



الله  
الرحمن الرحيم



دانشکده هنر و معماری

## کارگاه برنامه ریزی شهری ۱

سند راهبردی باز آفرینی محله چهارباغ مشهد  
(کارگروه اقتصادی)

اساتید محترم

جناب آقای دکتر صیامی

سرکار خانم مهندس صلاحی

سرکار خانم مهندس نفیسی

دانشجویان

خانم فرزانه راه گل، خانم محیا ذوالفقاری، خانم فاطمه گل محمدی

نیمسال تحصیلی ۱۴۰۱-۱۴۰۰



# فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۰	پیشگفتار
	<b>مرحله اول: بررسی وضع موجود محله چهارباغ</b>
	<b>بخش اول: مبادی و کلیات برنامه</b>
۱۳	مقدمه
۱۴	اهداف کارگروه اقتصادی
۱۵	دستاوردهای مورد انتظار برنامه از کارگروه اقتصادی در محدوده ی هدف
۱۶	قلمرو موضعی (جغرافیایی) محدوده مورد مطالعه
۱۷	شناسایی بازیگران کلیدی
۱۸	بازآفرینی اقتصادی
۲۰	معیارهای بازآفرینی اقتصادی
۲۱	تجارب داخلی بازآفرینی اقتصادی
۲۳	تجارب خارجی بازآفرینی اقتصادی
۲۵	جمع بندی تجارب داخلی و خارجی
	<b>بخش دوم: بررسی اسناد و برنامه های فرادست</b>
۲۸	مقدمه
۲۹	معرفی اسناد و طرح های فراشه‌ری، شه‌ری و منطقه ای مورد بررسی در کارگروه اقتصادی
۳۱	معرفی و بررسی اسناد، قوانین و مقررات، بخش نامه ها و آیین نامه های مورد بررسی
۳۳	معرفی و بررسی مصوبات شورای اسلامی شه‌ر مشهد مقدس
۳۵	جمع بندی و نتیجه گیری بازخوانی اسناد، قوانین و مصوبات توسعه شه‌ری

## بخش سوم: مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

۳۸	شناخت نوع کسب و کار و فعالیت اقتصادی غالب و یا شاخص در محله
۴۰	شناسایی پتانسیل ها و ظرفیتهای محله از نظر اقتصادی
۴۳	مروری بر ویژگیهای اشتغال محله
۴۴	گرایشات سرمایه گذاری در محله توسط سازمانها و بخش های خصوصی و بررسی گرایشات بازار
۴۶	ارزیابی ظرفیت های اقتصادی جامعه محلی
۴۷	بررسی میزان مشارکت اقتصادی در سطح محلی
۴۸	ترسیم جایگاه اشتغال، درآمد و اقتصاد خانوار محله هدف
۴۸	عوامل تاثیر گذار بر تعیین قیمت زمین و اجاره بها در محله چهارباغ
۴۹	نقشه قیمت هر مترمربع از اراضی مسکونی محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱
۵۰	نقشه قیمت هر مترمربع از اراضی تجاری محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱
۵۱	نقشه وضعیت اجاره بها هر مترمربع از اراضی مسکونی محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱
۵۲	نقشه وضعیت اجاره بها هر مترمربع از اراضی تجاری محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱
۵۳	وضعیت اشتغال
۵۴	نوع فعالیت سرپرست خانوار
۵۵	میزان درآمد خانوار
۵۶	تحلیل توان اقتصادی خانوار جهت مشارکت در توسعه محله
۵۷	الگوی قیمت زمین و املاک (مسکونی و تجاری) واقع در محله
۵۸	سنجش وضعیت مسکن؛ الف) الگو و ویژگی های حقوقی مالکیت
۵۹	ب) نحوه تصرف اراضی و املاک
۶۰	ج) نوع سند
۶۱	د) وضعیت سند



۶۲	تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT <b>مرحله دوم: نگارش چشم انداز محله چهارباغ</b>
	<b>بخش اول: محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز</b>
۶۷	استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های تجارب داخلی و خارجی
۶۸	استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های اسناد و برنامه های فرادست
۶۹	استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های قوانین
۷۱	استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مصوبات
۷۲	مطالعات شناخت وضع موجود ( SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)
۷۴	استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)
۷۷	جمع بندی امتیازدهی درونمایه ها
	<b>بخش دوم: تدوین بیانیه چشم انداز و برنامه چشم انداز</b>
۸۰	چارچوب صورت بندی بیانیه چشم انداز در کارگروه اقتصادی
۸۱	نگارش بیانیه ی چشم انداز کارگروه اقتصادی
۸۲	پرسشنامه
۸۳	منابع



# فهرست جداول

۱۷	جدول ۱: شناسایی بازیگران کلیدی
۲۵	جدول ۲: جمع بندی تجارب داخلی و خارجی
۲۹	جدول ۳: استخراج مضامین راهبردی اسناد و برنامه های فرادست
۳۱	جدول ۴: مضامین راهبردی قوانین و مقررات
۳۳	جدول ۵: معرفی مصوبات شورای اسلامی
۳۸	جدول ۶: فعالیت های اقتصادی غالب
۴۳	جدول ۷: توزیع نسبی جمعیت بالای ۱۰ سال محله چهارباغ بر حسب فعالیت در سال ۱۳۹۵
۴۵	جدول ۸: میزان سرمایه گذاری راكد در حوزه اقامت ۱۳۹۵
۴۸	جدول ۹: بار تکفل در محله چهارباغ و شهر مشهد
۵۳	جدول ۱۰: وضعیت اشتغال
۵۴	جدول ۱۱: نوع فعالیت
۵۵	جدول ۱۲: میزان درآمد خانوار
۵۸	جدول ۱۳: الگو و ویژگی های حقوقی مالکیت



# فهرست جداول

۵۹	جدول ۱۴: نحوه تصرف اراضی و املاک
۶۰	جدول ۱۵: نوع سند
۶۱	جدول ۱۶: وضعیت سند
۶۲	جدول ۱۷: تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT
۶۷	جدول ۱۸: استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های تجارب خارجی و داخلی
۶۸	جدول ۱۹: استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های اسناد و برنامه های فرادست
۶۹	جدول ۲۰: مضامین راهبردی و درونمایه های قوانین
۷۱	جدول ۲۱: مضامین راهبردی و درونمایه های مصوبات
۷۲	جدول ۲۲: مضامین راهبردی SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان
۷۴	جدول ۲۳: مضامین راهبردی و درونمایه های SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان
۷۷	جدول ۲۴: امتیاز دهی و اولویت بندی درونمایه ها
۸۰	جدول ۲۵: چارچوب صورت بندی بیانیه چشم انداز در کارگروه اقتصادی



# فهرست نمودارها

۱۲	نمودار ۱: فلوچارت بخش یک از مرحله اول
۱۸	نمودار ۲: سیاست ها و اهداف بازآفرینی شهری
۱۹	نمودار ۳: روش های دستیابی به بازآفرینی شهری
۲۷	نمودار ۴: فلوچارت بخش دوم از مرحله اول
۳۷	نمودار ۵: فلوچارت بخش سوم از مرحله اول
۳۸	نمودار ۶: فعالیت های اقتصادی غالب
۴۳	نمودار ۷: درصد میزان شاغلین و جمعیت فعال محله چهارباغ در سال ۱۳۹۵
۵۳	نمودار ۸: وضعیت اشتغال
۵۴	نمودار ۹: وضعیت فعالیت
۵۵	نمودار ۱۰: میزان درآمد خانوار
۵۸	نمودار ۱۱: الگوی مالکیت
۵۹	نمودار ۱۲: نحوه تصرف اراضی و املاک
۶۰	نمودار ۱۳: نوع سند
۶۱	نمودار ۱۴: وضعیت سند
۶۶	نمودار ۱۵: فلوچارت بخش اول از مرحله دوم
۷۹	نمودار ۱۶: فلوچارت بخش دوم از مرحله دوم





# فهرست نقشه ها

۱۶	نقشه ۱: قلمرو موضوعی (جغرافیایی) محله چهارباغ
۳۹	نقشه ۲: فعالیت های اقتصادی غالب
۴۹	نقشه ۳: قیمت اراضی مسکونی
۵۰	نقشه ۴: قیمت اراضی تجاری
۵۱	نقشه ۵: اجاره بها اراضی مسکونی
۵۲	نقشه ۶: اجاره بهای اراضی تجاری



توسعه سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر هسته‌های قدیمی و تاریخی شهرها بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیرند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است.

به عبارت دیگر این پهنه‌ها در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل گشته‌اند و مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در متروکه‌شدن آنها عامل اقتصادی است؛ که باعث گردیده این بافت‌ها از فرایند توسعه عقب افتاده و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شوند.

از سوی دیگر، به دلیل استقرار بیشتر بافت‌های قدیمی در بخش مرکزی شهرها و مجاورت بازار، نمی‌توان از این پدیده شهری پیچیده چشم پوشید. مرکز شهرها یا به عبارتی بافت تاریخی شهرها، زیر سیستم‌هایی از سیستم شهری متشکل از عناصر محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با کارکردهای مشخص هستند که از تعامل آنها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد.

از محله‌ی چهار باغ مشهد؛ می‌توان به عنوان یکی از قدیمی‌ترین و با ارزش‌ترین بافت‌های مرکزی شهر مشهد نام برد.



## مرحله اول

# بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## بخش اول

### مبادی و کلیات برنامه



مرحله دوم:  
نگارش چشم انداز محله چهارباغ

مرحله اول :  
بررسی وضع موجود محله چهارباغ

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بخش دوم :  
بررسی سناد و برنامه های فرادست

بخش اول :  
مبادی و کلیات برنامه



نمودار ۱: فلوچارت بخش یک از مرحله اول

## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

بر اثر توسعه سریع و بی برنامه، محدوده‌هایی از شهر از توسعه جا مانده و دچار فرسودگی‌های شده‌اند.

بازآفرینی شهری؛ نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه، برای حل مشکلات شهری است.

مهم‌ترین عامل تاثیرگذار در فرسودگی‌ها بافت‌های شهری، عامل اقتصادی و سرمایه گذاری است.

بخش ابتکاری بازآفرینی اقتصادی، تشویق ایده کارآفرینی و افزایش درآمد سرانه شهروندان است.

## هدف اصلی

ارتقا و رونق بخشی به فعالیتهای اقتصادی محله  
چهارباغ



## اهداف فرعی

توانمندسازی اقتصادی جامعه محلی  
توسعه پایدار اشتغال در محله چهارباغ  
توسعه اقتصاد مبتنی بر گردشگری زیارت



### مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و  
کلیات  
برنامه

بخش دوم

بخش سوم

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ



# دستاوردهای مورد انتظار از کارگروه اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

✓ مشارکت ساکنین بومی محله  
چهارباغ در فرایند توسعه پایدار  
اشتغال

✓ وجود منابع مالی لازم و دانش و  
مهارت کافی نزد شهروندان برای  
انجام فعالیت‌های اقتصادی



✓ وجود بازار مناسب و میزان مناسب تقاضا  
برای تولیدات صنایع دستی و محصولات  
محله و پذیرش و استقبال از گردشگران

✓ تمایل مردم محلی به تنوع سازی  
فعالیت‌های اقتصادی و فراهم نمودن  
زمینه‌ی حضور فارغ التحصیلان  
کارآفرینی در محله چهارباغ



# قلمرو موضوعی (جغرافیایی) محدوده مورد مطالعه

نقشه ۱: قلمرو موضوعی (جغرافیایی) محله چهارباغ

مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله دوم

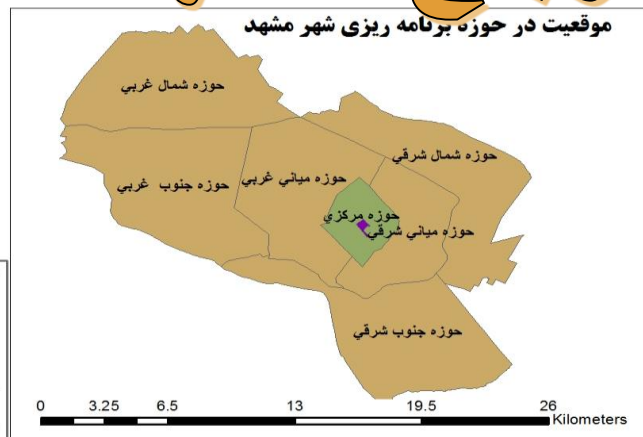
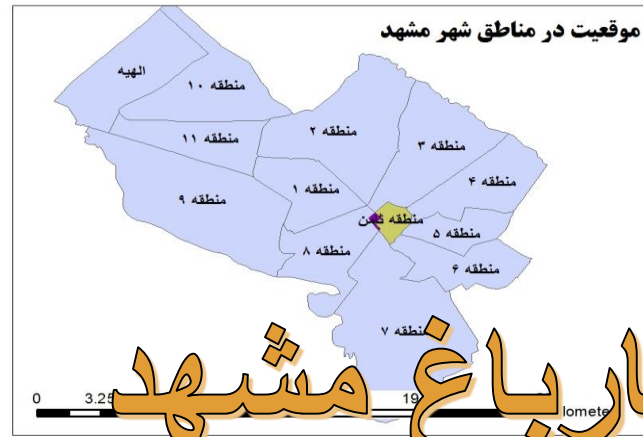
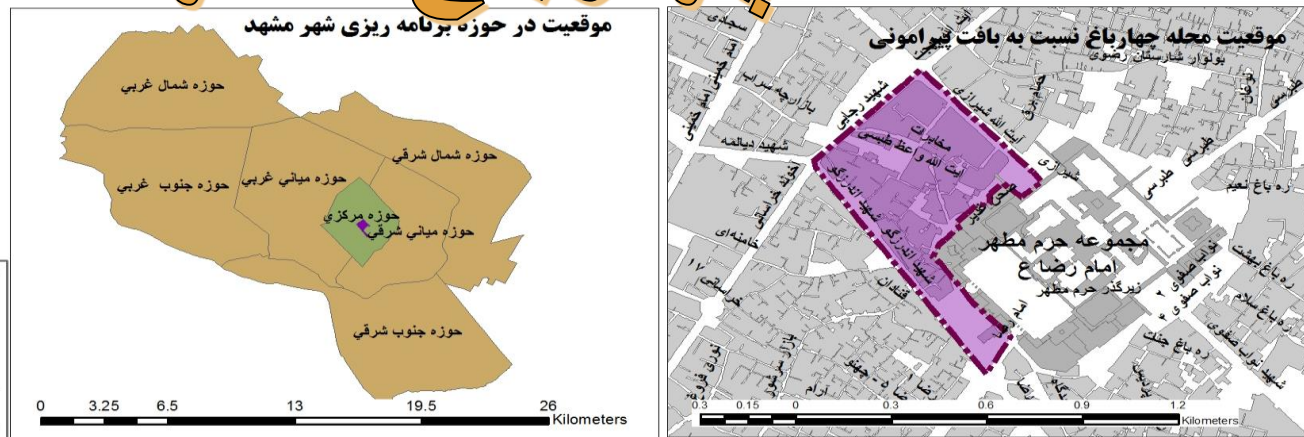
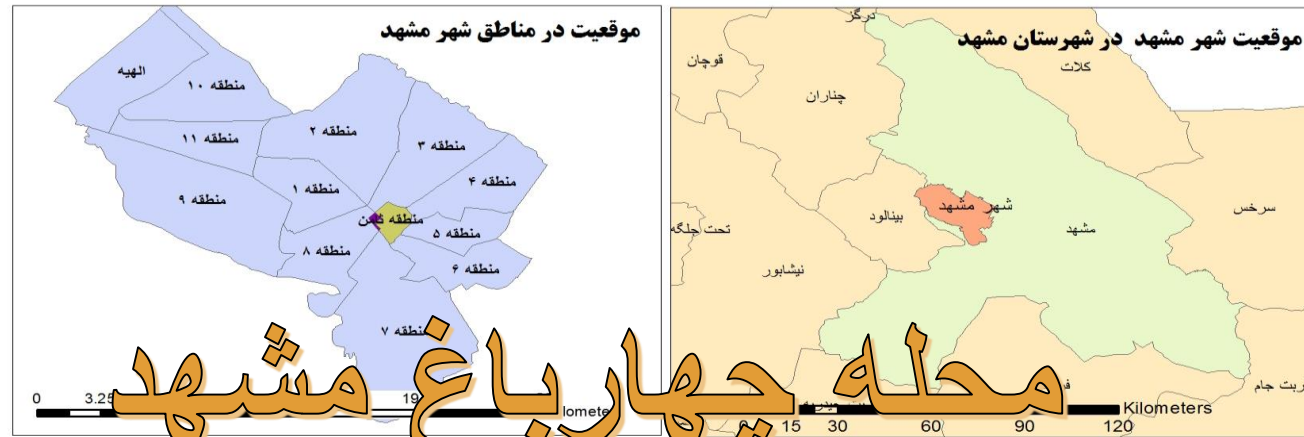
بخش اول

بخش دوم



راهنمای نقشه

محله چهارباغ



## کارگاه برنامه ریزی ۱

عنوان نقشه: موقعیت محله چهارباغ



شماره نقشه: ۱۴۰۰/۱۱/۲۶

تاریخ:

مقیاس نقشه:

اسناد: دانشجویان  
دوالتفاری - راه ۳ - کمال محمدی

استاد: دکتر قنبر صیامی





# شناسایی بازیگران کلیدی

جدول ۱: شناسایی بازیگران کلیدی

سطح	عنوان	بررسی نقش و جایگاه
<b>فراشهری</b>	سازمان میراث فرهنگی	تعیین و ابلاغ حرائم حرم مطهر رضوی (ع)
	وزارت امور اقتصاد و دارایی	متولی امور اقتصادی
	آستان قدس رضوی	سیاست گذاری، هماهنگی، اجرا، واگذاری املاک
<b>شهری</b>	شورای شهر مشهد	مجری طرح
	مشاور طرح	تهیه ی طرح های تفصیلی نوسازی و بهسازی
	سرمایه گذاران	تامین منابع مالی
<b>منطقه ای</b>	شهرداری منطقه ثامن	سیاست گذاری، هماهنگی، مدیریت و اجرا
	<b>محلی</b>	دفتر توسعه محلی
		ساکنین

## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

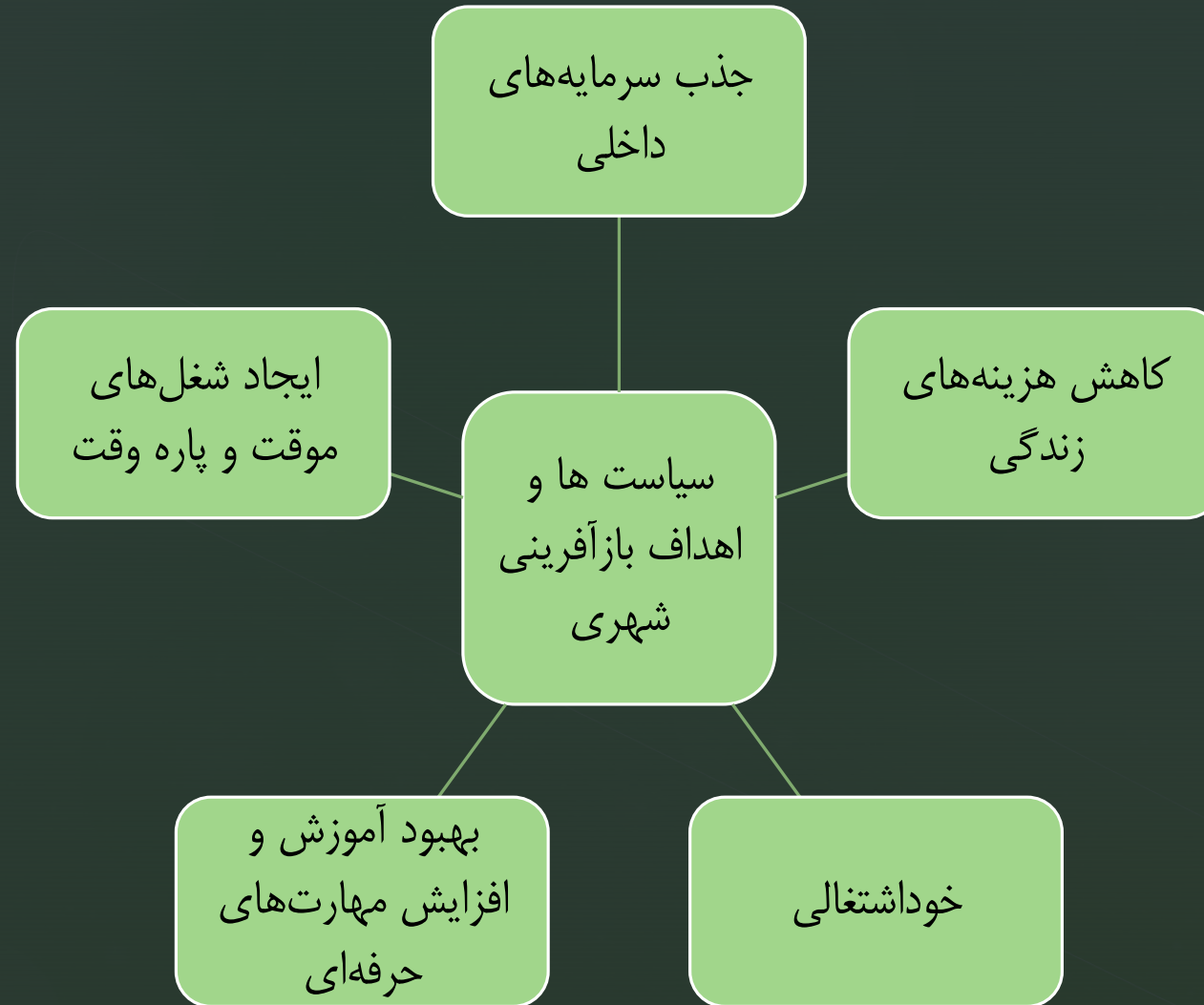
بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

نمودار ۳: روش های دستیابی به بازآفرینی شهری



# معیارهای باز آفرینی اقتصادی

✓ ایجاد بازار مناسب جهت ارائه محصولات و صنایع دستی

✓ تهیه منابع مالی لازم برای فعالیتهای تولیدی

✓ دانش و مهارت برای فعالیتهای تولیدی و استفاده از ظرفیتهای اقتصادی بافت

✓ حمایت ارگانها و سازمانها از توسعه فعالیتهای گردشگری

✓ ساماندهی و احیای کارگاههای تولیدی به منظور آموزش نیروی انسانی مرتبط با کارآفرینی

✓ تنوع جاذبههای گردشگری

## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# تجارب داخلی باز آفرینی اقتصادی

## باز آفرینی محله جماله اصفهان



### اهداف نوسازی در بخش اقتصادی:

- ✓ تقویت رونق اقتصادی با فعال نمودن مراکز محله (بازارچه‌ها)
- ✓ ایجاد زمینه‌های لازم جهت اشتغال ساکنین بافت
- ✓ جلب مشارکت اقتصادی ساکنین در زمان تهیه و اجرای طرح

#### مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

### انطباق با محله چهارباغ

به لحاظ وسعت (محله) و موقعیت در شهر (بافت مرکزی و فرسوده شهر) با محله

#### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# تجارب داخلی باز آفرینی اقتصادی

## باز آفرینی محله سیروس تهران



### اهداف نوسازی در بخش اقتصادی:

- ✓ اتکای اصلی طرح به روش‌های مشارکتی
- ✓ سرمایه گذاری و نوسازی و بازسازی بناها توسط بخش خصوصی
- ✓ بهبود کیفیت محیط زندگی و کار مردم بر پایه توسعه پایدار

#### مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

#### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

## انطباق با محله چهارباغ

از نظر مجاورت با بازارهای شهری و پر رونق اقتصادی



# تجارب خارجی باز آفرینی اقتصادی

## باز آفرینی محله حفصیه شهر تونس



اهداف نوسازی در بخش اقتصادی:

✓ احیای مرکز تجاری محله جهت تقویت  
و رونق اقتصادی

### مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و  
کلیات  
برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## انطباق با محله چهارباغ

از نظر مجاورت با بازارها، با محله چهارباغ قابل مقایسه است.

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# تجارب خارجی باز آفرینی اقتصادی

## باز آفرینی محله برسی پاریس



### اهداف نوسازی در بخش اقتصادی:

- ✓ ساخت مسکن برای اقشار ضعیف و متوسط جامعه
- ✓ توسعه فضای تجاری و برخی از کاربری‌های صنعتی

#### مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## انطباق با محله چهارباغ

#### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

به لحاظ وسعت (محله) و موقعیت در شهر (بافت مرکزی و فرسوده شهر) با محله



# جمع بندی تجارب داخلی و خارجی

جدول ۲: جمع بندی تجارب داخلی و خارجی

مکان	هدف در حوزه اقتصادی	راهبردهای اقتصادی
محله جماله اصفهان	تقویت رونق اقتصادی با فعال نمودن مراکز محله (بازارچه ها)	ایجاد و توسعه واحدهای محلی خرد
	ایجاد زمینه جهت اشتغال ساکنین بافت	ایجاد واحد تجاری در مجاورت منازل مسکونی
	جلب مشارکت ساکنین در زمان تهیه و اجرای طرح	ارائه از اوراق، سهام و ... به منظور مشارکت ساکنین در بخش اقتصادی نوسازی بافت
محله سیروس تهران	اتکای طرح به روش‌های مشارکتی	ارائه از اوراق، سهام و ... به منظور مشارکت ساکنین در بخش اقتصادی نوسازی بافت
	سرمایه گذاری نوسازی و بازسازی بناها با بخش خصوصی و مردم	ارائه وام به ساکنین به منظور نوسازی
	بهبود کیفیت محیط کار مردم بر پایه توسعه پایدار	توسعه مشاغل جدید مانند گردشگری، فعالیت های دانش بنیان و ... همسو با توسعه اقتصادی پایدار
محله حفصیه تونس	تولید مسکن برای اقشار تهی دست	طراحی قطعات و مساحت واحدهای مسکونی با توجه به قشر اقتصادی با درآمد کم
	احیای مرکز تجاری محله جهت احیای و تقویت و رونق اقتصادی	توسعه و ایجاد مرکز محله و زیر محلات با واحدهای خرد تجاری در مقیاس محله
محله برسی پاریس	ساخت مسکن برای اقشار ضعیف و اقشار متوسط	طراحی قطعات و مساحت واحدهای مسکونی با توجه به قشر اقتصادی با درآمد کم
	توسعه فضای تجاری و برخی از کاربری های صنعتی	ایجاد واحدهای صنعتی بر روی قطعات بایر و یا کاربری‌های ناسازگار

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول:  
مبادی و کلیات برنامه

بخش دوم

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم





## مرحله‌ی اول

# بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## بخش دوم

## بررسی اسناد و برنامه های فرادست



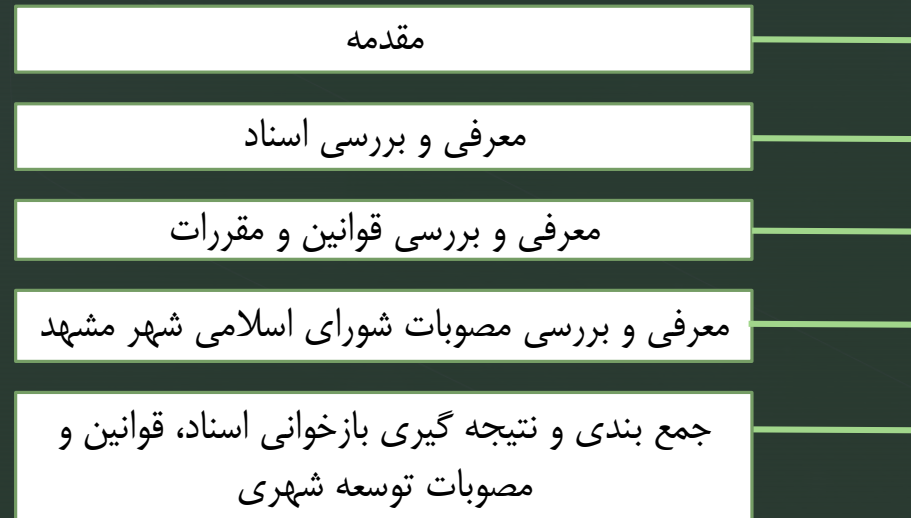
مرحله دوم:  
نگارش چشم انداز محله چهارباغ

مرحله اول :  
بررسی وضع موجود محله چهارباغ

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بخش دوم :  
بررسی اسناد و برنامه های فرادست

بخش اول :  
مبادی و کلیات برنامه



نمودار ۴ : فلوجارت بخش دو از مرحله اول



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی  
اسناد و  
برنامه های  
فرا دست

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

در این بخش تلاش می شود؛ علاوه بر شناسایی موضوعات مرتبط با کارگروه اقتصادی در رابطه با طرح های جامع، اسناد، قوانین، مقررات و بخشنامه ها و...، ارکان بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی و فرسوده محله ی چهارباغ را بررسی نموده و از آنها در جهت تدوین چشم انداز و در نهایت تدوین برنامه های راهبردی و استراتژیک استفاده کرد.

# معرفی و بررسی اسناد

جدول ۳: استخراج مضامین راهبردی اسناد و برنامه های فرادست



مضامین راهبردی در حوزه اقتصادی	عنوان سند	سطح
<p>(۱) شهر مشهد، مهم‌ترین شهر مذهبی کشور با عملکرد فراملی برای توسعه اقتصادی</p> <p>(۲) شهر مشهد، پس از تهران، دومین کلانشهر ایران و قطب توسعه اقتصادی در شرق کشور</p> <p>(۳) تقویت شهر مشهد، به عنوان کانون و محرک توسعه اقتصادی در مقیاس ملی و فراملی</p>	<p>طرح ناحیه مشهد (۱۳۸۴)، مهندسین مشاور فرنهاد)</p>	<p>فرا شهری</p>
<p>(۱) ایجاد تعادل درون منطقه‌ای در استان در زمینه فعالیت‌های اقتصادی</p> <p>(۲) تقویت نقش کلانشهر مشهد، به عنوان مرکز فرامنطقه‌ای و ارائه خدمات عالی اقتصادی در شمال شرق کشور</p> <p>(۳) تقویت فرایند توسعه استان، با تأکید بر توسعه اقتصاد مبتنی بر زیارت و گردشگری</p>	<p>طرح مجموعه شهری مشهد (۱۳۸۴)، مهندسین مشاور فرنهاد)</p>	<p>فرا شهری</p>
<p>(۱) پیشتاز در توسعه اقتصادی پایدار شهری، در سطح ملی با رویکرد جهانی و با اتکا به اقتصاد دانش محور</p> <p>(۲) ایجاد یک بازار کار و سرمایه منسجم و نظام یافته</p> <p>(۳) ارتقای شبکه ای مرکب، از کانون‌ها و محورهای فعالیت‌های اقتصادی و فراغتی</p> <p>(۴) پیش بینی فضاهاى شهری در قالب کانون‌ها و محورهای فعالیت‌های اقتصادی</p> <p>(۵) ایجاد تنوع در فعالیت‌های اقتصادی مناسب در پهنه‌های شهری</p>	<p>طرح توسعه و عمران جامع شهر مشهد (۱۳۸۴)، مهندسین مشاور فرنهاد)</p>	<p>شهری</p>

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی

اسناد و

برنامه های

فرادست

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



مضامین راهبردی در حوزه اقتصادی	عنوان سند	سطح
<p>(۱) مطابق با الگوهای پیشنهادی طرح مذکور محدوده مرکز شهر مشهد به ۴ پهنه به شرح زیر ترسیم گردیده است:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* زیارتی توریستی (فضای زائر)</li> <li>* زیارتی توریستی شهری (فضای واسط شهروند و زائر)</li> <li>* مرکز اداری تجاری</li> <li>* مسکونی مرکز شهر</li> </ul>	<p>طرح تفصیلی حوزه مرکزی شهر مشهد (۱۳۸۹)، مهندسین مشاور طاش)</p>	منطقه‌ی شهری
<p>(۱) ایجاد زمینه‌های حضور و اسکان زائران کم درآمد در محدوده بافت پیرامون حرم مطهر و در نظرگرفتن گونه‌های متنوع اقامتی برای زائران از رده‌های مختلف اقتصادی</p> <p>(۲) توسعه و بازآفرینی شهری متکی بر اقتصاد زیارت و تجارت</p> <p>(۳) ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی با تاکید بر نیازها و امکانات</p>	<p>طرح ویژه تفصیلی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) (۱۳۹۹)، مشاور طاش)</p>	
<p>(۱) ایجاد اقتصاد خرد محلی، مبتنی بر تقویت اقامتگاه‌های کوچک و ارزان درون‌بافتی</p> <p>(۲) تثبیت و تقویت کسب و کارهای خرد محلی</p> <p>(۳) شفاف سازی فرآیندها و جریان‌های اقتصادی بافت به نفع مردم</p>	<p>برنامه راهبردی بهسازی و هدایت موزون توسعه در محدوده پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع) (۱۳۹۵)، مهرآزان)</p>	

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی اسناد و برنامه های فرادست

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



مضامین راهبردی	قوانین و مقررات
<p>۱) طرح های بازآفرینی شهری در مقیاس محلات، هدف توان افزایش اقتصادی ساکنین محله را، مورد توجه قرار می دهند (ماده ۲).</p> <p>۲) ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ها و برنامه ها، باید دربرگیرنده برآورد مالی و هزینه های اجرای طرح و برنامه باشد (ماده ۲، تبصره ۳)</p> <p>۳) طرح ها و برنامه ها و تعریف پروژه های مسکن مربوط به آنها، باید براساس اصول هم پیوندی با زمینه ای در بعد اقتصادی تهیه و ارائه شوند (ماده ۳).</p> <p>۴) تفویض اختیارات به سازمان برنامه و بودجه کشور، برای تامین منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روئینایی و تسهیلات مورد نیاز برای ارایه تسهیلات ساخت مسکن (ماده ۵).</p> <p>۵) تفویض اختیار به شرکت، برای مدیریت مالی متمرکز، براساس موافقتنامه بین سازمان برنامه و بودجه کشور و شرکت (ماده ۵، تبصره ۱)</p> <p>۶) امکان واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان در طرح های باز آفرینی (ماده ۶).</p>	<p><b>آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار</b></p> <p>شماره: ۱۰۶۰۵۵۶</p> <p>تاریخ: ۱۳۹۷/۰۲/۰۳</p>
<p>۱) ارائه مجوز به شهرداری مشهد جهت انتشار اوراق مالی اسلامی در سال ۱۴۰۰ برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح بازآفرینی پیرامون بافت فرسوده حرم مطهر امام رضا (ع) در فاز چهارم به مبلغ چهار هزار میلیارد ریال (ماده واحده)</p> <p>۲) شهرداری مشهد مکلف است، تا سقف مبلغ ۱۰،۰۰۰ میلیارد ریال، نسبت به تکمیل فرآیند انتشار اوراق مشارکت، انجام معاملات ثانویه، انعقاد قراردادهای مورد نیاز و ارایه وثایق و تضامین لازم اقدام نماید. (ماده واحده، تبصره ۱)</p> <p>۳) به شهرداری مشهد اجازه داده می شود، پرداخت ۷۵ درصد سود را در دوره های سه ماهه و ۷۵ درصد اصل مبلغ را در پایان دوره مشارکت اوراق (چهار سال) تعهد نماید (ماده واحده، تبصره ۲)</p> <p>۴) تضمین ۲۵ درصد اصل و سود اوراق مالی اسلامی بر عهده دولت (سازمان برنامه و بودجه کشور) می باشد (ماده واحده، تبصره ۳).</p>	<p><b>انتشار اوراق مالی اسلامی طرح بازآفرینی شهری پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) از محل بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور</b></p> <p>شماره: ۱۱۴۷۲/۱۴۰۰/۶</p> <p>تاریخ: ۱۴۰۰/۰۷/۱۲</p>
<p>۱) تفویض اختیارات سرمایه گذاری کلان در پروژه های بزرگ مقیاس به مدیران مناطق (تبصره ۱)</p> <p>۲) ارائه کلیه فعالیت های مالی مرتبط با پروژه های مشارکتی (از قبیل تملک، پروانه، طراحی، مطالعات، کارگزاری، مدیریت طرح و کنترل پروژه ها و غیره) در تراز ماهیانه عملکرد به مدیریت امور مالی شهرداری مناطق (تبصره ۳).</p> <p>۳) تصمیم گیری در خصوص موارد مناقصه، مزایده، فراخوان و اعلام برنده به کمیسیونی به این منظور (تبصره ۴)</p>	<p><b>تفویض اختیار به مدیریت مشارکت های کلان اقتصادی</b></p> <p>شماره: ۴۱۴۰/۹۰/۳</p> <p>تاریخ: ۱۳۹۰/۰۹/۲۸</p>

