافت سهام
۸٪	۹۰٪	- واگذاری زمین در قبال دریافت آپارتمان معوض
۲۶٪	۷۲٪	- واگذاری زمین در قبال تجمیع زمین
۳۱٪	۶۵٪	- واگذاری زمین در قبال زمین معوض
۷۷٪	۲۰٪	- واگذاری زمین در قبال خانه معوض

مردم؛ مشکل بر سر راه طرح!

۷- توصیف متغیر ارزیابی از وضعیت اجتماعی بافت و میزان مشارکت پذیری مردم: تحقیقات سال ۸۵ در توصیف این متغیر نشان می دهد که میزان رضایت مردم بافت از محل سکونت محیط اجتماعی از سوی پاسخگویان در حد متوسط به بالا ارزیابی شده است .

آزمون فرضیات بیانگر این نکته است که بین میزان مشارکت پذیری مردم در طرح و میزان رضایت از محل سکونت اجتماعی رابطه معنی داری وجود دارد. بطوری که با کاهش رضایت از محل سکونت و محیط اجتماعی میزان مشارکت پذیری مردم در طرح نیز به طور متوسطی افزایش می یابد در تحقیق دیگر سال ۸۵ تاثیر این عامل را چنین می بینم: که پاسخگویان از محیط اجتماعی و محل سکونت خود راضی اند و از این رو دلیلی برای مشارکت پذیری و ترک محل در واگذاری ملک خود نمی بینند.

در همین گزارش به این مطلب اشاره شده است که نتیجه تحقیق نشان دهنده آن است که میزان رضایت مردم از محل سکونت محیط اجتماعی در حد متوسط به بالا ارزیابی شده است. به این دلیل، مردم حاضر به ترک محل و واگذاری ملک خود نیستند. جالب این جا است که محقق که هدف او طرح راهکارهای مشارکت مردم (یعنی واگذاری ملک به شهرداری!) است، عملاً اظهار می دارد که مردم چون از محل سکونت خود راضی هستند، مایل به مشارکت و واگذاری ملک نیستند؛ یعنی برای جلب مشارکت بیشتر مردم و واگذاری ملک به شهرداری، باید آن ها را از محل سکونت خود ناراضی نمود!

نابودی سرمایه اجتماعی

تملك املاك مردم برای پروژه‌های انتفاعی، تحت عناوینی چون طرح ملی، فرایندی بود که طی آن، نارضایتی‌های گسترده‌ای در میان مردم (خواه ساکنین بافت و خواه سایر شهروندان که عموماً بی‌اطلاع از روندهای ناعادلانه شهرداری نبودند) ایجاد کرد و سرمایه اجتماعی فراوانی را به باد داد؛ احساس بی‌عدالتی میان ساکنان قدیمی و سرمایه‌گذاران تازه از راه رسیده، همواره در طول این سالها تشدید شده و در نهایت امروز، با بی‌اعتمادی گسترده‌ای که در میان مردم وجود دارد، هرگونه اقدام اصلاحی و تغییر پارادایم، به سختی برای مردم باورپذیر شده و با مشکلات فراوانی همراه است. ادامه روند موجود به ویژه در تملك اجباری بیش از ۳۷۰ پلاک باقیمانده در عرصه پروژه‌های واجد تعهد، به ویژه در شرایط اجتماعی فعلی، می‌تواند حتی منجر به بحران اجتماعی تبدیل شود.

آثار حقوقی

فرایند تملك، علاوه بر پیامدهای جمعیتی و فرهنگی و اجتماعی‌اش برای بافت، فرایند به شدت فسادزا و با توجه به سست بودن مبانی قانونی آن در پروژه‌های انتفاعی، آثار حقوقی زیادی را بر شهر و شهرداری مشهد بار کرده است. در حال حاضر، تعداد زیادی پروژه تملك نشده، اما دارای تعهد وجود دارد که عدم تحقق آنها می‌تواند بار مالی زیادی را برای شهرداری به همراه داشته باشد. از سوی دیگر، این فرایندها که عمدتاً توسط شرکت‌های کارگزاری طرف قرارداد با شهرداری به انجام می‌رسیده، همواره بستر بروز و رشد فساد بوده است که بیشترین ضربه آن را ساکنین و مالکین املاک بافت پیرامون حرم مطهر متحمل شده‌اند.

- اکثر انطباق سازمان فضایی پیشنهادی با ساختار موجود بافت
- به حداقل رساندن تملک برای احداث کاربری های خدماتی؛
- حذف کلیه تملک ها، جهت احداث کاربری های انتفاعی
- اولویت دادن به مالکین قبلی در پلاک های آزاد شده جهت بهره برداری انتفاعی



به حداقل رساندن تملک برای احداث کاربری های خدماتی؛



اصلاح عدم انطباق های طرح طاش با شبکه معابر موجود

- ایجاد فرصت برابر برای پلاک های کوچک و عدم الزام به تجمیع در عین تشویق به تجمیع تا آنجا که توازن دانه بندی برهم نخورد
- به رسمیت شناختن حداکثری پلاک های موجود و حداقل تملک
- انطباق شبکه معابر جدید با شبکه معابر موجود؛ با رویکرد تعریض به جای تملک و تعریف پروژه
- کاهش تعداد پلاک های نیازمند تملک به کمتر از ۱۰ درصد طرح گذشته

- ایجاد فرصت برابر برای پلاک های کوچک
- برای پلاک هایی که مساحت آنها بین ۴۰ تا ۷۵ متر مربع بوده و عرض معبر دسترسی آنها حداقل ۳ متر باشد، صرفاً مجوز ساخت برای احداث یک واحد مسکونی، در ۲ طبقه و با سطح اشغال ۸۰ درصد و لزوم تأمین یک واحد پارکینگ، صادر خواهد شد.
- مراعات حداکثری حقوق مالکانه در تعریض ها.
- در صورتی که پس از تعریض یک پلاک، میزان باقیمانده زمین کمتر از ۴۰ متر و بیشتر از ۱۵ متر باشد، این امکان برای مالک وجود دارد که باقیمانده زمین خود را با کاربری تجاری بهره برداری کند. و از ضوابط کاربری تجاری برای نوسازی بهره مند گردد.
- چنانچه که بیشتر از ۵۰ درصد ملک در تعریض قرار گیرد و مساحت پلاک پس از تعریض کمتر از ۷۵ متر شود، در صورت درخواست مالک، شهرداری مکلف به تملک کل زمین خواهد بود. بدیهی است امکان تجمیع باقیمانده زمین با پلاک های مجاور و یا دریافت ضابطه برای پلاک های ۴۰-۷۵ متر و همچنین استفاده از کاربری تجاری برای پلاکهای زیر ۴۰ متر میسر خواهد بود.
- آندسته از پلاکهایی که که بیشتر از ۵۰ درصد ملک در تعریض قرار گیرد و مساحت پلاک پس از تعریض کمتر از ۷۵ متر شود، در صورت تجمیع، در حداکثر حد تجمیع منظور نخواهند شد.

شرح مسأله

تامین خدمات موردنیاز زائران و مجاوران

طرح نوسازی و بهسازی

سازمان دهی و سامان دهی جدید حوزه ی شهری مورد نظر به منظور تامین نیازهای خدماتی-رفاهی زائران (به ویژه زائران کم درآمد)، مسافران و شهروندان تا پایان قرن ۱۴۰۰ (ه-ش)

وضع موجود

حذف عمده خدمات در مقیاس خرد برای زائر و مجاور بر اساس طرح ملاک عمل
 تقلیل تنوع خدمات به سبب محدود شدن گونه تجاری ترویج شده در محدوده
 تمرکز و عدم توزیع متوازن خدماتی مانند فضای سبز، ورزشی، اداری و بهداشتی
 عدم انطباق هندسی و مقیاسی کاربری های خدماتی با سازمان فضایی محدوده و افزایش واحدهای متروک
 عدم جایگزینی خدمات تملک شده در طرح و اجرای طرح

طرح راهبردی

حفظ، حمایت و ارتقا بخش های مسکونی قدیمی، در حد ظرفیت های محدوده طرح به لحاظ تامین خدمات و تسهیلات لازم
 اولویت اختصاصی اراضی تملک شده (اراضی بدون حقوق مکتسبه قانونی)، در جهت رفع کمبود بخشی از خدمات مورد نیاز
 کاهش میزان تراکم ساختمانی و جمعیتی بر مبنای ظرفیت های محدوده برای تامین خدمات و فضاهای عمومی و عبور و مرور

طرح حریم رضوی

کارآمدسازی و کفایت بخشی به تمام ریزپهنه های مسکونی و خدماتی بافت
 تأمین کم و کیف کاربری ها و خدمات حوزه زیارت و سکونت در محدوده تدقیق شده و وابسته به حرم مطهر (سرانه، چینش و پراکنش، ظرفیت و مقیاس، وابستگی عملکردی و..)
 تأمین نیازهای اولیه ی زیرساخت، تأسیسات و تجهیزات شهری مبتنی بر جمعیت مخاطب

- توزیع خدمات پشتیبان زائران و مجاوران متناسب با کلان پهنه ها و پهنه ها
- توزیع خدمات براساس استخوان بندی شارها و تشریف ها
- افزایش قابل توجه سرانه های درمانی، ورزشی، فرهنگی و ... نسبت به طرح طاش
- افزایش واقعی سرانه فضای سبز با تعریف ضوابط دقیق، نسبت سبزینگی و تعداد درخت در هکتار
- توزیع هدفمند و متناسب کاربری های پشتیبان سکونت در محلات



