

بنا مهنداوند جان افرین کیم سخن در زبان آیین



دانشکده علوم اداری و اقتصادی

گروه آموزشی اقتصاد

گرایش علوم اقتصادی

بررسی بازده اقتصادی محدوده دخالت مستقیم قطاع دو بافت

پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)

استاد راهنما:

دکتر احمد صباحی

استاد مشاور:

دکتر حسین مهدوی عادل

نگارش:

لیالکزیان

پایان نامه کارشناسی ارشد

شهریور ۱۳۸۸



دانشکده علوم اداری و اقتصادی

گروه آموزشی اقتصاد

عنوان پایان نامه:

بررسی بازده اقتصادی محدوده دخالت مستقیم قطاع دو بافت

پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)

مؤلف:

لیلا لکزیان

ارائه شده جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

در رشته اقتصاد گرایش علوم اقتصادی

استاد راهنما:

دکتر احمد صباحی

استاد مشاور:

دکتر حسین مهدوی عادل

شهریور ۱۳۸۸

تقدیم بہ:

کسی کہ مثل پھکس نیست.

چکیده

در تحقیق حاضر، امکانسنجی اقتصادی ریز طرح های محدوده دخالت مستقیم قطاع دو بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) از دیدگاه سرمایه گذار بخش خصوصی مورد بررسی قرار گرفته است. در این راستا از نرم افزار بین المللی **COMFAR** استفاده شده است. این طرح در حقیقت یک تحقیق اسنادی است که البته از منابع کتابخانه‌ای هم در این راستا بهره گرفته شده است. نتایج کلی (مجموع ریز طرح ها) بیانگر نرخ بازده به ترتیب ۳۳ درصد و ۴۸ درصد با احتساب تورم و بدون آن می باشد که توجیه اقتصادی مناسبی را جهت جذب سرمایه و انتظار بازدهی مناسب ایجاد می نماید. از آنجا که پروژه های محدوده دخالت مستقیم همگی در حاشیه خیابانهای اصلی، خیابانهای شعاعی، شارستان رضوی و ره باغ تعریف شده اند، به لحاظ موقعیتی از پتانسیل خوبی جهت اجرای مجموعه های تجاری و اقامتی در آینده، برخوردار می باشند و بدین لحاظ می توانند نقش قابل توجهی در جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در راستای بازسازی و نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم، ایفا نمایند.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، نوسازی، بهسازی، قطاع دو بافت، ارزیابی اقتصادی،

. COMFAR

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار.....	۱۵
فصل اول (اهداف و مباحثار تدوین پژوهشی).....	۱۸
۱- بیان مسأله.....	۱۹
۲- ضرورت انجام تحقیق.....	۲۴
۳- فرضیه‌ها و سؤالات تحقیق.....	۲۶
۴- اهداف تحقیق.....	۲۶
۵- پیشینه تحقیق.....	۲۶
۶- روش تحقیق.....	۲۷
۷- قلمرو تحقیق.....	۲۷
۸- تعاریف اصطلاحات کلیدی.....	۲۸
فصل دوم (ادبیات موضوع).....	۳۴
۱- مروری بر مفاهیم پایه ای اقتصاد مهندسی.....	۳۵
۱-۱- امکان سنجی پروژه‌ها.....	۳۵
۲-۱- ارزیابی اقتصادی.....	۳۷
۳-۱- تکنیکهای ارزیابی پروژه‌های سرمایه گذاری.....	۳۷
۱-۳-۱- ارزش فعلی خالص.....	۳۷
۱-۳-۲- نرخ بازده داخلی.....	۳۸
۱-۳-۳- نرخ بازدهی داخلی تعدیل شده.....	۳۹
۱-۳-۴- دوره بازگشت سرمایه.....	۳۹
۱-۳-۵- روش نسبت منافع به مخارج.....	۴۰
۴-۱- تصمیم گیری.....	۴۰
۵-۱- اصول پایه ای اقتصاد مهندسی.....	۴۱
۲- سرمایه گذاری در بافتهای فرسوده.....	۴۲
۳- بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده.....	۴۶