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی اسناد و

برنامه های فرادست

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# معرفی و بررسی قوانین و مقررات

ادامه ی جدول ۴ : مضامین راهبردی قوانین و مقررات

مضامین راهبردی	قوانین و مقررات
<p>(۱) از وظایف ستاد بازآفرینی شهری، پیگیری در بخش اقتصادی شامل موارد زیر است:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ تامین منابع برای اجرای پروژه‌های اقدام مشترک است.</li> <li>✓ پیگیری تدوین بسته‌های تشویقی دستگاه‌های ذیل ستاد بازآفرینی در محلات هدف</li> </ul>	<p><b>آیین نامه اجرایی ستاد بازآفرینی مناطق شهر مشهد مقدس</b></p> <p>شماره : ۱۱۷۰۵/۹۹/۵</p> <p>تاریخ : ۱۳۹۹/۰۹/۲۱</p>
<p>(۱) در این قانون شهرداری مکلف می‌شود، به منظور تشویق مالکان املاک، در محلات هدف، به منظور مشارکت در احیا و بهسازی و بازگشایی معابر واقع در آن تخفیف‌هایی در طبقه مازاد تا سطح اشغال ۷۰ درصد، پیشروی طولی، عوارض صدور پروانه تا حد ضابطه ارائه دهد.</p> <p>(۲) در بخش ارائه تسهیلات، نیز شهرداری مکلف است، نسبت به ارائه تسهیلات قرض‌الحسنه از طریق بانک‌های عامل تا سقف مبلغ پانصد میلیارد ریال اقدام نماید.</p>	<p><b>بسته تشویقی بازآفرینی محلات هدف بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری</b></p> <p>شماره : ۴۸۴۰/۹۹/۵</p> <p>تاریخ : ۱۳۹۹/۰۴/۱۰</p>
<p>(۱) اصلاح بودجه سال ۱۴۰۰ سازمان بازآفرینی فضاهاى شهری و عاملیت شهرداری، که از حیث منابع و از حیث مصارف تعیین می‌شود. (ماده واحده)</p>	<p><b>اصلاح بودجه سال ۱۴۰۰ سازمان بازآفرینی فضاهاى شهری و عاملیت شهرداری</b></p> <p>شماره : ۶/۱۴۰۰/۲۱۰۹۰</p> <p>تاریخ : ۱۴۰۰/۱۱/۱۱</p>

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی

اسناد و

برنامه های

فرا دست

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم





# معرفی و بررسی مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد

جدول ۵ : معرفی مصوبات شورای اسلامی

مضامین راهبردی	مصوبه
توسعه و تشویق سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی مبتنی بر ارتقا کیفیت (ماده واحده)	آیین نامه اجرایی مشوق‌های سرمایه‌گذاری در حوزه ساخت و ساز تاریخ: ۱۳۹۷/۰۱/۰۱ شماره: ۱۷۸۰۶/۹۷/۵
اجاره املاک بلا استفاده ی شهرداری به سرمایه گذاران (تبصره ۵ ماده واحده)	تسریع و تسهیل روند خرید املاک و حقوق واقع در طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی تاریخ: ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ شماره: ۷۹۱۲/۹۹/۵
پرداخت تسهیلات ساخت و تجدید بنا توسط بانک‌ها (تبصره ۶ بند ۲ ماده واحده)	بسته تشویقی بازآفرینی محلات هدف بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تاریخ: ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ شماره: ۴۸۴۰/۹۹/۵

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی

اسناد و

برنامه های

فرادست

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# معرفی و بررسی مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد

ادامه ی جدول ۵ : معرفی مصوبات شورای اسلامی

مضامین راهبردی	مصوبه
انتشار اوراق مالی اسلامی در جهت تامین منابع مالی مورد نیاز طرح باز آفرینی شهری (تبصره ۱ ماده واحده)	انتشار اوراق مالی اسلامی طرح بازآفرینی شهری پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) از محل بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور تاریخ: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ شماره: ۱۱۴۷۲/۱۴۰۰/۶
تامین مالی اجرای مصوبه (تبصره ۵ ماده واحده)	طراحی و اجرای پروژه‌های زود بازده و اعتماد ساز در محلات هدف بازآفرینی و حاشیه شهر تاریخ: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ شماره: ۷۹۹۹/۱۴۰۰/۶

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی

اسناد و

برنامه های

فرا دست

بخش سوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# جمع‌بندی و نتیجه‌گیری بازخوانی اسناد، قوانین و مصوبات توسعه شهری

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم:

بررسی اسناد و برنامه‌های فرادست

بخش سوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

در این بخش؛ مجموعاً ۱۸ مضمون راهبردی از اسناد در سطح فراشهری، شهری و منطقه‌ی شهری، ۱۷ مضمون راهبردی قوانین و مقررات و ۵ مضمون در بخش مصوبات شورای اسلامی بررسی شد.

از مهم‌ترین مضامین؛ می‌توان به موارد زیر اشاره کرد :

- ✓ تقویت فرآیند توسعه استان با تاکید بر توسعه اقتصاد مبتنی بر زیارت و گردشگری
- ✓ توسعه و بازآفرینی شهری متکی بر اقتصاد زیارت و تجارت
- ✓ ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی با تاکید بر نیازها و امکانات
- ✓ ایجاد اقتصاد خرد محلی مبنی بر تقویت اقامتگاه‌های کوچک و ارزان درون‌بافتی
- ✓ تثبیت و تقویت کسب و کارهای خرد محلی



## مرحله‌ی اول

# بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## بخش سوم

## مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی



مرحله دوم:  
نگارش چشم انداز محله چهارباغ

مرحله اول :  
بررسی وضع موجود محله چهارباغ

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بخش دوم :  
بررسی سناد و برنامه های فرادست

بخش اول :  
مبادی و کلیات برنامه

ترسیم جایگاه اقتصادی محله هدف

شناخت نوع کسب و کار و فعالیت اقتصادی غالب و یا شاخص در محله  
شناسایی پتانسیل ها و ظرفیتهای محله از نظر اقتصادی  
مروری بر ویژگی های اشتغال محله

ترسیم جایگاه مشارکتهای اقتصادی  
و سرمایه گذاری در محله هدف

گرایشهای سرمایه گذاری در محله توسط سازمانها و بخش های خصوصی و بررسی گرایشهای بازار  
ارزیابی ظرفیت های اقتصادی جامعه محلی  
بررسی میزان مشارکت اقتصادی در سطح محلی

ترسیم جایگاه اشتغال، درآمد و  
اقتصاد خانوار محله هدف

عوامل تاثیر گذار بر تعیین قیمت زمین و اجاره بها در محله چهارباغ

قیمت و اجاره بها هر مترمربع از اراضی مسکونی و تجاری محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱

وضعیت اشتغال

نوع فعالیت سرپرست خانوار

میزان درآمد خانوار

تحلیل توان اقتصادی خانوار جهت مشارکت در توسعه محله

سنجش وضعیت اراضی و املاک  
(مسکن) محله هدف

الگوی قیمت زمین و املاک (مسکونی و تجاری) واقع در محله

الگوی قیمت زمین و املاک (مسکونی و تجاری) واقع در محله

تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

نمودار ۵ : فلوچارت بخش سوم از مرحله اول



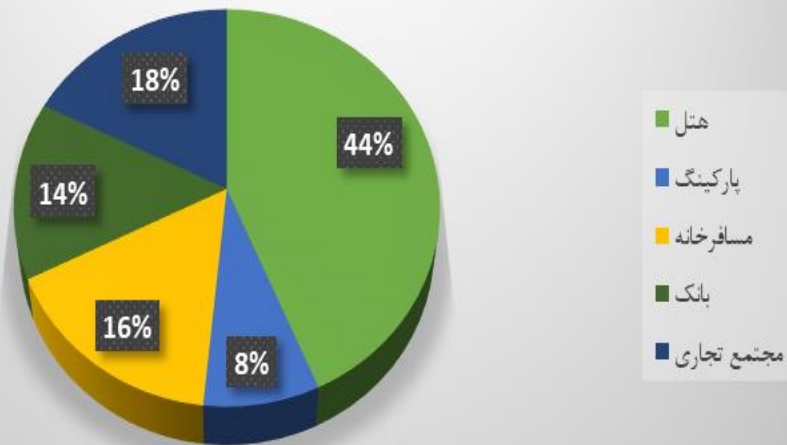
# شناخت نوع کسب و کار و فعالیت اقتصادی غالب و یا شاخص در محله

جدول ۶: فعالیت های اقتصادی غالب

فعالیت های اقتصادی غالب			
ردیف	نوع فعالیت	فراوانی	درصد
۱	هتل	۲۷	۴۴٪
۲	پارکینگ	۵	۸٪
۳	مسافرخانه	۱۰	۱۶٪
۴	بانک	۹	۱۴٪
۵	مجتمع تجاری	۱۱	۱۸٪
۶	مجموع	۵۲	۱۰۰٪

نمودار ۶: فعالیت های اقتصادی غالب

فعالیت های اقتصادی غالب در محله



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات

موضوعی

شناخت وضع

موجود کارگروه

اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# نقشه ۲: فعالیت های اقتصادی غالب



دانشگاه بین المللی امام رضا (ع)

نقشه فعالیت های اقتصادی غالب

راهنمای نقشه

- تجاری
- مجتمع تجاری
- بانک
- هتل
- تجاری مسکونی
- مسافر خانه
- پارکینگ

کارگاه برنامه ریزی شهری یک

استاد راهنما

جناب آقای دکتر صیامی

اعضاء کارگروه

ذوالفقاری - راه گل  
گل محمدی

سال تحصیلی ۱۴۰۱-۱۴۰۰



1.4:000



مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

- مطالعات
- موضوعی
- شناخت وضع
- موجود کارگروه
- اقتصادی

مرحله دوم

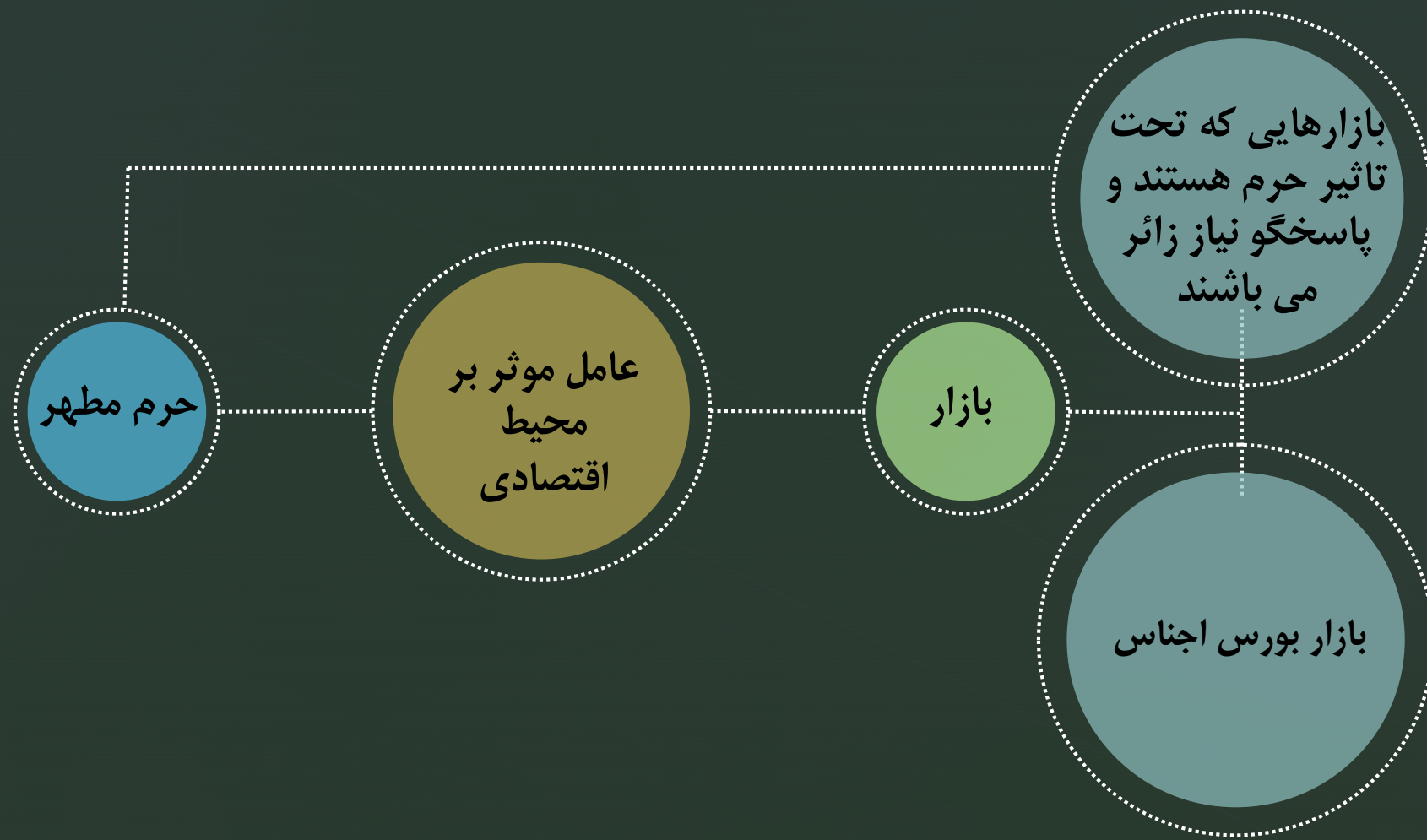
بخش اول

بخش دوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ



# شناسایی پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های محله از نظر اقتصادی



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی  
شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

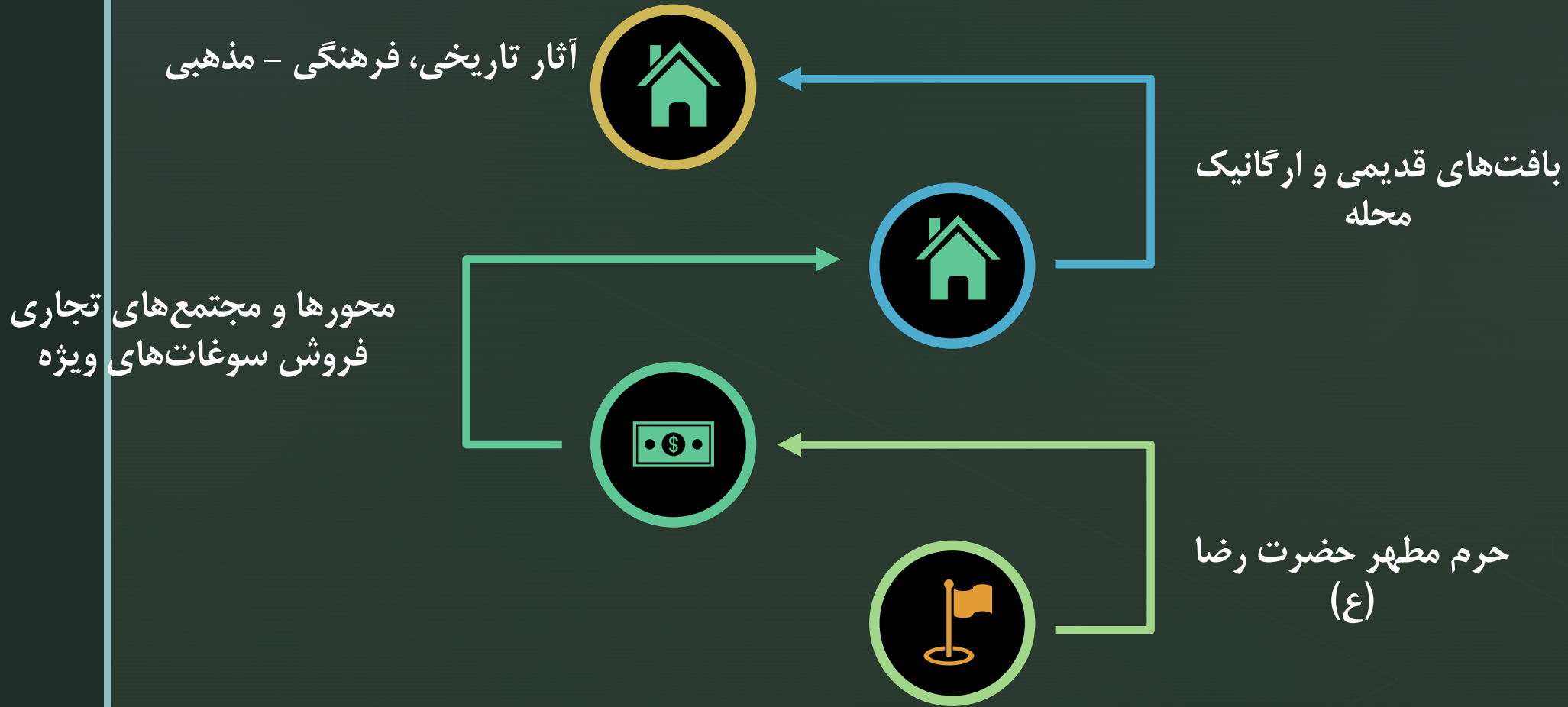
بخش دوم





# شناسایی پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های محله از نظر اقتصادی

## ظرفیت‌های گردشگری محله چهارباغ



بررسی وضع موجود محله چهارباغ

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
 مطالعات موضوعی  
 شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