توزیع کاربری های خدماتی پشتیبان سکونت در حاشیه محور شار ۲



توزیع متعادل و متناسب با محلات مسکونی کاربری فرهنگی

طرح حریم رضوی راهکارها

- تغییر رویکرد تجاری سازی؛ از ساخت مجتمع های تجاری، به تجاری خطی هدفمند و ناظر به خدمات مکمل زیارت
- ضوابط خاص کاربری فضای سبز درخت محور
- تأمین سرانه ها با تکیه بر کاربری های موجود و اراضی تملک شده یا اراضی بایر بزرگ
- کوچک مقیاس کردن زمین های خدمات محله ای
- طرح های موضعی موضوعی:
 - طراحی بسته های وقف و نذر خدمات زائر
 - طرح موضعی بازاستفاده از واحدهای تجاری خالی مجتمع های تجاری
 - مدیریت هوشمند بافت



تأمین سرانه ها با تکیه بر کاربری های موجود و اراضی تملک شده یا اراضی بایر بزرگ

کاربری	مساحت در طرح طاش	مساحت در حریم رضوی	مقایسه سطح نسبت به طاش
آموزشی	۳۲۹۲۴	۳۹۲۳۰	۱۹%
ورزشی	۳۶۴۸	۷۵۷۶	۱۰۸%
بهداشتی - درمانی	۱۳۵۹۷	۲۰۲۷۰	۴۹%
فرهنگی	۲۶۵۱	۵۱۳۷	۹۴%
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۸۲۹۵	۲۱۰۱۲	۱۵%
مذهبی	۶۶۸۴۱	۸۵۸۷۳	۲۸%

مقایسه سطوح خدماتی اصلی طرح حریم رضوی و طرح طاش

هویت

شرح مسأله

توجه و اهتمام به حفظ و تقویت هویت زیارتی بافت

طرح نوسازی و بهسازی

ایجاد فضایی معاصر برای برگزاری مراسم زیارت

وضع موجود

نابودی تعداد قابل توجهی از منابع فرهنگی موجود در بافت اعم از بناهای تاریخی و مذهبی
 غلبه فضای تجاری بر کاراکتر زیارتی بافت و تعطیلی بسیاری از مناسک با توجه به تخریب های گسترده

طرح راهبردی

ایجاد هماهنگی در ساخت و سازهای جدید با ویژگی های بافت تاریخی و توجه به مقیاس انسانی
 توقف ادامه اجرای ره باغ ها، تبدیل گذرهای اجرا شده به گذرهای تجهیز شده پیاده و انطباق آنها بر امتداد گذرهای
 تاریخی تخریب شده و احیاء گذرهای مذکور
 حفاظت از اصالت و یکپارچگی بافت پیرامون حرم و کلیه آثار اعم از ثبتی و غیرثبتی، راسته ها و گذرهای تاریخی، مراکز
 محلات و کانون های فرهنگی و اجتماعی و ... تلاش در جهت احیاء ساختار بافت
 حفاظت از میراث ناملموس موجود در بافت شهری پیرامون حرم شامل مراسم آیینی و محل وقوع آنها، زنجیره های
 شغلی و فعالیتی خرد و قدیمی، مکان شکل گیری خاطرات جمعی، نام های تاریخی و خاطره برانگیز و ...

طرح حریم رضوی

توجه به ویژگی های میراث ملموس و ناملموس شهری مرتبط با امر زیارت
 به عنوان رکن اصلی احیای بافت تاریخی با محوریت حرم امام رضا(ع)
 تقویت هویت زیارتی بافت

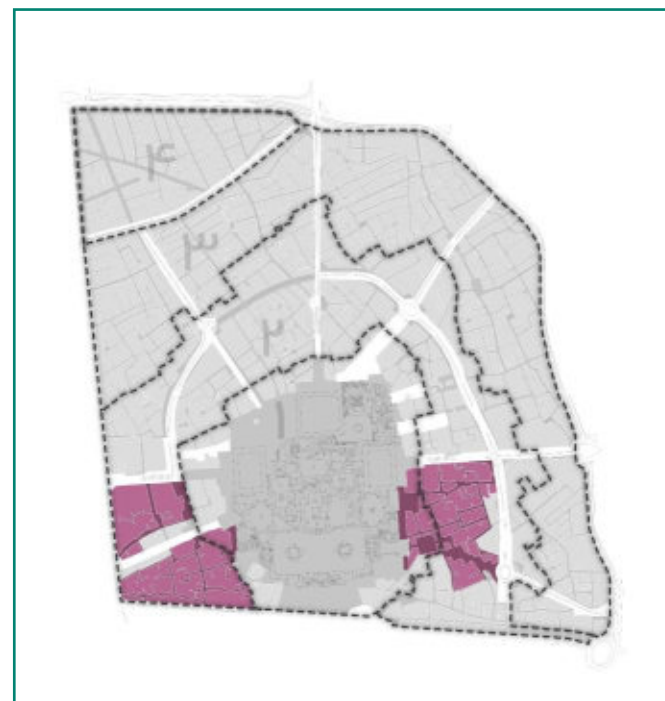
وضع موجود

- عدم انطباق سازمان فضایی طرح ملاک عمل با محورها و عناصر هویتی
- عدم تعریف هرگونه رابطه ای میان عناصر و خانه های تاریخی با شبکه کاربری و معابر در طرح ملاک عمل
- حذف حداکثری بناهای ثبتي و داری هویت در مسیر ایجاد پروژه های انتفاعی
- حذف ۳۰ مسجد و ۷۰ حسینیه در محدوده طرح
- از رونق خارج کردن معابر تاریخی تشریفی و پشتیبان زیارت
- خدشه منظرین و معنایی در رابطه میان بافت محدوده و حرم مطهر
- تغییر الگوی دانه بندی، زبان معماری و نظام کاربری محدوده در زمانی کوتاه و بدون انطباق پذیری اجتماعی
- تغییر بافت اجتماعی ساکن در محدوده و تغییر نقش میزبانی از فرادست به فرودست که منجر به تنش های فرهنگی و رفتاری بسیاری شده است.
- حذف عناصر خاطره برانگیز و گسست در خاطره جمعی زیارت و کاهش سرمایه اجتماعی مسئول در قبال بافت

- تعریف پهنه‌های صیانت از ساختارهای فرهنگی، به منظور صیانت از میراث ملموس و ناملموس بافت
- تعریف پهنه‌های حفاظت، به منظور حفاظت از تنها نقاط قابل احیای «بافت» تاریخی مشهد
- احیای استخوانبندی جریان تاریخی شهر از طریق مسیرهای شار و تشریف
- حفظ ساختار شهری و گذرهای تاریخی تا حد ممکن
- تقویت نقش کانونهای فرهنگی و هویتی در سازمان فضایی



▪ تعریف پهنه‌های حفاظت، به منظور حفاظت از تنها نقاط قابل احیای «بافت» تاریخی مشهد



▪ تعریف پهنه‌های صیانت از ساختارهای فرهنگی، به منظور صیانت از میراث ملموس و ناملموس بافت

- ضریب دادن به مفهوم تشریف به حرم مطهر در سازمان فضایی؛ سازمان فضایی تشریف محور
- شناسایی بناهای واجد ارزش ثبت نشده و تعریف کاربری ویژه، به منظور حفظ آنها
- پرهیز از جابه جایی و تغییر کاربری مساجد، مدارس و کلیه منابع فرهنگی ملموس و ناملموس
- اختصاص زمین به کاربری های فرهنگی هویتی جدید نظیر حوزه علمیه، کاربری های فرهنگی محله
- بازتعریف حرائم میراث فرهنگی، بر مبنای واقعیت های میدانی
- ضوابط تسهیل کننده ساخت مدارس علمیه



پرهیز از جابه جایی و تغییر کاربری مساجد، مدارس و کلیه منابع فرهنگی ملموس و ناملموس



شناسایی بناهای واجد ارزش ثبت نشده و تعریف کاربری ویژه، به منظور حفظ آنها

- ضوابط کاربری های ویژه
- انطباق طرح با شبکه اجتماعی و فرهنگی بافت
- نگاه تشویقی به جای محدود کننده به بناهای واجد ارزش
- طرح های موضوعی موضوعی:
 - طرح موضوعی پهنه های حفاظتی و گذرهای ویژه
 - طرح موضوعی منظومه علمی رضوی؛ مدارس علمیه و بیوت علما، کتابفروشی ها، مسکن طلاب و ..
 - طرح موضوعی احیای بازارچه های سنتی
 - طرح پردیس فرهنگ زیارت (زیرسطحی آیت الله طبسی)

فعالیت‌های قابل استقرار در کاربری ویژه:

مسکونی	تجاری	اقامتی	درمانی	آموزشی	فرهنگی	اداری
--------	-------	--------	--------	--------	--------	-------

کاربری	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض معیر (مجاور(متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	نحوه تأمین پارکینگ
کاربری ویژه	X1	-	-	بناهای ثبتی	حفظ عین به عین بنا مطابق با ضوابط میراث فرهنگی	-	-	-	-
	X2	-	-	بناهای واجد ارزش	۱۶۰ درصد	-	۲ طبقه بالاتر از تعداد طبقات بنای واجد ارزش	۸۰ درصد؛ با احتساب بنای واجد ارزش موجود به عنوان فضای باز	-

▪ ضوابط کاربری های ویژه در طرح حریم رضوی

شرح مسأله

ایجاد سیما و منظر شهری متناسب با هویت بافت و حرم مطهر درآمد و محروم

طرح نوسازی و بهسازی

تامین و توسعه دید و تداوم آن نسبت به بارگاه ثامن الحجج و ایجاد کانال های ارتباطی- بصری و عملکردی