۴۸	۳-۱- نحوه مداخله در بافتهای فرسوده
۵۲	۳-۲- روشهای تجربه شده
۵۴	۴- طرح بازسازی و نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر حضرت رضا(ع)
۵۴	۴-۱- محدوده طرح
۵۶	۴-۲- کاربری اراضی موجود در طرح
۵۷	۴-۳- عمر ساختمانها در محدوده طرح
۵۷	۴-۴- تعداد طبقات بناهای موجود در طرح
۵۸	۴-۵- متوسط مساحت قطعات املاک در محدوده طرح
۵۹	۴-۶- مشکلات ناشی از بافت فرسوده در محدوده طرح
۵۹	۴-۷- پیامدها و اثرات مثبت اجرای طرح
۶۰	۵- پیشینه مطالعات انجام شده
۶۰	۵-۱- مطالعات بازار
۶۶	۵-۲- مطالعات اجتماعی
۶۹	۵-۳- مطالعات اقتصادی
۷۳	۶- معرفی نرم افزار کامفار
۷۶	فصل سوم (معرفی محدوده)
۷۷	۱- موقعیت مکانی و مساحت
۹۵	۲- زمانبندی اجرا
۹۵	۳- تولید
۹۶	فصل چهارم (ارزیابی مالی و اقتصادی)
۹۷	۱- روش و مبانی بررسی
۹۷	۱-۱- اطلاعات کمی
۹۷	۱-۱-۱- اطلاعات درباره مقادیر
۹۷	۱-۱-۲- اطلاعات درباره قیمتها
۹۷	۱-۱-۳- شاخصهای تنزیلی
۹۹	۱-۲- نرم افزار
۱۰۰	۲- برآورد هزینهها

۱۱۰	۳- برآورد درآمد
۱۱۳	۴- سود و زیان نسبت‌های مالی
۱۱۳	۴-۱- شاخصهای تنزیلی
۱۱۴	۵- پیش بینی خالص گردش وجوه
۱۱۷	۶- گردش نقدی پروژه
۱۱۸	۷- تحلیل حساسیت
۱۲۱	فصل پنجم (نتیجه گیری و ارائه پیشنهاد)
۱۲۲	پیشگفتار
۱۲۳	بررسی نتایج برای هر ریز طرح
۱۳۳	جمع بندی و ارائه پیشنهاد
۱۴۰	فهرست منابع
۱۴۲	پیوست‌ها

فهرست جداول

۵۳	جدول شماره ۱: نقاط قوت و ضعف روشهای احیای بافتهای فرسوده
۶۴	جدول شماره ۲: برآورد تقاضای واحدهای تجاری
۶۵	جدول شماره ۳: میزان زوار وارد شده به مشهد مقدس
۷۰	جدول شماره ۴: جدول منابع و مصارف
۷۸	جدول شماره ۵: اطلاعات کلی ریزطرحها
۸۱	جدول شماره ۶: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۱۶-۳-۲
۸۳	جدول شماره ۷: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۲۷-۱-۲
۸۴	جدول شماره ۸: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۲۵-۱-۲

- جدول شماره ۹: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۱۷-۲-۲ ۸۷
- جدول شماره ۱۰: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۱۸-۲-۲ ۸۹
- جدول شماره ۱۱: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۲۸-۱۰-۲ ۹۱
- جدول شماره ۱۲: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۳۰-۱۰-۲ ۹۳
- جدول شماره ۱۳: مشخصات پروژه ها در ریز طرح ۷-۵-۲ ۹۴
- جدول شماره ۱۴: هزینه های تملک ۱۰۱
- جدول شماره ۱۵: ضوابط پروانه ساختمانی ۱۰۲
- جدول شماره ۱۶: هزینه های اخذ پروانه ساختمانی ۱۰۳
- جدول شماره ۱۷: هزینه های ساخت و ساز ۱۰۶
- جدول شماره ۱۸: کل هزینه های اجرا ۱۰۷
- جدول شماره ۱۹: هزینه های اجرا بدون احتساب تورم ۱۰۹
- جدول شماره ۲۰: هزینه های اجرا با احتساب تورم ۱۰۹
- جدول شماره ۲۱: درآمدهای ناشی از فروش ۱۱۰
- جدول شماره ۲۲: زمانبندی تحقق درآمدها بدون احتساب تورم ۱۱۱
- جدول شماره ۲۳: زمانبندی تحقق درآمدها با احتساب تورم ۱۱۲
- جدول شماره ۲۴: شاخص های تنزیلی پروژه ۱۱۴
- جدول شماره ۲۵: خالص گردش وجوه با احتساب تورم ۱۱۵
- جدول شماره ۲۶: گردش نقدی با احتساب تورم ۱۱۷
- جدول شماره ۲۷: حساسیت ارزش خالص فعلی به تغییرات نرخ تنزیل ۱۱۹
- جدول شماره ۲۸: حساسیت IRR به تغییرات درآمد و هزینه ۱۲۰