### مرحله دوم

بخش اول

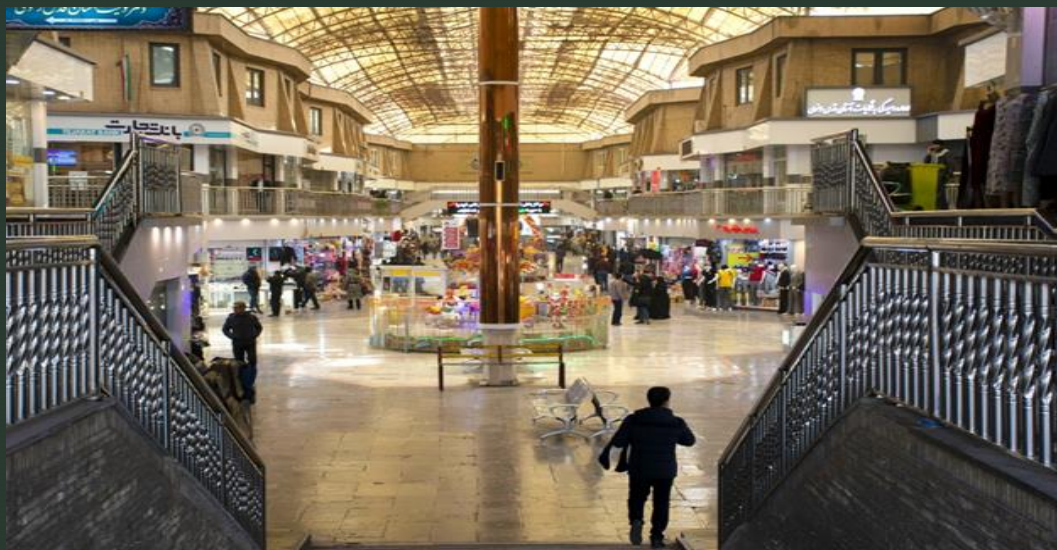
بخش دوم



فروش محصولات سوغات در محور آیت الله شیرازی



موزه حمام شاه در محله چهارباغ مشهد



بازار مرکزی مشهد

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات

موضوعی

شناخت وضع

موجود کارگروه

اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

### مرحله دوم

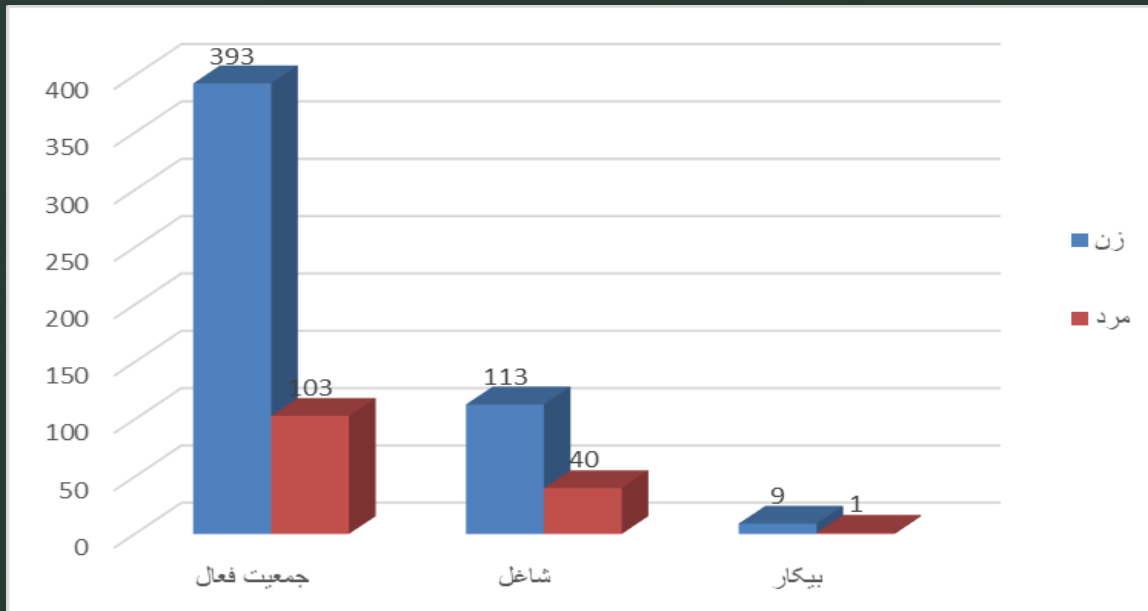
بخش اول

بخش دوم



# مروری بر ویژگی‌های اشتغال محله

نمودار ۷ : درصد میزان شاغلین و جمعیت فعال محله چهارباغ در سال ۱۳۹۵



جدول ۷ : توزیع نسبی جمعیت بالای ۱۰ سال محله چهارباغ بر حسب فعالیت در سال ۱۳۹۵

محله چهار باغ			
شرح	زن	مرد	مجموع
جمعیت کل	۱۲۶	۴۱۷	۵۴۳
جمعیت فعال	۱۰۳	۳۹۳	۴۹۶
شاغل	۴۰	۱۱۳	۱۵۳
بیکار	۱	۹	۱۰

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

منبع : بلوک های آماری سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵



# گرایش‌های سرمایه‌گذاری در محله توسط سازمان‌ها و بخش‌های خصوصی و بررسی گرایش‌های بازار

راهکارهای بازآفرینی اقتصادی محله



- ✓ کاهش هزینه‌های عمومی پروژه‌ها
- ✓ تعیین و تکلیف اراضی و پروژه‌های بلاتکلیف در محله چهارباغ
- ✓ برخورد سهل‌گیرانه با سرمایه‌گذاران خصوصی و واقعی، نسبت به نهادهای دولتی و عمومی
- ✓ سرمایه‌گذاری دانش محور و تولید محور با بازارهای بین‌المللی با هدف احیای اقتصاد منضبط خرد سکنه و کسبه محلی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات

موضوعی

شناخت وضع

موجود کارگروه

اقتصادی

مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# گرایش‌های سرمایه‌گذاری در محله توسط سازمان‌ها و بخش‌های خصوصی و بررسی گرایش‌های بازار



جدول ۸: میزان سرمایه‌گذاری راكد در حوزه اقامت ۱۳۹۵

میزان سرمایه‌گذاری راكد در حوزه اقامت ( بر اساس طرح تفصیلی ویژه حریم رضوی )

برآورد سرمایه راكد (ریال)	ضریب اشغال	مساحت اعیان	
۷/۹۵۲/۳۲۷/۰۰۰	۰/۵۸	۳۷۸/۶۸۷	هتل
۱/۰۰۵/۶۶۹/۰۰۰/۰۰۰	۰/۵۸	۵۳/۲۱۰	هتل آپارتمان
۳/۱۷۳/۰۶۰/۰۰۰/۰۰۰	۰/۵۰	۱۵۸/۶۵۳	مهمانسرا
۱۲/۱۳۱/۱۵۶/۰۰۰/۰۰۰			جمع سرمایه راكد

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

- مطالعات موضوعی
- شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

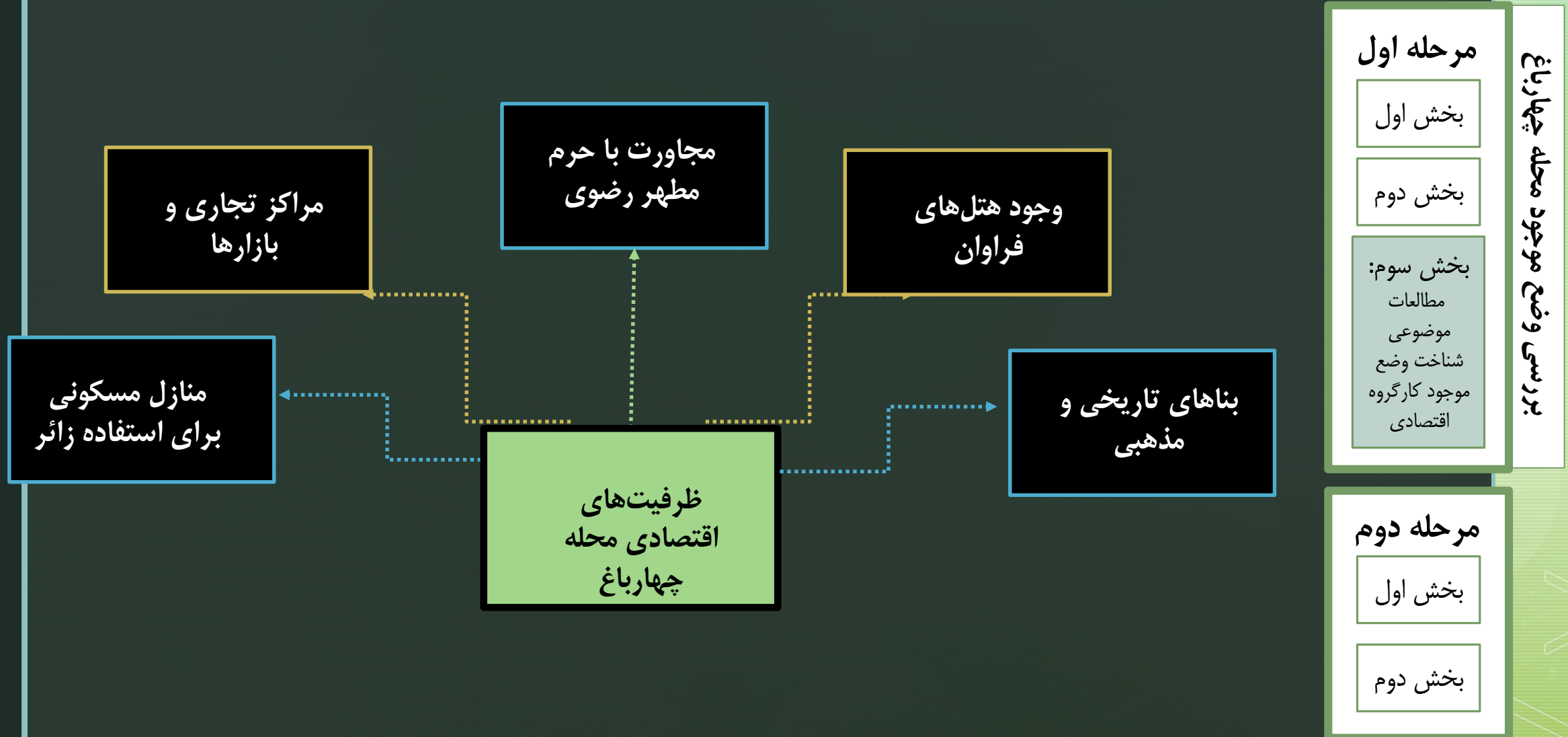
## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# ارزیابی ظرفیت‌های اقتصادی جامعه محلی





# بررسی میزان مشارکت اقتصادی در سطح محلی

اجاره منازل مسکونی ، برای سکونت موقت به  
زائرین

با توجه به وضعیت اقتصادی نسبتاً مطلوب ساکنین، میتوانند در امر بازآفرینی اقتصادی محله، با یکدیگر و مسئولین مشارکت داشته باشند.

بهبود بیشتر وضعیت اقتصادی ساکنین، میتواند مشارکت اقتصادی را افزایش دهد



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# ترسیم جایگاه اشتغال، در آمد و اقتصاد خانوار محله هدف

جدول ۹: بار تکفل در محله چهارباغ و شهر مشهد

نسبت محله به شهر مشهد	شهر مشهد	محله چهارباغ	شرح
-	۳۰۰۱۲۲۵	۵۴۳	جمعیت کل
-	۸۵۵۱۱۸	۱۵۳	جمعیت شاغل
۰/۰۴	۳/۵۱	۳/۵۵	بار تکفل

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات

موضوعی

شناخت وضع

موجود کارگروه

اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## عوامل تاثیر گذار بر تعیین قیمت زمین و اجاره بها در محله چهارباغ



✓ فاصله از حرم

✓ ویژگی دسترسی به خدمات و نحوه دسترسی به آن

✓ قدمت و کیفیت بافت

✓ عرض معبر

✓ کاربری‌های پیشنهادی و نحوه توزیع آن در طرح‌های توسعه و عمران شهری

## مرحله دوم

بخش اول

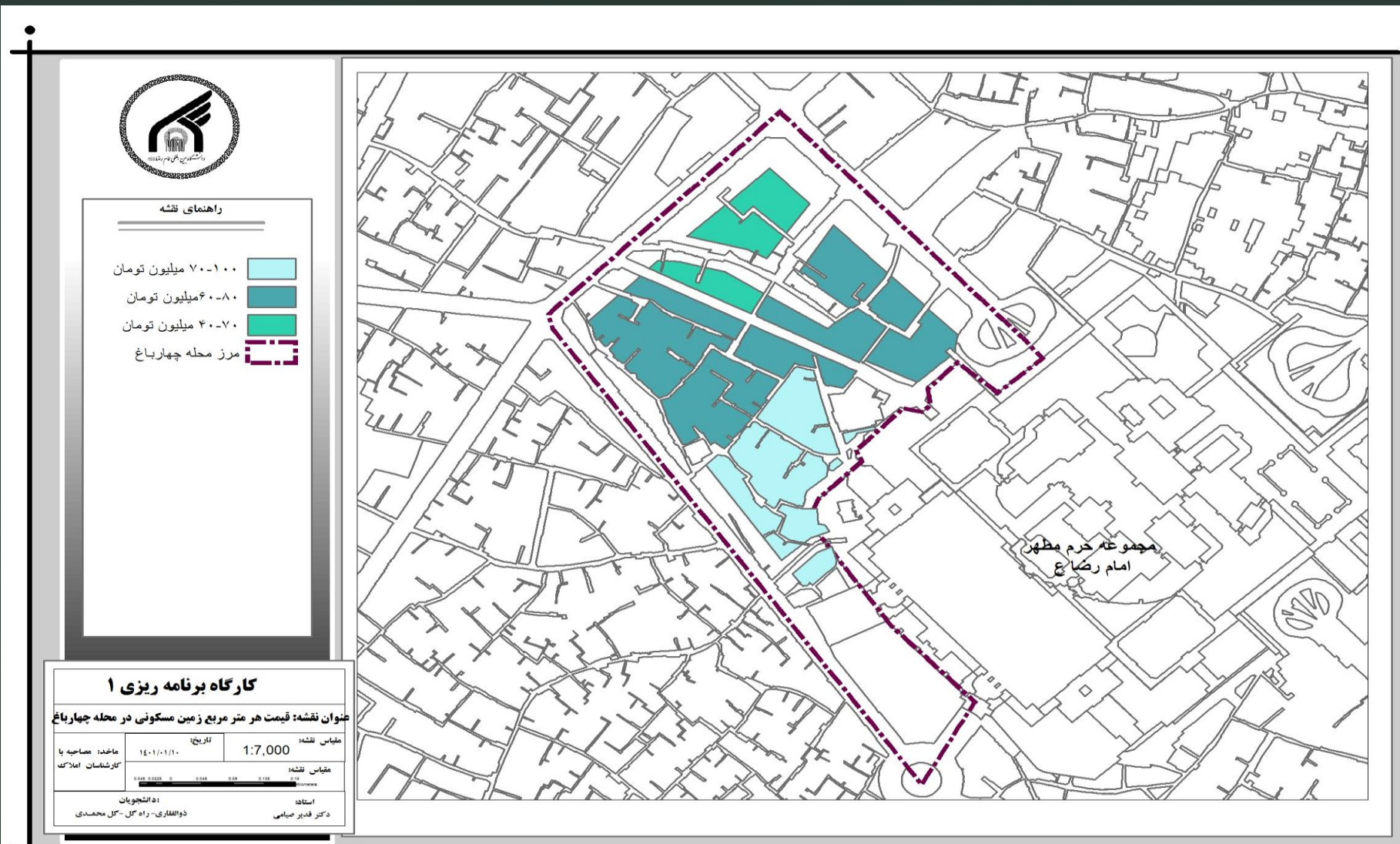
بخش دوم





# قیمت هر متر مربع از اراضی مسکونی محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱

نقشه ۳: قیمت اراضی مسکونی



بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی  
شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



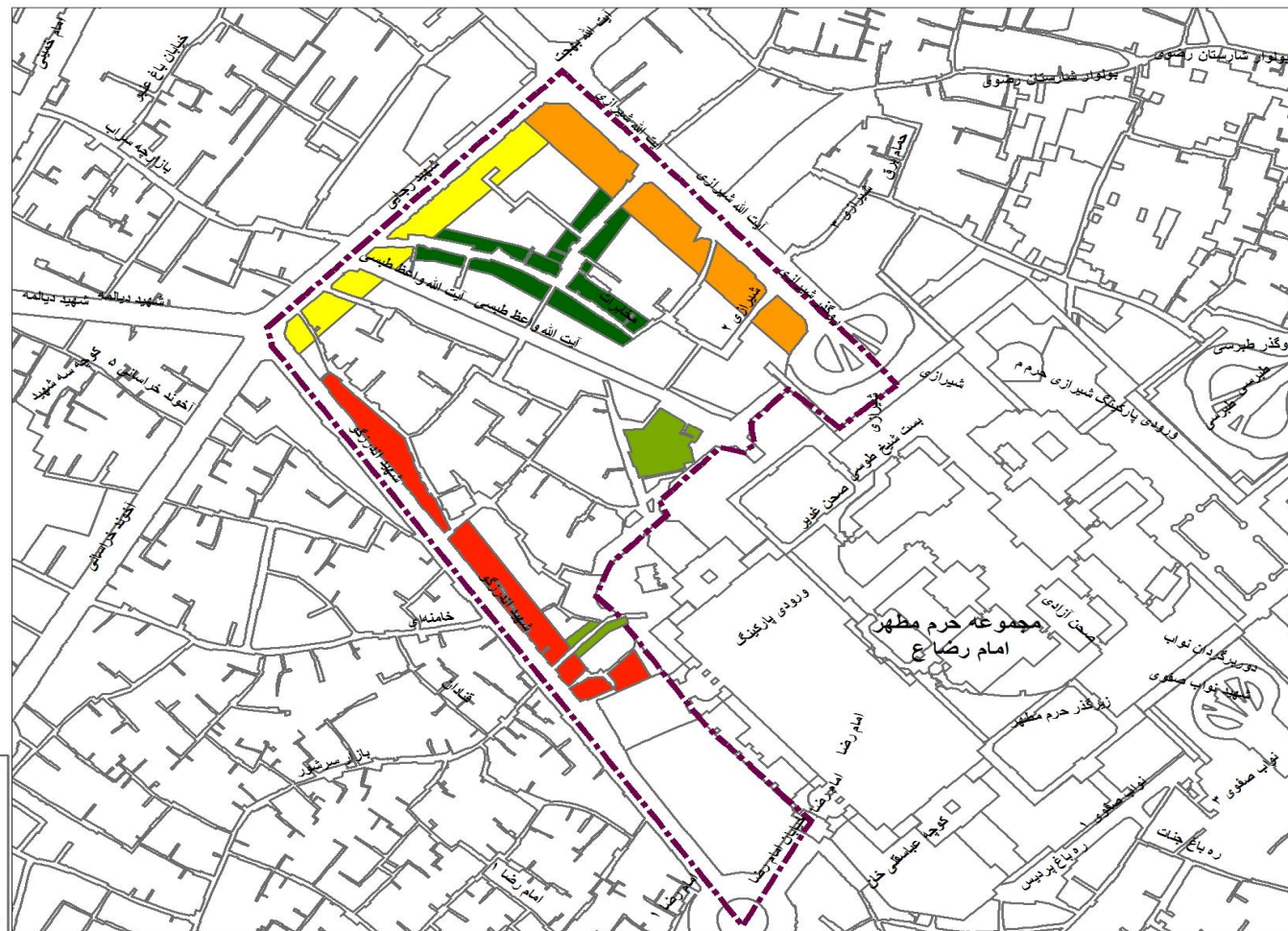
# قیمت هر متر مربع از اراضی تجاری محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱

نقشه ۴: قیمت اراضی تجاری



راهنمای نقشه

۱۵۰-۱۰۰ میلیون تومان	
۱۵۰-۲۰۰ میلیون تومان	
۳۰۰-۲۰۰ میلیون تومان	
۴۰۰-۳۰۰ میلیون تومان	
۵۰۰-۴۰۰ میلیون تومان	
مرز محله چهارباغ	



## کارگاه برنامه ریزی ۱

عنوان نقشه: قیمت هر متر مربع زمین تجاری در محله چهارباغ

مقیاس نقشه:	1:7,000
تاریخ:	۱۴۰۱/۰۱/۱۰
مقیاس نقشه:	0 0.04 0.08 0.12 0.16 0.20 0.24 0.28 0.32 0.36 0.40 0.44 0.48 0.52 0.56 0.60 0.64 0.68 0.72 0.76 0.80 0.84 0.88 0.92 0.96 1.00
استاد:	دکتر قدیر سیمایی
تهیه کننده:	دانشجویان
موضوع:	مطالعه مساحیه یا کارشناسان املاک
مکان:	دوآلغاری-راه گل-گل محمدی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



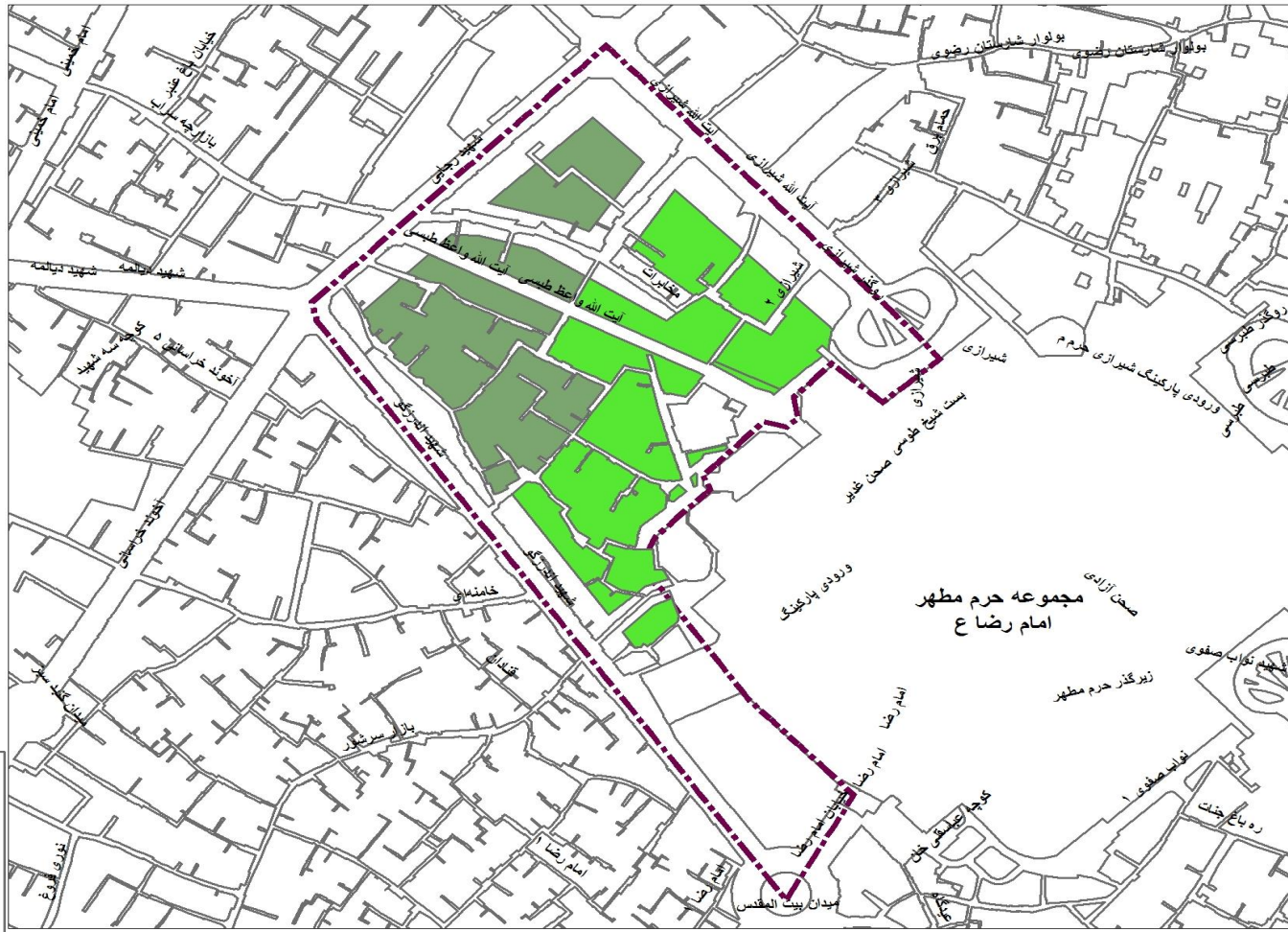
# اجاره بها هر مترمربع از اراضی مسکونی محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱

نقشه ۵: اجاره بها اراضی مسکونی



راهنمای نقشه

- ۱-۴ میلیون تومان
- ۳-۶ میلیون تومان
- مرز محله چهارباغ



## کارگاه برنامه ریزی ۱

عنوان نقشه: اجاره بها هر مترمربع زمین مسکونی در محله چهارباغ	
شماره نقشه: 1:7,000	تاریخ: ۱۴۰۱/۰۱/۱۰
مقیاس نقشه:	مخاطب: صاحبان یا کارشناسان املاک
استاد: دکتر قدیر صیابی	دانشجویان: ذوالفقاری - راه گل - گل محمدی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات موضوعی  
شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



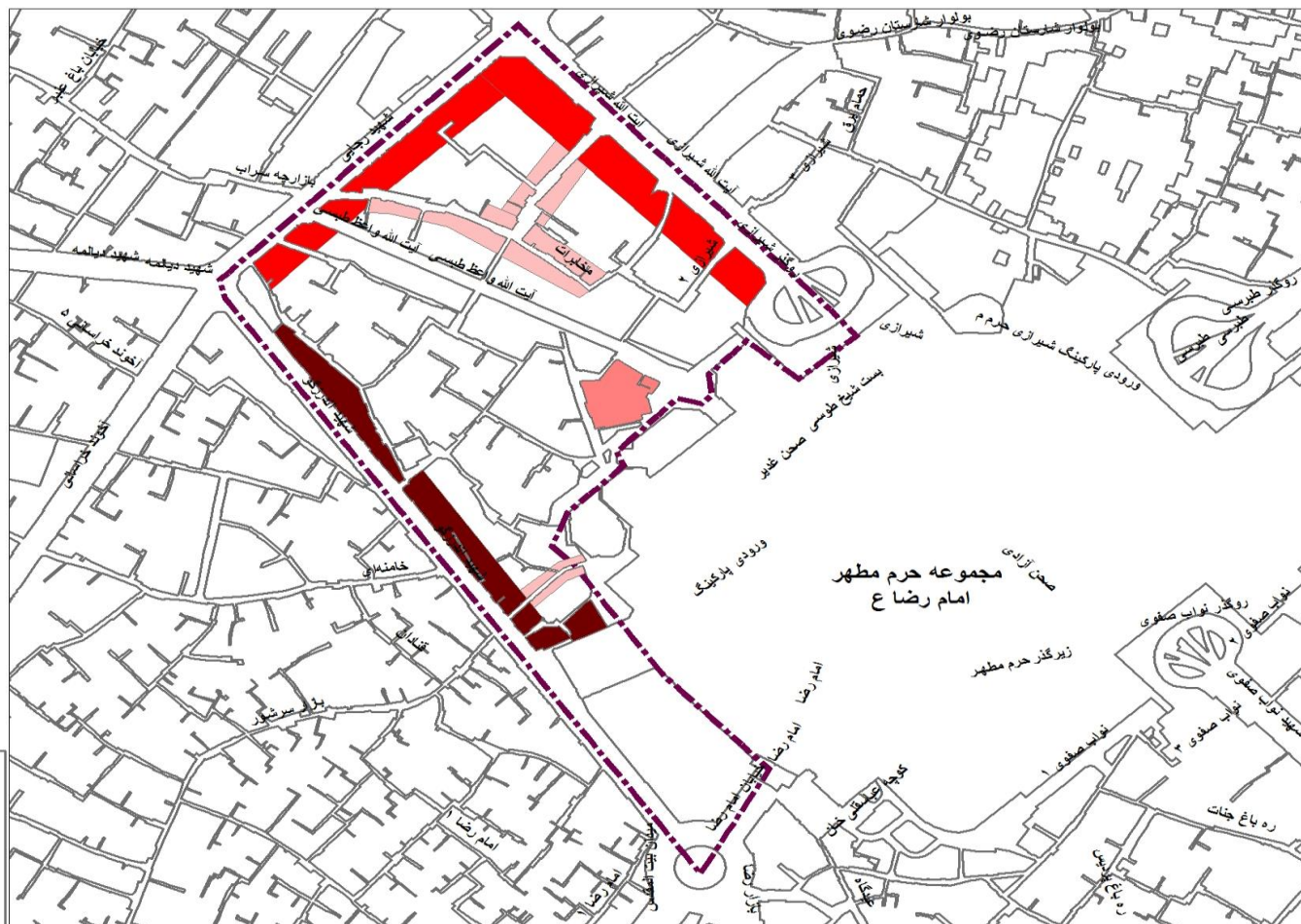
# اجاره بها هر متر مربع از اراضی تجاری در محله چهارباغ در سال ۱۴۰۱

نقشه ۶ : اجاره بهای اراضی تجاری



راهنمای نقشه

۵-۳ میلیون تومان	
۷-۱۰ میلیون تومان	
۱۵-۲۰ میلیون تومان	
۱۵-۲۵ میلیون تومان	
مرز محله چهارباغ	



## کارگاه برنامه ریزی ۱

عنوان نقشه: اجاره زمین تجاری در محله چهارباغ

مقیاس نقشه:	1:7,000	تاریخ:	۱۴۰۱/۰۱/۱۰
مقیاس نقشه:	0 0.04 0.08 0.12 0.16 0.20 meters	ماده: مصاحبه یا کارشناسان املاک	اسناد:
تهیه و تدوین: دکتر قدیر سیامی		تهیه و تدوین: دکتر قدیر سیامی	

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

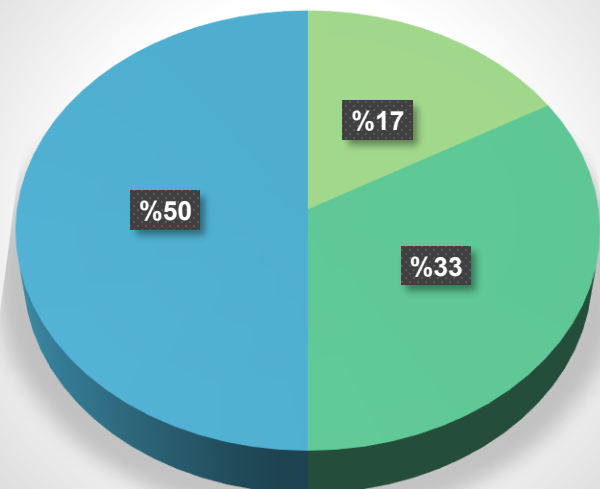
# وضعیت اشتغال

جدول ۱۰: وضعیت اشتغال

ردیف	وضعیت اشتغال	فراوانی	درصد
۱	شاغل	۸۵	۵۰٪
۲	بدون شغل	۱۰	۳۳٪
۳	بازنشسته	۵	۱۷٪
۴	مجموع	۱۰۰	۱۰۰٪

نمودار ۸: وضعیت اشتغال

وضعیت اشتغال



بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

## مرحله دوم

بخش اول

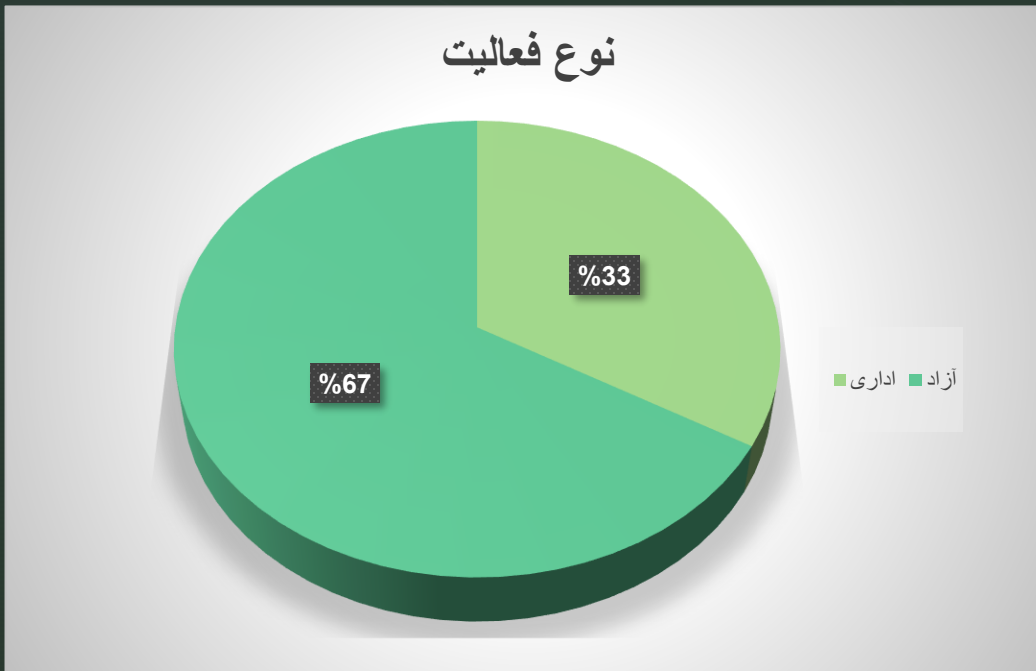
بخش دوم

# نوع فعالیت سرپرست خانوار

جدول ۱۱ : نوع فعالیت

ردیف	شغل	فراوانی	درصد
۱	اداری	۳۱	۳۳٪
۲	آزاد	۵۴	۶۷٪
۳	مجموع	۸۵	۱۰۰٪

نمودار ۹ : وضعیت فعالیت



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

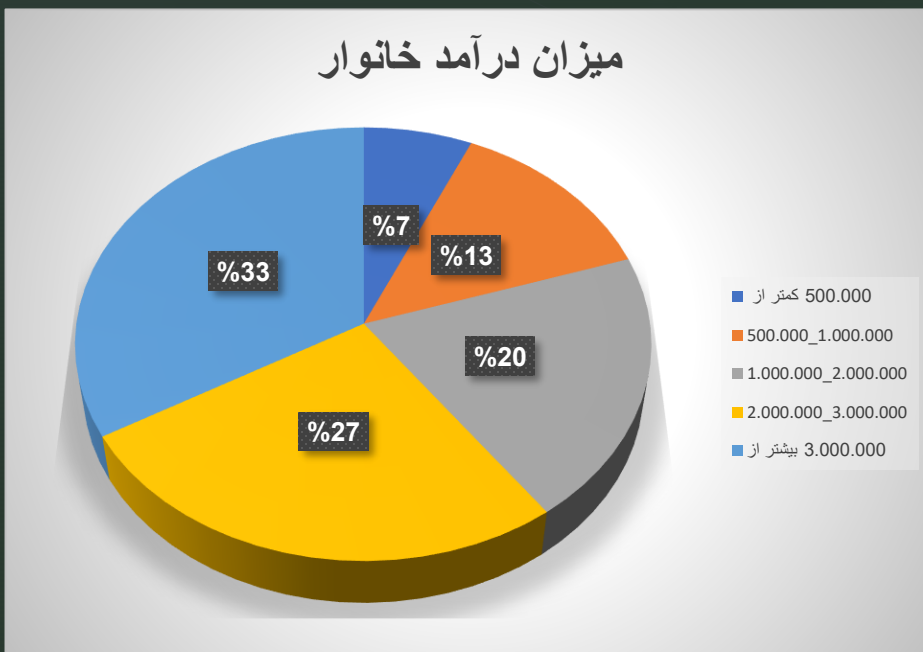


# میزان درآمد خانوار

جدول ۱۲ : میزان درآمد خانوار

میزان درآمد خانوار			
درصد	فراوانی	درآمد (تومان)	ردیف
۷٪	۳	کمتر از ۵۰۰/۰۰۰	۱
۱۳٪	۱۴	۵۰۰/۰۰۰-۱/۰۰۰/۰۰۰	۲
۲۰٪	۲۲	۱/۰۰۰/۰۰۰-۲/۰۰۰/۰۰۰	۳
۲۷٪	۲۰	۲/۰۰۰/۰۰۰-۳/۰۰۰/۰۰۰	۴
۳۳٪	۲۶	بیشتر از ۳/۰۰۰/۰۰۰	۵
۱۰۰٪	۸۵	مجموع	۶

نمودار ۱۰ : میزان درآمد خانوار



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# تحلیل توان اقتصادی خانوار جهت مشارکت در توسعه محله

با توجه به نوع مشاغل خانوار، که بیشتر آن ها به صورت آزاد می باشد و در موقعیت های خاص (شب عید، ایام ورود زائر و...) میزان درآمد آن ها متفاوت است

میانگین درآمد هر خانوار بین ۲.۰۰۰.۰۰۰ تا ۶.۰۰۰.۰۰۰ می باشد، که این امر نشان دهنده سطح نسبتاً مناسبی در محله می باشد.

