



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

زمان چاپ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۰

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

## نگاهی اجمالی بر طرح جامع سوم کلانشهر مشهد مبتنی بر کاربری های و سرانه های پیشنهادی ، هزینه های اجرایی طرح و میزان درآمدهای محقق شده (شهرداری مشهد)

یونس مهرپویا<sup>۱</sup>، حمید فضلی برآبادی<sup>۲</sup>، مرتضی اکبری<sup>۳</sup>

۱- کارشناس عمران و امور فنی شهرسازی شهرداری مشهد (فوق لیسانس عمران- راه و ترابری)

۲- کارشناس فرهنگی شهرداری مشهد (فوق لیسانس تاریخ)

۳- کارشناس بایگان شهرداری منطقه ده مشهد

[yoonesmehrpooya@yahoo.com](mailto:yoonesmehrpooya@yahoo.com)

### چکیده

کلانشهر مشهد، مقدس در نخستین سرشماری رسمی ایران که در سال ۱۳۳۵ دارای ۲۴۱,۹۸۹ نفر جمعیت، و چهارمین شهر پرجمعیت ایران را احراز نموده است. و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر مشهد در این سال، بالغ بر ۳,۰۰۱,۱۸۴ تن بوده است و به پایتخت معنوی ایران، ملقب شده است.

در دهه ۸۰ - ۱۳۷۰ بخش خدمات همچنان سهم اصلی را در تولید ناخالص داخلی شهر برعهده خواهد داشت. تولید این بخش در دهه مذکور رشدی در حدود ۸ درصد خواهد داشت. نقش زیارتی شهر در رشد بخش خدمات بویژه هتل داری. فروش و حمل و نقل تاثیری عمده داشته است.

در این مقاله به کاربری ها و سرانه های پیشنهادی طرح جامع در مقیاس ناحیه و محله پرداخته است. و طبق نقشه های موجود اعم از شبکه معابر، فضای سبز، آموزشی، فرهنگی، حمل و نقل و تاسیسات شهری و ....، علاوه بر نمایش آن، به میزان جانمایی و پراکندگی آن در طرح جامع سوم مشهد پرداخته است.

این مقاله دارای ماهیت ترویجی و توصیفی است لذا در وضعیت موجود، علی رغم اینکه ابلاغ و اجرای طرح تفصیلی بازنگری مشهد، باز هم انگیزه های شخصی و مالی و سودهای کلان، سبب شده است تا اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، مبادرت به پیگیری تغییر کاربری اراضی خدماتی به مسکونی / تجاری بدون ارائه ی طرح های توجیهی که منافع شهر را در بر داشته باشد، شده است. لذا همواره توجه به صرفه و صلاح شهر در راستای رعایت حقوق عامه ضرورت دارد و توجه به احیای کاربری های عمومی و خدماتی شهر مورد تاکید است.

کلمات کلیدی: مشهد، طرح، جامع، کاربری، سرانه

## مقدمه :

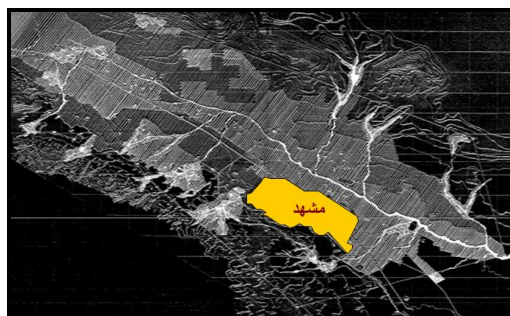
مشهد کلانشهری در شمال شرقی ایران و مرکز استان خراسان رضوی است. مشهد با ۳۵۱ کیلومتر مربع مساحت، دومین شهر پهناور ایران پس از تهران است. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ مشهد با ۳,۰۰۱,۱۸۴ تن جمعیت، دومین شهر پرجمعیت ایران پس از تهران، و ۹۵ امین شهر پر جمعیت دنیا به‌شمار می‌رود. این شهر به واسطه وجود حرم علی بن موسی الرضا، هشتمین امام شیعیان، سالانه پذیرای میلیونها زائر از داخل و خارج از کشور است. شهر مشهد در حوزه رودخانه کشف‌رود و در دشت مشهد بین کوه‌های هزارمسجد و بینالود گسترده شده‌است. بیشینه ارتفاع شهر مشهد ۱۱۵۰ متر و کمینه آن ۹۵۰ متر است. شهر مشهد دارای آب و هوای متغیر، اما معتدل و متمایل به سرد و خشک است و از تابستان‌های گرم و خشک و زمستان‌های سرد و مرطوب برخوردار است. مشهد دارای ۱۳ منطقه شهرداری است و شهردار آن، توسط شورای شهر انتخاب می‌شود. این شهر دارای یک فرودگاه بین‌المللی، یک ایستگاه راه‌آهن و سه پایانه است که ارتباط آن با شهرهای دیگر را ممکن می‌سازد. حمل و نقل داخلی مشهد، توسط سامانه تاکسی‌رانی و اتوبوسرانی و قطار شهری انجام می‌شود. اقتصاد مشهد متکی به گردشگری مذهبی با تمرکز بر حرم امام رضا است. در کنار آن، وجود مراکز تجاری بزرگ و امکانات پزشکی قابل توجه، موجب رونق گردشگری تفریحی و گردشگری سلامت در این شهر نیز شده‌است. بیش از ۹۳٪ مردم مشهد فارسی‌زبان هستند. تراکم جمعیت در مشهد بیش از نه هزار تن در هر کیلومتر مربع است. این شهر در سال ۱۳۸۸ رسماً به عنوان «پایتخت معنوی ایران» انتخاب گردیده است.

## ۱- موقعیت جغرافیای شهر مشهد

شهر مشهد مرکز استان خراسان رضوی با ۳۵۱ کیلومتر مربع مساحت<sup>۱</sup>، در شمال شرق ایران و در طول جغرافیایی ۵۹ درجه و ۱۵ دقیقه تا ۶۰ درجه و ۳۶ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۸ دقیقه و در حوضه آبریز کشف‌رود، بین رشته‌کوه‌های بینالود و هزارمسجد واقع است. ارتفاع شهر از سطح دریا حدود ۱۰۵۰ متر (حداکثر ۱۱۵۰ متر و حداقل ۹۵۰ متر) است<sup>۲</sup>



شکل ۱- موقعیت شهر مشهد



شکل ۲- نقشه موقعیت جغرافیای شهر مشهد

۱ معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری مشهد، ۱۳۹۶

۲ اطلاعات عمومی مشهد، ۱۳۹۴



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

از نظر اقلیمی مشهد در منطقه گرم و خشک واقع شده است و دارای تابستانهای گرم و زمستانهای نسبتاً سرد می‌باشد. جهت عمومی جریانات هوا که مشهد را تحت تاثیر قرار می‌دهد شمال شرقی و شمال غربی بوده و جهت وزش باد غالب در این منطقه از جنوب و جنوب شرقی است.