جدول شماره ۲۹: شاخص‌های تنزیلی ۱۲۴

فهرست نقشه‌ها

نقشه شماره ۱: طرح تفصیلی مصوب ۱۳۸۷ ۲۳

نقشه شماره ۲: محدوده بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) ۲۹

نقشه شماره ۳: محدوده قطاع ۲ ۷۷

نقشه شماره ۴: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۱۶-۳-۲ ۸۰

نقشه شماره ۵: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۲۷-۳-۲ ۸۲

نقشه شماره ۶: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۲۵-۱-۲ ۸۳

نقشه شماره ۷: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۱۷-۲-۲ ۸۶

نقشه شماره ۸: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۱۸-۲-۲ ۸۸

نقشه شماره ۹: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۲۸-۱۰-۲ ۹۰

نقشه شماره ۱۰: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۳۰-۱۰-۲ ۹۲

نقشه شماره ۱۱: موقعیت پروژه‌ها در ریز طرح ۷-۵-۲ ۹۴

فهرست نمودارها

نمودار شماره ۱: مطالعات امکان‌سنجی پروژه ۳۶

نمودار شماره ۲: کاربری اراضی محدوده طرح ۵۷

نمودار شماره ۳: عمر ساختمانها در محدوده طرح ۵۷

نمودار شماره ۴: توزیع تعداد طبقات بناها در محدوده طرح ۵۸

نمودار شماره ۵: توزیع املاک برحسب مساحت در محدوده طرح ۵۸

نمودار شماره ۶: درصد امنیت در محدوده طرح ۶۷

- نمودار شماره ۷: رضایت نسبت به اجرای طرح بازسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم
(از نظر ساکنین) ۶۷
- نمودار شماره ۸: مشکلات شاغلین در محدوده طرح ۶۸
- نمودار شماره ۹: مشکلات ساکنین در محدوده طرح ۶۸
- نمودار شماره ۱۰: رضایت نسبت به اجرای طرح بازسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم
(از نظر شاغلین) ۶۹
- نمودار شماره ۱۱: رضایت از انجام طرح بازسازی و نوسازی پیرامون حرم ۶۹
- نمودار شماره ۱۲: سهم بخش‌های مختلف هزینه از کل هزینه‌ها ۱۰۸
- نمودار شماره ۱۳: مقایسه فرآیند مالی درآمدها و هزینه‌ها ۱۱۶
- نمودار شماره ۱۴: فرآیند مالی خالص ۱۱۶
- نمودار شماره ۱۵: حساسیت ارزش خالص فعلی به تغییرات نرخ تنزیل ۱۱۸
- نمودار شماره ۱۶: حساسیت IRR به تغییرات درآمد و هزینه ۱۲۰
- نمودار شماره ۱۷: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۱-۲۵ ۱۲۵
- نمودار شماره ۱۸: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۱-۲۷ ۱۲۶
- نمودار شماره ۱۹: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۲-۲۷ ۱۲۷
- نمودار شماره ۲۰: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۲-۱۸ ۱۲۸
- نمودار شماره ۲۱: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۳-۱۶ ۱۲۹
- نمودار شماره ۲۲: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۵-۷ ۱۳۰
- نمودار شماره ۲۳: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۱۰-۲۸ ۱۳۱
- نمودار شماره ۲۴: ارزش خالص فعلی ریز طرح ۲-۱۰-۳۰ ۱۳۲

فهرست تصاویر

تصویر شماره ۱: تبدیل بافت فرسوده شهری به بافت مدرن و منظم ۲۰

تصویر شماره ۲: نمایی از بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) ۵۵