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم







# الگوی قیمت زمین و املاک (مسکونی و تجاری) واقع در محله

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات

موضوعی

شناخت وضع

موجود کارگروه

اقتصادی

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

**تجاری**

قیمت ها از هر مترمربع  
۱۰۰ تا ۵۰۰ میلیون تومان

- طبقات منفی ، همکف و طبقات بالاتر
- موقعیت ملک تجاری نسبت به دسترسی
- طول و عرض پلاک تجاری
- مساحت قطعه

**مسکونی**

قیمت ها از هر مترمربع  
۱۰۰ تا ۴۰ میلیون تومان

- موقعیت مکانی
- نوع سند (شخصی، دولتی، وقفی و آستان)

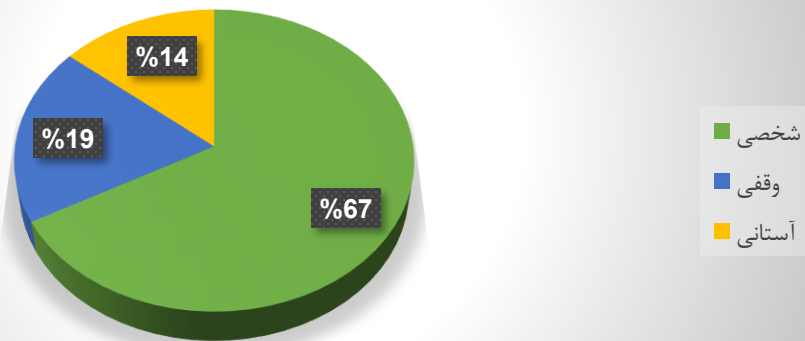
# سنجش وضعیت مسکن؛ الف) الگو و ویژگی‌های حقوقی مالکیت

جدول ۱۳: الگو و ویژگی‌های حقوقی مالکیت

الگوی مالکیت منزل			
ردی ف	نوع مالکیت	فراوانی	درصد
۱	شخصی	۶۷	۶۷٪
۲	وقفی	۱۹	۱۹٪
۳	آستانه‌ای	۱۴	۱۴٪
۴	مجموع	۱۰۰	۱۰۰٪

نمودار ۱۱: الگوی مالکیت

الگوی مالکیت



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# ب) نحوه تصرف اراضی و املاک

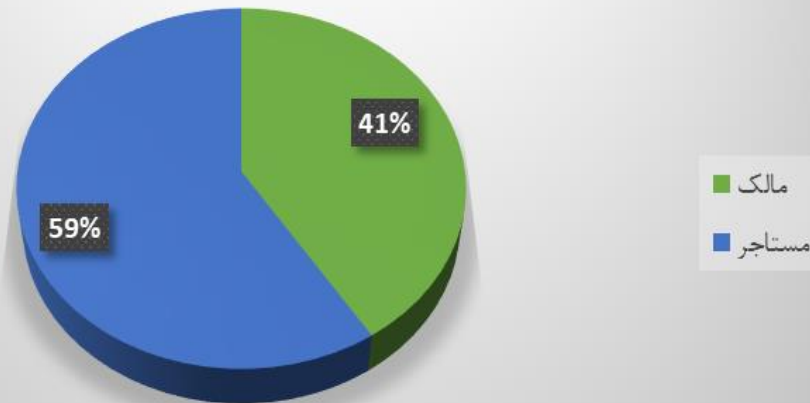
جدول ۱۴: نحوه تصرف اراضی و املاک

## نحوه تصرف اراضی و املاک

ردیف	نحوه تصرف	فراوانی	درصد
۱	مالک	۴۱	۴۱٪
۲	مستاجر	۵۹	۵۹٪
۳	مجموع	۱۰۰	۱۰۰٪

نمودار ۱۲: نحوه تصرف اراضی و املاک

## نحوه تصرف اراضی و املاک



بررسی وضع موجود محله چهارباغ

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

# ج) نوع سند

جدول ۱۵ : نوع سند

نوع سند			
ردیف	نوع سند	فراوانی	درصد
۱	رسمی	۲۵	۲۵٪
۲	قولنامه	۴۲	۴۲٪
۳	آستانه‌ای	۱۴	۱۴٪
۴	وقفی	۱۹	۱۹٪
۵	مجموع	۱۰۰	۱۰۰٪

نمودار ۱۳ : نوع سند



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

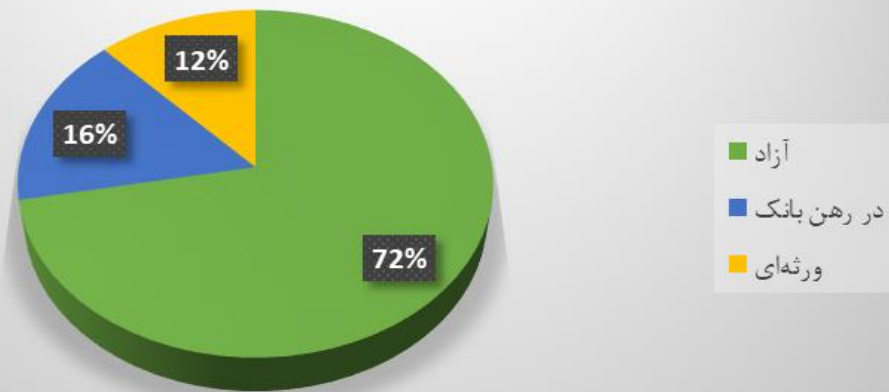
# (د) وضعیت سند

جدول ۱۶: وضعیت سند

وضعیت سند			
درصد	فراوانی	وضعیت سند	ردیف
۷۲٪	۱۸	آزاد	۱
۱۶٪	۴	در رهن بانک	۲
۱۲٪	۳	ورثه‌ای	۳
۱۰۰٪	۲۵	مجموع	۴

نمودار ۱۴: وضعیت سند

وضعیت سند



## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:  
مطالعات  
موضوعی  
شناخت وضع  
موجود کارگروه  
اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم



# تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

جدول ۱۷: تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

## توانمندسازی اقتصادی

تهدید/T	فرصت/O	ضعف/W	قوت/S
<p>T<sub>1</sub>: تخریب و از بین رفتن بناهای بافت، به دلیل فرسودگی، در صورت عدم نوسازی و بهسازی</p> <p>T<sub>2</sub>: روند فزاینده نا امنی ناشی از افزایش متکدیان و ایجاد شغل های کاذب</p> <p>T<sub>3</sub>: افزایش خروج ساکنین از بافت، به علت پایین بودن خدمات زندگی در محله</p>	<p>O<sub>1</sub>: رشد اقتصادی محله و ایجاد مراکز اقامتی از طریق احیا و مقاوم سازی پارسل های فرسوده ی قابل استفاده (کافی شاپ)</p> <p>O<sub>2</sub>: وجود هیات مذهبی شهرهای مختلف در بافت در راستای سرمایه گذاری</p> <p>O<sub>3</sub>: امکان افزایش مشارکت مردم در نوسازی و بهسازی بافت با در نظر گرفتن مشوق های مالی (ارائه تخفیف از سوی ادارات شهرداری، دارایی و ...)</p> <p>O<sub>4</sub>: امکان تجمیع پلاک های ریز دانه و شکل دهی بافت، مناسب برای سرمایه گذاری و امکان جذب سرمایه گذار خارجی</p> <p>O<sub>5</sub>: امکان توسعه مشارکت های مردمی، از طریق آگاهی بخشی به مردم، در خصوص طرح های تشویقی بافت های فرسوده</p> <p>O<sub>6</sub>: امکان تقویت اقتصاد خرد محلی مبتنی بر تقویت اقامتگاه های کوچک و ارزان درون بافتی</p> <p>O<sub>7</sub>: امکان استفاده از ظرفیت های اقتصادی محله، با توجه به مجاورت با حرم مطهر و تعداد زیاد زائرین</p>	<p>W<sub>1</sub>: نیمه کاره ماندن پروژه های اقتصادی به دلیل تورم و افزایش چشمگیر قیمت مصالح ساختمانی</p> <p>W<sub>2</sub>: عدم شفاف سازی فرآیندها و جریان های اقتصادی در بافت به نفع مردم محله</p> <p>W<sub>3</sub>: عدم اطمینان سرمایه گذاران، جهت ساخت واحدهای تجاری، بخاطر وجود زمینه های بهتر برای سرمایه گذاری (هتل)</p> <p>W<sub>4</sub>: عدم استقبال از مراکز تجاری محله، توسط شهروندان ساکن در شهر مشهد</p>	<p>S<sub>1</sub>: وجود اراضی بایر و آماده سازی جهت توسعه و تامین کاربری های مورد نظر</p> <p>S<sub>2</sub>: تمایل کسبه به مشارکت در طرح های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی</p> <p>S<sub>3</sub>: وجود تسهیلات مناسب جهت مرمت و بهسازی در سطح محله ( صندوق حرمین )</p> <p>S<sub>4</sub>: ارزش افزوده بالا و قابل قبول برای سرمایه گذاری</p> <p>S<sub>5</sub>: امکان استفاده از ظرفیت های فروش اوراق مشارکت شهرداری در محدوده طرح</p> <p>S<sub>6</sub>: وجود انگیزه در سرمایه گذاران و بخش های دولتی و خصوصی غیرساکن جهت ساخت هتل در بافت</p> <p>S<sub>7</sub>: وجود انگیزه در بانوان جهت مشارکت در مشاغل خانگی و صنایع دستی</p> <p>S<sub>8</sub>: تمایل ساکنین محلی به مشارکت و سرمایه گذاری در جهت بازآفرینی و توانمندسازی اقتصادی</p> <p>S<sub>9</sub>: وجود مراکز تجاری، مهم و بزرگ داخل و یا نزدیک بافت (بازار مرکزی، بازار رضا، بازار سرشور)</p>

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ



# تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

ادامه ی جدول ۱۷ : تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

## اقتصاد مبتنی بر گردشگری زیارت

تهدید/T	فرصت/O	ضعف/W	قوت/S
<p>T<sub>1</sub>: تغییر تدریجی از مسکونی به اقتصادی، با نفوذ تدریجی فعالیت‌های مرتبط با اقامت و تجارت و متعاقباً از بین رفتن بافت تاریخی و بومی محله</p> <p>T<sub>2</sub>: ایجاد شغل‌های کاذب و بعضاً ایجاد سروصدا برای ساکنین و زائرین، در صورت عدم ساماندهی توسط دستگاه‌های اجرایی</p>	<p>O<sub>1</sub>: امکان تبدیل شدن بازار فرش به یک مرکز خرید شناخته شده در سطح شهر به جهت سابقه تاریخی-تجاری این بنا</p> <p>O<sub>2</sub>: امکان ایجاد مهمانسراهای ارزان قیمت</p> <p>O<sub>3</sub>: امکان ارتقا نقش اماکن تاریخی به عنوان سایت‌های توسعه گردشگری</p> <p>O<sub>4</sub>: امکان جذب بیشتر و اقامت طولانی‌تر زائرین در محله با ایجاد مراکز تجاری و تفریحی مدرن</p> <p>O<sub>5</sub>: امکان استفاده از بافت، جهت رونق بخشیدن به صنعت هتلداری و گردشگری</p> <p>O<sub>6</sub>: امکان تقویت بنیه اقتصادی-تجاری بافت، بدلیل نزدیکی به حرم مطهر رضوی</p> <p>O<sub>7</sub>: امکان ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی متناسب با تمام گروه‌های زائرین</p> <p>O<sub>8</sub>: امکان بهره برداری از عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مراکز تجاری و گردشگری</p>	<p>W<sub>1</sub>: عدم برخورداری محله از خدمات درمانی مناسب و کمبود سرانه آن</p> <p>W<sub>2</sub>: تعطیل شدن برخی از کاربری‌های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا</p> <p>W<sub>3</sub>: فقدان کاربری ورزشی با توجه به سرانه‌های پیشنهادی اسناد فرادست</p> <p>W<sub>4</sub>: کمبود کاربری‌های تجاری متناسب با نیاز روزانه محله نظیر خرده فروشی در کوچه‌های اصلی محله</p> <p>W<sub>5</sub>: عدم نظارت درست بر اجاره خانه‌های اقامتی و تأثیرات منفی هویت بافت در حرم مطهر</p> <p>W<sub>6</sub>: پایین بودن توان شهرداری در خصوص تامین و تملک سرانه‌های مورد نیاز شهری با توجه به بالا بودن قیمت ملک</p> <p>W<sub>7</sub>: عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها، ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت</p> <p>W<sub>8</sub>: تعطیل شدن برخی از کاربری‌های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا</p> <p>W<sub>9</sub>: فعالیت‌های زیاد کارگاه‌های ساختمانی</p>	<p>S<sub>1</sub>: مجاورت بلافاصل با حرم مطهر و مهاجر پذیر محله چهارباغ به سبب وجود کاربری‌های مذهبی - آموزشی فعال ( نظیر، حسینیه قماش فروش‌ها، حسینیه نجف الاشراف، حسینیه زرگرها، مدرسه علمیه و ...)، در سطوح فرا محله ای، باعث سکونت موقت زائرین و گردشگران محله می‌گردد.</p> <p>S<sub>2</sub>: فراوانی ابنیه و آثار ارزشمند در محله (نظیر موزه مردم‌شناسی) و جذب گردشگر</p> <p>S<sub>3</sub>: وجود مراکز متعدد سوغات زائر و مسافر</p> <p>S<sub>4</sub>: وجود جریان‌های اقتصادی و پایداری اقتصاد زیارت، که باعث پویایی اشتغال می‌گردد.</p> <p>S<sub>5</sub>: سکونت موقت زائرین و گردشگران، به علت نزدیکی به حرم مطهر رضوی</p> <p>S<sub>6</sub>: وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری-گردشگری</p> <p>S<sub>7</sub>: بالا بودن درآمد اقتصادی بافت به علت وجود مراکز تجاری و سکونت موقت زائرین و گردشگران</p> <p>S<sub>8</sub>: نزدیکی به مراکز و محورهای اصلی شهر</p>

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم

بررسی وضع موجود محله چهارباغ



# تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

ادامه ی جدول ۱۷ : تحلیل یکپارچه مطالعات وضع موجود در قالب جدول SWOT

## توسعه پایدار اشتغال

تهدید/T	فرصت/O	ضعف/W	قوت/S
<p>T<sub>1</sub>: خروج تدریجی سرمایه گذاران، به علت وقفی بودن بخشی از پلاک‌های منطقه</p> <p>T<sub>2</sub>: امکان تعطیلی بسیاری از کسب و کارها، به علت افزایش نرخ تورم، اپیدمی کرونا و افزایش قیمت املاک و مستغلات</p>	<p>O<sub>1</sub>: امکان برندینگ تجاری محله چهارباغ</p> <p>O<sub>2</sub>: امکان ایجاد تجاری‌های سودده در بافت، با توجه به وجود اراضی مستعد بافت</p> <p>O<sub>3</sub>: امکان ایجاد تنوع در فعالیت‌های اقتصادی به علت حضور گروه‌های مختلف اجتماعی</p> <p>O<sub>4</sub>: امکان ایجاد فرصت‌های شغلی با بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود در بافت</p> <p>O<sub>5</sub>: مکان تبدیل شدن بازار فرش به یک مرکز خرید شناخته شده در سطح شهر به جهت سابقه تاریخی-تجاری این بنا</p>	<p>W<sub>1</sub>: مشکلات موجود برای سرمایه گذاران در خصوص توافق بر سر منافع حقوقی با ادارات اوقاف (تعارض منافع سرمایه گذار و مالکین اصلی) به دلیل وجود املاک وقفی و آستانه ای متعدد در سطح منطقه</p> <p>W<sub>2</sub>: نبود اسناد مالکیت و ورثه‌ای بودن برخی از پلاک‌های سطح بافت</p> <p>W<sub>3</sub>: عدم وجود آموزش صحیح، جهت افزایش مهارت‌های حرفه ای نیروی کار</p> <p>W<sub>4</sub>: عدم حمایت از کسب و کارهای خرد محلی</p> <p>W<sub>5</sub>: سطح بسیار پایین اشتغال بانوان در فعالیت‌های اقتصادی</p> <p>W<sub>6</sub>: یکنواختی و عدم تنوع در فعالیت‌های اقتصادی</p> <p>W<sub>7</sub>: رشد چشمگیر قیمت ملک (مخصوصا املاک تجاری) و عدم توانایی افراد بومی جهت ایجاد کسب و کار</p> <p>W<sub>8</sub>: فراوانی واحدهای تجاری خالی بافت مورد نظر</p>	<p>S<sub>1</sub>: سرزندگی بالای اجتماعی ناشی از رونق فعالیت‌های اقتصادی</p> <p>S<sub>2</sub>: قرارگیری راسته‌های تجاری فعال در لبه‌های محله نظیر (خیابان شیرازی، آزادی و اندرزگو)</p> <p>S<sub>3</sub>: نزدیکی به مراکز و محورهای اصلی شهر</p> <p>S<sub>4</sub>: اقامت و ضریب اشتغال بالای مراکز اقامتی، به دلیل مجاورت محله با حرم امام رضا (ع)</p> <p>S<sub>5</sub>: وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی</p> <p>S<sub>6</sub>: وجود نیروی کار جوان در منطقه</p> <p>S<sub>7</sub>: نزدیکی بافت به حرم مطهر رضوی، جهت فروش تولیدات و ارائه خدمات</p> <p>S<sub>8</sub>: مجاورت با حرم مطهر، حسینیه‌ها و حوزه‌های علمیه که سبب افزایش سکونت و رفت و آمد افراد غیر بومی می‌شود و منجر به رونق کسب و کار محلی و اشتغال می‌شود</p>

### مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش سوم:

مطالعات موضوعی شناخت وضع موجود کارگروه اقتصادی

بررسی وضع موجود محله چهارباغ

### مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم





## مرحله‌ی دوم

# نگارش چشم انداز محله چهارباغ

## بخش اول

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز



مرحله دوم:  
نگارش چشم انداز محله چهارباغ

مرحله اول:  
بررسی وضع موجود محله چهارباغ

بخش اول:  
محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم:  
تدوین بیانیه چشم انداز و برنامه چشم انداز

استخراج مضامین راهبردی و درونمای ههای تجارب خارجی و داخلی

استخراج مضامین راهبردی و درونمای ههای اسناد و برنامه های فرادست

مضامین راهبردی و درونمایه های قوانین

مضامین راهبردی و درونمایه های مصوبات

استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی گروه)

مطالعات شناخت وضع موجود SWOT ذی مدخلان (پرسشنامه ها)

امتیازدهی درونمایه ها

نمودار ۱۵ : فلوچارت بخش اول از مرحله دوم



# استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های تجارب داخلی و خارجی

جدول ۱۸ : استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه های تجارب داخلی و خارجی

نام و سال طرح	مضامین راهبردی	کد مولفه‌های مرتبط و تاثیر گذار سطح محلی	درون‌نمایه‌های کلیدی
نوسازی محله جماله اصفهان سال (۱۴۰۰)	ش ۱ : تقویت رونق اقتصادی با فعال نمودن مراکز محله ش ۲ : ایجاد زمینه جهت اشتغال ساکنین بافت ش ۳ : جلب مشارکت ساکنین در زمان تهیه و اجرای طرح	ش ۱، ش ۲، ش ۳، ش ۴، ش ۵	رونق بخشی اقتصادی
	ش ۴: ساخت مسکن برای اقشار تهی دست ش ۵: توسعه فضای تجاری و برخی از کاربری‌های صنعتی		
محله سیروس تهران سال (۱۳۸۸)	ش ۶ : تولید مسکن برای اقشار تهی دست ش ۷ : احیای مرکز تجاری محله جهت احیا و تقویت رونق اقتصادی	ش ۱، ش ۸، ش ۱۳، ش ۱۴، ش ۱۵، ش ۱۶، ش ۱۷، ش ۱۸	توانمندسازی اقتصادی
محله حفصیه تونس سال (۱۹۷۵)	ش ۸: ساخت مسکن برای اقشار تهی دست ش ۹: توسعه فضای تجاری و برخی از کاربری‌های صنعتی	ش ۳، ش ۱۹، ش ۲۰، ش ۲۱، ش ۲۲، ش ۲۳، ش ۲۴، ش ۲۶، ش ۲۷، ش ۲۹	مشارکت پذیری اقتصادی

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های اسناد و برنامه‌های فرادست

جدول ۱۹: استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های اسناد و برنامه‌های فرادست

نام و سال طرح	مضامین راهبردی	کد مولفه‌های مرتبط و تأثیر گذار در سطح محلی	درون‌نمایه‌های کلیدی
طرح ناحیه مشهد، ۱۳۸۴ (مهندسین مشاور فرهاد)	ش ۱: شهر مشهد، مهم‌ترین شهر مذهبی کشور با عملکرد فراملی برای توسعه اقتصادی ش ۲: شهر مشهد، پس از تهران، دومین کلانشهر ایران و قطب توسعه اقتصادی در شرق کشور ش ۳: تقویت شهر مشهد، به عنوان کانون و محرک توسعه اقتصادی در مقیاس ملی و فراملی	ش ۵، ش ۶، ش ۷، ش ۸	اقتصاد زیارت و گردشگری
طرح مجموعه شهری مشهد، ۱۳۸۴ (مهندسین مشاور فرهاد)	ش ۴: ایجاد تعادل درون منطقه‌ای در استان در زمینه فعالیت‌های اقتصادی ش ۵: تقویت نقش کلانشهر مشهد، به عنوان مرکز فرامنطقه‌ای و ارائه خدمات عالی اقتصادی در شمال شرق کشور ش ۶: تقویت فرایند توسعه استان، با تأکید بر توسعه اقتصاد مبتنی بر زیارت و گردشگری	ش ۳، ش ۵	رقابت پذیری اقتصادی
طرح ویژه تفصیلی بافت پیرامون حرم مطهر، ۱۳۹۹ (مشاور طاش)	ش ۷: 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 ش ۸: توسعه و بازآفرینی شهری متکی بر اقتصاد زیارت و تجارت ش ۹: ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی با تأکید بر نیازها و امکانات	ش ۱۰	اقامت پذیری
برنامه راهبردی بهسازی و هدایت موزون توسعه در محدوده پیرامون حرم مطهر، ۱۳۹۵ (مهرازان)	ش ۱۰: ایجاد اقتصاد خرد محلی، مبتنی بر تقویت اقامتگاه‌های کوچک و ارزان درون‌بافتی ش ۱۱: تثبیت و تقویت کسب و کارهای خرد محلی ش ۱۲: شفاف سازی فرآیندها و جریان‌های اقتصادی بافت به نفع مردم		اشتغال محلی

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم‌انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های قوانین

جدول ۲۰: مضامین راهبردی و درون‌نمایه های قوانین

نام و سال قوانین	مضامین راهبردی	کد مولفه‌های مرتبط و تأثیر گذار در سطح محلی	درون‌نمایه‌های کلیدی
آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار تاریخ: ۱۳۹۷/۰۲/۳۰	ش ۱۳: طرح های بازآفرینی شهری در مقیاس محلات، هدف توان افزایش اقتصادی ساکنین محله را، مورد توجه قرار دهند. ش ۱۴: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها و برنامه‌ها، باید دربرگیرنده برآورد مالی و هزینه‌های اجرای طرح و برنامه باشد. ش ۱۵: طرح‌ها و برنامه‌ها و تعریف پروژه‌های مسکن مربوط به آنها، باید براساس اصول هم‌پیوندی با زمینه ای در بعد اقتصادی تهیه و ارائه شوند . ش ۱۶: تفویض اختیارات به سازمان برنامه و بودجه کشور، برای تامین منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روبنایی و تسهیلات مورد نیاز برای ارایه تسهیلات ساخت مسکن. ش ۱۷: تفویض اختیار به شرکت، برای مدیریت مالی متمرکز، براساس موافقتنامه بین سازمان برنامه و بودجه کشور و شرکت ش ۱۸: امکان واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز با تقسیط حداکثر پنج سال	ش ۷، ش ۸	توانمندسازی اقتصادی
انتشار اوراق مالی اسلامی طرح بازآفرینی شهری پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) از محل بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور تاریخ: ۱۴۰۰/۰۷/۱۲	ش ۱۹: ارائه مجوز به شهرداری مشهد جهت انتشار اوراق مالی اسلامی در سال ۱۴۰۰ برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح بازآفرینی پیرامون بافت فرسوده حرم مطهر امام رضا (ع) در فاز چهارم به مبلغ چهار هزار میلیارد ریال	ش ۳، ش ۴، ش ۵ ش ۶، ش ۲۰، ش ۲۱ ش ۲۲، ش ۲۳، ش ۲۴ ش ۲۶، ش ۲۷ ش ۲۹، ش ۱۹	مشارکت پذیری اقتصادی
تفویض اختیار به مدیریت مشارکت‌های کلان اقتصادی تاریخ: ۱۳۹۰/۰۹/۲۸	ش ۲۰: تفویض اختیارات سرمایه گذاری کلان در پروژه‌های بزرگ مقیاس به مدیران مناطق ش ۲۱: ارائه کلیه فعالیت‌های مالی مرتبط با پروژه‌های مشارکتی در تراز ماهیانه عملکرد به مدیریت امور مالی شهرداری مناطق		

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های قوانین

ادامه ی جدول ۲۰ : مضامین راهبردی و درون‌نمایه های قوانین

نام و سال قوانین	مضامین راهبردی	کد مولفه‌های مرتبط و تاثیر گذار در سطح محلی	درون‌نمایه‌های کلیدی
<p>آیین نامه اجرایی ستاد بازآفرینی مناطق شهر مشهد مقدس</p> <p>تاریخ : ۱۳۹۹/۰۷/۲۱</p>	<p>ش ۲۲: از وظایف ستاد بازآفرینی شهری، پیگیری در بخش اقتصادی شامل موارد زیر است:</p> <p>✓ تامین منابع برای اجرای پروژه‌های اقدام مشترک است.</p> <p>✓ پیگیری تدوین بسته‌های تشویقی دستگاه‌های ذیل ستاد بازآفرینی در محلات هدف</p>	<p>ش ۳، ش ۴، ش ۵، ش ۶، ش ۱۹، ش ۲۰</p> <p>ش ۲۳، ش ۲۴، ش ۲۶، ش ۲۷، ش ۲۲</p>	<p>مشارکت پذیری اقتصادی</p>
<p>بسته تشویقی بازآفرینی محلات هدف بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری</p> <p>تاریخ : ۱۳۹۹/۰۴/۱۰</p>	<p>ش ۲۳: ارائه تخفیف‌هایی در طبقه مازاد تا سطح اشغال ۷۰ درصد، پیشروی طولی، عوارض صدور پروانه تا حد ضابطه توسط شهرداری</p> <p>ش ۲۴: ارائه تسهیلات قرض‌الحسنه از طریق بانک‌های عامل تا سقف مبلغ پانصد میلیارد ریال توسط شهرداری</p>		



# استخراج مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های مصوبات

جدول ۲۱: مضامین راهبردی و درون‌نمایه‌های مصوبات

نام و سال مصوبات	مضامین راهبردی	کد مولفه‌های مرتبط و تأثیر گذار در سطح محلی	درون‌نمایه‌های کلیدی
تسریع و تسهیل روند خرید املاک و حقوق واقع در طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی تاریخ: ۱۳۹۹/۰۱/۰۱	ش ۲۶: املاک بلا استفاده‌ی شهرداری به سرمایه گذاران		
بسته تشویقی بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تاریخ: ۱۳۹۹/۰۱/۰۱	ش ۲۷: پرداخت تسهیلات ساخت و تجدید بنا توسط بانک‌ها	ش ۳، ش ۴، ش ۵، ش ۶، ش ۱۹، ش ۲۲ ش ۲۰، ش ۲۱، ش ۲۳، ش ۲۴، ش ۲۷، ش ۲۶	مشارکت پذیری اقتصادی
طراحی و اجرای پروژه‌های زود بازده و اعتماد ساز در محلات هدف بازآفرینی و حاشیه شهر تاریخ: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱	ش ۲۹: تامین مالی اجرای مصوبه		
انتشار اوراق مالی اسلامی طرح بازآفرینی شهری پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) تاریخ: ۱۴۰۰/۰۱/۰۱	ش ۲۸: توسعه و تشویق سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی مبتنی بر ارتقا کیفیت	ش ۲۸	تنوع بخشی سرمایه گذاری

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)

جدول ۲۲: مضامین راهبردی SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

## مطالعات وضع موجود SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

دسته B: ضعف ها و تهدیدها (ضعف W و تهدید T)	دسته A: قوت ها و فرصت ها (قوت S و فرصت O)
B1: نیمه کاره ماندن پروژه‌های اقتصادی به دلیل تورم و افزایش چشمگیر قیمت مصالح ساختمانی	A1: وجود اراضی بایر و آماده سازی جهت توسعه و تامین کاربری های مورد نظر
B2: عدم شفاف سازی فرآیندها و جریان‌های اقتصادی در بافت به نفع مردم محله	A2: تمایل کسبه به مشارکت در طرح‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
B3: عدم اطمینان سرمایه گذاران، جهت ساخت واحدهای تجاری، بخاطر وجود زمینه‌های بهتر برای سرمایه گذاری(هتل)	A3: وجود تسهیلات مناسب جهت مرمت و بهسازی در سطح محله ( صندوق حرمین )
B4: عدم استقبال از مراکز تجاری محله، توسط شهروندان ساکن در شهر مشهد	A4: ارزش افزوده بالا و قابل قبول برای سرمایه گذاری
B5: تعطیل شدن برخی از کاربری های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا	A5: امکان استفاده از ظرفیت‌های فروش اوراق مشارکت شهرداری در محدوده طرح
B6: عدم برخورداری محله از خدمات درمانی مناسب و کمبود سرانه آن	A6: وجود انگیزه در سرمایه گذاران و بخش‌های دولتی و خصوصی غیرساکن جهت ساخت هتل در بافت
B7: فقدان کاربری ورزشی با توجه به سرانه‌های پیشنهادی اسناد فرادست	A7: وجود انگیزه در بانوان جهت مشارکت در مشاغل خانگی و صنایع دستی
B8: کمبود کاربری‌های تجاری متناسب با نیاز روزانه محله نظیر خرده فروشی در کوچه‌های اصلی محله	A8: تمایل ساکنین محلی به مشارکت و سرمایه‌گذاری در جهت بازآفرینی و توانمندسازی اقتصادی
B9: عدم نظارت درست بر اجاره خانه‌های اقامتی و تاثیرات منفی هویت بافت در حرم مطهر	A9: وجود مراکز تجاری، مهم و بزرگ داخل و یا نزدیک بافت(بازار مرکزی، بازار رضا، بازار سرشور)
B10: پایین بودن توان شهرداری در خصوص تامین و تملک سرانه‌های مورد نیاز شهری با توجه به بالا بودن قیمت ملک	A10: مجاورت بلافاصل با حرم مطهر و مهاجر پذیری محله چهارباغ به سبب وجود کاربری‌های مذهبی - آموزشی فعال ( نظیر، حسینیه قماش فروش‌ها، حسینیه نجف الاشرف، حسینیه زرگرها، مدرسه علمیه و ... )، در سطوح فرا محله ای، باعث سکونت موقت زائرین و گردشگران محله می‌گردد.
B11: عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها، ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت	A11: فراوانی ابنیه و آثار ارزشمند در محله (نظیر موزه مردم‌شناسی) و جذب گردشگر
B12: تعطیل شدن برخی از کاربری‌های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا	A12: وجود مراکز متعدد سوغات زائر و مسافر
B13: فعالیت های زیاد کارگاه های ساختمانی	A13: وجود جریان های اقتصادی و پایداری اقتصاد زیارت، که باعث پویایی اشتغال می‌گردد.
B14: مشکلات موجود برای سرمایه گذاران در خصوص توافق بر سر منافع حقوقی با ادارات اوقاف (تعارض منافع سرمایه گذار و مالکین اصلی) به دلیل وجود املاک وقفی و آستانه ای متعدد در سطح منطقه	A14: سکونت موقت زائرین و گردشگران، به علت نزدیکی به حرم مطهر رضوی
B15: نبود اسناد مالکیت و ورثه‌ای بودن برخی از پلاک‌های سطح بافت	A15: وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری-گردشگری
B16: عدم وجود آموزش صحیح، جهت افزایش مهارت‌های حرفه ای نیروی کار	A16: بالابودن درآمد اقتصادی بافت به علت وجود مراکز تجاری و سکونت موقت زائرین و گردشگران
B17: عدم حمایت از کسب و کارهای خرد محلی	A17: نزدیکی به مراکز و محورهای اصلی شهر
B18: سطح بسیار پایین اشتغال بانوان در فعالیتهای اقتصادی	A18: سرزندگی بالای اجتماعی ناشی از رونق فعالیت‌های اقتصادی
B19: یکنواختی و عدم تنوع در فعالیتهای اقتصادی	A19: قرارگیری رسته‌های تجاری فعال در لبه‌های محله نظیر (خیابان شیرازی، آزادی و اندرزگو)
B20: رشد چشمگیر قیمت ملک (مخصوصا املاک تجاری) و عدم توانایی افراد بومی جهت ایجاد کسب و کار	A20: اقامت و ضریب اشتغال بالای مراکز اقامتی، به دلیل مجاورت محله با حرم امام رضا (ع)
B21: فراوانی واحدهای تجاری خالی بافت مورد نظر	A21: وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی
	A22: وجود نیروی کار جوان در منطقه
	A23: نزدیکی بافت به حرم مطهر رضوی، جهت فروش تولیدات و ارائه خدمات

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ





# مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)

ادامه ی جدول ۲۲ : مضامین راهبردی SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

## مطالعات وضع موجود SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

دسته B: ضعف ها و تهدیدها (ضعف W و تهدید T)	دسته A: قوت ها و فرصت ها (قوت S و فرصت O)
B22: تخریب و از بین رفتن بناهای بافت، به دلیل فرسودگی، در صورت عدم نوسازی و بهسازی B23: روند فزاینده نا امنی ناشی از افزایش متکدیان و ایجاد شغل های کاذب B24: افزایش خروج ساکنین از بافت، به علت پایین بودن خدمات زندگی در محله B25: تغییر تدریجی از مسکونی به اقتصادی، با نفوذ تدریجی فعالیت های مرتبط با اقامت و تجارت و متعاقبا از بین رفتن بافت تاریخی و بومی محله B26: ایجاد شغل های کاذب و بعضا ایجاد سروصدا برای ساکنین و زائرین، در صورت عدم ساماندهی توسط دستگاه های اجرایی B27: خروج تدریجی سرمایه گذاران، به علت وقفی بودن بخشی از پلاک های منطقه B28: امکان تعطیلی بسیاری از کسب و کارها، به علت افزایش نرخ تورم، اپیدمی کرونا و افزایش قیمت املاک و مستغلات	A25: مجاورت با حرم مطهر، حسینیها و حوزه های علمیه که سبب افزایش سکونت و رفت و آمد افراد غیر بومی می شود و منجر به رونق کسب و کار محلی و اشتغال می شود. A26: رشد اقتصادی محله و ایجاد مراکز اقامتی از طریق احیا و مقاوم سازی پارسل های فرسوده ی قابل استفاده (کافی شاپ) A27: وجود هیات مذهبی شهرهای مختلف در بافت در راستای سرمایه گذاری A28: امکان افزایش مشارکت مردم در نوسازی و بهسازی بافت با در نظر گرفتن مشوق های مالی (ارائه تخفیف از سوی ادارات شهرداری، دارایی و ...) A29: امکان تجمیع پلاک های ریز دانه و شکل دهی بافت، مناسب برای سرمایه گذاری و امکان جذب سرمایه گذار خارجی A30: امکان توسعه مشارکت های مردمی، از طریق آگاهی بخشی به مردم، در خصوص طرح های تشویقی بافت های فرسوده A31: امکان تقویت اقتصاد خرد محلی مبتنی بر تقویت اقامتگاه های کوچک و ارزان درون بافتی A32: امکان استفاده از ظرفیت های اقتصادی محله، با توجه به مجاورت با حرم مطهر و تعداد زیاد زائرین A33: امکان تبدیل شدن بازار فرش به یک مرکز خرید شناخته شده در سطح شهر به جهت سابقه تاریخی-تجاری این بنا A34: امکان ایجاد مهمانسراهای ارزان قیمت A35: امکان ارتقا نقش اماکن تاریخی به عنوان سایت های توسعه گردشگری A36: امکان جذب بیشتر و اقامت طولانی تر زائرین در محله با ایجاد مراکز تجاری و تفریحی مدرن A37: امکان استفاده از بافت، جهت رونق بخشیدن به صنعت هتلداری و گردشگری A38: امکان تقویت بنیه اقتصادی-تجاری بافت، بدلیل نزدیکی به حرم مطهر رضوی A39: امکان ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی متناسب با تمام گروه های زائرین A40: امکان بهره برداری از عناصر و ظرفیت های قابل تبدیل به مراکز تجاری و گردشگری A41: امکان ایجاد تجارتهای سودده در بافت، با توجه به وجود اراضی مستعد بافت A42: امکان ایجاد تنوع در فعالیت های اقتصادی به علت حضور گروه های مختلف اجتماعی A43: امکان ایجاد فرصت های شغلی با بهره گیری از پتانسیل های موجود در بافت A44: امکان برندینگ تجاری محله چهار باغ

مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود ( SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)

جدول ۲۳: مضامین راهبردی و درونمایه های SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)						
دسته B: ضعف ها و تهدید ها			درونمایه های کلیدی	دسته A: قوت ها و فرصت ها		
رده	مولفه SWOT	کد عوامل تاثیر گذار در ضعف ها تهدید ها		کد عوامل تاثیر گذار در قوت ها و فرصت ها	مولفه SOWT	رده
B1	نیمه کاره ماندن پروژه های اقتصادی به دلیل تورم و افزایش چشمگیر قیمت مصالح ساختمانی	B2,B5,B3	رونق بخشی اقتصادی	A10,A11,A13,A17,A21,A26	وجود اراضی بایر و آماده سازی جهت توسعه و تامین کاربری های مورد نظر	A1
B2	تعطیل شدن برخی از کاربری های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا	B1,B5,B3	مشارکت پذیری اقتصادی	A3,A4,A5,A20	تمایل کسبه به مشارکت در طرح های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی	A2
B3	عدم برخورداری محله از خدمات درمانی مناسب و کمبود سرانه آن	B1,B2	تنوع بخشی سرمایه گذاری	A19,A18	امکان استفاده از ظرفیت های فروش اوراق مشارکت شهرداری در محدوده طرح	A3
B4	فقدان کاربری ورزشی با توجه به سرانه های پیشنهادی اسناد فرادست	B5,B3,B2	اقتصاد زیارت و گردشگری	A8,A9,A22,A23	مجاورت بلافاصل با حرم مطهر و مهاجر پذیری محله چهارباغ به سبب وجود کاربری های مذهبی _ آموزشی فعال ( نظیر، حسینیه قماش فروش ها، حسینیه نجف الاشراف، حسینیه زرگرها، مدرسه علمیه و ... )، در سطوح فرا محله ای، باعث سکونت موقت زائرین و گردشگران محله می گردد	A4
B5	کمبود کاربری های تجاری متناسب با نیاز روزانه محله نظیر خرده فروشی در کوچه های اصلی محله	B4,B6,B10,B11	کارآفرینی	A5	اقامت و ضریب اشتغال بالای مراکز اقامتی، به دلیل مجاورت محله با حرم امام رضا (ع)	A5
B6	عدم نظارت درست بر اجاره خانه های اقامتی و تاثیرات منفی هویت بافت در حرم مطهر	B2,B6,B7,B11	اقامت پذیری زائرین	A22,A23,A8,A9,A7,A25	امکان جذب بیشتر و اقامت طولانی تر زائرین در محله با ایجاد مراکز تجاری و تفریحی مدرن	A26

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود ( SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)

ادامه ی جدول ۲۳ : مضامین راهبردی و درونمایه های SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

دسته B: ضعف ها و تهدید ها			درونمایه های کلیدی	دسته A: قوت ها و فرصت ها		
رده	مؤلفه SWOT	کد عوامل تاثیر گذار در ضعف ها تهدید ها		کد عوامل تاثیر گذار در قوت ها و فرصت ها	مؤلفه SOWT	رده
B1	عدم شفاف سازی فرآیندها و جریان های اقتصادی در بافت به نفع مردم محله		تنوع پذیری سرمایه گذاری	A1,A2	وجود انگیزه در سرمایه گذاران و بخش های دولتی و خصوصی غیرساکن جهت ساخت هتل در بافت	A1
B2	عدم اطمینان سرمایه گذاران، جهت ساخت واحدهای تجاری، بخاطر وجود زمینه های بهتر برای سرمایه گذاری (هتل)		مشارکت پذیری اقتصادی	A3,A1	وجود انگیزه در بانوان جهت مشارکت در مشاغل خانگی و صنایع دستی	A2
B3	عدم استقبال از مراکز تجاری محله، توسط شهروندان ساکن در شهر مشهد	B8		A2,A1	تمایل ساکنین محلی به مشارکت و سرمایه گذاری در جهت بازآفرینی و توانمندسازی اقتصادی	A3
B4	عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت ها، ارزش های تاریخی و توانمندی های گردشگری بافت		رونق بخشی اقتصادی	A8,A13,A14,A15,A16,A18	وجود مراکز تجاری، مهم و بزرگ داخل و یا نزدیک بافت (بازار مرکزی، بازار رضا، بازار سرشور)	A4
B5	تعطیل شدن برخی از کاربری های اقامتی، به واسطه مشکلات ناشی از کرونا	B16		A8,A13,A14,A15,A16,A18	وجود اراضی بایر و آماده سازی جهت توسعه و تامین کاربری های مورد نظر	A5
B6	فعالیت های زیاد کارگاه های ساختمانی	B15		A7,A8,A16,A17,A18	سکونت موقت زائرین و گردشگران، به علت نزدیکی به حرم مطهر رضوی	A6
B7	عدم وجود آموزش صحیح، جهت افزایش مهارت های حرفه ای نیروی کار		تقویت اقتصاد زیارت و گردشگری	A8,A16,A17,A18,A6	وجود عناصر و ظرفیت های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری-گردشگری	A7
B8	عدم حمایت از کسب و کارهای خرد محلی	B3		A7,A16,A17,A18,A6,A8,A13,A14,A15,A16,A18	بالا بودن درآمد اقتصادی بافت به علت وجود مراکز تجاری و سکونت موقت زائرین و گردشگران	A8

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# استخراج مضامین راهبردی و درونمایه های مطالعات شناخت وضع موجود (SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان)

ادامه ی جدول ۲۳ : مضامین راهبردی و درونمایه های SWOT کارشناسی کارگروه و ذی مدخلان

رده	دسته B: ضعف ها و تهدید ها		درونمایه های کلیدی	دسته A: قوت ها و فرصت ها		رده
	مؤلفه SWOT	کد عوامل تاثیر گذار در ضعف ها و تهدید ها		مؤلفه SOWT	کد عوامل تاثیر گذار در قوت ها و فرصت ها	
B10	یکنواختی و عدم تنوع در فعالیت های اقتصادی	B12	کار آفرینی	A11,A12,A20	وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه های تولیدی	A9
B11	رشد چشمگیر قیمت ملک (مخصوصا املاک تجاری) و عدم توانایی افراد بومی جهت ایجاد کسب و کار	B16		A10,A12,A20	وجود نیروی کار جوان در منطقه	A10
B12	فراوانی واحدهای تجاری خالی بافت مورد نظر	B10		A10,A11,A20	نزدیکی بافت به حرم مطهر رضوی، جهت فروش تولیدات و ارائه خدمات	A11
B13	روند فزاینده ناامنی ناشی از افزایش متکدیان و ایجاد شغل های کاذب		مشارکت پذیری ذی نفعان	A8,A4,A14,A15,A16,A18	مجاورت با حرم مطهر، حسینیه ها و حوزه های علمیه که سبب افزایش سکونت و رفت و آمد افراد غیر بومی می شود و منجر به رونق کسب و کار محلی و اشتغال می شود	A12
B14	افزایش خروج ساکنین از بافت، به علت پایین بودن خدمات زندگی در محله	B15	اشتغال محلی	A9, A12,A1	امکان تقویت اقتصاد خرد محلی مبتنی بر تقویت اقامتگاه های کوچک و ارزان درون بافتی	A13
B15	ایجاد شغل های کاذب و بعضا ایجاد سروصدا برای ساکنین و زائرین، در صورت عدم ساماندهی توسط دستگاه های اجرایی	B14,B6	پویایی اقتصادی	A8,A4,A13,A14,A16,A18	امکان استفاده از ظرفیت های اقتصادی محله، با توجه به مجاورت با حرم مطهر و تعداد زیاد زائرین	A14
			اقامت پذیری بالا	A18,A6,A7	امکان ایجاد تنوع در تسهیلات اقامتی متناسب با تمام گروه های زائرین	A15
			کار آفرینی	A10,A11	امکان ایجاد فرصت های شغلی با بهره گیری از پتانسیل های موجود در بافت	A16

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



# جمع بندی امتیازدهی درونمایه‌ها

جدول ۲۴: امتیاز دهی و اولویت بندی درونمایه ها

امتیاز	درونمایه‌های کلیدی	ردیف
۱۰	مشارکت پذیری اقتصادی	۱
۱۰	توانمندسازی اقتصادی	۲
۱۰	اقتصاد زیارت و گردشگری	۳
۹	رونق بخشی اقتصادی	۴
۹	تنوع بخشی سرمایه گذاری	۵
۶	کار آفرینی	۶
۶	اشتغال محلی	۷
۶	اقامت پذیری	۸
۵	مشارکت پذیری ذی نفعان	۹
۵	پویایی اقتصادی	۱۰
۱	رقابت پذیری	۱۱

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول:

محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم‌انداز

بخش دوم

نگارش چشم انداز محله چهارباغ



## مرحله‌ی دوم

# نگارش چشم انداز محله چهارباغ

## بخش دوم

### تدوین بیانیه چشم انداز و برنامه چشم انداز



مرحله دوم:  
نگارش چشم انداز محله چهارباغ

مرحله اول:  
بررسی وضع موجود محله چهارباغ

بخش اول:  
محورها و موضوعات قابل طرح در تدوین بیانیه چشم انداز

بخش دوم:  
تدوین بیانیه چشم انداز و برنامه چشم انداز

چارچوب صورت بندی بیانیه چشم انداز در کارگروه اقتصادی

نگارش بیانی هی چشم انداز کارگروه اقتصادی

نمودار ۱۶ : فلوچارت بخش دوم از مرحله دوم



# چارچوب صورت بندی بیانیه چشم انداز در کارگروه اقتصادی

جدول ۲۵: چارچوب صورت بندی بیانیه چشم انداز در کارگروه اقتصادی

ابعاد کارگروه اقتصادی	درونمایه‌ها	گزاره‌های راهبردی برنامه‌های چشم انداز	برنامه چشم انداز در افق ۱۴۰۶
توانمندسازی اقتصادی	مشارکت پذیری اقتصادی <sup>(۱۰)</sup>	(محلله‌ای مشارکت‌جو از منظر اقتصادی)	محلله‌ی چهارباغ، محلله‌ای است با اقتصادی پویا و پررونق و رقابت‌پذیر، دارای شهروندانی مشارکت‌جو و توانمند از منظر اقتصادی
	توانمندسازی اقتصادی <sup>(۱۰)</sup>	(محلله‌ای با شهروندان توانمند از منظر اقتصادی)	
	رونق بخشی اقتصادی <sup>(۹)</sup>	(محلله‌ای پر رونق)	
توسعه پایدار اشتغال	پویایی اقتصادی <sup>(۵)</sup>	(محلله‌ای پویا)	محلله چهار باغ، محلله‌ای است کار آفرین، با اشتغالی مولد
	رقابت پذیری <sup>(۶)</sup>	(محلله‌ای رقابت پذیر)	
اقتصاد مبتنی بر گردشگری و زیارت	کارآفرینی <sup>(۶)</sup>	(محلله‌ای کارآفرین)	محلله چهار باغ، محلله‌ای است پیشرو از منظر اقامت‌پذیری و جذاب برای سرمایه‌گذاری در بخش اقتصاد زیارت و گردشگری
	اشتغال محلی <sup>(۶)</sup>	(محلله‌ای با نرخ اشتغال ارتقا یافته)	
	اقتصاد زیارت و گردشگری <sup>(۱۰)</sup>	محلله‌ای پیشرو در اقتصاد گردشگری و زیارت محلله‌ای برخوردار از بسترهای متنوع سرمایه‌گذاری (محلله‌ای ارتقا یافته در اقامت پذیری)	
	تنوع بخشی سرمایه‌گذاری <sup>(۹)</sup>		
	اقامت پذیری <sup>(۶)</sup>		

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم:

تدوین بیانیه چشم‌انداز و برنامه چشم انداز

نگارش چشم انداز محلله چهارباغ





<p><b>محلله‌ی چهارباغ در افق ۱۴۰۶:</b></p> <p>محلله‌ی چهارباغ؛ محله‌ای است کارآفرین و اشتغال‌افزا، با شهروندانی توانمند از منظر اقتصادی و برخوردار از روحیه‌ی مشارکت‌جویی، دارای اقتصادی پویا، فعال و رونق‌یافته، جذاب و کارآمد در اقتصاد گردشگری و زیارت، با اشتغالی مولد، همراه با اقامت‌پذیری بالا و بهره‌مند از بسترهای متنوع سرمایه‌گذاری</p>	<p><b>چشم‌انداز مبسوط</b></p>
<p><b>محلله‌ی چهارباغ در افق ۱۴۰۶:</b></p> <p>محلله‌ی چهارباغ محله‌ای است مشارکت‌جو، اقامت‌پذیر و توانمند از منظر اقتصادی با اشتغالی مولد، جذاب در اقتصاد زیارت و گردشگری، دارای بسترهای متنوع برای سرمایه‌گذاری</p>	<p><b>خلاصه‌ی چشم‌انداز</b></p>
<p><b>محلله‌ی چهارباغ در افق ۱۴۰۶:</b></p> <p>محلله‌ی چهارباغ در افق ۱۴۰۶، محله‌ای خواهد بود؛ برخوردار از کسب و کارهای متنوع که تمام شهروندان اعم از زائرین و مجاورین، در رونق و پیشرفت اقتصاد محله‌ی خود نقش خواهند داشت. این محله فضایی خواهد بود که امکانات فراوان و مناسبی را برای اقامت زائرین در خود جای خواهد داد و بستری برای هدایت افراد به سوی فعالیت‌های تولیدی و درآمدزا خواهد بود. مجاورت با حرم مطهر رضوی و وجود مراکز خرید و هتل‌ها، این محله را به یکی از مراکز جذاب گردشگری تبدیل خواهد کرد. در محلله‌ی چهارباغ، بسترهای مناسبی نیز برای سرمایه‌گذاری دیده شده است.</p>	<p><b>بیانیه‌ی چشم‌انداز</b></p>

## مرحله اول

بخش اول

بخش دوم

بخش دوم

## مرحله دوم

بخش اول

بخش دوم:  
تدوین بیانیه  
چشم‌انداز و  
برنامه چشم  
انداز



## پرسشنامه

<p>(۱) وضعیت اشتغال: <input type="radio"/> شاغل <input type="radio"/> بدون شغل <input type="radio"/> بازنشسته</p>
<p>(۲) نوع فعالیت سرپرست خانوار (شغل): <input type="radio"/> اداری <input type="radio"/> آزاد <input type="radio"/> فعالیت ذکر شود: .....</p>
<p>(۳) میزان درآمد خانوار: <input type="radio"/> کمتر از ۵۰۰/۰۰۰ تومان <input type="radio"/> ۵۰۰/۰۰۰_۱/۰۰۰/۰۰۰ <input type="radio"/> ۱/۰۰۰/۰۰۰_۲/۰۰۰/۰۰۰ <input type="radio"/> ۲/۰۰۰/۰۰۰_۳/۰۰۰/۰۰۰ <input type="radio"/> ۳/۰۰۰/۰۰۰_۴/۰۰۰/۰۰۰ <input type="radio"/> بیشتر از ۴/۰۰۰/۰۰۰ تومان</p>
<p>(۴) الگوی مالکیت منزل: <input type="radio"/> شخصی <input type="radio"/> دولتی <input type="radio"/> وقفی <input type="radio"/> آستانی <input type="radio"/> سایر.....</p>
<p>(۵) نحوه تصرف اراضی و املاک: <input type="radio"/> مالک <input type="radio"/> مستاجر <input type="radio"/> سازمانی <input type="radio"/> سایر.....</p>
<p>(۶) نوع سند: رسمی <input type="radio"/> عداک: <input type="radio"/> وقفی <input type="radio"/> آستان <input type="radio"/> قولنامه‌ای <input type="radio"/> سایر.....</p>
<p>(۷) وضعیت سند: آزاد <input type="radio"/> در رهن بانک <input type="radio"/> در رهن مراجع قضایی <input type="radio"/> ورثه‌ای <input type="radio"/> سایر.....</p>

انتقادات و پیشنهادات:

با تشکر از همراهی شما

- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ - مرکز آمار ایران
- حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه (۱۳۹۰)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران
- تاجیک، زهره (۱۳۹۸)، باز آفرینی اقتصادی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۳۷، صص ۶۳ - ۵۳
- رابرتز، پیتر؛ سایک، هیو (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری، ترجمه ایزدی، محمد؛ حناچی، پیروز، انتشارات دانشگاه تهران
- عیسی خانی، ویدا (۱۳۹۷)، احیای اقتصادی، ضرورتی حیاتی در جهت جلوگیری از فرسودگی و تخریب بافت تاریخی، فصلنامه گزارش، شماره ۹۷، صص ۴۹ - ۴۴.
- ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹)، پروژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی محلات و مراکز شهری، فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی، شماره ۲، صص ۲۸ - ۲۲
- میرسیدی، ساحره (۱۳۹۵)، توسعه اقتصادی در باز آفرینی شهری، نهمین کنفرانس بین المللی اقتصاد و مدیریت. مرکز ارتباطات دانشگاهی لهستان
- پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز (۱۳۹۶)، بازآفرینی پایدار بافتهای ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۳۷، صص ۱۹۴
- حاجی احمدی، الهام، ۱۳۹۴، تجربه احیا محله بررسی پاریس: نمونه موفق بازآفرینی جامع شهری، همایش ملی معماری و شهرسازی بومی ایران، یزد
- رضایی، نعیمه، (۱۳۸۸)، سیاست مداخله در بافت های شهری قدیمی در کشور تونس، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۳
- میر عرب، اندیشه، ۱۳۹۵، بازآفرینی محله سیروس تهران با هدف ارتقای کیفیت بافت تاریخی محور نایب السلطنه، سومین کنفرانس سراسری نوآوریهای اخیر در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، تهران



- محمودی، محمد؛ ناسخیان، شهریار؛ ایزدی، آرزو. (۱۳۹۷)، ارائه مدل بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی با تاکید بر نظم در نظریه کارکردگرایی ساختاری
- ارجمندنیا، اصغر؛ (۱۳۸۲)، احیای اقتصادی بافت قدیم شهری\_دستاوردهای دو تجربه، نشریه هفت شهر، شماره ۱۴
- عیسی خانی، ویدا؛ بمانیان، محمدرضا؛ کشمیری، هادی؛ ۱۳۹۶، بررسی تاثیر ایجاد کاربری نامناسب در بهبود کارکرد اقتصادی بناهای بالارزش فرهنگی و تاریخی و جلوگیری از تخریب و فرسودگی بافت تاریخی شهر شیراز. نمونه موردی: مجموعه پاکبازی
- Gunay,Bayken, (2009), conservation of Urban space As an onotological problem
- Hanachee, P.(2007) , A comparative study of urban Restoration experiences in iran and the world with a special look at the Historical tissue of Yazd city



با تشکر از توجه شما