وضع موجود

زمین های رها شده، گسست های فضایی، لبه های غیرفعال، ابنیه های مرتفع در حریم حرم، اختلاف پشت و جلوی لبه ها، زبان معماری نامالوف، خط آسمان، مقیاس غیر انسانی، تاسیسات روبنایی شهری، عدم آسایش اقلیمی، فضاهای متروک، تخریب پاتوق ها و قرارگاه های جمعی

طرح راهبردی

توجه ویژه به شان و جایگاه حرم مطهر امام رضا(ع) در سیمای شهری محدوده و حفاظت از حریم منظر حرم

طرح حریم رضوی

بازیابی و تشخیص بخشی به تاروپودهای زیارتی خرد و کلان بافت در پیوند سازوار با محلات و زیرمحلات مسکونی (استخوان بندی بافت مبتنی بر زیارت و سکونت)
 طراحی منظومه وار و داستان گونه ای منظر عینی-ذهنی بافت مبتنی بر ارزش های دینی، تاریخی و فرهنگی مکان
 تصحیح دید، چشم انداز و مناظر فضاهای عمومی مبتنی بر مقیاس انسانی، تنظیم هندسه و فرم کالبدی و زبان همگون معماری بافت

منظر

وضع موجود

اختلاف پشت و جلوی لبه‌ها



گسست های فضایی



زمین‌های رها شده



لبه های غیرفعال

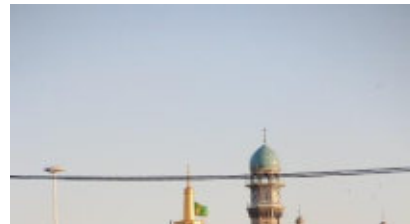
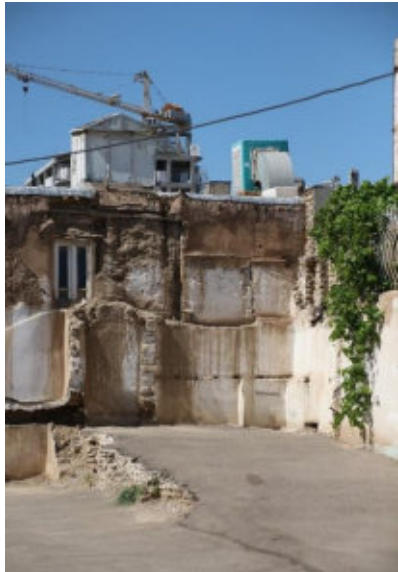
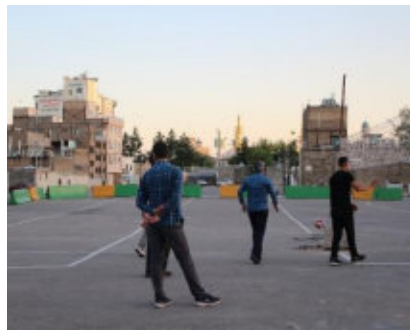
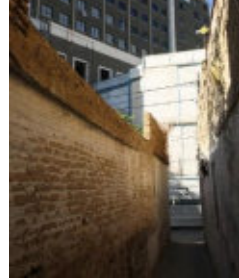


زبان معماری نامالوف



خط آسمان نامأنوس





- تعریف سیاست های ارتفاعی بافت بر مبنای کلان پهنه ها و فاصله از حرم مطهر
- حفظ منظر تاریخی بافت پیرامون از طریق انطباق طرح با سازمان فضایی تاریخی
- تعدیل جرم گذاری پروژه های بزرگ مقیاس
- تعریف ضوابط نما و منظر، منظر شبانه و نورپردازی، الگوهای کاشت و ... در طرح
- تعدیل عمومی ارتفاع ساختمانها در بافت
- ضوابط اختصاصی سیما و منظر و جداره سازی ویژه مسیرهای شار و تشراف



تعیین حداکثر ارتفاع ۱۷.۵ متر، مبتنی بر ضوابط حریم منظری برای بخش اعظم بافت



تعیین ارتفاع ۱۰.۵ متر برای پلاک های مجاور حرم مطهر

- شناسایی و حفظ برخی از مناظر و گذرهای واجد ارزش
- تعریف نقاط اتصال سبز به حرم مطهر در پایان محورهای تشریف
- طرح های موضعی موضوعی:
 - طرح های موضعی شار یک، شار ۲، مسیرهای تشریف، رهبان ها
 - طرح موضعی گرافیک محیطی بافت



تعریف حریم سبز حرم مطهر



شناسایی و حفظ برخی از مناظر و گذرهای واجد ارزش

ارتباط با حرم

شرح مسأله

رعایت اقتضائات حرم مطهر و آستان قدس رضوی

برجسته کردن نقش فرهنگی - مذهبی حرم مطهر حضرت رضا (ع) به مثابه یکی از قطب های جهان اسلام. تاکید بر اهمیت و ارزش بی بدیل مجموعه زیارتی حرم مطهر حضرت رضا (ع) در نظام شهری مشهد. برقراری ارتباط سازمان یافته میان مجموعه زیارتی و بافت شهری مشهد. ایجاد یک مجموعه ی ممتاز شهری در تعادل فضایی با مجموعه ی حرم مطهر حضرت رضا (ع) با کیفیت ممتاز ارزش های طراحی شهری.

طرح نوسازی و بهسازی

وضع موجود

عدم ارتباط و اتصال معنی دار بافت شهری با حرم
 جدایی گزینی حرم از شهر با تعریف دروازه های ورود و خروج
 عدم انطباق محور ره باغ ها با ورودی های حرم مطهر
 مخدوش شدن جایگاه منظرین حرم در معابر و عرصه های محدوده
 عدم پشتیبانی ترافیکی سواره موثر در تشریف به حرم
 انقطاع دسترسی های پیاده به عنوان الگوی غالب تشریف (۶۷ درصد)
 وجود اراضی و پروژه های بلاتکلیف در نزدیک ترین فواصل به حرم

طرح راهبردی

کاهش میزان تراکم ساختمانی به منظور شان جایگاه حرم مطهر در سیمای شهری و ایجاد تعادل در استفاده از زمین هماهنگی طرح ها و برنامه های ویژه آستان قدس رضوی در محدوده ثامن با توجه به با مصالح و منافع کل شهر

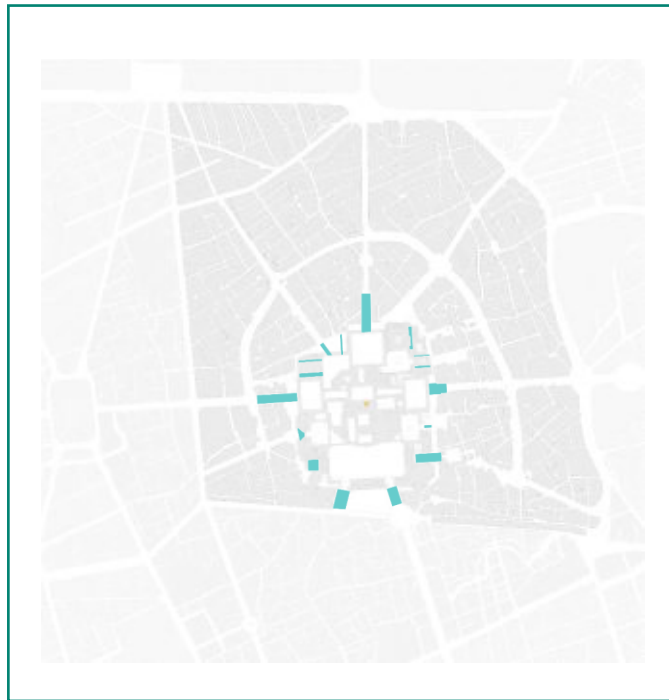
طرح حریم رضوی

تعریف نحوه اتصال بافت با حرم از طریق باغ ها، بست ها و گذربلافاصل حرم

ارتباط با حرم

طرح حریم رضوی راهکارها

- توجه به آیین ها و مناسک زیارتی در طراحی فضاهای عمومی پیرامون حرم مطهر
- توجه به سلسله مراتب دسترسی های حرم در طرح (ورودی ها، خروجی ها و ..)
- پیش بینی توسعه آتی حرم مطهر و کاربری های رزرو برای نیازهای آتی آستان قدس
- تعدیل ارتفاع ابنیه مجاور حرم؛ محدود کردن دید به اماکن متبرکه از ساختمان های مجاور



تعیین بست های جدید و بازتعریف نقاط اتصال مسیرهای تشریف به حرم مطهر



توجه به آیین ها و مناسک زیارتی در طراحی فضاهای عمومی پیرامون حرم مطهر (باغ حضرتی)

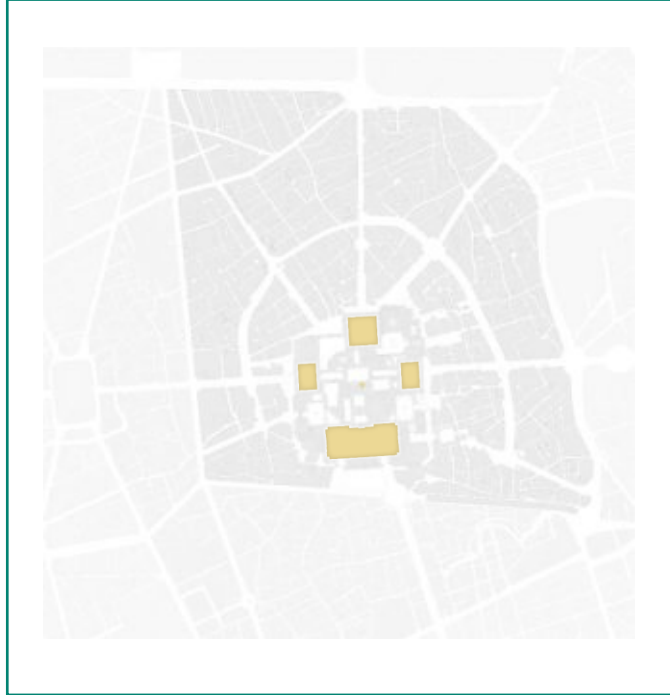
ارتباط با حرم

طرح حریم رضوی راهکارها

- ضوابط نما و منظر ویژه ابنیه مجاور حرم
- طراحی منظومه فضاهای عمومی در مرز حرم و شهر
- تعیین تکلیف فضای مفصل
- برنامه ریزی ویژه اراضی و موقوفات آستان
- تعریف نقش نظارتی آستان قدس در مدیریت حریم زیارت
- طرح های موضعی موضوعی:
- طرح های موضعی باغ ها، بست ها و گذرهای بلافصل حرم



طرح های موضعی باغ ها، بست ها و گذرهای بلافصل حرم



پیش بینی ایجاد صحن های جدید در حرم مطهر برای نیازهای آتی؛ در پیوند با سازمان فضایی بافت

پیوستگی بافت

شرح مسأله

ایجاد یکپارچگی و هم پیوندی بین اجزای بافت

طرح نوسازی و بهسازی

ایجاد یکپارچگی و هم پیوندی بین اجزای بافت

وضع موجود

گسست کالبدی و فضایی در برخی از محلات بافت

طرح راهبردی

طرح حریم رضوی

بازیابی و تشخیص بخشی به تاروپوذهای زیارتی خرد و کلان بافت در پیوند سازوار با محلات و زیرمحلات مسکونی (استخوان بندی بافت مبتنی بر زیارت و سکونت)

پیوستگی بافت

طرح حریم رضوی

راهکارها

- تعریف پهنه وحدت بخشی مجدد به منظور ایجاد پیوستگی در محدوده های گسست طرح قبلی در بافت
- یکپارچه کردن محورها و گذرهای گسسته شده توسط طرح پیشین با محوریت شارها و تشریف ها
- تعیین کاربری های متناسب با بافت مجاور در پهنه های وحدت بخشی مجدد
- عدم تمایز شدید ارتفاعی میان لبه ها و بافت درون محلات



▪ یکپارچه کردن محورها و گذرهای گسسته شده توسط طرح پیشین با محوریت شارها و تشریف ها



▪ تعریف پهنه وحدت بخشی مجدد به منظور ایجاد پیوستگی در محدوده های گسست طرح قبلی در بافت

پیوستگی بافت

طرح حریم رضوی

راهکارها

- خردمقیاس کردن زمین پروژه های بزرگ
- خرد کردن احجام بزرگ در ضوابط استقرار بنای پروژه ها؛ به منظور حفظ پیوستگی منظرین بافت
- حفظ پیوستگی ارتفاعی بافت
- طرح های موضعی موضوعی:
- طرح موضعی امکان سنجی استفاده بهینه و بازطراحی شارستان



خردمقیاس کردن زمین پروژه های بزرگ



حفظ پیوستگی ارتفاعی بافت

ارتباط با شهر

شرح مسأله

ایجاد یکپارچگی و هم پیوندی بین اجزای بافت

طرح نوسازی و بهسازی

الگوی نوسازی و بهسازی اتصال حرم به بدنه شهری را به شکل ارگانیک و سازمان فضایی آن از حرم به بدنه شهری تدریجی و مردم وار باشد

وضع موجود

گسست پهنه قدسی و عرفی که سبب تزاخم میان مقولات کاربری، دسترسی، هویت و منظرین محدوده شده است.
 تضعیف ماهوی و کارکردی مسیرهای شهری تشرف و عدم تبیین نسبت با حرم در مناطق دیگر شهری

طرح راهبردی

ایجاد پیوند محدوده طرح با حوزه مرکزی و کل شهر مشهد و گسترش عرصه پاسخگویی به نیازهای زائران به محدوده مرکزی و کل شهر

طرح حریم رضوی

تغییر پارادایم توسعه از قدسی-عرفی به حرمشهری
 تعریف اتصال حرم به شهر از طریق بست ها، باغ ها و مسیرها

ارتباط با شهر

طرح حریم رضوی راهکارها

- امتداد کلان پهنه ها در خارج از محدوده ۳۶۰ هکتاری
- تعریف مفهوم حرائم زیارتی در کل پهنه شهر مشهد
- امتدا شارها و تشریف ها در خارج از محدوده
- یکپارچه دیدن سازمان فضایی حرائم زیارتی
- همپوشانی شعاع عملکردی خدمات ارائه شده در بافت با پیرامون بافت و بالعکس



امتدا شارها و تشریف ها در خارج از محدوده



امتداد کلان پهنه ها در خارج از محدوده ۳۶۰ هکتاری

ارتباط با شهر

طرح حریم رضوی راهکارها

- تبعیت امتداد محورهای شار و تشریف از ضوابط طرح ویژه
- استمرار زبان طراحی شهری محورهای اصلی و شارها و تشریف ها در بافت محاور
- بازنگری محدوده حریم درجه یک زیارت از طرح تفصیلی هسته مرکزی مشهد با محوریت شوراییعالی
- تبعیت لبه های بیرونی محورهای پیرامون بافت از ضوابط طرح ویژه



▪ تعریف مفهوم حرائم زیارتی در کل پهنه شهر مشهد

محیط زیست

شرح مسأله

تامین شرایط تاب آوری بافت به لحاظ زیست محیطی

طرح نوسازی و بهسازی

در جهت دستیابی به طراحی شهری مناسب تر و بهبود کیفیت محیط زیسا، روش های تشویق به تجمیع پلاک های کوچک و رسیدن به حد تفکیک مطلوب حاصل شود.

وضع موجود

کاهش کیفیت خاک و پدیده روانگرایی که سبب فرونشست فزاینده در محدوده شده است.
 کاهش کیفیت آب های زیر زمینی که جز آلودگی محیطی، حفظ و توسعه فضای سبز را با بحران مواجه ساخته است (بی کربناتی شدن)
 کاهش کیفیت هوا و آلودگی حاصل از ترافیک سنگین سواره که جز صدمات انسانی، بر کالبد ابنیه تاریخی و فضای سبز نیز تأثیرات مخرب دارد.
 ایجاد خرده اقلیم های غیرقابل کنترل به سبب سایه اندازی های وسیع بناهای بلند و از سویی دیگر تابش های مستمر به سبب خالی شدگی های بافت و تعریف عرصه های باز وسیع و کنترل نشده

طرح راهبردی

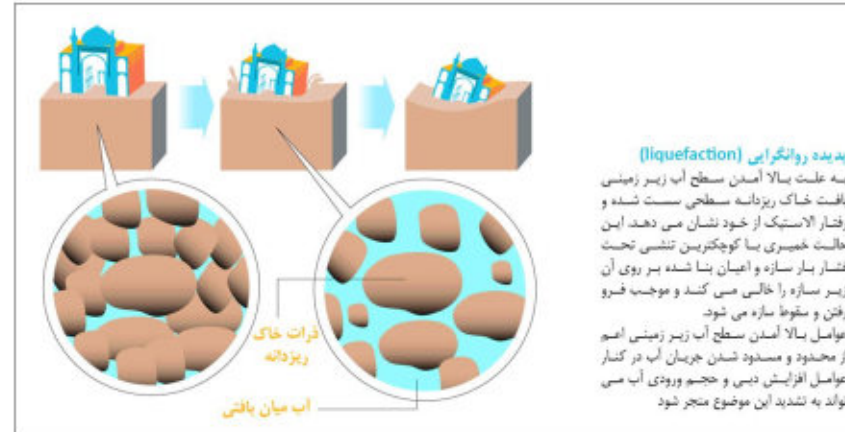
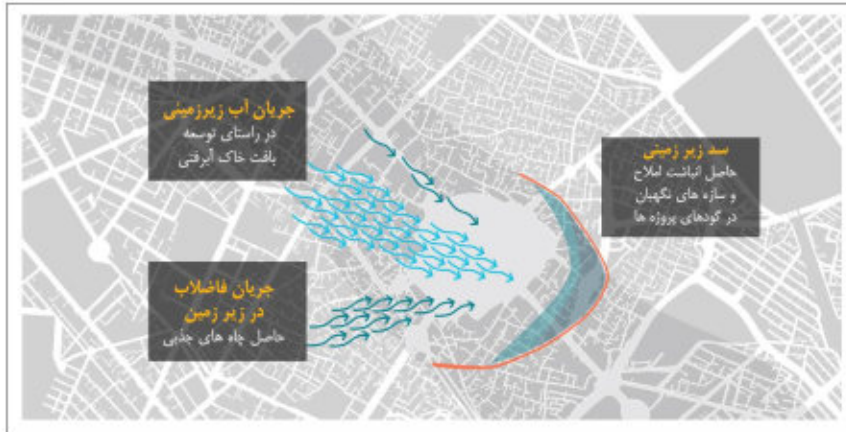
توجه به مسئله فرونشست زمین و معضل بالا آمدن آبهای زیرزمینی در بارگذاری ها و ارائه وضوابط ایجاد مخازن زیرسطحی برای ذخیره روان اب ها و تصفیه خانه های محلی به منظور استفاده مجدد از پساب ها در مصارف غیرآشامیدنی و آبیاری فضای سبز
 تامین انرژی مورد نیاز محدوده طرح از روشهای پایدار تامین انرژی

طرح حریم رضوی

عدم احداث فضاهای زیرسطحی در فضاهای عمومی و باغها، به جهت حفظ ارتباط طبیعی درخت و خاک
 کاهش ارتفاع برای گردش هوا و کاهش سایه اندازی و جلوگیری از شکل گیری خرداقلیم ها
 متناسب سازی عرض معابر برای تأمین آسایش اقلیمی

محیط زیست

وضع موجود



محیط زیست

وضع موجود



- عدم احداث فضاهای زیرسطحی در فضاهای عمومی و باغها، به جهت ارتباط طبیعی درخت و خاک
- کاهش ارتفاع برای گردش هوا و کاهش سایه اندازی و جلوگیری از شکل گیری خرداقلیم ها
- ضوابط حفظ درختها در پلاک های موجود
- محدودیت در گودبرداری (نزدیک حرم یک طبقه و مابقی بافت، ۲ طبقه)
- متناسب سازی عرض معابر برای تأمین آسایش اقلیمی

طرح های موضعی و موضوعی:

- برداشت کلیه درختهای موجود در بافت
- استفاده از پوشش گیاهی بومی و منطبق با اقلیم منطقه
- ایجاد مخازن زیرسطحی برای ذخیره روان آبها و تصفیه خانه های محلی به منظور استفاده مجدد از پسابها در مصارف غیرآشامیدنی و آبیاری فضاهای سبز

ضوابط احداث زیرزمین ها:

- احداث زیرزمین در کاربری اقامتی-تجاری به منظور اختصاص به پارکینگ، صرفا برای قطعه های با مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع تنها برای دو سطح (دو تراز منفی) مجاز است. در این قطعات، در صورت تأمین پارکینگ، احداث فضای اقامتی و مشاعات در طبقه همکف مجاز خواهد بود.

با توجه به بالا بودن سنگ بستر در بافت پیرامونی اطراف حرم و وجود راه آبه های زیر زمینی، جهت عدم مداخله با این راه آبه ها یا قناتها، کور کردن آنها ممنوع تلقی می گردد و می بایستی الزاما بوسیله کانال یا لوله در مسیر اولیه خود هدایت گردند. شناسایی مسیر راه آبه ها و قناتها در زمان گودبرداری و لحاظ آن در طراحی الزامی است و انحراف ورود و خروج این ورودیها به منظور انطباق با نقشه یا به هر دلیل دیگری مجاز نمی باشد. مسئولیت این امر به عهده ناظر سازه بوده و می بایستی در چک لیست ملاحظات سازه ای لحاظ گردد. همچنین در صورت برخورد با لایه های تاریخی گزارش مهندس ناظر به اداره کل میراث فرهنگی الزامی تلقی می گردد. به این منظور لحاظ تخصص باستان شناسی در گروه مهندسان ناظر پروژهها ضروری است.

▪ ضوابط احداث زیرزمین در طرح حریم رضوی

پدافند

شرح مسأله

تامین امنیت پایدار

طرح نوسازی و بهسازی

در مطالعات مشاور به این مسأله اشاره نشده است.

وضع موجود

اشراف ساختمان های بلند مرتبه در نزدیکی حرم مطهر
 تراکم بالای خودرو در محورهای سواره منتهی به حرم
 ناخوانایی ره باغ ها و عرصه های عمومی از درگاه های حرم برای زائرین ناآشنا در زمان بحران
 عدم رعایت شعاع تخریب ابنیه نسبت به معابر در زلزله
 عدم راهبرد مشخص و تامین کیفی و کمی خدمات در مساله آتش نشانی
 عدم استقرار متوازن کاربری های انتظامی در محدوده
 عدم نظارت پذیری اجتماعی عرصه های باز شهری از جمله ره باغ ه

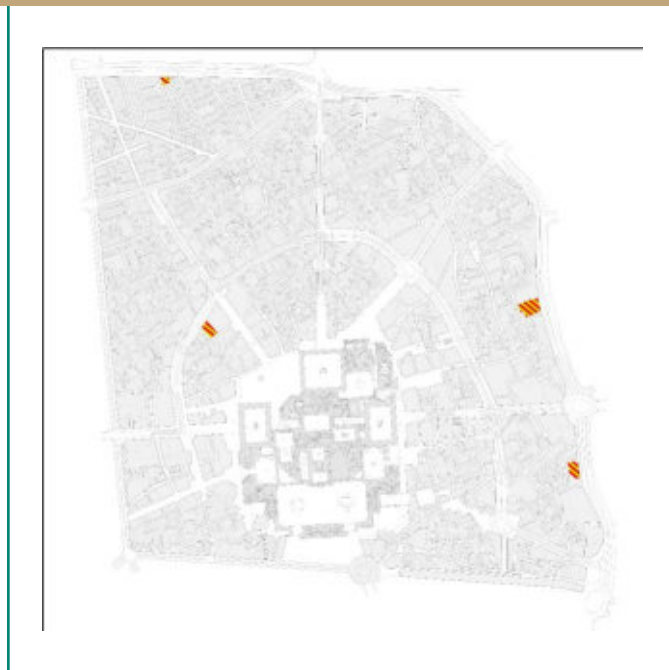
طرح راهبردی

ضرورت جابجایی انبار نفت واقع در محوطه ایستگاه راه آهن
 کاهش تراکم و ارتفاع ابنیه نسبت به طرح مصوب
 ایجاد دسترسی های اضطراری با رعایت کلیه الزامات حفاظت از بافت های تاریخی

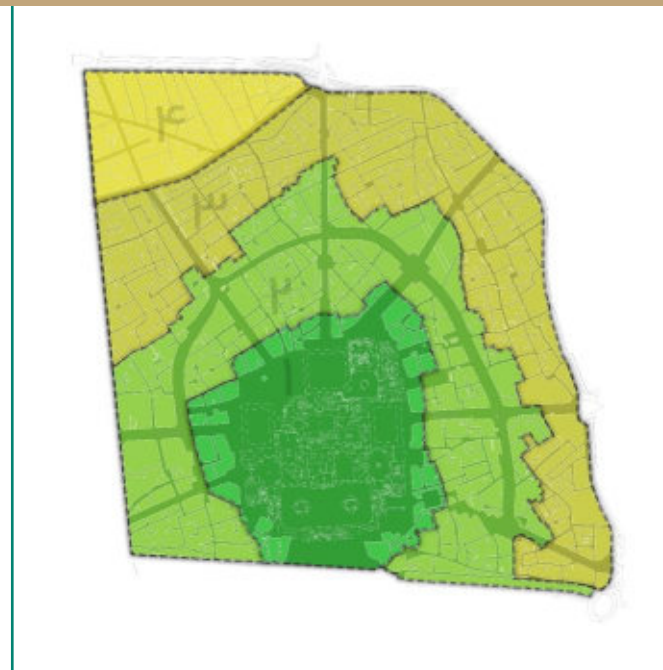
طرح حریم رضوی

تعریف حلقه های امنیتی در پیرامون حرم مطهر
 کاهش ارتفاع در جهت کنترل اشراف به اماکن متبرکه و فضاهای عمومی
 افزایش نظارت اجتماعی از طریق جلب مشارکت های عمومی به جای دستگاہی و نهادی
 و سرمایه گذاران محدود

- تعریف حلقه های امنیتی در پیرامون حرم مطهر متناسب با حرائم و کلان پهنه ها
- گسترش فضاهای عمومی بخصوص در لبه های مشترک با حرم مطهر
- پیش بینی کاربری های پشتیبان برای مواقع بحران و افزایش سطوح کاربری های آتش نشانی، اورژانس و سوله بحران
- کاهش ارتفاع در جهت کنترل اشراف به اماکن متبرکه و فضاهای عمومی
- افزایش نظارت اجتماعی از طریق جلب مشارکت های عمومی به جای دستگاهی و نهادی و سرمایه گذاران محدود
- طرح های موضعی موضوعی:
 - طرح جامع پدافند حریم رضوی



توزیع کاربری تجهیزات شهری (اورژانس و آتش نشانی و سوله بحران) در طرح حریم رضوی



تعریف حلقه های امنیتی در پیرامون حرم مطهر متناسب با حرائم و کلان پهنه ها

تأمین مالی

شرح مسأله

تأمین شرایط مالی مطلوب در تحقق طرح

طرح نوسازی و بهسازی

اتخاذ روش ها و دستور العمل و تصمیماتی که سرمایه گذاری در این حوزه را اقتصادی و منطقی کند.
 (اعم از تسهیلات مالی- وضع عوارض و...)
 شیوه پیش فروش و کمک های دولتی

وضع موجود

کسری قابل توجه ۱۵ هزار میلیاردی، پیش فروش باعث ایجاد معضلی بنام حقوق مکتسبه شده است که در پی نادیده گرفتن حقوق مالکیت برخی ساکنان فعلی بوده است.