فهرست فلوجارت‌ها

فلوجارت شماره ۱: مدل مربوط به برآورد تقاضای واحدهای تجاری ۶۳

پیشگفتار

نهضت نوسازی بافت های فرسوده شهری، به مفهوم یک خیزش عمومی برای نوسازی واحدها و محلات فرسوده شهری است. این خیزش عمومی در صورتی تحقق می یابد که بستر آن فراهم و پیش نیازهای آن تأمین شده باشد. اجرای طرح بهسازی و نوسازی شهر مشهد علاوه بر ایجاد شرایط استفاده کامل از ظرفیت های مسکونی، اقامتی و تجاری منطقه موجب اعتلای شان و جایگاه جمهوری اسلامی را از دید بین المللی فراهم خواهد نمود. با توجه به هزینه های بالای اجرای طرح بازسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع)، بررسی های همه جانبه اقتصادی و مالی و اجتماعی در جهت پیدا کردن بهترین راه حل اجرای طرح و تأمین مالی آن ضروری است. برای شروع هر سرمایه گذاری و یا طرح جدید، آنچه که بیش و پیش از همه باید مورد توجه قرار گیرد انجام تحلیل ها و بررسی های دقیق و یا به عبارت دیگر امکان سنجی طرح است. با استفاده از مطالعات و ارزیابی های اقتصادی و امکان سنجی می توان با نگاهی جامع و دقیق به منابع موجود و برنامه ریزی برای تخصیص بهینه آنها، به نتایج درخشانی از اجرای طرح دست یافت. چه آنکه، اجرای طرح های سرمایه گذاری بدون انجام این مطالعات، سازمان ها را با ریسک های بسیاری روبه رو می سازد. از طرف دیگر این امر یکی از اقدامات لازم و مثمر ثمر در برنامه ریزی های آتی در مورد چگونگی اجرای طرح می باشد و می تواند از طریق تعیین پروژه هایی که قابلیت واگذاری به سرمایه گذار و یا دریافت کمک های دولتی را دارا می باشند، به تخصیص بهینه منابع کمک شایانی نماید.

در تحقیق حاضر به بررسی بازده اقتصادی محدوده دخالت مستقیم قطاع ۲ بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا(ع) پرداخته شده است. همچنین در این راستا از نرم افزار جامع و بین المللی کامفار استفاده شده و تلاش بر این بوده است که نتایج به شکلی کاربردی و قابل ارائه در سطح سرمایه گذاران داخلی و خارجی باشد.

در این راستا اهداف اساسی که این تحقیق به دنبال آن بوده عبارتند از: تعیین میزان بازده اقتصادی اجرای طرح بازسازی و نوسازی در محدوده مورد بررسی، ایجاد انگیزه و اشتیاق در سرمایه گذاران بخش خصوصی به منظور سرمایه گذاری در پروژه های محدوده بافت پیرامون حرم مطهر، تسریع در اجرای طرح از طریق جذب منابع بخش خصوصی و بانکها و استفاده از یک نرم افزار بین المللی مورد پذیرش بانکها و موسسات مالی داخلی و خارجی (COMFAR) به جهت تأمین

مالی از روشهای گوناگون، از قبیل مشارکت بخش خصوصی، تامین مالی از طریق اعتبارات دریافتی از بانکهای داخلی و خارجی (فاینانس)، انتشار اوراق و

در فصل اول به بیان مسئله اصلی تحقیق، ضرورت انجام آن، اهداف تحقیق، روش انجام و قلمرو آن پرداخته شده است و به طور کلی در این فصل شمایی از آنچه که انجام خواهد شد مشخص گردیده است.

فصل دوم شامل ادبیات موضوع می باشد که در برگیرنده تشریح روشها و اصول اقتصاد مهندسی، معرفی نرم افزار، پیشینه مطالعات انجام شده در محدوده طرح بازسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر می باشد.

در فصل سوم محدوده مورد بررسی به تفکیک ریز طرح های تشکیل دهنده آن معرفی گردیده و اطلاعات پروژه های واقع در هر ریز طرح و جانمایی آن بر روی نقشه آمده است.