دشت مشهد به صورت دره‌ای وسیع دارای ابعادی به طول بیش از ۱۰۰ کیلومتر و عرض متوسط حدود ۲۵ کیلومتر و وسعت حدود ۲۵۰۰ کیلومتر مربع است. دشت مشهد با مختصات طول جغرافیایی  $58^{\circ}21'$  تا  $60^{\circ}08'$  درجه شرقی و عرض جغرافیایی  $35^{\circ}40'$  تا  $36^{\circ}03'$  درجه شمالی در حوضه آبریز رودخانه کشف‌رود در خراسان رضوی قرار دارد. از میان سازندهای موجود در این دشت، سازند مزدوران (سازند دوران دوم) در رابطه با منابع آب زیرزمینی حائز اهمیت است. این سازند که ه از رسوبات سخت کربناته تشکیل شده، به دلیل وجود فضاهای خالی کارستی، قادر است سفره‌های آب زیرزمینی را به وجود آورد. از جمله منابع آب سطحی این دشت نیز می‌توان به خود رودخانه کشف‌رود اشاره کرد. این رودخانه در گذشته دارای آب زیادی بوده؛ ولی در حال حاضر به علت پایین افتادن سطح آب زیرزمینی و در نتیجه قطع شدن زهکش‌ها تنها در مواقع سیلابی شدید، مقداری آب از سرشاخه‌های آن وارد می‌شوند<sup>۱</sup>

## ۲- اقلیم شهر مشهد:

مشهد، به دلیل موقعیت جغرافیایی خاص که در منطقه مرزی بین شمال و جنوب خراسان قرار دارد و نیز تداخل جبهه‌های مختلف آب‌وهوایی، دارای آب‌وهوا و خصوصیات ویژه اقلیمی است و قسمت اعظم دشت مشهد-نیشابور، جزء اقلیم سرد و خشک و قسمتی از دشت مشهد-قوچان، نیمه‌خشک و سرد و بخش کوچکی از بلندترین ارتفاعات رشته‌کوه‌های بینالود و هزارمسجد جزء اقلیم مرطوب سرد است و در مجموع شهر مشهد دارای آب‌وهوای متغیر، اما معتدل و متمایل به سرد و خشک است و از تابستان‌های گرم و خشک و زمستان‌های سرد و مرطوب برخوردار است<sup>۲</sup>. وزش بادهای در شهر مشهد بیشتر در جهت جنوب شرقی به شمال غربی است. بیشینه درجه حرارت در تابستان‌ها ۴۳ درجه بالای صفر و کمینه آن در زمستان‌ها ۲۳ درجه زیر صفر است<sup>۳</sup>.

## ۳- حوضه نفوذ شهر مشهد:

حوزه نفوذ شهر مشهد، باتوجه به اهمیت این شهر در استان خراسان و منطقه شرق ایران بسیار گسترده است. همچنین باتوجه به نقش زیارتی این شهر در ایران و مراجعه زوار به این شهر دامنه نفوذ آن کل کشور را هم در برمی‌گیرد. لیکن باتوجه به تعریف حوزه نفوذ در قراردادهای توسعه و عمران شهری (محدوده ای که با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری تعیین می‌شود.) می‌توان به محدوده حوزه نفوذ مستقیم شهر مشهد دست یافت. بنابراین حوزه نفوذ مستقیم جنبه خدماتی دارد و شامل تمام محدوده ای است که ساکنین آن برای استفاده از خدمات شهری به شهر اصلی رفت و آمد می‌کنند عوامل موثر در تعیین این محدوده:

دسترسی‌ها و راه‌ها

موانع طبیعی

مرزهای اداری و تقسیمات کشوری

حوزه های نفوذ رقیب (شهرهای مهم که امکان ارائه خدمات شهری را دارند).

<sup>۱</sup> پورتال شهر مشهد، ۲۰۱۷.

<sup>۲</sup> پایگاه اینترنتی دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۹۴

<sup>۳</sup> وبگاه ودرییس، ۲۰۱۷



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۷۷۸۶-۲۹۸۰

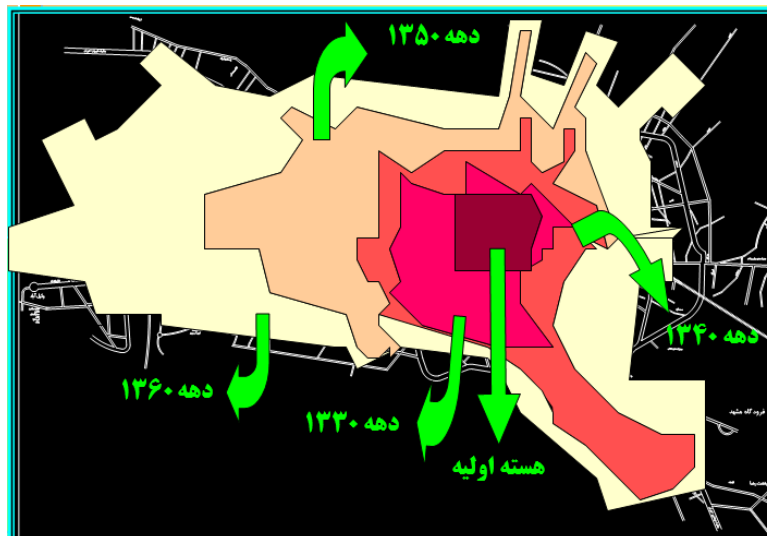
حوزه نفوذ مستقیم شهر مشهد، باتوجه به ارتباطات موجود در سطح منطقه شمال خراسان خارج از این منطقه نخواهد بود. محدوده حوزه نفوذ مستقیم شهر شمال مجموعه روستاهای اطراف شهر است که با آن رابطه روز مره دارند. تقسیم بندی شهر مشهد و سه شهر بزرگ پیش‌بینی شده در طرح جامع بخشی از حوزه نفوذ مستقیم شهر که از لحاظ روابط سکونت و کار باشهر اصلی دارای رابطه تنگاتنگ است. منطقه جمعیتی در کل حوزه نفوذ قابل تشخیص است بدیهی است در این تقسیم بندی شهر مشهد و سه شهر بزرگ پیش‌بینی شده در طرح جامع شهرهای کوچک را تحت پوشش قرار خواهند داد. فقط در منطقه حاشیه ای دوری از شهرهای بزرگ موجب قطب شدن شهرهای کوچک کلات و سرخس برای دهستان‌های منطقه شده است. شهر مشهد به جهت مرکزیت شهرستان و جاذبه های بسیار قوی و غیر قابل رقابتی که در مقایسه با شهرهای دیگر، شهرستان دارد از حوزه نفوذ بسیار وسیع و گسترده ای برخوردار است به طوری که حتی روستاهای واقع در حوزه های نفوذ محدود سایر شهرهای شهرستان نیز جزء حوزه نفوذ شهر مشهد محسوب می‌شود و این وضعی است که در کمتر شهری از شهرهای کشور وجود دارد.

#### ۴- پیشینه تاریخی شهر مشهد :

با ویران شدن دو شهر نیشابور و طوس، ساکنان این دوشهر ناگزیر از مهاجرت به مناطق دیگر شدند. از مرکزی که سکونتگاه این مهاجران را تشکیل میداد، نوغان و سناباد بود که رفته رفته روبه توسعه نهاده و با ادغام آن دو شهر مشهد کنونی بوجود آمد. در زمان دیالمه به خاطر توجهی که آنان به مذهب شیعه و امام رضا(ع) داشتند مشهد مورد توجه بیشتری قرار گرفت و مردم از اطراف و اکناف به زیارت مرقد مطهر حضرت رضا(ع) می‌آوردند. در قرن چهارم سبکتکین غزنوی گنبد و بارگاه حضرت را ویران کرد و مردم را منع زیارت نمود تا آنکه در اوایل قرن پنجم هجری سلطان محمود بکار تعمیر بقعه وساختن حصار به گرد شهر پرداخت و پسرش مسعود نیز دیواری برگرد بقعه کشید. در سال ۶۱۷ نام آبادی‌های طاهران و نوغان و همچنین دوقبر سناباد پایمال لشگریان مغول گردیدند و یکسره غارت و تاراج شدند. ولی در اثر توجه ثروتمندان شیعه دوقبری که در مجاور طوس در قریه سناباد بودند مجدداً آباد شدند. از قرن هشتم به بعد سناباد به مشهد معروف شد و در زمان حمد... مستوفی مشهد به صورت شهری بزرگ در آمد و در آن مزارهای بسیار با گنبد های متعدد وجود داشت از آن جمله قبر محمد غزالی و قبر فردوسی رامیتوان نام برد. در زمان صفویه مشهد واقعاً رونق گرفت و به صورت دومین زیارتگاه با اهمیت شیعیان جهان و مهمترین زیارتگاه شیعیان ایران در آمد.

#### ۵- روند توسعه تاریخی شهر مشهد مطابق با پیش‌بینی‌های طرح جامع

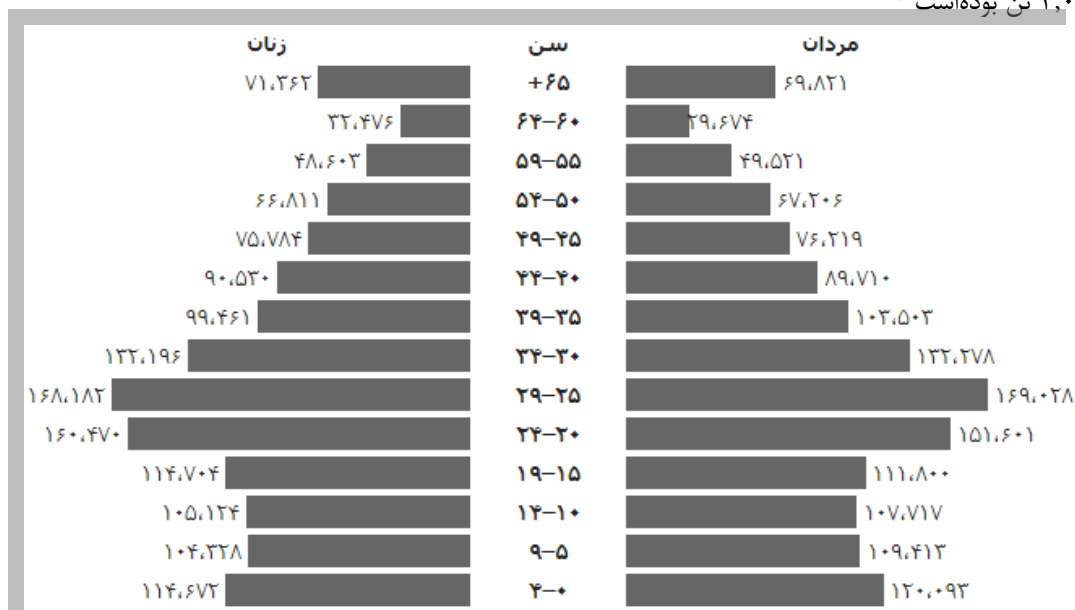
در دهه ۱۳۴۰ بیشترین توسعه شهر مشهد در ابتدای خیابان طبرسی به سمت شمال و در امتداد خیابان احمد آباد و کوهسنگی به سمت غرب و جنوب غربی و همچنین در امتداد خیابان امام رضا(ع) به سمت جنوب بوده است در حالیکه در دوره قبلی رشد شهر تقریباً به صورت یکسان گرداگرد حرم مطهر امام رضا(ع) توسعه یافته بود. در دهه ۵۰ توسعه شهر به سمت شرق و غرب از شدت بیشتری برخوردار شده و در طی دهه گذشته نیز مطابق با پیش‌بینی‌های طرح جامع بیشترین توسعه به سمت غرب و شمال غرب و اراضی قاسم آباد صورت گرفت اما به صورت غیر اصولی وبدون برنامه ریزی توسعه بسمت شرق نیز در طی دهه مذکور ادامه داشت مساحت محدوده ساخت وساز شده شهرمشهد در سال ۱۳۷۰ نزدیک به ۱۸۵ کیلومترمربع بوده است.



شکل ۳ - نقشه روند توسعه تاریخی مشهد

## ۶- خصوصیات جمعیتی و پیش‌بینی جمعیت در طرح جامع :

شهر مشهد، در سده اخیر از رشد جمعیت بالایی برخوردار بوده‌است. در نخستین سرشماری رسمی ایران که در سال ۱۳۳۵ انجام گرفت، این شهر، با ۲۴۱,۹۸۹ نفر جمعیت پس از شهرهای تهران، تبریز و اصفهان، چهارمین شهر پرجمعیت ایران بود. در سرشماری بعدی و در سال ۱۳۴۵، این شهر پس از تهران و اصفهان، جایگاه سوم را در بین شهرهای ایران داشت. در سرشماری سال ۱۳۵۵، مشهد، پس از تهران، دومین شهر پرجمعیت ایران بود و تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵، همین جایگاه را داشته‌است. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر مشهد در این سال، بالغ بر ۳,۰۱۱,۱۸۴ تن بوده‌است<sup>۱</sup>



درگاه ملی آمار، ۱۳۹۶<sup>۱</sup>

## شکل ۴- هرم جمعیتی شهر مشهد در سال ۱۳۹۰

نرخ رشد متوسط ۴۰ ساله شهر مشهد ۲۷,۵ درصد است. پیش بینی جمعیت در طرح جامع با فروض سه گانه ذیل صورت گرفته است.

### ۱-۶- فرض باروری:

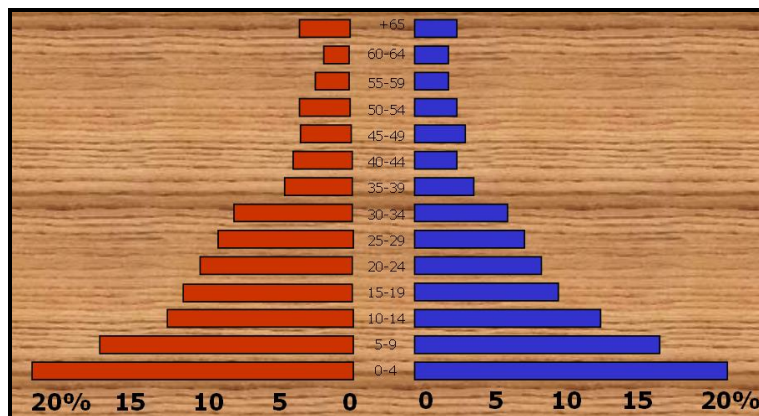
پیش بینی جمعیت شهر مشهد برکاهش باروری در چهار چوب سیاستهای جمعیتی کشور با توجه به اهمیت مهاجرت و باروری بالای مهاجران تدوین شده است. در این فرض روند کلی کاهش میزان رشد طبیعی جمعیت از حدود ۳/۵ درصد در آغاز دوره به ۲/۵۲ در صد در پایان آن ملحوظ شده است.