طرح راهبردی

حذف تراز مالی صفر و سرشکن شدن هزینه های اجرای طرح به کل شهر
 ارائه راهکارهای مناسب جهت ساماندهی و جذب سرمایه های خرد افراد و نهادها
 تأمین منابع مالی پایدار و حمایت مالی توسط نهادهای مسئول و ذینفعان پروژه
 ایجاد زمینه مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی تدریجی بافت و حذف مداخله مستقیم سازمان مجری
 و شهرداری مشهد در رون اجرای طرح (جز در مورد شبکه های اصلی، زیرساخت ها، فضاهای عمومی)
 مرحله بندی اجرای پروژه

طرح حریم رضوی

تغییر روند سرمایه گذاری در بافت از کلان مقیاس به کوچک مقیاس
 کاهش هزینه های عمومی پروژه
 برخورد سهل گیرانه تر با سرمایه گذاران خصوصی واقعی، نسبت به نهادهای دولتی و عمومی

وضع موجود

- کسری قابل توجه ۱۵ هزار میلیاردی حاصل از پیش فروش پروانه که باعث ایجاد معضلی بنام حقوق مکتسبه شده است و در پی نادیده گرفتن حقوق مالکیت برخی ساکنان فعلی بوده است.
- بزرگ مقیاسی بسته های سرمایه گذاری که دامنه مشارکت را بر خلاف تمایل اجتماعی در دهک های پایین محدود می کند.
- مداخله های انحصاری در قیمت اراضی توسط سازمان مجری که برآوردهای اقتصادی را غیرواقعی و ثبات آن ها را غیرقابل پیش بینی کرده است.
- اتلاف منابع در زنجیره های سوداگری به سبب انحصار تملک در سازمان مجری طرح
- ایفای نقش رقابتی از سوی سازمان مجری طرح در قبال سرمایه گزاران و افزایش ریسک سرمایه
- کاهش اعتماد به سبب عدم انجام تعهدات حقوقی و مالی از سوی سازمان مجری طرح با گذشت زمان

تأمین مالی

طرح حریم رضوی

راهکارها

- ایجاد مزیت های اقتصاد مبتنی بر زیارت در مسیرهای تشریف و شارها
- کاهش هزینه های طرح از طریق کاهش تملک
- حفظ حداکثری زیرساخت های موجود به جامانده از طرح گذشته
- جانمایی کاربری ها متناسب با ارزش های اقتصادی پایدار فضا
- افزایش امکان مشارکت مردم در فرایند نوسازی بافت به جای تصدی گری
- ایجاد جذابیت فراگیر برای نوسازی با سرمایه های خرد
- کاهش چشمگیر تملک ها و تهاتر پلاک های دارای ضرورت تملک در طرح با پلاک های تملک شده گذشته
- طرح های موضعی موضوعی:
- تعریف پروژه های سرمایه گذاری کوچک مقیاس بر پایه پارادایم جدید؛ با هدف جذب سرمایه های کوچک.

کاربری	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض معبر مجاور (متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی	نحوه تأمین پارکینگ
مسکونی	R20	۱۲۰-۷۵	۳	مسکونی دوطبقه	٪۸۰	٪۱۶۰	۲ طبقه	۸۰	۱	کرسی
	R21		۶	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۶۰	٪۱۶۰	۲ طبقه	۸۰	۲	پیلوت
	R30	۲۰۰-۱۲۰	۳	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۶۰	٪۱۴۰	۲ طبقه	۷۰	۲	پیلوت
	R31		۶	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۱۰	۴ طبقه	۷۰	۳	پیلوت
	R32		۸	مسکونی چهار طبقه بر روی پیلوت	٪۸۰	٪۲۴۰	۵ طبقه	۶۰	۴	پیلوت
	R40	۲۰۰ و بیشتر	۳	مسکونی دو طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۱۰	۲ طبقه	۷۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت
			۶	مسکونی سه طبقه روی پیلوت	٪۱۲۰	٪۲۴۰	۴ طبقه	۶۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت
	R41		۸	مسکونی پنج طبقه روی زیرزمین	٪۸۰	٪۳۰۰	۵ طبقه	۶۰	مطابق ضوابط	زیرزمین- پیلوت

■ ضوابط مسکونی تسهیل کننده نوسازی توسط مردم و با استفاده از سرمایه های خرد

تعهدات طرح قبل

شرح مسأله

رعایت حقوق قانونی ایجاد شده از طرح های گذشته

طرح نوسازی و بهسازی

ضرورت انطباق همه پروانه ها و بناهای در حال ساخت با طرح جدید (۱۳۷۵)

وضع موجود

عدم تملک کامل برخی از پلاک های موجود در محدوده پروژه های تعریف شده

طرح راهبردی

تسریع در تعیین تکلیف حقوق مکتسبه از طریق کمیته حقوقی مرکب از نمایندگان ارگانهای ذیربط مرکزی و استانی
 صلاح کلیه پروانه های صادره و موافقت نامه های منعقد شده که بر اساس تغییر کاربری، افزایش تراکم ساختمانی و تعداد طبقات نسبت به ضوابط طرح مصوب، صادر و منعقد شده اند .

طرح حریم رضوی

بررسی یک به یک و ارائه راه حل های مورد به مورد، برای حل مشکلات سرمایه گذاران پروژه ها به رسمیت نشناختن تخلفات و حقوق غیرقانونی کسب شده در سنوات قبل

تعهدات طرح قبل

وضع موجود

۱۱۳	بهره برداری	۱۵۲	ساخته شده	۲۹۷	پروژه های دارای تعهد در منطقه ثامن (عرصه بالای ۵۰۰ متر)
۳۹	اتمام اسکلت				
۴۵	زمین	۱۴۴	ساخته نشده		
۱۴	در حال اجرا				
۱۷	گودبرداری				
۶۸	عدم تملک کامل				



پروژه های دارای تعهد ساخته شده

پروژه های دارای تعهد ساخته نشده

تعهدات طرح قبل

طرح حریم رضوی راهکارها

- حفظ کاربری پلاک های دارای تعهد قانونی که تملک حداکثری آن صورت گرفته مطابق طرح گذشته
- پاسخگویی حداکثری به پلاک های با کاربری زائرسرای ارزان قیمت
- تأمین زیربنای مجاز کلیه پروژه ها مطابق با طرح مصوب گذشته
- ارائه ضابطه برای پلاک های تملک نشده واقع در عرصه پروژه ها

چارچوب پاسخگویی به پروژه های حقوق مکتسبه

(الف) پروژه های ساخته شده: کلیه پروژه های ساخته شده، اعم از منطبق و یا عدم منطبق با طرح تفصیلی گذشته، تا زمان تجدید بنا در وضع فعلی منطبق با پروانه ساختمانی، تثبیت می گردند. بدیهی است در خصوص تخلفات زمان ساخت این پروژه ها نسبت به پروانه ساختمانی باید برابر مقررات رسیدگی لازم صورت گیرد و آن بخش از این ساختمان ها، مشمول تثبیت تا زمان تجدید بنا نخواهد بود. در صورت نیاز به تجدید بنا، صدور پروانه ساختمانی مطابق با کاربری مصوب در طرح پیشین و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در طرح پیشین، در چارچوب حدود ارتفاعی طرح حریم رضوی میسر خواهد بود.

(ب) پروژه های ساخته نشده: برای پروژه های ساخته نشده می بایست در چارچوب ضوابط و مقررات طرح حریم رضوی، پروانه ساختمانی جدید صادر گردد. با توجه به سیاست تعدیل بارگذاری و تعدیل ارتفاع پروژه ها، تأمین تراکم و زیربنای مجاز پروژه ها، به ترتیب از طرق ذیل میسر خواهد بود:

۱. افزایش سطح عرصه پروژه مطابق با شبکه معابر جدید طرح حریم رضوی
۲. افزایش سطح اشغال طبقه همکف و اول تا حداکثر ۸۰ درصد
۳. افزایش سطح اشغال سایر طبقات تا حداکثر ۷۰ درصد
۴. اعطای کاربری انتفاعی (تجاری یا اقامتی) در طبقه زیرزمین تا حداکثر ۶۰ درصد
۵. در خصوص زائرسرایهای ارزان قیمت، افزایش حداکثر یک طبقه مازاد بر تعداد طبقات تعیین شده در طرح حریم رضوی برای پلاک مورد نظر

(ج) پروژه های تملک نشده: برای این پروژه ها صرفاً در محدوده هایی که مالکیت آنها برای متقاضی قابل احراز باشد، بر اساس ضوابط طرح حریم رضوی قابل پاسخگویی خواهند بود. بدیهی است با عنایت به شیوه نامه مصوب شورایعالی، و قوانین شهرداری ها، مجوزهای صادرشده برای این پروژه ها نظیر موافقت اصولی و پروانه ساختمانی پیش از احراز مالکیت کامل عرصه، وجاهت قانونی نخواهد داشت.

تعهدات طرح قبل

طرح حریم رضوی راهکارها

- تامین تراکم مجاز اکثریت پروژه ها در پلاک موجود با استفاده از افزایش سطح اشغال در طبقات نسبت به ضوابط طرح و تغییر کاربری طبقه زیرزمین
- پیش بینی دسترسی لازم برای پلاک های تملک نشده واقع در عرصه پروژه ها
- اصلاح عرصه پلاک ها در جهت جبران تعهدات
- طرح های موضعی موضوعی:
- فهرست زمین های قابل واگذاری معوض به پروژه ها

کاربری	کد ضابطه	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل عرض معبر (مجاور(متر)	مشخصات کلی	تراکم پایه	حداکثر تراکم مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	نحوه تأمین پارکینگ
اقامتی- تجاری	S1	۲۰۰	۲۰	اقامتی- تجاری	۱۲۰ معادل مسکونی	۲۴۰	۳	۸۰	زیرزمین
	S2	۲۰۰	۲۰	اقامتی- تجاری	۸۰ معادل مسکونی	۲۴۰	۴	۶۰	زیرزمین
	S3	۲۰۰	۲۰	اقامتی- تجاری	۸۰ معادل مسکونی	۳۰۰	۵	۶۰	زیرزمین
	S4	۲۰۰	۲۰	اقامتی- تجاری	۸۰ معادل مسکونی	۳۶۰	۶	۶۰	زیرزمین

■ ضوابط پایه کاربری های تجاری-اقامتی (تعهدات قبلی) در پهنه ها و محوره های مختلف

سازمان اجرایی

شرح مسأله

ساز و کار و ساختار اجرایی متناسب با ویژگی های محدوده و نقش آن در شهر

روش دخالت در پروژه یک امر تدریجی و هدایتی است نه دفعی و متمرکز.

دخالت دولت در حوزه مذکور محدود و اصل در رهگشایی مشارکت مردم است.

عدم توقع بهره برداری اقتصادی از محدوده طرح توسط ارگان های دولتی، شهرداری، مسکن سازان و آستان قدس.

طرح نوسازی و بهسازی

طولانی شدن اجرای طرح ملاک عمل به سبب تعارض منافع درونی سازمان مجری با اتمام پروژه

عدم نظارت پذیری و شفافیت به دلیل ساختار دوگانه و همپوشان شهرداری منطقه ثامن و شرکت عمران و مسکن ثامن

پیوستارهای اجرایی فاقد نظارت همچون کارگزاری تملک که در بلند مدت با کلیت طرح تضاد منافع دارند

دخیل کردن نهادهای ذی نفوذ در مالکیت و اجرای پروژه ها که تحقق نظارت پذیری را کاهش می دهد

وضع موجود

حذف کلیه پروژه های سطحی ایجاد نشده

ایجاد زمینه مشارکت حداکثری ساکنان و شاغلان در محدوده طرح

تصویب رویکرد کلان پروژه در شورایی عالی شهرسازی و معماری، نسبت به حفاظت از شان و حیثیت مکان، ارتقاء کیفیت زندگی اجتماعی و

حفاظت از بافت تاریخی پیرامون حرم مطهر

تشکیل شورای تخصصی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی، از سوی شورایی عالی شهرسازی و معماری به منظور سیاست گذاری جهت تهیه

طرح تفصیلی ویژه بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) و نظارت و پایش اقدامات جاری

جایگزینی رویکرد حفاظت و بهسازی بجای نوسازی در نهادهای مجری طرح

سازماندهی مشارکت مردم در اجرای طرح (بخش خصوصی، ساکنان و شاغلان ومالکان) و ارائه راهکارهای مناسب جهت سازماندهی و جذب

سرمایه های خرد افراد و نهادها

ایجاد هماهنگی بین طرحها و برنامه های ویژه آستان قدس رضوی با مصالح و منافع کل شهر

لغو نامحدود بودن زمان در پروانه های ساختمانی

ایجاد و توسعه برنامه های هوشمندسازی کاربری ها، سیستم های حمل و نقل و تاسیسات زیربنای و .. در محدوده پروژه جهت تحقق

اهداف و شاخص های مدیریت هماهنگ و یکپارچه

طرح راهبردی

طرح حریم رضوی

شفاف سازی فرآیندها و جریان های اقتصاد بافت به نفع مردم

سازمان اجرایی

طرح حریم رضوی

راهکارها

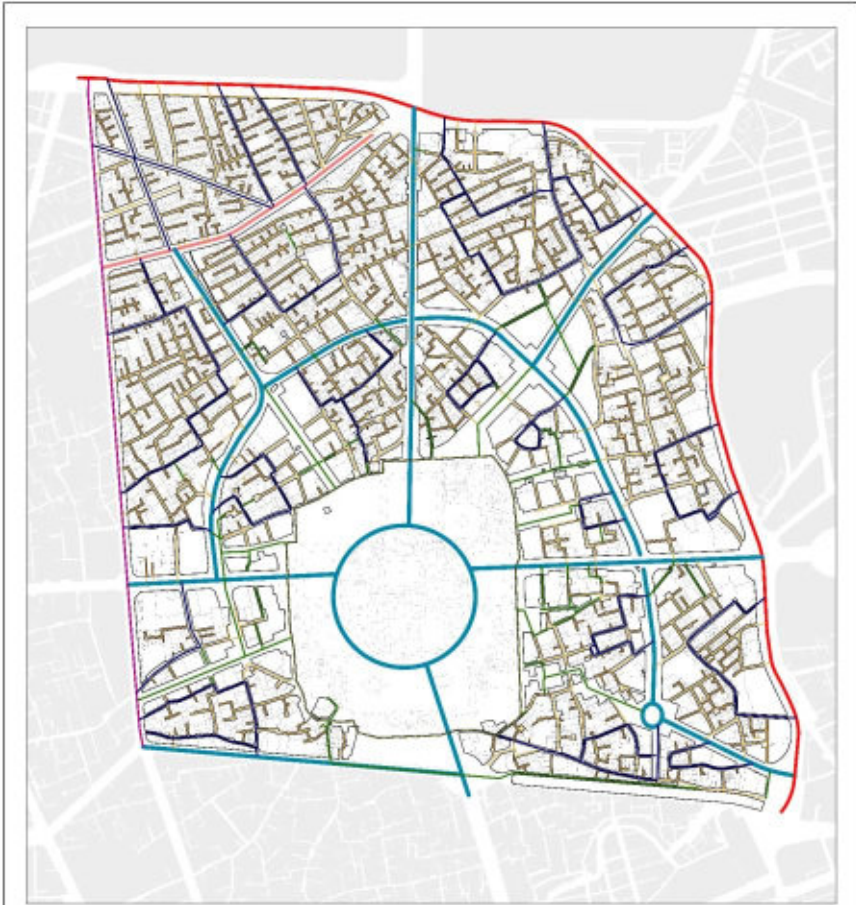
- تغییر نظام تقسیم بندی مدیریتی از قطاعی به کلان پهنه ای
- تعریف محدوده حریم رضوی و نقش نظارتی آستان قدس رضوی بر آن
- سامانه شفافیت ساخت و سازهای بافت پیرامون حرم
- نقش دهی به تشکل ها و کانون های هویتی محلات
- حذف شرکت و اداره منطقه مشابه سایر مناطق شهر
- تدوین سازمان اجرایی برای هدایت توسعه و عمران بافت
- تصویب رویکرد کلان پروژه در شورایی عالی شهرسازی و معماری، نسبت به حفاظت از شأن و حیثیت مکان، ارتقاء کیفیت زندگی اجتماعی و حفاظت از بافت تاریخی پیرامون حرم مطهر
- طرح های موضعی و موضوعی:
- سازمان اجرایی شهرداری منطقه ۸ (حریم رضوی)



اسناد

جمعیت پذیری

عنوان	جمعیت کل	جمعیت مجاور	جمعیت زائر	نسبت مجاور	نسبت زائر
جمعیت‌پذیری پیش بینی شده طرح طاش در افق طرح	۱۷۲,۰۰۰	۵۲,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	%۳۰	%۷۰
جمعیت‌پذیری پیش بینی شده طرح راهبردی مهرانزان در افق طرح	۱۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	%۲۵	%۷۵
جمعیت وضع موجود	۵۳,۰۰۰	۱۳,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	%۲۶	%۷۴
جمعیت وضع موجود، با فرض تحقق کامل پروژه‌های دارای تعهد	۱۱۲,۰۰۰	۱۳,۰۰۰	۹۹,۰۰۰	%۱۳	%۸۷
جمعیت افق طرح، با فرض ادامه روند موجود	۱۵۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	%۶	%۹۴
جمعیت‌پذیری پیش بینی شده طرح حریم رضوی در افق طرح حریم رضوی	۱۵۰,۰۰۰	۴۸,۰۰۰	۱۰۲,۰۰۰	%۳۲	%۶۸



شبکه معابر

سازمان شهرداری
 سازمان برنامه و بودجه

مقیاس: 1:7500

شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح

پروژه: WTA-194 / UTM-Zone-35N / HUKUL29801ACCESS

مقیاس: 1:7500

شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح

نوع معابر

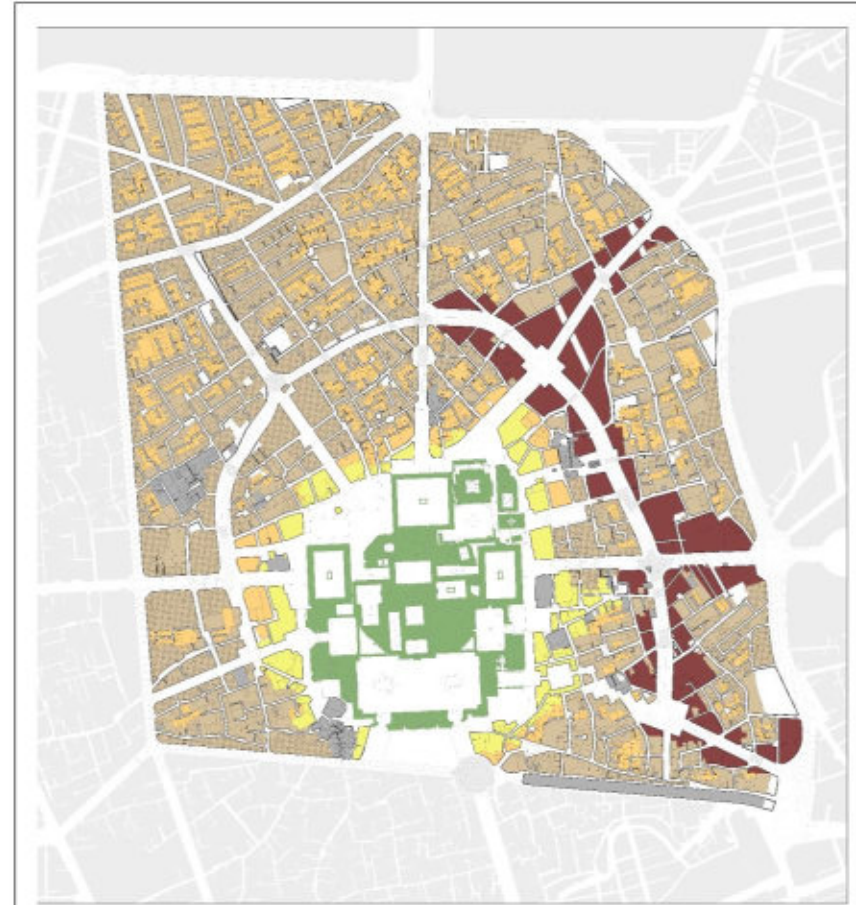
- معابر اصلی
- معابر فرعی
- معابر محلی
- معابر دسترسی
- معابر دسترسی
- معابر دسترسی
- معابر دسترسی
- معابر دسترسی

موقعیت نقشه

مقیاس: 1:7500

شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح



نظام ارتفاعی

سازمان شهرداری
 سازمان برنامه و بودجه

مقیاس: 1:7500

شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح

پروژه: WTA-194 / UTM-Zone-35N / HUKUL29801HEIGHTPOLY

مقیاس: 1:7500

شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح

مناطق ارتفاعی

- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی
- مناطق ارتفاعی

موقعیت نقشه

مقیاس: 1:7500

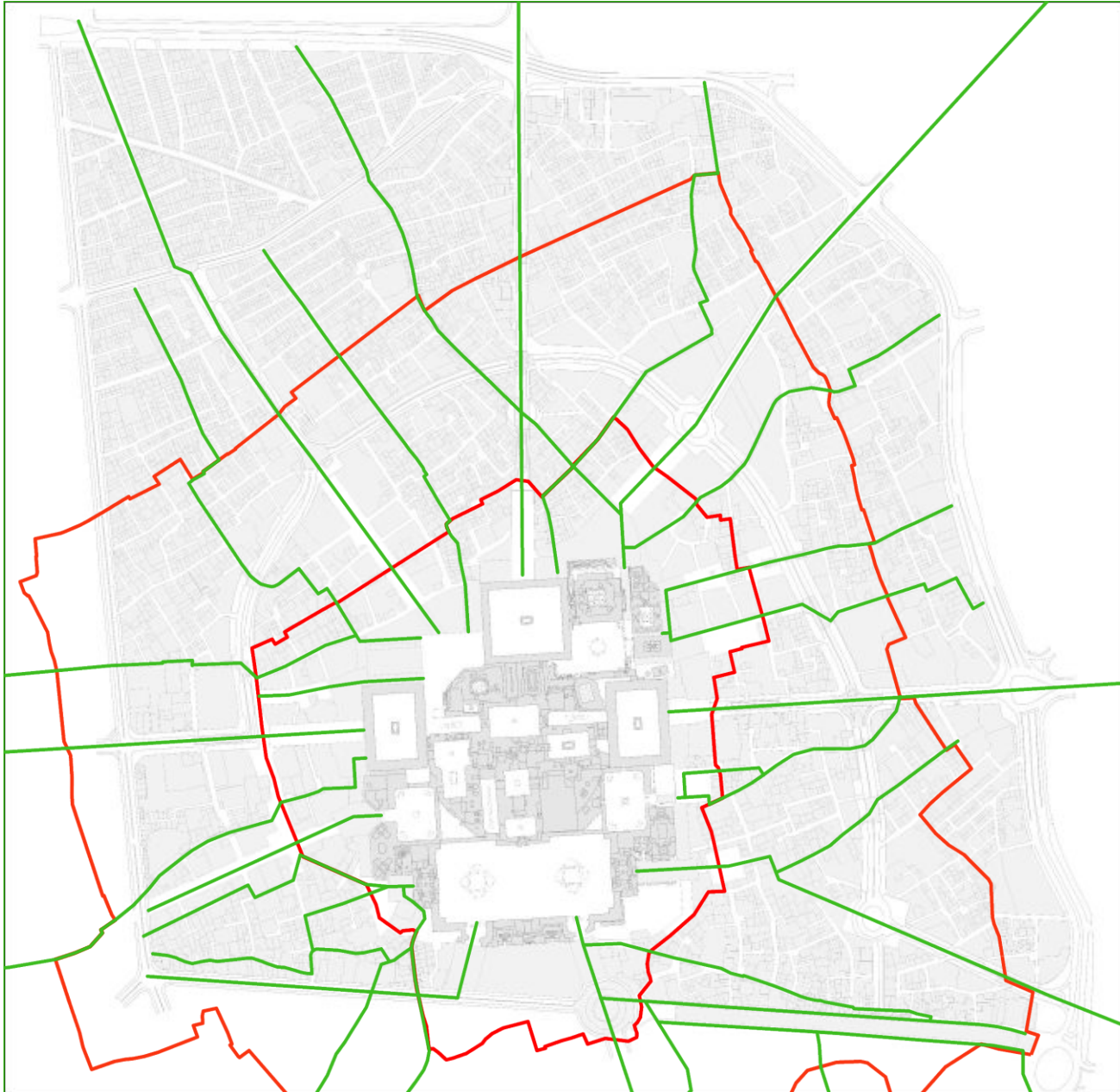
شماره نقشه: 1

نوع نقشه: طرح

مقایسه سرانه‌های طرح طاش و طرح حریم رضوی

طاش	حریم رضوی		
۵۱۰۰۰	۴۸۰۰۰	جمعیت ساکن	
۱۲۰۰۰۰	۱۰۲۰۰۰	جمعیت زائر	
۱۷۱۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	جمعیت کل	
۳۲۹۲۴	۳۹۲۳۰	مساحت	آموزشی
۰/۶۵	۰/۸۲	سرانه ساکن	
۳۶۴۸	۷۵۷۶	مساحت	ورزشی
۰/۰۷	۰/۱۶	سرانه ساکن	
۱۷۶۵۹	۱۹۸۱۸	مساحت	اداری
۰/۳۵	۰/۴۱	سرانه ساکن	
۱۳۵۹۷	۲۰۲۷۰	مساحت	بهداشتی - درمانی
۰/۲۷	۰/۴۲	سرانه ساکن	
۰/۰۸	۰/۱۴	سرانه کل	
۲۶۵۱	۵۱۳۷	مساحت	فرهنگی
۰/۰۵	۰/۱۱	سرانه ساکن	
۰/۰۲	۰/۰۳	سرانه کل	
۶۷۵۵۷۳	۶۰۵۲۷۶	مساحت	فضای سبز
۱۳/۲۵	۱۲/۶۱	سرانه ساکن	
۳/۹۵	۴/۰۴	سرانه کل	
۱۸۲۹۵	۲۱۰۱۲	مساحت	تاسیسات و تجهیزات شهری
۰/۳۶	۰/۴۴	سرانه ساکن	
۰/۱۱	۰/۱۴	سرانه کل	
۶۶۸۴۱	۸۵۸۷۳	مساحت	مذهبی
۱/۳۱	۱/۷۹	سرانه ساکن	
۰/۳۹	۰/۵۷	سرانه کل	
۸۴۲۳	۱۷۲۳۵	مساحت	حوزه علمیه

شارها و محورهای تشریف



اسناد شماره ۱



- اتصال دهنده کانون‌های خدمات زیارت
- محور کانونی انسجام بخش معنایی و کالبدی به بافت مجاور حرم مطهر
- آخرین آستانه ورود به حرم مطهر
- حلقه انسجام بخش ارتباط حرم با شهر
- محور فراغتی برای زائران و مجاوران حریم رضوی
- حلقه معنوی یادآور خاطرات بافت تاریخی مشهد (با استفاده از ابزارهای تکنولوژیک و ایده های طراحی شهری و معماری)
- محوری رویداد محور متناسب با شان زیارتی حریم رضوی

اسناد شماره ۲



- ایجاد پیوند بین محلات (مهم ترین محور در بین محورهای ارتباط دهنده محلات)
- محرک احیاء هویت محلات و بازنمایی این هویت از طریق ایده های طراحانه
- اتصال دهنده کانون های خدماتی پهنه های مسکونی
- حلقه مبدل رفتاری و معنایی بین شهر و حرم
- محور کانونی پیوند زائران و مجاوران
- افزایش خوانایی و بازتولید معنا از طریق نشانه های کالبدی و غیرکالبدی

محورهای تشریف



- پیاده مدار
- فراهم کننده زمینه تبلور سلسله مراتب فضایی و معنایی برای تشریف به حرم (سلسله مراتب یکی از مسیرها)
- دارای گشودگی فضایی (باغ) در آستانه تشریف به حرم مطهر
- امتداد مسیرهای تشریف و گسترش آن در کل شهر
- احیاء و تقویت شیوه‌های تاریخی و آیینی تشریف به حرم مطهر
- تغییر معنادار طیف فعالیت با نزدیک شدن به حرم مطهر
- انسجام‌بخش به بافت با پیوند شبکه‌ای به شارها