فصل چهارم بازده اقتصادی طرح در محدوده ریز طرح های دخالت مستقیم قطاع دو را مورد بررسی قرار داده و با استفاده از اطلاعات پیش گفته شده توجیح اقتصادی مناسب طرح در محدوده مذکور را اثبات می نماید. این فصل شامل برآورد کلیه هزینه ها و درآمدهای اجرای طرح، فرایند مالی اجرای طرح و محاسبه فاکتورهای اقتصادی، از منظر یک سرمایه گذار می باشد. (لازم به ذکر است که کلیه ارقام محاسبه شده به میلیون ریال می باشد.)

در انتها و در فصل پنجم به نتیجه گیری از محاسبات انجام شده می پردازیم و پاره ای پیشنهادات کاربردی نیز در جهت تسریع اجرای طرح و جذب بیشتر سرمایه های بخش خصوصی، ارائه می گردد.

در انتها پس از بیان فهرست منابع استفاده شده در متن تحقیق، پیوست های تحقیق که شامل جداول و منابعی است که در متن تحقیق به آن اشاره شده و همچنین خلاصه نتایج نرم افزار کامفار برای هر ریز طرح به طور جداگانه آورده شده است.

لازم به ذکر است از آنجا که این محدوده به لحاظ موقعیتی از پتانسیل خوبی جهت اجرای مجموعه های تجاری و اقامتی در آینده، برخوردار می باشند، می تواند نقش قابل توجهی در جذب سرمایه های بخش خصوصی در راستای بازسازی و نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم، ایفا کند و بدیهی است که اجرای سریعتر این ریز طرح ها در محدوده دخالت مستقیم می تواند به عنوان نقاط محرک توسعه در اجرای سریعتر سایر حوزه های دخالت غیر مستقیم و پروژه های شهری محسوب گردد.

در پایان بر خود لازم می‌دانم که از جناب آقای دکتر صباحی به جهت راهنمایی‌های ارزنده ایشان در طول انجام این تحقیق، جناب آقای دکتر مهدوی به جهت همراهی و مشاورات ارزنده، و جناب آقای مهندس حقیقی، مدیریت اجرایی قطاع دو بافت پیرامون حرم که همواره در طول انجام تحقیق حاضر از تخصص و تجربه ایشان بهره گرفته‌ام، کمال تشکر را داشته باشم.

لیلا لکزیان

شهریور ۱۳۸۸

فصل اول

اهداف و ساختار تدوین پژوهش

۱- بیان مسأله

در حال حاضر ۱۲۰ صنعت کشور وابسته به صنعت مسکن هستند. از این رو بخش مسکن کشور اهمیت زیادی در رشد اقتصادی و درآمد زایی دارد. مسکن یک کالای سرمایه‌ای است و به همین دلیل این بخش در مقایسه با سایر بخشها در بازدهی گردش وجوه اهمیت می‌یابد. اگر مراقبتهای لازم از بخش مسکن کشور صورت نگیرد، می‌تواند منجر به مشکلاتی در اقتصاد کشور شود.

با در نظر گرفتن اینکه بافتهای مسکن کشور دچار فرسودگی هستند، گزارشات وزارت مسکن حاکی از این است که نیاز سالانه مسکن از یک میلیون و ۳۵۵ هزار واحد مسکونی در سال ۸۷ به یک میلیون و ۶۸۵ هزار واحد مسکونی در سال ۹۱ خواهد رسید، بنابراین با تقاضای بالقوه‌ای در این بخش مواجه هستیم (حسینی، وزیر اقتصاد، ۱۳۸۷/۲/۲۲، مموطن سلام). این در حالی است که بیش از ۳۸ هزار هکتار بافت فرسوده بدون احتساب حاشیه‌نشینی در کشور وجود دارد که اکثر آنها توانایی مقابله با زلزله‌های مشابهی که در کشور رخ داده‌است را ندارند. به علاوه به دلیل کمبود مسکن مورد نیاز و افزایش تعداد خانوارهای ایرانی (ناشی از ازدواج)، کشور نیازمند استفاده بهینه از منابع موجود در جهت افزایش عرضه مسکن است.

موارد فوق، احیای سریع بافتهای فرسوده کشور را هرچه بیشتر ضروری می‌نماید، لکن با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از بسیاری معضلات کلان‌شهرها، احیای بهینه بافتهای فرسوده شهری است، می‌توان این مسئله را «فرصتی» ارزشمند قلمداد کرد. فرصتی که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح شهری می‌تواند تحولی اساسی در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشد.