### ۲-۶- فرض مربوط به مرگ و میر :

این فرض باتوجه به سطح امید زندگی و برآوردهای اعمال شده در این خصوص میزان مرگ و میر برای سالهای آینده پیش بینی شده است.

### ۳-۶- فرض مربوط به مهاجرت :

در پیش بینی جمعیت شهر مشهد فرض توقف مهاجرت‌های خارجی و نقش مهاجرت‌های داخلی یعنی مهاجرت‌هایی که به هر حال منشاء روستایی دارند از اهمیت خاصی برخوردار است. دراین زمینه باتوجه به نسبت جمعیت شهری و روستایی و نقطه نظرهای مربوط به آن از ۰/۸۴ در آغاز دوره طرح به ۰/۳۸ در حدود سال ۹۵ و بالاتر در سالهای بعدی برآورد می‌گردد. هرم سنی جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۹۵: جمعیت پیش بینی شده طرح جامع مشهد در سال ۱۳۸۰ و ۱۳۹۵ به ترتیب ۳۰۶۲۷۱۹ نفر و ۵۸۵۶۴۱۴ نفر و در سالهای بعدی بالاتر می‌باشد.



شکل ۵ - جمعیت پیش بینی شده طرح جامع مشهد

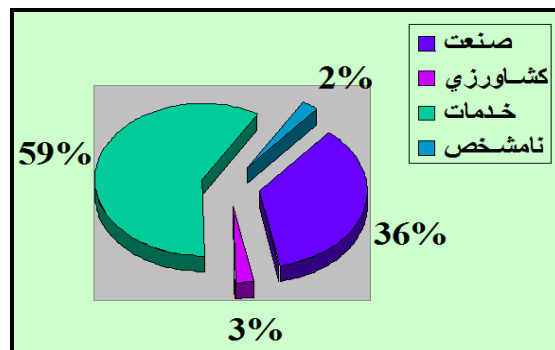
## ۷- خصوصیات اقتصادی :

بررسی ساخت اشتغال در شهر مشهد در سالهای ۶۵- ۱۳۴۵ بیانگر آن است که دراین دودهده همواره اقتصاد شهر متکی بر فعالیت‌های بخش خدمات بوده است با این حال در سال ۶۵ سهم بخش خدمات از کل اشتغال در مشهد پائین و نسبت اشتغال در بخش صنعت به مراتب بیش از نسبت مشابه در تمامی نقاط شهری کشور بوده است نسبت اشتغال بخش های عمده اقتصادی در سال ۱۳۶۵ در شهر مشهد ۷,۲ در صد در بخش کشاورزی ۶,۳۵ در صد بخش صنعت و ۲,۵۹ در صد در بخش خدمات و ۵,۲ در صد نامشخص بوده است.

بررسی های سازمان برنامه و بودجه استان در سال ۱۳۶۵ نشان می‌دهد که دراین سال ۷,۹ میلیون زائر به شهر مشهد سفر کرده اند که ۵۳ در صد آنها از نقاط شهری و روستایی استان و ۴۷ درصد از سایر نقاط کشور به مشهد وارد شده اند.

- ۵۵ درصد سفرها به قصد زیارت.
- ۱۰ درصد به قصد خرید مایحتاج.
- ۱۱ درصد به قصد ماموریت.
- ۱۱ درصد به قصد عبور از شهر.
- و ۶ درصد نیز نامشخص بوده است.

پیش‌بینی شده است آمار زائرین مشهد در سال ۱۴۰۰، بالغ بر ۳۰ میلیون نفر باشد.



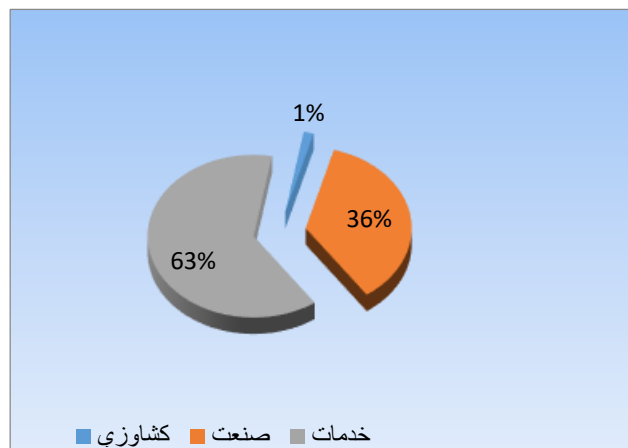
شکل ۶- نمودارنسبت توزیع شاغلین در شهر مشهد

## ۸- پیش‌بینی اقتصاد در طرح جامع:

در دهه ۸۰ - ۱۳۷۰ بخش خدمات همچنان سهم اصلی را در تولید ناخالص داخلی شهر برعهده خواهد داشت. تولید این بخش در دهه مذکور رشدی در حدود ۸ درصد خواهد داشت. نقش زیارتی شهر در رشد بخش خدمات بویژه هتل داری، فروش و حمل و نقل تأثیری عمده دارد.

سریعترین رشد مربوط به بخش صنعت با رشد ۱۱ درصد می‌باشد و رشد متوسط سالانه در بخش کشاورزی ۴ درصد می‌باشد. پیش‌بینی‌های جمعیت فعال برای سال ۱۳۸۰ حاکی است که در این سال حدود ۶۸۰ هزار نفر در شهر مشهد از نظر اقتصادی فعال به شماره می‌آیند بدین معنی که در فاصله سال‌های ۹۰ - ۱۳۶۵ بیش از ۶۰۰ هزار نفر به جمعیت فعال شهر مشهد افزوده می‌گردد.

طبق برآورد های انجام شده و تعداد شاغلین شهر مشهد از ۳۲۶ هزار نفر در سال ۱۳۶۵ به ۴۳۰ هزار نفر در سال ۷۰ و ۶۴۰ هزار نفر در سال‌های بعد خواهد رسید و میانگین رشد سالان اشتغال برابر ۷,۵ درصد و در ده سال برابر ۸ درصد خواهد بود. بدین ترتیب نرخ اشتغال در مشهد سیر نزولی خواهد داشت و از ۱۱/۵ درصد در سال ۶۵ و به ۱۰ درصد در سال ۷۰ و ۵ درصد در سال‌های بعد پائین خواهد آمد. توزیع شاغلین برحسب بخش‌های عمده اقتصادی طبق نمودار زیر برآورد شده است.



شکل ۷- نمودار توزیع شاغلین بر حسب بخش‌های عمده اقتصادی

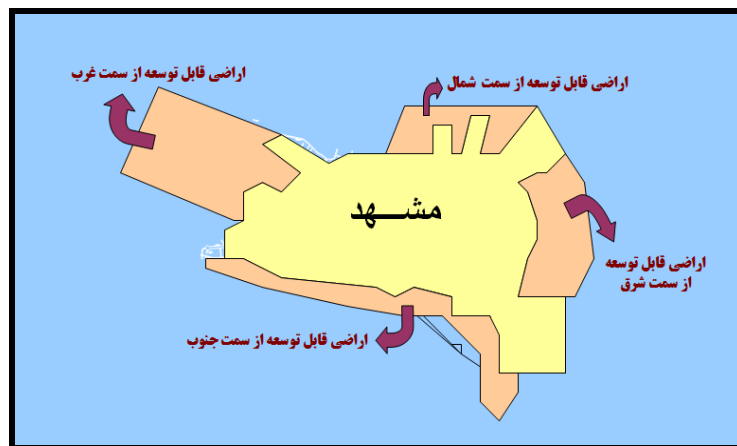
## ۹- خصوصیات کالبدی:

جدول زیر، کاربری اراضی وضع موجود شهر مشهد را نشان می‌دهد:

درصد	سرانه	مساحت	نوع کاربری
۵۲/۳۸	۱/۲۷	۴۵۵۲۶۹۳۵	مسکونی
۸۰/۱	۲۶/۱	۲۱۲۴۳۶۱	تجاری
۲۴/۱	۱۴/۱	۱۴۷۱۴۷۶	آموزشی
۴۳/۰	۳/۰	۵۰۳۸۸۱	مذهبی سفرهنگی
۴۱/۰	۲۹/۰	۴۸۰۰۰۰	جهانگردی و پذیرایی
۷۴/۰	۵۲/۰	۸۷۹۲۰۳	بهداشتی و درمانی
۲۶/۰	۱۸/۰	۳۰۹۷۷۴	ورزشی
۸۱/۲	۹۸/۱	۳۳۲۵۴۲۱	فضای سبز
۸۶/۱	۳۱/۱	۲۲۰۲۱۲۶	اداری و انتظامی
۵۷/۱	۱/۱	۱۸۵۰۰۰۰	صنعتی
۱۶/۱	۸/۰	۱۳۳۶۰۴۴	تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۶/۱	۸۲/۰	۱۳۷۵۷۲۵	حمل و نقل و انبارداری
۵۸/۱۶	۶۷/۱۱	۱۹۶۰۰۰۰۰	باغات
۲۴/۰	۱۷/۰	۲۸۱۹۱۰	پایانه و میدان تره بار
۲۷/۳۱	۲۲	۳۶۹۶۰۰۰۰	شبکه دسترسی و معابر
۱۰۰	۳۶/۷۰	۱۱۸۲۰۰۰۰۰	جمع

جدول ۱- کاربری اراضی وضع موجود شهر مشهد





شکل ۸- نقشه امکانات توسعه فیزیکی مشهد

۱۰- جداول کاربری‌ها و سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع:

کاربری	مساحت موجود	مساحت افزوده شده	کل مساحت افق طرح	سرانه موجود	سرانه پیشنهادی
تجاری محله	۲۳	۱۱۴	۱۳۷	۱۴/۰	۳۹/۰
تجاری ناحیه	۹	۲۰۰	۲۲۹	۱۷/۰	۶۵/۰
مهد کودک	۹	۲۲	۳۱	۰۵/۰	۰۸/۰
دبستان	۵۷	۲۶۷	۳۲۴	۳۴/۰	۹۲/۰
راهنمایی	۳۳	۱۱۸	۱۵۱	۲۰/۰	۴۳/۰
دیبرستان	۲۲	۱۲۶	۱۴۸	۱۳/۰	۴۲/۰
مسجد و تکیه	۴۷	۱۰۳	۱۵۰	۲۸/۰	۴۲/۰
مرکز بهداشتی	۱۶	۱۵۵	۱۷۱	۱۰/۰	۰/۴۹
ورزش	۱۶	۴۳۹	۴۵۵	۱۰/۰	۳۰/۱
پارک	۷۹	۳۶۸	۴۴۷	۴۷/۰	۲۷/۰
تاسیسات شهری	۶۱	۷۹	۱۴۰	۳۶/۰	۴/۰
جمع	۳۹۲	۱۹۹۱	۲۳۸۳	۳۴/۲	۷۷/۶

جدول ۲- کاربری‌ها و سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع در مقیاس ناحیه و محله



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۷۷۸۶-۲۹۸۰

کاربری	مساحت موجود	مساحت افزوده شده	کل مساحت افق طرح	سرانه موجود	سرانه پیشنهادی
تجاری منطقه	۱۱۵	۲۵۰	۳۶۵	۶۹/۰	۰۴/۱
هنرستان	۲۶	۸۵	۱۱۱	۱۶/۰	۳۱/۰
فرهنگی	۳۰	۴۲	۴۵	۰۲/۰	۱۳/۰
بیمارستان	۲۷	۱۵۶	۱۸۳	۱۶/۰	۵۲/۰
ورزشگاه	۱۴	۷۱	۸۵	۰۹/۰	۲۴/۰
اداری	—	۶۸	۶۸	—	۱۹/۰
پارک	—	۵۳۳	۵۳۳	—	۵۲/۱
صنعتی	—	۹۱	۹۱	—	۲۶/۰
تاسیسات	۲	۱۷۱	۱۷۳	۰۱/۰	۴۹/۰
جمع	۱۸۷	۱۴۶۷	۱۶۵۴	۱۲/۱	۷/۴

جدول ۳- کاربری‌ها و سرانه‌های پیشنهادی طرح جامع مشهد در مقیاس منطقه

## ۱۱- پیش بینی کاربری‌های مقیاس شهری:

کاربری	مساحت موجود	مساحت ارزش افزوده	کل مساحت افق طرح	سرانه موجود	سرانه پیشنهادی
تجاری شهری	۴۵	۷۸	۱۲۳	۰/۲۷	۰/۳۸
فرهنگی	۱	۱۳۵	۱۳۶	۰	۰/۳۹
هتل	۲۰	۱۹	۳۹	۰/۱۲	۰/۱۱
مسافرخانه	۱۰	۵۹	۶۹	۰/۰۶	۰/۱۹
اردوگاه زائرین	۱۸	۲۷۰	۲۸۸	۰/۱۱	۰/۸۲
بیمارستان تخصصی	۴۵	۳۱۵	۳۶۰	۰/۲۷	۱/۰۳
استادیوم ورزشی	-	۲۲۸	۲۲۸	۰/۶۵	-
اداری انتظامی	۲۲۰	۶۱۰	۸۳۰	۱/۳۳	۲/۳۷
پارک شهری	۶۵	۵۰۰	۵۶۵	۰/۳۹	۱/۶۱
پارک جنگلی	۱۸۹	۲۴۰۵	۲۵۹۴	۱/۱۳	۷/۴۲
لونا پارک تفریحی	-	۲۵۰	۲۵۰	۰/۷	۰/۷
میدان تره بار	۸	۱۷۶	۱۸۴	۰/۰۵	۰/۵۲
ترمینال باربری	۷	۲۵۰	۲۵۷	۰/۰۴	۰/۷۳
ترمینال مسافربری	۱۳	۱۶۰	۱۷۳	۰/۰۸	۰/۴۹

۰/۶۸	۰/۸۲	۵۸۷	۴۵۰	۱۳۷	انبار
۰/۵۷	-	۲۰۰	۲۰۰	-	نمایشگاه
۰/۳۳	۰/۴۳	۱۱۶	۴۵	۷۱	تاسیسات شهری
۹۹/۱۹	۵/۰۹	۶۶۲۴	۶۱۵۰	۸۴۹	جمع

جدول ۴- پیش بینی کاربری های مقیاس شهری

## ۱۲- تقسیمات کالبدی طرح جامع مشهد :



شکل ۹ - نقشه تقسیمات کالبدی طرح جامع مشهد

## ۱۳- جمعیت، مساحت و تراکم جمعیتی در مناطق طرح جامع :

شماره منطقه	وضع موجود			پیشنهادی		
	تراکم	مساحت	جمعیت	تراکم	مساحت	جمعیت
۱	۲۵	۸/۱۸۴۰	۴۵۳۲۷	۱۵۵	۸/۱۹۸۸	۳۰۸۷۲۷
۲	۵۴	۴/۱۶۴۳	۸۹۰۵۸	۱۶۹	۴/۱۶۴۳	۲۷۷۷۴۷
۳	۴۳	۱۴۲۴	۶۱۰۱۰	۱۵۹	۱۴۲۴	۲۲۶۶۳۱
۴	۱۱۲	۱/۱۵۷۳	۷۵۷۲۸	۱۴۲	۱/۱۵۷۳	۲۲۴۰۲۶
۵	۱۷۵	۳/۱۱۱۵	۱۹۴۸۸۴	۲۱۶	۳/۱۱۱۵	۲۴۱۰۷۲
۶	۱۹۲	۶/۱۱۹۴	۲۲۹۵۶۷	۲۹۷	۶/۱۱۹۴	۳۵۵۳۹۴
۷	۱۴۸	۷/۱۰۴۴	۱۵۴۱۹۴	۱۸۹	۷/۱۰۴۴	۱۹۷۳۳۳
۸	۱۱۸	۶/۱۸۷۰	۲۲۱۳۹۸	۱۵۷	۶/۱۸۷۰	۲۹۴۱۶۳
۹	۵۶	۶/۱۱۳۲	۶۳۵۴۵	۹۵	۶/۱۱۳۲	۱۰۷۸۹۴
۱۰	۰	۰	۰	۱۵۵	۱۳۴۱	۲۰۸۳۷۴
۱۱	۰	۰	۰	۱۵۵	۱۵۰۴	۲۳۳۸۹۷
۱۲	۰	۰	۰	۱۵۵	۱۳۶۱	۲۱۲۶۵۷
۱۳	۳۹۷	۱/۵۹۵	۲۳۶۰۸۳	۱۰۷	۱/۱۵۱۵	۱۶۱۵۰۷
۱۴	۵۴	۵/۲۵۲۷	۱۳۵۴۳۱	۴۷	۵/۳۰۲۷	۱۴۳۶۰۰
۱۵	۵۳	۸۲۹	۴۳۶۰۱	۱۱۴	۲۷۰۷	۳۰۸۳۵۰
۱۶	۱۶	۳/۱۸۲۵	۳۰۰۳۵	۵۳	۳/۲۵۷۶	۱۳۶۲۲۳
جمع	۹۰	۱۸۶۱۶	۱۶۷۹۸۶۱	۱۲۹	۲۷۰۱۹	۳۴۹۲۹۹۱

جدول ۵- جمعیت، مساحت و تراکم جمعیتی در مناطق ۱۶ گانه طرح جامع در وضع موجود و پیشنهادی

## ۱۴- کاربری اراضی شهر مشهد مطابق با طرح جامع:

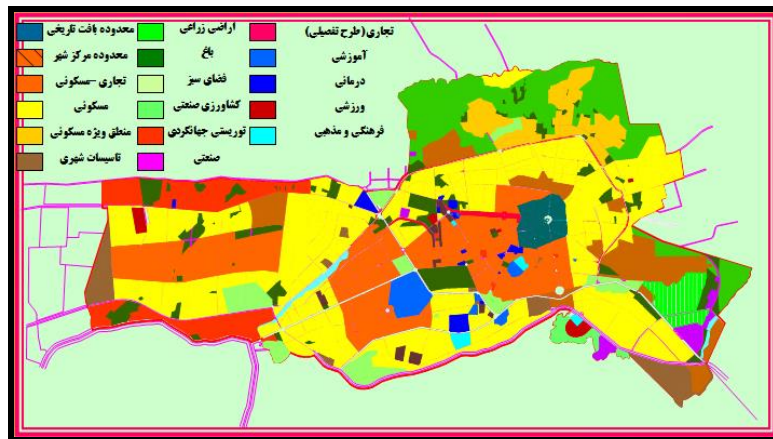
کاربری	مساحت	سرانه	درصد	مساحت اضافه شده
مسکونی	۷۷۱۵۰۰۰۰	۰۴/۲۲	۴۸/۲۸	۳۱۶۲۳۰۶۵
تجاری	۸۵۲۲۸۰۲	۴۴/۲	۱۵/۳	۶۳۹۸۴۴۱
آموزشی	۷۶۵۹۷۵۰	۱۹/۲	۸۳/۲	۶۱۸۸۲۷۴
مذهبی و فرهنگی	۳۳۰۴۵۹۳	۹۵/۰	۲۲/۱	۲۸۰۰۷۱۲
جهانگردی و پذیرایی	۳۹۶۰۰۰۰	۱۳/۱	۴۶/۱	۳۴۸۰۰۰۰
بهداشتی و درمانی	۷۱۴۱۵۱۱	۰۴/۲	۶۴/۲	۶۲۶۲۳۰۸
ورزشی	۵۴۱۳۹۹۹	۵۵/۱	۲	۵۱۰۴۲۲۵
فضای سبز	۴۲۸۸۷۸۰۷	۲/۱۲	۸۴/۱۵	۳۹۵۶۲۳۸۶
اداری و انتظامی	۸۹۸۵۸۲۶	۵۷/۲	۳۲/۳	۶۷۸۳۷۰۰
صنعتی	۵۹۱۱۶۰۰	۶۹/۱	۱۸/۲	۴۰۶۱۶۰۰
تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۲۹۰۵۷۴	۲۳/۱	۵۸/۱	۲۹۵۴۵۳۰
حمل و نقل و آبیار	۴۳۷۵۷۲۵	۲۵/۱	۶۲/۱	۳۰۰۰۰۰۰
شبکه دسترسی و معابر	۶۴۴۲۰۰۰۰	۴۱/۱۸	۷۹/۲۳	۲۷۴۶۰۰۰۰
نمایشگاه	۲۰۰۰۰۰۰	۱۵۷/۰	۷۴/۰	۲۰۰۰۰۰۰
باغات	۱۸۶۷۰۰۰۰	۳۳/۵	۸۹/۶	۹۳۰۰۰۰۰
پایانه و میدان تره بار	۶۱۴۱۹۱۰	۷۵/۱	۲۷/۲	۵۸۶۰۰۰۰
جمع	۲۷۰۸۳۵۹۰۰	۳۸/۷۷	۱۰۰	۱۵۲۶۳۵۹۰۰

جدول ۶- کاربری اراضی شهر مشهد در سال ۱۳۹۵ مطابق با برنامه ریزی های طرح جامع

## ۱۵- شبکه معابر و کاربری اراضی طرح جامع مشهد:



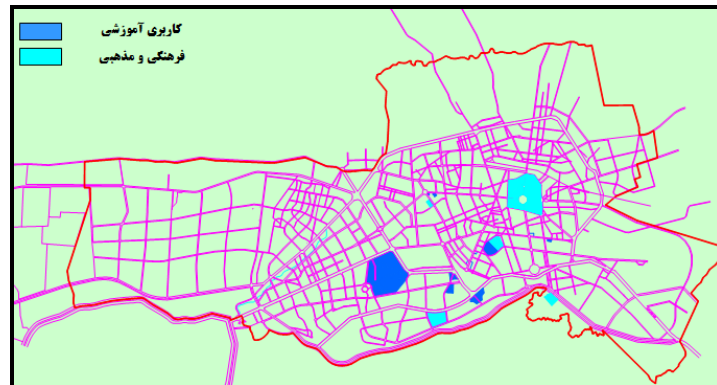
شکل ۱۰- نقشه شبکه معابر شهر مشهد



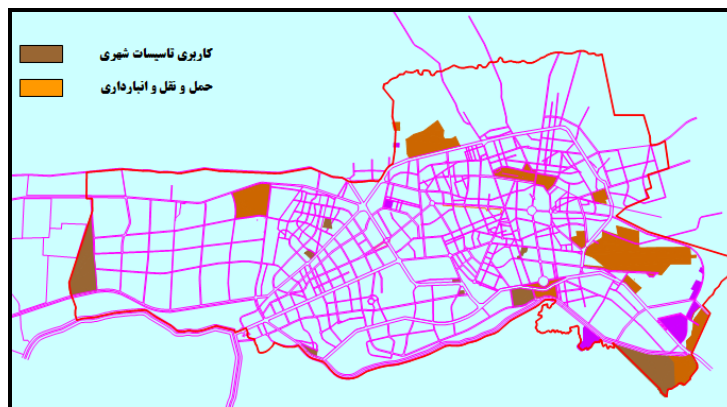
شکل ۱۱- نقشه کاربری اراضی طرح جامع مشهد



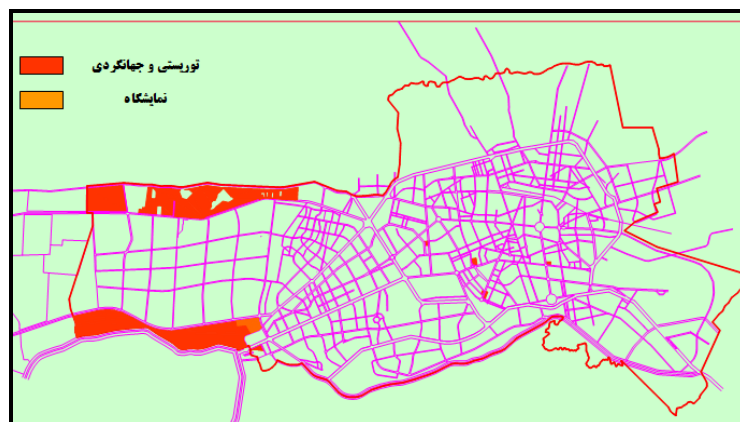
شکل ۱۲- نقشه کاربری فضای سبز و ورزشی طرح جامع مشهد



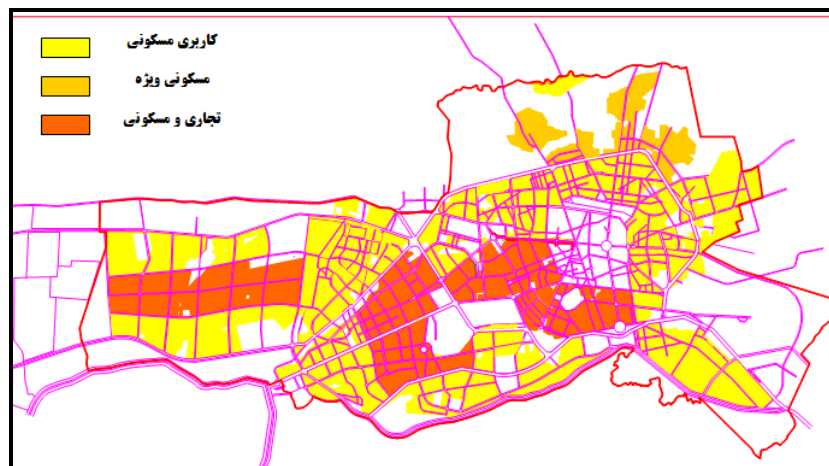
شکل ۱۳- نقشه کاربری آموزشی و فرهنگی - مذهبی



شکل ۱۴ - نقشه کاربری حمل و نقل و تاسیسات شهری



شکل ۱۵- نقشه کاربری توریستی و جهانگردی و نمایشگاه



شکل ۱۵- نقشه کاربری مسکونی، تجاری- مسکونی و مسکونی ویژه

## ۱۶- تراز مالی- فیزیکی طرح جامع شهر مشهد:

کل هزینه اجرای طرح جامع در دوره پنج ساله اول ۲۱۹۸ میلیارد ریال و در پنج سال دوم معادل ۲,۳۲۷۹ میلیارد ریال و در یک دوره ده ساله ۳,۵۴۷۷ میلیارد ریال است.

مقایسه هزینه اجرای طرح در ده سال اول با کل هزینه های پیش بینی شده دولت در برنامه پنج ساله اول نشان می دهد که هزینه اجرای طرح در هر سال حدود ۵,۵ درصد کل هزینه های دولت و ۱۸ درصد کل هزینه های عمرانی دولت است. بالا بردن نسبی هزینه طرح بیشتر از آنکه ناشی از اجرای طرح جامع شهر مشهد باشد به دلیل کمبودهای شدید خدماتی شهر مشهد در سال های گذشته می باشد. توجه به این نکته ضروری است که به تعویق انداختن اجرای طرح موجب افزایش هزینه طرح با توجه به نرخ تورم خواهد شد.

## ۱۷- هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد به تفکیک مقیاس عملکردی کاربری ها:

دوره	مقیاس محله و ناحیه	مقیاس منطقه	مقیاس شهر	جمع کل
پنج سال اول	۱۷۸۳	۷۳۲۴	۲۱۰۹۰	۲۱۹۸
پنج سال دوم	۳۱۱۴۶	۴۷۵	۱۶۵۸	۳۳۲۷۹
جمع ده سال اول	۴۱۹۲۹	۷۷۹۹	۲۲۷۴۷	۳۵۴۷۷

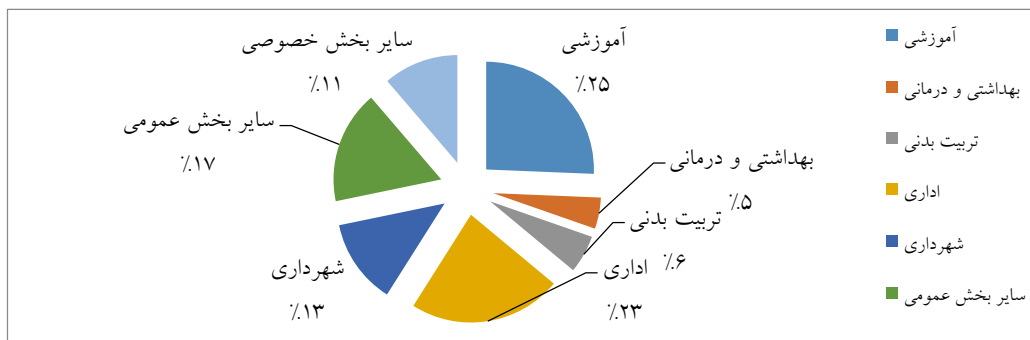
جدول ۷- هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد

## ۱۸- توزیع درصدی هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد:

شکل و جدول زیر توزیع درصدی هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد را به تفکیک متولیان هر کاربری نشان می دهد:

دوره	آموزشی	بهداشتی و درمانی	تربیت بدنی	اداری	شهرداری	سایر بخش عمومی	سایر بخش خصوصی
پنج سال اول	۹/۲۵	۶/۴	۹/۴	۱/۲۳	۹/۱۴	۸/۱۴	۸/۱۱
پنج سال دوم	۶/۲۵	۸/۴	۲/۶	۸/۲۲	۳/۱۱	۴/۱۸	۹/۱۰
جمع ده سال اول	۷/۲۵	۷/۴	۷/۵	۲۳	۸/۱۲	۱۷	۳/۱۱

جدول ۸- توزیع درصدی هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد



شکل ۱۶- توزیع درصدی هزینه اجرای طرح جامع شهر مشهد

## ۱۹- منابع درآمدی شهرداری از طرح جامع:

از طرف دیگر درآمدهای اجرایی شهر چه از طریق مستقیم و چه غیر مستقیم (اعتبارت دولتی) به تفکیک دو برنامه پنج ساله به شرح زیر می باشد:

دوره	آموزش و پرورش	بهداشت و درمان	تربیت بدنی	شهرداری
پنج ساله دوم	۱۸	۵۵/۰	۸/۱	۹۷/۶۴۲
پنج ساله دوم	۱۸	۵۵/۰	۸/۱	۶۸/۱۱۸۴
پنج ساله سوم	۳۶	۱۱۱	۶/۳	۶۵/۱۸۲۷

جدول ۹- درآمدهای اجرایی شهر

## بحث و نتیجه گیری :

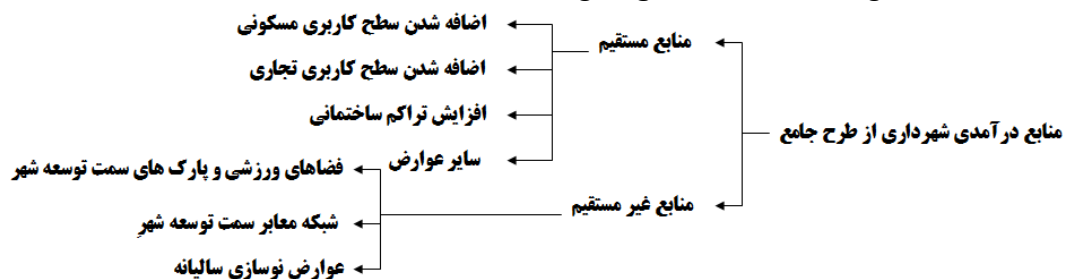
در این مقاله به کاربری ها و سرانه های پیشنهادی طرح جامع در مقیاس ناحیه و محله پرداخته است. و طبق نقشه های موجود اعم از شبکه معابر ، فضای سبز ، آموزشی ، فرهنگی ، حمل و نقل و تاسیسات شهری و .... ، علاوه بر نمایش آن ، به میزان جانمایی و پراکندگی آن در طرح جامع سوم مشهد پرداخته است.

تحقیقات قبلی پژوهشگر اصلی ، مبتنی بر عدول شهرداری از ضوابط طرح تفصیلی بوده که مغایرت با طرح جامع را نیز در مواردی در برداشته است و این سبب شده تا نهایتاً " شیوه نامه ایین نامه رسیدگی به هیات فنی در دیوان عدالت اداری ، ابطال شود و همچنین اینکه در علت اصلی ابطال پروانه های ساختمان در دیوان عدالت اداری ، حسب شکایت شاکی اعم از شهروندان و مجاورین ، عدول از ضوابط و مقررات طرح های ملاک عمل بوده است.



لیکن در وضعیت موجود ، علی رغم اینکه ابلاغ و اجرای طرح تفصیلی بازنگری مشهد، و ابلاغ قانون درآمدهای پایاداری شهرداری ها و دهیاری ها مصوب سال ۱۴۰۱ ، باز هم انگیزه های شخصی و مالی و سودهای کلان ، سبب شده است تا اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، مبادرت به پیگیری تغییر کاربری اراضی خدماتی به مسکونی / تجاری بدون ارائه ی طرح های توجیهی که منافع شهر را در بر داشته باشد ، شده است. لذا همواره توجه به صرفه و صلاح شهر در راستای رعایت حقوق عامه ضرورت دارد و توجه به احیای کاربری های عمومی و خدماتی شهر مورد تاکید است.

چارت ذیل ، خلاصه ای منابع درآمد شهرداری از طرح جامع شهرداری را نشان میدهد.



چارت ۱- منابع درآمد شهرداری

## تشکر و قدردانی

تقدیم به مهربان فرشتگانی که:

لحظات ناب باور بودن، لذت و غرور دانستن، جسارت خواستن، عظمت رسیدن و تمام تجربه های یکتا و زیبای زندگی، مدیون حضور سبز آنهاست.

## مراجع:

۱. مهرپویا، یونس و ممتاز زندی، حسین، آسیب شناسی طرح همسان سازی ضوابط کمیته های فنی شهرداری مناطق مشهد در حوزه ی عملکردی معماری و شهرسازی و طرح تفصیلی شهر مشهد، چهارمین کنفرانس بین المللی ایده های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران، مشهد، ۱۴۰۱
۲. مهرپویا، یونس و ممتاز زندی، حسین، ایده راهبردی در خصوص موضوع ابطال پروانه های ساختمانی توسط دیوان عدالت اداری در حوزه ی عملکردی معماری و شهرسازی و آسیب شنایی مساله، چهارمین کنفرانس بین المللی ایده های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران، مشهد، ۱۴۰۱
۳. بختیاری ، راضیه ، مجموعه تحقیقات و پژوهش ،دانشگاه بین المللی امام رضا (ع)، ۱۳۹۹
۴. قانون درآمدهای پایدار شهرداریها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱
۵. سایت های شهرداری مشهد
۶. روزنامه رسمی کشور
۷. پایگاه اینترنتی دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۹۴
۸. سایت بگه ودریس، ۲۰۱۷
۹. درگاه ملی آمار، ۱۳۹۶