



# معرفی کلی اراضی و پروژه پیروزی

دانشگاه فردوسی مشهد

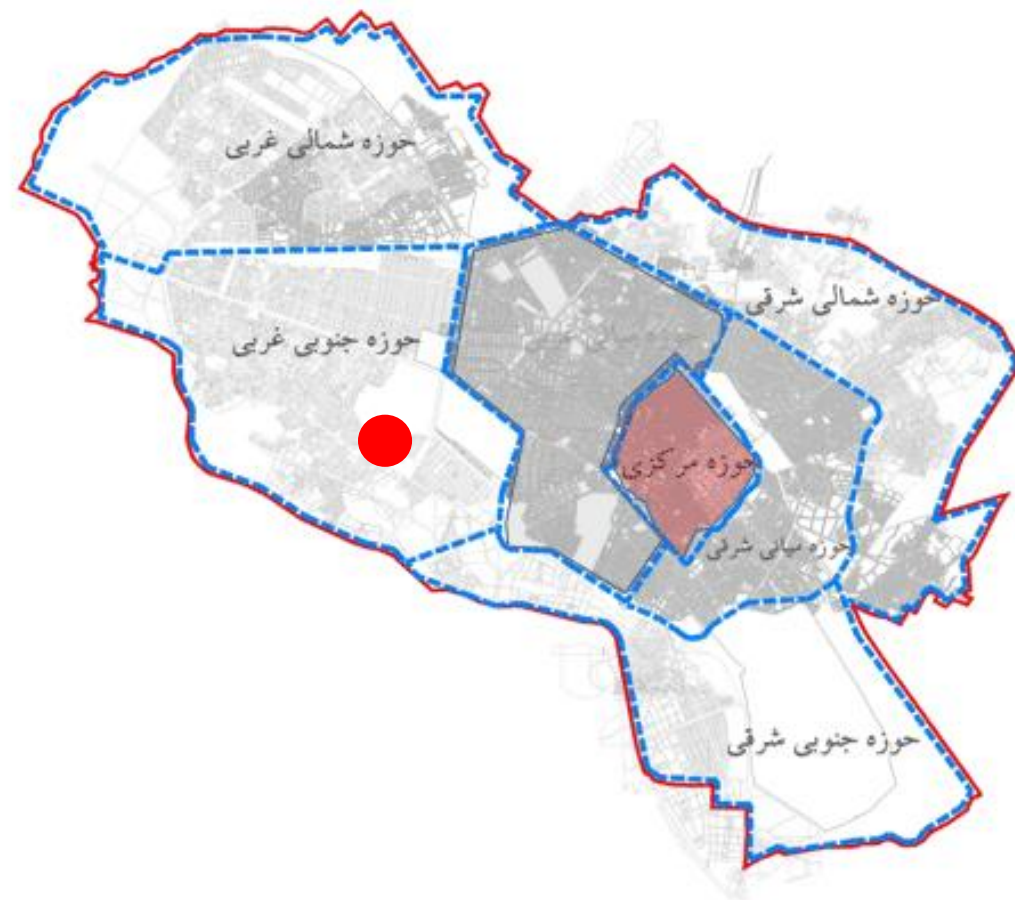
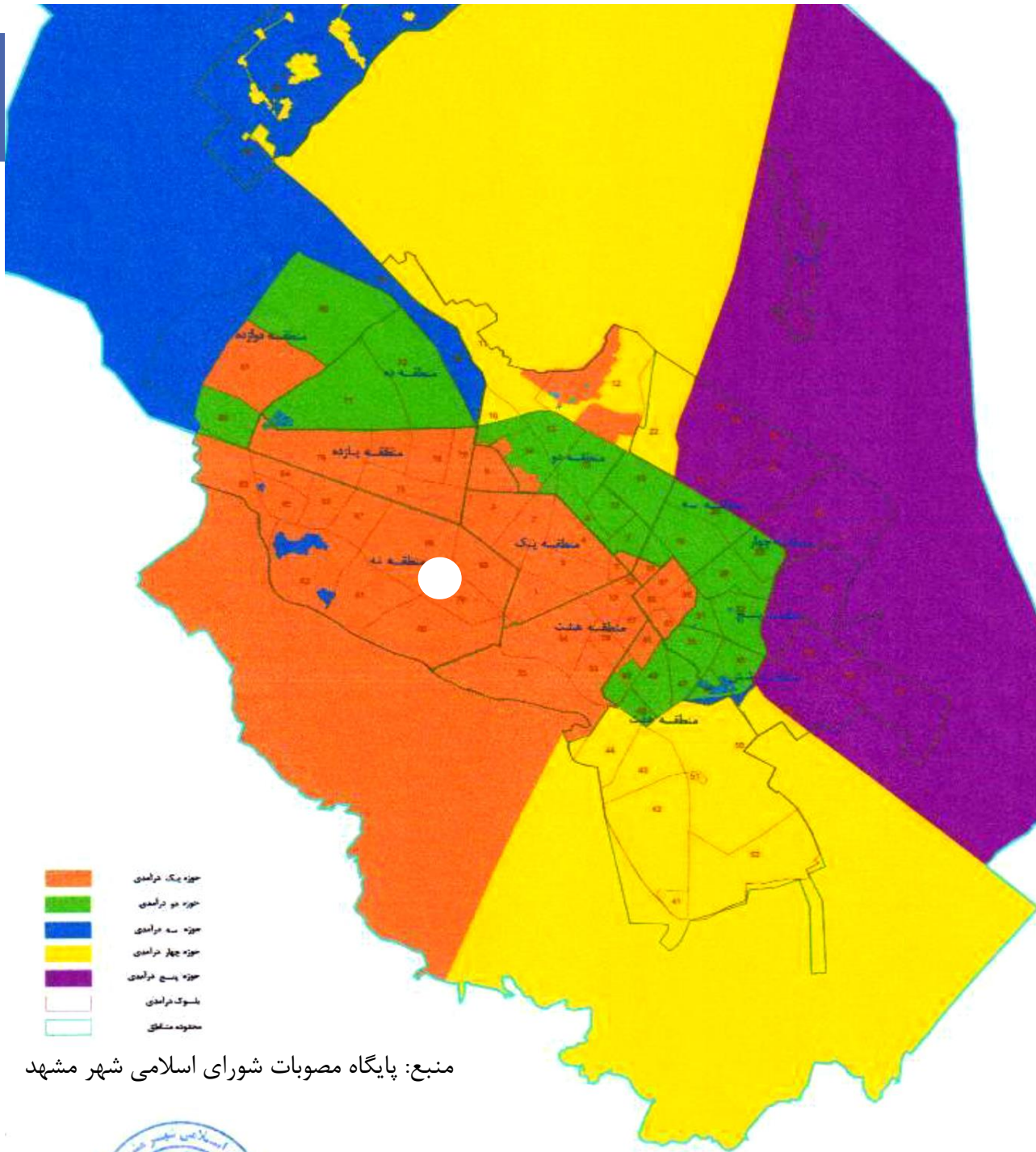
سازمان توسعه و سرمایه گذاری

# ویژگیهای کلان شهر مشهد

- موقعیت جغرافیایی استراتژیک و نزدیکی به مرزهای شرقی
- کلانشهر مهم مذهبی، فرهنگی و زیارتی در کشور، منطقه و جهان اسلام
- سهم بالای بخش خدمات در اقتصاد شهر مشهد و پیشتاز بودن شهر مشهد در بخش خدمات و گردشگری در کشور
- ظرفیت دانشگاهی و علمی بالا
- تعامل گسترده با شرکتهای دانش بنیان
- دارای اکوسیستم استارتآپی در حال رشد
- وجود شهرکهای صنعتی بزرگ و فعال

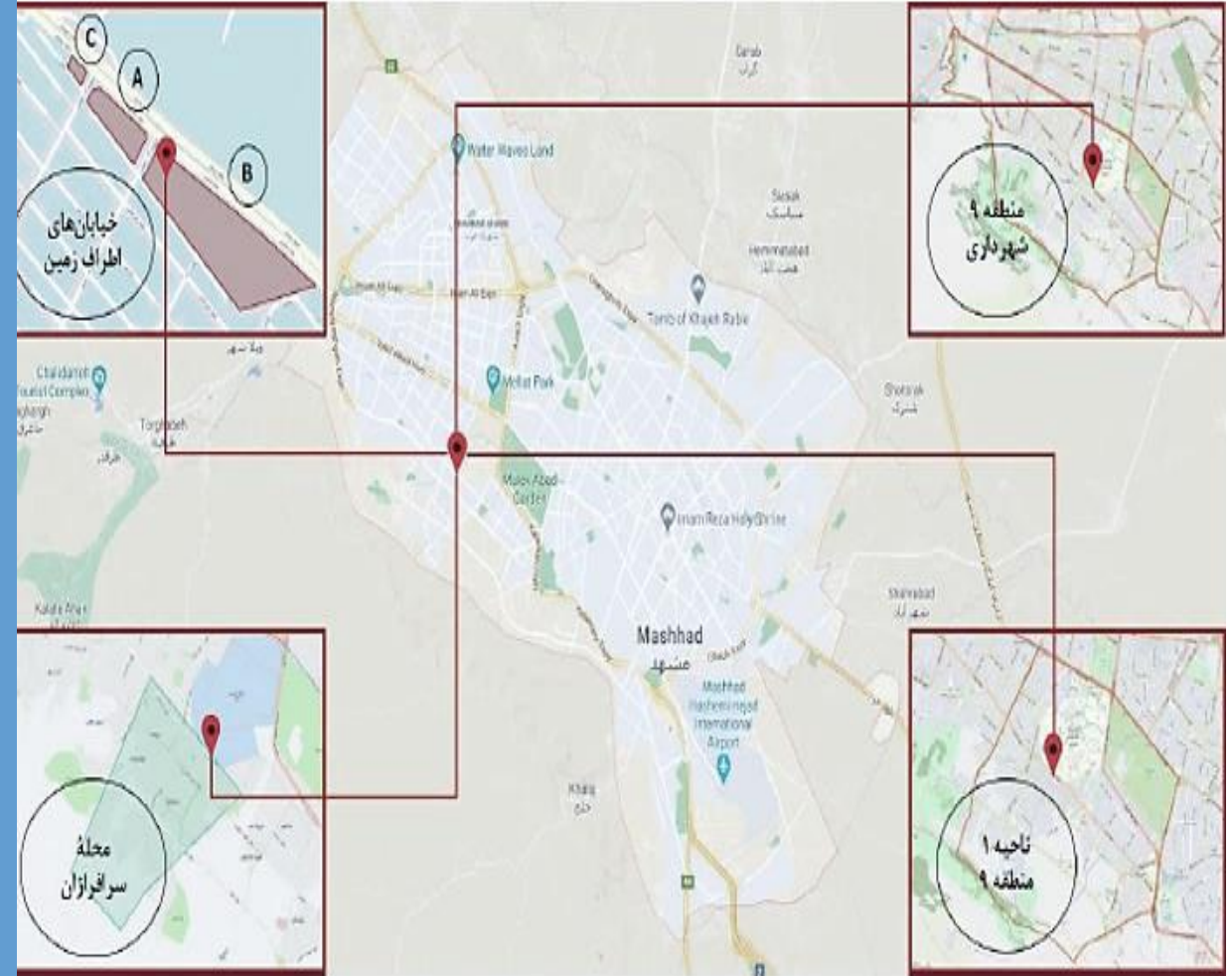


# معرفی حوزه‌های برنامه‌ریزی و درآمدی شهر



# معرفی موقعیت اراضی در شهر

- زمین پروژه در محدوده اراضی کوی دانشگاه و شهرک نجفی واقع در جنوب بزرگراه آسیایی مشهد و در حاشیه بلوار پیروزی در حد فاصل میدان سلمان فارسی و میدان حر در ناحیه یک منطقه ۹ شهرداری و حوزه جنوب غربی واقع شده است.
- بر اساس تقسیم بندی محلات شهرداری مشهد که در سال ۱۳۹۹ انجام شده، زمین مورد نظر در محله سرافرازان واقع شده است.
- محله سرافرازان در سیر تاریخی شهر تا سال ۱۳۶۵ جزء محدوده شهری محسوب نمی شده و پس از آن به تدریج وارد محدوده شده است. در گذشته جزء قسمتهایی از محدوده اراضی رضا شهر و شهرک نجفی بوده است و حدود ۱۵ سال می باشد که در اراضی این محله ساخت و ساز مجتمع های مسکونی با سرعت زیادی در حال انجام بوده و بیشترین مجتمع های مسکونی واقع شده در این محلات نیز در محدوده بولوار دلاوران واقع شده است.

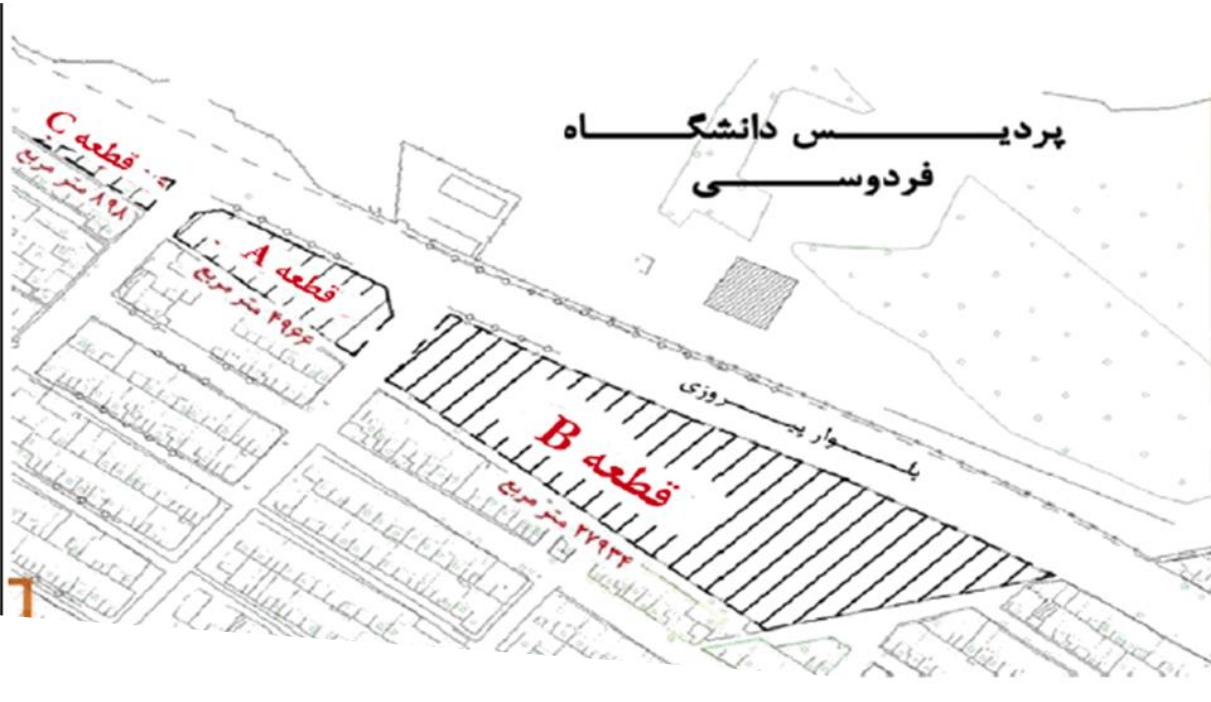


# ویژگیهای کلان منطقه ۹ مشهد



- منطقه ۹ از نظر تنوع خدمات، تراکم مناسب، مجاورت کاربری‌ها، قابلیت بالایی برای کاهش سفرهای درون‌شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان دارد.
- محله‌های مهم منطقه شامل: هاشمیه، هنرستان، آب و برق، اقبال، نیروی هوایی، رضاشهر، کوثر، چهارچشمه، سرافرازان، زکریا، طالقانی هستند.
- این منطقه ترکیبی از بافت‌های مسکونی مدرن و سنتی دارد و از نظر تنوع کاربری، تراکم جمعیتی و دسترسی به خدمات شهری، در وضعیت مناسبی قرار دارد.

# ابعاد اراضی



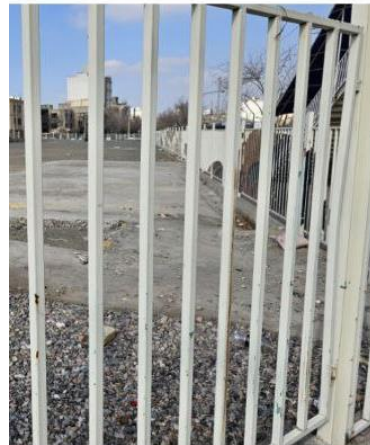
**B**

قطعه شرقی به مساحت ۲۷۹۳۴ (پس از کسر معابر) مترمربع دارای پلاک ثبتی شماره ۵۹۷۰ که ضلع شمالی آن مجاور خیابان پیروزی و سایر اضلاع آن خیابان های جدید الاحداث می باشد.

**A**

قطعه میانی به مساحت ۴۹۶۶ مترمربع دارای پلاک ثبتی ۵۹۷۱ که ضلع شمالی آن مجاور خیابان پیروزی و اضلاع دیگر مجاور خیابان های جدید الاحداث می باشد.

# وضع موجود اراضی

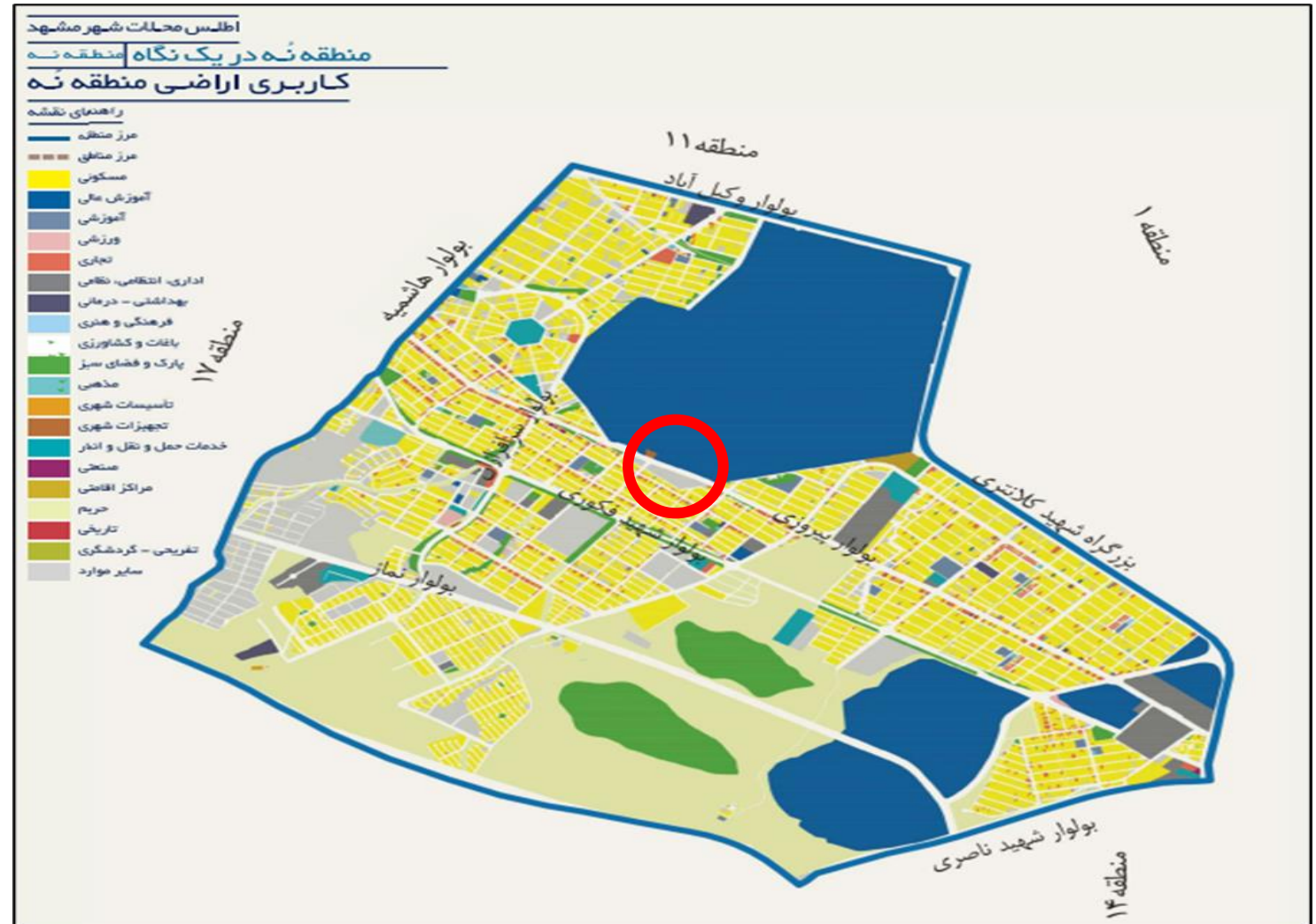


مساحت عرصه (متر مربع)	عنوان
۴,۹۶۶	بلوک A
۲۷,۹۳۴	بلوک B
۳۲,۹۰۰	جمع



# بررسی ظرفیت‌های محدوده اراضی – کاربری‌های پیرامونی

- منظور از ظرفیت‌های اقتصادی، بررسی توانایی‌ها و قابلیت‌های مختلف زمین برای تولید منابع و ثروت اقتصادی است. توسعه شهری و ساخت و ساز در زمین‌های شهری می‌تواند به سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی و در نهایت ایجاد درآمد پایدار کمک کند.
- غالب کاربری‌های منطقه ۹ مسکونی می‌باشد. پس از آن کاربری‌های آموزش عالی و تجاری قرار می‌گیرند.
- کاربری‌های عمده محله را می‌توان به صورت پهنه‌های مسکونی، پارک و تجاری معرفی نمود. فضاهای باز و سبز همگانی نیز به صورت نقطه‌ای و خطی داخل محله وجود دارد.



نقشه کاربری اراضی منطقه ۹  
مأخذ: اطلس محلات شهرداری مشهد

# بررسی ظرفیت‌های محدوده اراضی - کاربری‌های پیرامونی

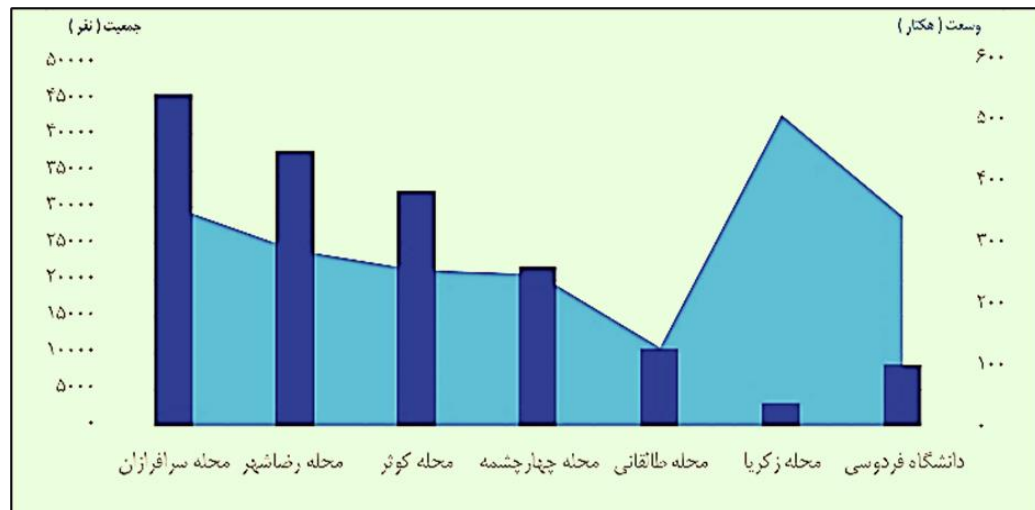


نقشه کاربری اراضی محله سرافرازان  
مأخذ: اطلس محلات شهرداری مشهد



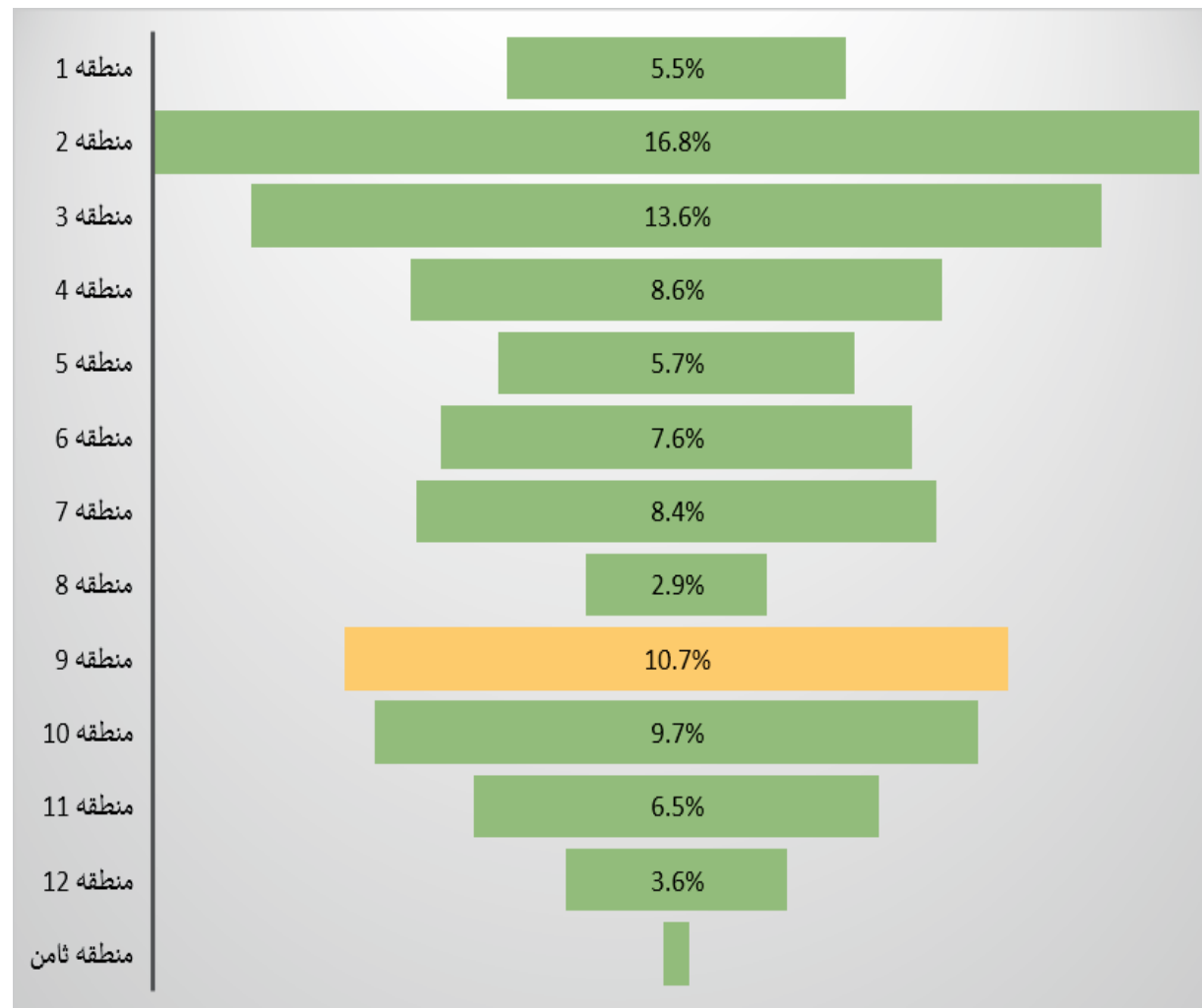
تصویر سه بعدی محله سرافرازان  
مأخذ: اطلس محلات شهرداری مشهد

# بررسی ظرفیت‌های محدوده اراضی - ویژگی‌های جمعیتی



مقایسه جمعیت و وسعت محلات منطقه ۹ شهر مشهد  
مأخذ: اطلس محلات شهرداری مشهد

منطقه ۹ رتبه سوم جمعیت در شهر و محله سرافرازان رتبه اول جمعیت  
و رتبه دوم وسعت در منطقه ۹ را به خود اختصاص داده است.



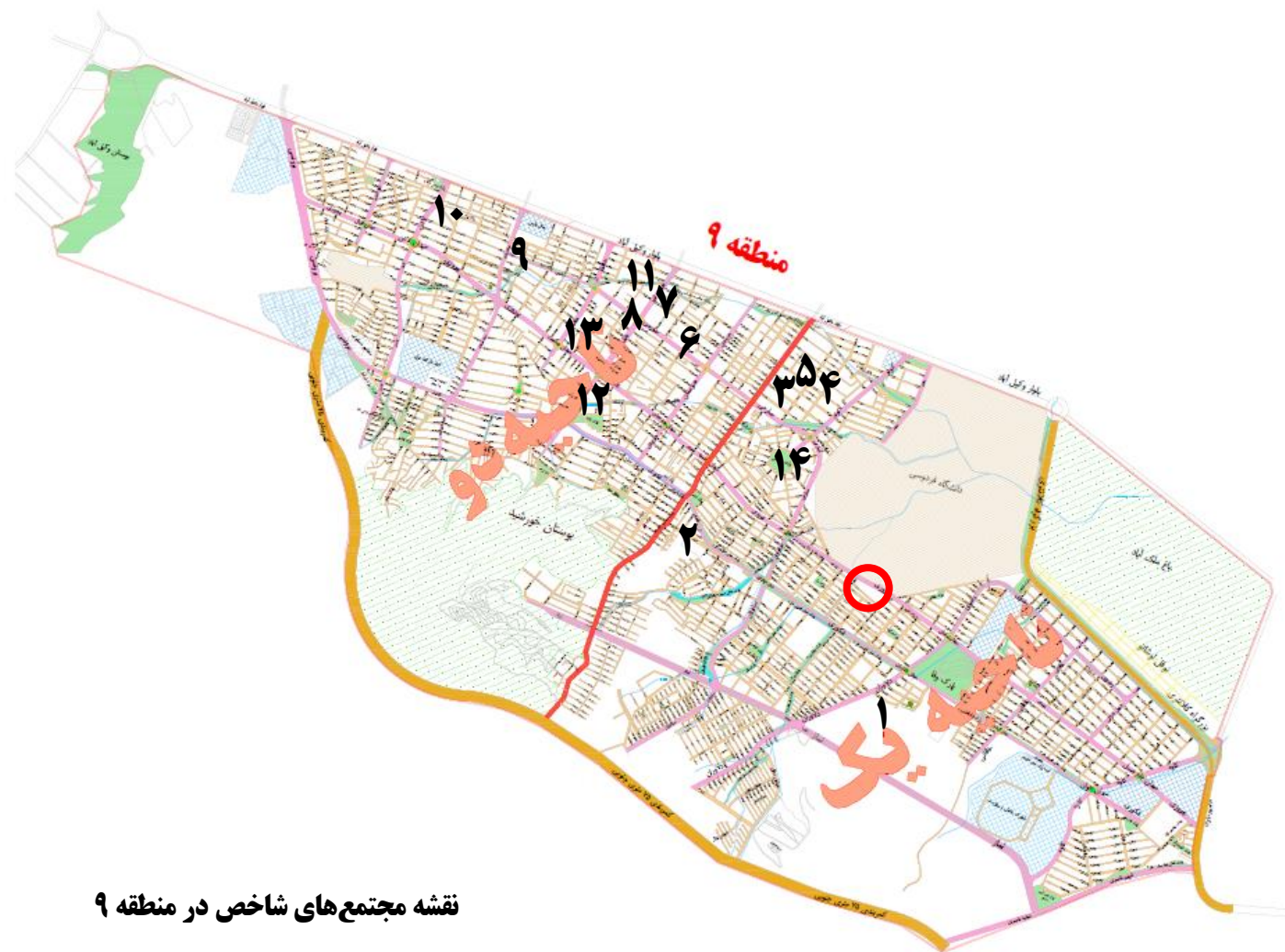
نمودار درصد جمعیت هر منطقه از کل شهر مشهد  
مأخذ: اطلس محلات شهرداری مشهد





# نگاهی به مجتمع‌های شاخص مسکونی، تجاری و اداری در منطقه ۹

- ۱: مجتمع مسکونی چشم انداز
- ۲: مجتمع تجاری - تفریحی کوهسار
- ۳: مجتمع تجاری اداری آبان
- ۴: برج مسکونی باران ۱
- ۵: برج مسکونی آرمیتاژ
- ۶: برج‌های مسکونی باران ۲ و ۴
- ۷: برج تجاری - اداری و تفریحی آرمیتاژ
- ۸: مجتمع مسکونی مانیا
- ۹: مجتمع‌های تجاری صیاد شیرازی
- ۱۰: برج مسکونی مینیاتور
- ۱۱: برج‌های مسکونی آرمیتاژ پلازا
- ۱۲: برج‌های تجاری - اداری و مسکونی فرشته
- ۱۳: مجتمع جواهر پلازا
- ۱۴: کارخانه نوآوری



نقشه مجتمع‌های شاخص در منطقه ۹

# جمع بندی ویژگی‌های اراضی

استقرار زمین پروژه در حوزه در آمدی یک شهری

استقرار زمین پروژه در یکی از مناطق با تراکم بالای جمعیت و خانوار در شهر مشهد

مسکونی بودن بافت غالب محدوده و پیرامونی عرصه پروژه بعنوان یکی از محلات مسکونی با تراکم بالای جمعیت در منطقه

وجود ساختمان‌های عموماً ۳ تا ۴ طبقه در محدوده زمین (تعداد کم ساختمان‌های بلند مرتبه)

وجود تمامی زیرساخت‌های توسعه شهری از جمله آب و برق و گاز و نیز حمل و نقل عمومی به ویژه ایستگاه اتوبوس

موقعیت مطلوب زمین با توجه به قرارگیری در حاشیه بلوار با دسترسی مناسب

تعدد و تمرکز مجتمع‌های شاخص منطقه ۹ در ناحیه ۲ یعنی از بلوار هاشمیه تا صیاد شیرازی و به خصوص در امتداد بلوار هفت تیر



تراکم بالای انواع فعالیت‌های تجاری حاشیه‌ای خرد و عمده فروشی در نزدیکی عرصه و همچنین در امتداد بلوار پیروزی

کمبود فعالیت‌های رفاهی – تفریحی با توجه به وسعت و جمعیت بالای محدوده

وجود عناصر شاخص مقیاسی فراشهر، شهر و منطقه در حوزه‌های فراگیر و بلافصل عرصه از جمله: دانشگاه فردوسی مشهد، بوستان وفا، بیمارستان فارابی، کارخانه نوآوری، موسسه آموزش عالی اقبال لاهوری، بیمارستان تخصصی کودکان اکبر، بیمارستان ولایت، کوه پارک و بوستان خورشید و کوهسار

# اهداف کلان طرح

- ایجاد مجموعه تخصصی با کیفیت بالای فضاهای خصوصی و عمومی
- تعامل با شهر و فضای شهری
- جاذب و ارائه دهنده خدمات به مجاورین و زائرین
- ایجاد درآمد پایدار برای دانشگاه



# نقاط قوت و فرصت های پروژه

## S

۱. بزرگ مقیاس بودن زمین پروژه
۲. مناسب بودن عرض معبر و بلاک
۳. موقعیت مکانی مناسب (حاشیه خیابان اصلی)
۴. دسترسی مناسب به زیرساخت های شهری اعم از درمانی، حمل و نقل و ...
۵. قابلیت استقرار مجموعه متمرکز فعالیت و سکونت
۶. قابلیت استقرار عملکردهای مستقل و مجزا در بلوک های موجود

## O

۱. محله ای با امنیت و آسایش مناسب برای سکونت (بافت غالب مسکونی)
۲. امکان استفاده از پتانسیل جمعیت بالای محدوده به عنوان مخاطب اصلی پروژه
۳. همجواری با عناصر شاخص فراشهر و شهر (به ویژه دانشگاه فردوسی مشهد)
۴. قرارگیری عرصه در حوزه درآمدی یک شهر مشهد
۵. عدم توسعه یافتگی منطقه در خدمات تفریحی فراغتی متمرکز
۶. کاهش طول سفرهای درون شهری غیر ضروری

# ظرفیت بارگذاری اراضی

مساحت زیربنا (متر مربع)	شرح کاربری	بلوک
۵۴,۰۰۰	پارکینگ و تاسیسات	B
۳۴,۵۰۰	مرکز تجاری	
۲۰,۰۰۰	مرکز ورزشی	
۸۰,۰۰۰	مسکونی	
۱۰,۰۰۰	سایر استفاده/انتفاعی مسکونی	
۵,۰۰۰	مسکونی (اقامتی)	
۵,۰۰۰	اداری	
۴,۰۰۰	پارکینگ و تاسیسات	A
۲۰,۰۰۰	مسکونی	
۲۳۲,۵۰۰	جمع	

# لیست کلیه فعالیت‌های قابل اجرا در اراضی

(صرفاً پیشنهادی)

کاربری	فعالیت پیشنهادی
مسکونی	سکونت دائم مسکونی موقت خوابگاه‌های دانشجویی
تاریخی	موزه
آموزشی	آموزشگاه‌های هنری مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری آموزشگاه‌های فنی حرفه ای موسسه های علمی و آموزشی
درمانی	بیمارستان درمانگاه دامپزشکی درمانگاه عمومی کلینیک تخصصی کلینیک دندانپزشکی
تفریحی - گردشگری	هتل مسافرخانه مهمانپذیر و مهمانسراها هتل آپارتمان و متل بوتیک هتل شهربازی تفریحی
ورزشی	باشگاه ورزشی سرپوشیده استخر
فرهنگی	سالن سینما سالن تئاتر سالن همایش نگارخانه و گالری کتابخانه مرکزی و تخصصی فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی سالن کنسرت موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله مراکز صدا و سیما
حمل و نقل انبارداری	پارکینگ انبار

کاربری	فعالیت‌های پیشنهادی	کاربری	فعالیت‌های پیشنهادی
تجاری	نمایشگاه و فروشگاه خودرو و لوازم جانبی آن فروش و تعمیر لوازم صوتی و تصویری و لوازم جانبی فروش و تعمیر کامپیوتر و لوازم جانبی فروش و تعمیر کنسول‌های بازی و لوازم جانبی فروش و تعمیر موبایل و تلفن و لوازم جانبی فروش و تعمیر کیف، کفش و چمدان فروش و تعمیر عینک طبی و آفتابی فروش طلا و جواهر و زیورآلات فروش مبلمان اداری و خانگی فروش منسوجات فروش پوشاک فروش لوازم خانگی فروش صنایع دستی و فرش هایپرمارکت فروش لوازم خیاطی فروش لوازم ورزشی فروش و تعمیر چرخ خیاطی دوخت لباس و تعمیرات آن کتابفروشی لوازم تحریر رستوران کافی‌شاپ تالارهای پذیرایی بانک و موسسات مالی و اعتباری شرکتهای بیمه مجموعه بازی‌های رایانه‌ای	تجاری	بولینگ و بلیارد کافه‌های موضوعی (کتاب، بازی و ...) دفاتر شرکتهای تجاری دفاتر خدماتی (پیشخوان دولت، آژانس‌های مسافرتی و ...) آرایشگاه های زنانه و مردانه دفاتر وکلا دفاتر مهندسی و نقشه برداری شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات دفاتر ثبت اسناد دفاتر ازدواج و طلاق دفاتر حسابرسی آزمایشگاه رادیولوژی و تصویربرداری مطب پزشک داروخانه شنوایی سنجی بینایی سنجی فیزیوتراپی مرکز مشاوره درمانی فروش لوازم پزشکی و کالای طب مطب دامپزشکی فروش لوازم حیوانات خانگی موسسات خیریه دفاتر اتحادیه ها مراکز کاربابی فضای کار اشتراکی

# مقیاس فعالیت‌های پیشنهادی