تصویر شماره (۱): تبدیل بافت فرسوده شهری به ساختار مدرن و منظم

برابر بررسی های به عمل آمده به طور متوسط قریب به ۱۰ درصد سطح شهرها، با توجه به شاخص های تعیین شده توسط شورای عالی معماری و شهرسازی کشور شامل بافت های مزبور است (پایگاه اطلاع رسانی سازمان عمران و بهسازی شهری، www.udro.org.ir، ۱۸/۳/۸۸). سطح وسیع مزبور، حجم سرمایه گذاری بسیار بالای مورد نیاز آن، هیچ گزینه دیگری به جز جلب مشارکت فکری، مالی و توان اجرایی مردم و بخش خصوصی را فراروی دولت و شهرداری ها قرار نمی دهد. ضمن اینکه بنا به سیاست های اصولی اساساً وظیفه دولت راهبری، ساماندهی و حمایت از عملیات بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و روستایی و ترویج موضوع بین مردم، بخش خصوصی و شهرداری هاست.

نهضت نوسازی بافت های فرسوده شهری، به مفهوم یک خیزش عمومی برای نوسازی واحدها و محلات فرسوده شهری است. این خیزش عمومی در صورتی تحقق می یابد که بستر آن فراهم و پیش نیازهای آن تأمین شده باشد. بافتهای فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی شهری در معرض انواع خطرات جانبی به لحاظ نامقاوم بودن کالبد این مناطق در برابر سوانح طبیعی به ویژه زلزله و ناهنجاری های فرهنگی، اجتماعی و زیست محیطی به دلیل روی آوری اقشار آسیب پذیر و متأثر از آسیب های اجتماعی به این مناطق، هستند. بررسی کارشناسان نشان می دهد بیش از ۹۰ درصد این سکونتگاهها، نیز در درون محدوده رسمی شهرها واقع هستند و در سرجمع به راحتی میتوان بیان داشت قریب به ۲۰ درصد سطح شهرهای کشور و حدود ۳۰ درصد جمعیت شهری کشور از این دو پدیده نامیمون به شدت رنج می برند (دکتر محمد آیینی، ۱۳۸۷، www.udro.org.ir).

شهر مشهد، با مساحت تقریبی ۴۰۰ کیلومتر مربع، در شمال شرق ایران و در حوضه آبریز کشف رود، بین رشته کوههای بینالود و هزار مسجد واقع است. مشهد، از شهرهای شمال شرقی

ایران و مرکز استان خراسان رضوی است. این شهر با ۳/۵ میلیون نفر جمعیت دومین شهر پرجمعیت ایران است. وجود آرامگاه امام رضا(ع)، هشتمین امام مذهب شیعه، در این شهر، سالانه بیش از ۱۳ میلیون زائر را به این شهر می کشاند. (پایگاه اینترنتی شهرداری مشهد، ۸۷/۴/۲۴. www.mashhad.ir).

در حال حاضر، وضعیت نابسامان و ناکارآمد بافت کالبدی، فرسودگی بیش از حد ساختمان‌های قدیمی، تداخل گذرهای پیاده و سواره، نارسایی‌های جدی در ترافیک محدوده، فقدان پارکینگ و فضای سبز و مکان‌های گذران اوقات فراغت، کمبود مراکز خدماتی عمومی از قبیل اماکن اقامتی مناسب و فقدان خدمات بهداشتی مناسب و کافی سبب شده‌است که به تدریج توان تأمین خواسته‌های زائران و مجاوران در این محدوده کاهش یافته و بالطبع زائران و مسافران برای یافتن پاسخ نیازهای متنوع خود به مناطق دیگر شهر هدایت شوند.

از سوی دیگر، امروزه جایگاه بین‌المللی شهر مشهد به عنوان یکی از قطب‌های فرهنگی جهان اسلام، به ویژه تشیع، در کنار موقعیت حساس آن در مقیاس ملی، لزوم برجسته کردن مجموعه حرم مطهر و توجه به بافت پیرامونی آن، به عنوان نخستین بستر در برگیرنده این حوزه قدسی را به روشنی نمایان می‌سازد.

اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی مشهد، خدمت به همه مردم ایران محسوب می‌شود. چرا که هر ساله زائران و مجاوران از اقصی نقاط کشور اسلامی برای پا بوس حضرتش به این شهر مسافرت نموده و اقامت می‌گزینند. بطوریکه آمار ورود سالانه زوار و مسافران طبق آخرین برآورد صورت گرفته در حدود ۱۳ میلیون نفر در سال بوده است. اخیراً با توجه به روابط دوستانه دولت جمهوری اسلامی و ایجاد فضای باز سیاسی در سطح منطقه بر حسن توجه و علاقه زائرین خارجی خصوصاً کشورهای عرب زبان خاورمیانه به زیارت بارگاه امام رضا افزوده شده ولی به علت مسائل و مشکلات موجود بافت مرکزی مشهد، تاکنون امکانات مناسبی برای پذیرایی از آنان فراهم نشده است و مسلماً این امر موجب می‌گردد که تعداد کثیری از آنان از مسافرت به این شهر خودداری ورزند و یا برای اولین و آخرین بار به مشهد سفر کنند.

اجرای طرح بهسازی و نوسازی شهر مشهد علاوه بر ایجاد شرایط استفاده کامل از ظرفیت‌های مسکونی، اقامتی و تجاری منطقه موجب اعتلای شان و جایگاه جمهوری اسلامی را از دید بین‌المللی فراهم خواهد نمود.

مساحت کل اراضی محدوده طرح ۳۶۰ هکتار که پس از کسر ۵۱ هکتار اراضی حریم حرم مطهر، بقیه محدوده که شامل ۳۰۹ هکتار می باشد طرح بهسازی و نوسازی را شامل می شود. در این اراضی حدود ۱۲۰۰۰ ملک با کاربری‌های مختلف وجود دارد. (مهندسین مشاور طاش، ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب، بهمن ماه ۱۷).

دستور اجرای طرح با محوریت وزارت مسکن و شهرسازی توسط مقام معظم رهبری صادر شده و وزیر محترم مسکن و شهرسازی با تأکید کامل بر ضرورت اجرای طرح دستور داده‌اند که بخشی از امکانات وزارت مسکن و شهرسازی در منطقه خراسان صرف پیشبرد اجرای طرح شود. در همین راستا هیات وزیران در مورخه ۱۳۸۱/۱۱/۱۳ با تخصیص وجوهی در قالب اعطای تسهیلات به سرمایه‌گذاران در بافت مرکزی شهر مشهد و اعطای وام قرض‌الحسنه به مجری طرح موافقت نموده است. مقامات و مسئولان استان و شهر نیز، حمایت کامل خود را از اجرای طرح اعلام نموده و بدین ترتیب طرح، همدلی و همکاری تمامی مقامات ملی، مذهبی و محلی را به همراه دارد و بیانگر عزم همه مسئولان در حمایت بی دریغ از این طرح است.

طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد با مرکزیت حرم مطهر حضرت رضا(ع) با مطالعات و بررسی‌های همه جانبه کارشناسان از دیدگاه‌های شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در اوایل سال ۱۳۷۴ به مرجع قانونی تصویب طرح‌های تفصیلی کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری استان خراسان، ارائه گردیده است.

طراحی شهری محدوده بافت های قدیمی اطراف حرم مطهر، با بهره‌گیری از تجارب سایر کشورهای جهان در مواجهه با بافت های قدیمی شهری صورت گرفته است. این طرح در تاریخ ۱۳۷۴/۳/۹ در جلسه کمیسیون ماده پنج به تصویب رسیده، لیکن در سال ۱۳۷۷ مجدداً مورد بازنگری قرار گرفته و در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۳۱ الگوی طرح به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده و طرح تفصیلی آن نیز در تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۸ در همین کمیسیون مورد تصویب قرار گرفته است. این طرح مجدداً در سال ۱۳۸۷ توسط مشاور مادر (طاش) مورد ویرایش قرار گرفته است.

طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد یک طرح بزرگ ملی می‌باشد که بازسازی مناطق فرسوده اطراف حرم مطهر حضرت رضا در بر می‌گیرد. بافت قدیمی پیرامون حرم مطهر، به چهار ناحیه با مشخصات زیر تقسیم شده است: