



شهرسازی و معماری

- تهیه طرح‌های توسعه شهری
- سمینارهای علمی - تخصصی
- کنترل سازه
- نظام معماری
- پروانه‌های ساختمانی
- کمیسیون ماده پنج
- شهرک خاوران

امروزه با وجود آنکه قدرت تصمیم‌گیری قابل ملاحظه‌ای به شهرداری‌ها در عرصه‌های مدیریتی واگذار شده است، به دلیل وقوع تحولات بسیار سریع و تغییرات برق‌آسا در جوامع انسانی معاصر و به تبع آن افزایش سطح انتظار عمومی از شهرداری‌ها، شهروندان خواهان چنان سیستم‌های مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری هستند که قابل دسترس بوده و در مقابل نیازهای آنان پاسخگو و مسئول باشد؛ بر همین اصل شهرداری‌ها دیگر نمی‌توانند خود را از حوزه عملکرد جهانی به دور نگاه دارند.

شهرداری کلانشهر تبریز با درک اینکه تحولات صورت گرفته در عرصه محلی، منطقه‌ای، ملی و جهانی می‌توانند هم تهدید باشند و هم فرصت، خود را ملزم به شناخت پویایی‌های شناسی شهر، آشنایی با ساز و کارهای حاکم بر شهر، تدوین استراتژی اداره شهر و در اختیار داشتن اهرم‌های مدیریت شهری نموده است تا با سیاستگذاری درست و اصولی و هدفمند بتواند کلانشهر تبریز را به جایگاه تبیین شده در چشم‌انداز این شهر برساند.

اگر تحولات شهری به درستی دریافت نشوند و استراتژی مناسبی برای اداره شهر در بلندمدت تهیه و تدوین نگردد، این تحولات بعنوان عامل تهدید در خواهند آمد، و اگر پس از شناخت این تحولات، استراتژی مدیریت شهری تهیه و تدوین شود، سیاست‌های متناسب با آن طراحی گردند و اگر ابزارهای

سیاستگذاری تعریف و اهرم‌های اجرایی نیز شناسایی شوند، به صورت فرصتهای مهمی برای توسعه شهر در خواهند آمد. حوزه معاونت شهرسازی جهت دستیابی به چشم‌انداز کلانشهر تبریز نسبت به طراحی و اجرای برنامه‌های خود در دو بعد مختلف اقدام نموده است:

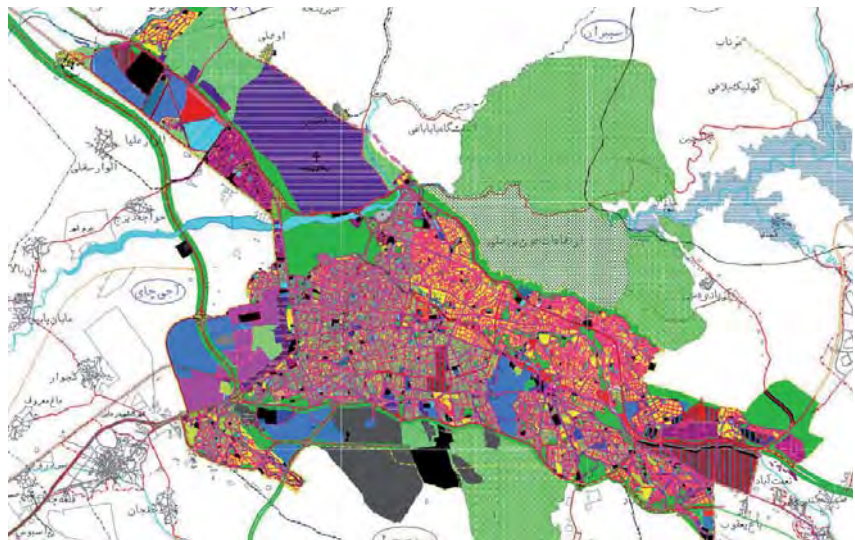
بُعد اول فراهم نمودن ابزار لازم جهت توسعه شهر است که این امر در قالب انواع طرح‌ها اتفاق افتاده است که امروزه شاهد اتمام اکثر طرح‌های شهرسازی و در نتیجه به روز نمودن ضوابط و مقررات شهرسازی هستیم.

بُعد دوم تلاش جهت مشارکت حداکثری شهروندان در برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های مختلف کلانشهر تبریز می‌باشد، چراکه امروزه مشارکت شهروندان در سرنوشت خود نه تنها یک انتخاب بلکه یک ضرورت انکارناپذیر است و این امر تحقق نخواهد یافت مگر در سایه همدلی و همراهی شهروندان و مسئولین شهر با مدیریت شهری کلانشهر تبریز.

بر همین اساس، عملکرد حوزه معاونت شهرسازی و معماری کلانشهر تبریز را طی چهارسال گذشته می‌توان در موارد ذیل خلاصه نمود:

تهیه طرح‌های توسعه شهری طرح‌های تفصیلی مناطق کلاتشهر تبریز

طرح تفصیلی، سند راهبردی و اجرائی شهر و تنها ابزار و ساز و کار مدیریت شهری است که شکل دهنده وضعیت کالبدی-اقتصادی و حتی اجتماعی و فرهنگی شهر می باشد، حدود ۳۰ سال قبل در سال ۱۳۵۸، اولین طرح تفصیلی شهر تبریز با جمعیت و مساحتی کمتر از ۱/۳ وضع فعلی تهیه گردید. متعاقب تصویب طرح جامع سال ۱۳۷۴ می بایست دومین دوره طرح‌های تفصیلی شهر تهیه می شد که متأسفانه با بیش از ده سال تاخیر در سال ۸۵ مناطق ۳ و ۴ شهرداری و در سال ۸۷ و ۸۸ مناطق ۱، ۲، ۵، ۶، ۷ و ۸ شهرداری با هزینه‌ای بالغ بر ۶/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به تصویب رسید.



طرح‌های موضعی و طراحی شهری

به منظور ایجاد فرایند توسعه شهری و تبدیل بافت‌های ناکارآمد به پهنه‌های ارزشمند و نیز برای ارتقاء کیفیت محیط شهری و اصلاح شرایط نامطلوب کالبدی و عملکردی تهیه طرح و برنامه و ضوابط و مقررات خاص ضروری است؛ در همین راستا اهم طرح‌های در دست اقدام حوزه شهرسازی به قرار زیر است:

۱- طرح موضعی شمس آباد

۲- طراحی شهری محور دروازه تهران

۳- طرح موضعی مایان

۴- طرح موضعی درب گجیل

۵- طرح باغ شهرها

۶- ساماندهی آرباداره سی و منطقه توریستی- رفاهی پیرامون سد شهیدمدنی

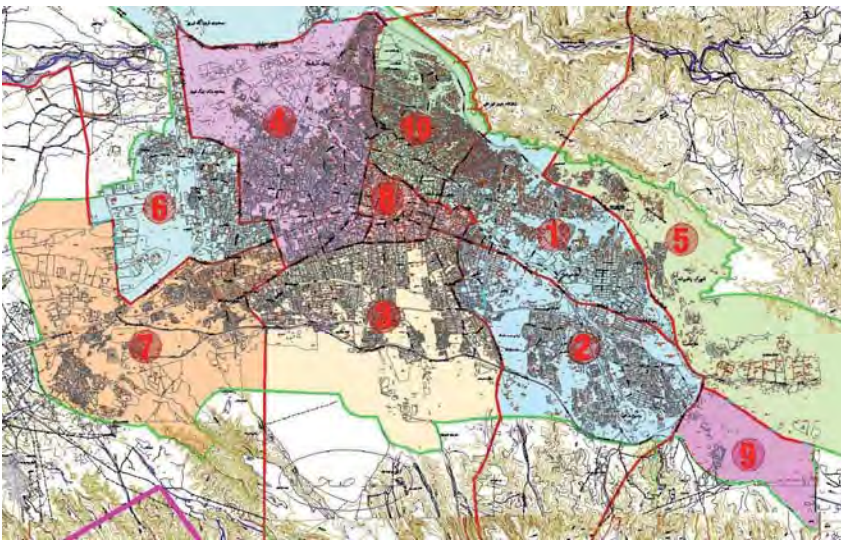
تصویب تقسیمات شهری شهر تبریز به ده منطقه شهری توسط وزارت کشور

تا قبل از سال ۸۸ نقشه منطقه بندی مصوب برای شهر تبریز وجود نداشته و بنابراین اداره شهر براساس تقسیم بندی توافقی و موافقت ضمنی مراجع بالاتر صورت می گرفت که این امر مسائلی را در زمینه اخذ امکانات دولتی و اصلاح ساختار اداری به دنبال داشت. بر این اساس حوزه ی معاونت شهرسازی و معماری با توجه به ضرورت و اهمیت بازنگری در تعیین تقسیمات جدید مناطق شهری که هم در راستای توسعه عدالت اجتماعی بوده و هم توسعه پایدار شهری را مد نظر قرار بدهد، با ملاک عمل قرار دادن شرح خدمات وزارت کشور در زمینه ی منطقه بندی و تقسیمات طرح جامع شهر اقدام به منطقه بندی جدید نمود که از مزایا و نتایج منطقه بندی جدید کلانشهر تبریز می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱. توسعه ی پایدار و اصولی تمام مناطق.

۲. توزیع متعادل منابع درآمدی

۳. توسعه ی عدالت اجتماعی،



۴. توسعه زیرساختها و روساختهای مناطق
۵. نظارت بهینه از طرف مدیریت منطقه بر فعالیتهای انجام شده در آن
۶. دسترسی آسان و امن شهروندان به مناطق شهرداریها
۷. تدقیق مرزهای مناطق
۸. نظارت دقیق بر حریم شهر
۹. اصلاح ساختار اداری و تشکیلاتی سازمان شهرداری شهر تبریز، این طرح پس از بررسی و تصویب در وزارت کشور طی نامه شماره ۸۷۱۵۰/۳/۳۴ مورخه ۸۷/۵/۱۲ به استانداری ارسال و استانداری آذربایجان شرقی طی نامه شماره ۱۱/۴۱/۶۰۵۷۱ مورخه ۸۷/۵/۲۵ طرح مذکور را جهت اجرا به شهرداری ابلاغ نمود و شهرداری تبریز نیز باستناد آن منطقه بندی جدید را با در نظر گرفتن وضعیت موجود شهرداریهای مناطق ابلاغ نمود.

تفاهم نامه تهیه طرح جامع - راهبردی شهر تبریز

در سال ۱۳۷۴ دومین طرح جامع کلانشهر تبریز که در واقع اولین طرح جامع بعد از انقلاب به شمار می آید توسط "مهندسين مشاور عرصه" تهیه گردید و به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران رسید. با توجه به اینکه افق طرح جامع به اتمام رسیده است و با در نظر گرفتن مشکلات عدیده کلانشهر تبریز ضرورت تهیه طرح جامع با نگرش راهبردی بیش از پیش احساس می گردد که بر این اساس در جلسه مورخ ۸۸/۲/۱۰ در شهر تبریز در حضور معاون محترم شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و با شرکت ریاست محترم کمیسیون عمران و توسعه شورای اسلامی کلانشهر تبریز و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز و سرپرست حوزه شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی در خصوص تهیه طرح جامع تبریز تشکیل و تفاهم نامه ای میان شورای اسلامی کلانشهر تبریز و شهرداری تبریز و سازمان مسکن و شهرسازی به امضاء رسید و مقرر گردید طرح جامع تبریز با دیدگاه و نگرش راهبردی تهیه گردد که به دنبال تصویب بودجه‌ی آن در سومین دور سفر ریاست جمهوری، اقدامات تا پایان سال ۸۹ تهیه و ابلاغ شود.

طرح مجموعه شهری و ریز پهنه بندی خط زمین لرزه ای تبریز

طرح مجموعه شهری تبریز و ریز پهنه بندی زلزله با محوریت شهر تبریز که به ترتیب توسط "مهندسين مشاور زیستا" و "مهندسين مشاور تهران پاور" تهیه می شود در تبیین چشم اندازها به دلیل موقعیت چهارراهی ممتاز خود در کریدورهای بین المللی و نزدیکی به کشورهای همجوار درحوزه قفقاز و اروپا و جایگاه آن در نظام سلسله مراتبی کشور به یکی از مراکز ارائه ی خدمات برتر و جذب سرمایه گذارهای مستقیم خارجی در سطوح منطقه ای، ملی و بین المللی تبدیل شده و به سهم هدف گذاری شده خود نائل آمده است .

تحلیل و عوامل آسیب پذیری لرزه ای، با رشد سریع حاشیه نشینی، تمرکز روز افزون جمعیت و گسترش سکونت گاه های انسانی، رعایت نکات فنی و ایمنی در ساخت و سازهای شهری، سطح، سهم و توزیع کاربریهای شکل دهنده ساختار شهر تبریز، روند جمعیت پذیری و سلسله مراتب شبکه معابر شهر، توزیع فضائی پارکها و فضاهای سبز، که تمامی عوامل فوق الذکر، نقش شهرداری تبریز را در مأموریت و رهبری منطقه از نظر هدایت و مشارکت و همکاری در تهیه طرحها از نظر مجموعه توسعه یافته از نظر ارتباطی، زیبا و امن که به ساکنان زندگی راحت توأم با آرامش با هدف حفظ کرامت انسانی و عدالت اجتماعی را ارائه می نماید انکار ناپذیر می باشد که معاونت شهرسازی و معماری در روند کلیه مراحل نقش انکار ناپذیری را ایفاء می نماید.

این طرح در سال ۸۸ به تصویب رسیده است



سینارهای علمی - تخصصی شهرسازی و معماری



نخستین هم‌اندیشی معماری ایرانی - اسلامی

در راستای منویات مقام معظم رهبری در ابلاغ سیاستهای کلی برنامه پنجم توسعه مبنی بر هویت بخشی به سیمای شهر، بازآفرینی و روزآمدسازی معماری ایرانی - اسلامی، معاونت شهرسازی و معماری اقدام به برگزاری اولین هم‌اندیشی معماری ایرانی - اسلامی با حضور جمعی از کارشناسان و اساتید دانشگاه، مدیران سازمان ها، اعضای محترم شورای اسلامی شهر و شهردار محترم تبریز نمود که آقای دکتر حسین سلطانزاده مدیر گروه پژوهشهای فرهنگی و اسلامی و صاحب نظر در مباحث معماری ایرانی - اسلامی به ارائه دیدگاههای خود در این زمینه پرداخت.

برگزاری اولین مسابقه معماری سال تبریز در سطح استان

به منظور روزآمدسازی و بازآفرینی هویت معماری ایرانی - اسلامی در سیمای شهر، حوزه معاونت شهرسازی و معماری اقدام به تدوین اهداف کلان، راهبردها و سیاستهای مربوط به آن و به تبع آن اقدام به تبیین راهکارهای اجرایی جهت دست یابی به هویت بومی نمود. از اینرو باتوجه به اینکه شهر تبریز خاستگاه یکی از مکاتب مهم هنری و معماری به نام سبک آذری (مکتب تبریز) است، این معاونت با برگزاری کنفرانس ها، سیمینارها، مسابقات و دوره های مختلف سعی در احیای مکتب تبریز نموده است. بطوریکه در این راستا اولین مسابقه معماری سال تبریز در اردیبهشت ۱۳۸۸ برگزار و در نهایت به برندگان طرحهای برتر و منتخب از طرف هیأت داوران در دو گروه ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی در مراسم اختتامیه لوح تقدیر و جوایز ارزندهای اهداء گردید.

مشارکت در برگزاری دومین کنفرانس طراحی و معماری داخلی

در راستای شناساندن جایگاه و نقش معماری داخلی در مبحث الگوی مصرف، انرژی و فرهنگ بومی، دومین کنفرانس طراحی و معماری داخلی با مشارکت شهرداری تبریز با حضور قریب به ۶۰۰ تن از اساتید و متخصصان و دانشجویان و همچنین مسئولین شهر برگزار شد و در مراسمی باشکوه از پیشکسوتان عرصه معماری و معماری داخلی و چهره ماندگار این عرصه تجلیل گردید که رئیس شورای اسلامی شهر تبریز و معاون شهرسازی و معماری شهردار تبریز از جمله سخنرانان آئین افتتاحیه این کنفرانس بوده‌اند.

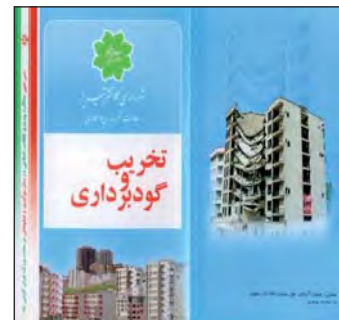
چاپ و نشر کتابچه های آموزش شهروندی

طی سالهای گذشته این حوزه با چاپ و نشر ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی کلانشهر تبریز، دستورالعمل طراحی نمای ابنیه (ساختمان) در خیابانهای جدیدالاحداث، شهرسازی برای همه و تخریب و گود برداری سعی در ایجاد وحدت رویه در مناطق و نهادینه نمودن عمل به این ضوابط در شهروندان نموده است.

تشکیل دبیرخانه ی ستاد توانمندسازی و ساماندهی سکونت گاه های غیررسمی

اسکان غیررسمی و حاشیه نشینی یکی از پیامدهای توسعه شتاب زده و بدون برنامه در جوامع در حال توسعه محسوب می شود. تبریز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران با این مشکل دست به گریبان است و پهنه های حاشیه نشین در شمال، شمالغرب و قسمتی در جنوب و جنوب غرب گسترده شده است که جمعیتی بالغ بر ۳۵۰ هزار نفر را شامل می گردد. بعد از سال ۱۹۷۰ میلادی سیاست دولتها و سازمان های بین المللی در برخورد با این بافتها ارتقاء کیفیت سکونت و تامین خدمات اولیه با عنوان توانمندسازی بوده است که در این راستا آئین نامه ستاد توانمندسازی و ساماندهی سکونت گاه های غیررسمی و در سال ۸۴ تصویب گردید که ریاست آن برعهده فرماندار شهرستان تبریز و دبیری آن بر عهده شهردار شهر تبریز است ، دبیرخانه ستاد از مهرماه ۱۳۸۷ در معاونت شهرسازی و معماری آغاز به کار نموده است

لازم به توضیح است که از سال ۸۶ طرح بهسازی و اصلاح بخش مسکن در چهار محله سیلاب قوشخانه - احمدآباد - خلیل آباد و ملا زینال با مشارکت بانک جهانی و وزارت مسکن و شهرداری تبریز با هزینه ای بالغ بر ۱۲۰ میلیارد ریال صورت می گیرد که شامل فعالیتهای عمرانی (احداث مدرسه ، درمانگاه، ورزشگاه و ...)، توانمندسازی و ظرفیت سازی می باشد.



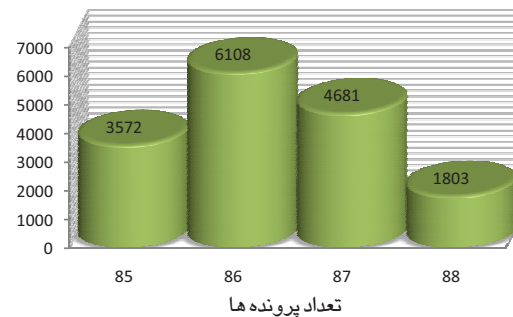
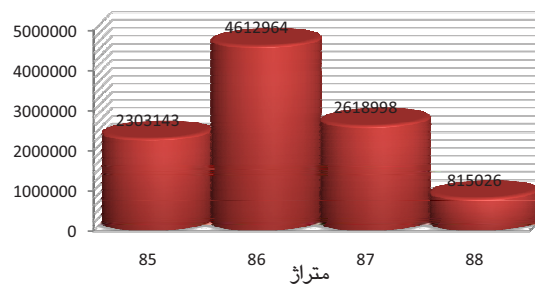


کنترل سازه

شرایط زمین شناسی و واقع شدن شهر تبریز روی خط گسل ضرورت توجه و رعایت مقررات ملی و آئین نامه های فنی را دو چندان می کند، فلذا در راستای کنترل و نظارت بر این امر واحد کنترل سازه متشکل از مهندسین مبرز و اساتید دانشگاه و عضو سازمان نظام مهندسی استان وظیفه ی تطبیق نقشه های ساختمانی با استانداردها و مقررات ملی را به عهده دارند که عملکرد آنها طی سالهای ۸۵ تا ۸۸ به شرح ذیل می باشد.

تعداد پرونده های کنترل شده در این واحد به شرح ذیل می باشد

سال	تعداد پرونده ها	مترائز بر حسب متر مربع
۸۵	۳۵۷۲	۲۳۰۳۱۴۳
۸۶	۶۱۰۸	۴۶۱۲۹۶۴
۸۷	۴۶۸۱	۳۶۱۸۹۹۸
۶ ماهه اول ۸۸	۱۸۰۳	۸۱۵۰۲۶



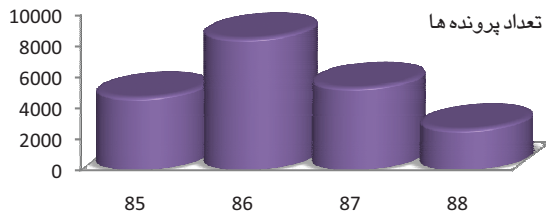
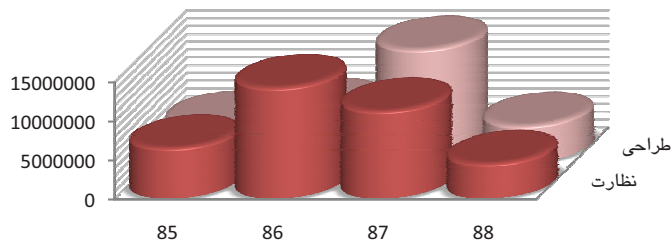
نظام معماری

واحد نظام معماری یکی از واحدهای شاخص در حوزه معاونت شهرسازی و معماری است که وظیفه ثبت و کسر سهمیه مهندسين ناظر و طراح در کليه رشته های هفتگانه قبل از صدور پروانه را بر عهده دارد، در این واحد علاوه بر ثبت و کسر سهمیه، کنترل مدارک مربوط به نقشه جات و برگ تعهدات نظارت مهندسين صورت می گیرد.

تعداد پرونده های ثبت شده

سال	تعداد پرونده	نظارت برحسب متر	طراحی برحسب متر
۸۵	۶۸۱ فقره	۶۴۷۹۹۶۲	۴۹۰۱۷۱۲
۸۶	۸۴۷۶ فقره	۱۴۲۴۲۳۶۹	۶۵۷۰۸۲۵
۸۷	۵۳۰۴ فقره	۱۱۲۴۷۶۶۶	۱۴۵۶۳۵۰۵
۶ ماهه اول ۸۸	۲۶۱۱ فقره	۴۴۸۵۷۴۲	۴۷۸۹۹۱۷

تعداد پرونده های مربوط به اصلاح نقشه در طول پنج سال حدود ۱۵۰۰ می باشد.



تشکیل دبیرخانه کمیسیون بند ۱۲-۶

دبیرخانه کمیسیون بند ۱۲-۶ طرح جامع تبریز (حریم شهر) به منظور ساماندهی به فعالیت‌های حریم شهر برای نخستین بار از اواخر سال ۸۵ در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز تشکیل و شروع به کار نمود. وظیفه اصلی این کمیسیون رسیدگی به موضوع فعالیت در حریم شهر تبریز و موافقت و یا عدم موافقت با درخواست‌های ارائه شده در این زمینه می باشد.

اعضاء کمیسیون متشکل از نمایندگان ارگانهای زیر است:

- ۱- استانداری آذربایجان شرقی
- ۲- فرمانداری شهرستان تبریز
- ۳- سازمان صنایع و معادن استان
- ۴- سازمان جهاد کشاورزی استان
- ۵- سازمان مسکن و شهرسازی استان
- ۶- اداره کل حفاظت محیط زیست
- ۷- مشاور مادر طرح تفصیلی تبریز
- ۸- شهرداری تبریز

از بدو تشکیل این کمیسیون ۱۹ جلسه رسمی تشکیل گردیده و حدود ۳۰۰ مورد پرونده به دبیرخانه ارجاع شده است که از اهم مصوبات آن می توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. موافقت با ایجاد منطقه ویژه اقتصادی سهلان (۵۰۰ هکتار)
۲. موافقت با احداث کارخانه بزرگ روغن سازی صنعتی بنیاد مستضعفان (۸۰ هکتار)
۳. موافقت با احداث چندین مورد ورزشگاه بزرگ و سالن ورزشی ۴منظوره
۴. موافقت با ایجاد و توسعه چندین کارگاه و کارخانه به منظور اشتغال زایی.

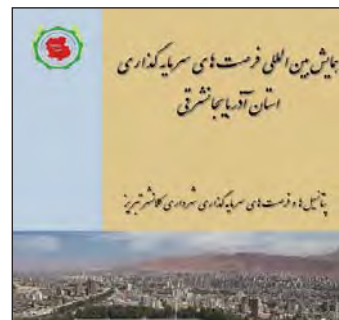
کسب مقام دوم مقررات ملی ساختمان کشور توسط شهرداری تبریز

نخستین همایش ملی ساختمان در روزهای ۳۰ تیر لغایت اول مرداد ماه سال ۸۸ با راهبری و سیاستگذاری وزارت مسکن و شهرسازی و با محورهای اصلی ضمانت های اجرائی مقررات ملی ساختمان، فن آوریهای نوین در صنعت ساختمان و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن برگزار گردید. همزمان با برگزاری نخستین همایش ملی ساختمان برای اولین بار در کشور نشان عالی مقررات ملی ساختمان به برگزیدگان برتر سراسر کشور اهدا گردید. در این همایش که کلیه شهرداریهای مراکز استانهای کشور شرکت داشتند شهرداری تبریز با کسب مقام دومی این همایش موفق به دریافت تندیس و لوح مقررات ملی ساختمان و تقدیرنامه از وزیر محترم مسکن و شهرسازی گردید.



کتابچه فرصت های سرمایه گذاری کلانشهر تبریز

معاونت شهرسازی و معماری با تشکیل تیمی مرکب از کارشناسان خود با تلاش شبانه روزی توانست گزارشی از انواع طرحها و فرصت های سرمایه گذاری را بصورت مبسوط و مجلد به دو زبان فارسی و انگلیسی تهیه نماید که دستاورد آن تنها سند ارائه شده به کلیه مدعوین و سرمایه گذاران خارجی دعوت شده به همایش بین المللی فرصت های سرمایه گذاری استان آذربایجان شرقی در اردیبهشت سال ۸۸ و تنها راهنمای آنها در معرفی و شناخت پتانسیلها و فرصتهای مذکور بوده است.



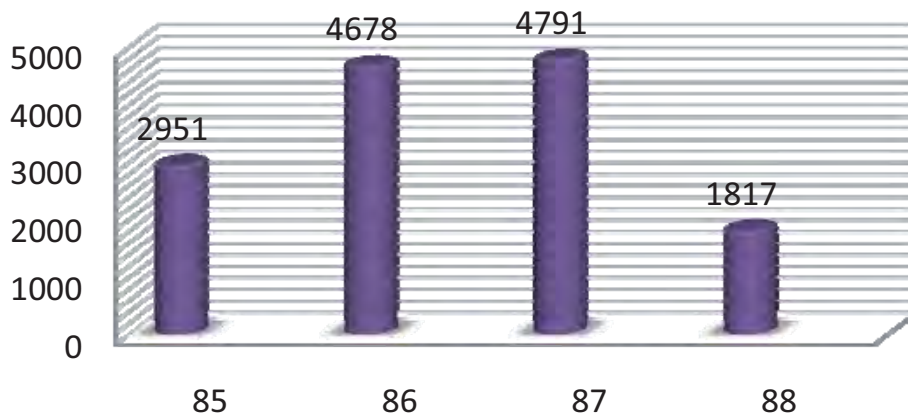
توافقنامه فی مابین شهرداری تبریز و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

پروانه ساختمان یکی از مجوزهای ۱۹ گانه صادره توسط حوزه های شهرسازی شهرداریهای مناطق می باشد که این مجوز ملاک میزان ساخت و ساز شهری است. از این رو بررسی آمار پروانه های ساختمانی با جزئیات مندرج در نمودارهای ترسیمی به تفکیک مناطق و مقایسه آنها در افزایش و یا کاهش در سالهای مشخص نشانه رونق و یا رکود در صنعت ساختمان است. آمار ذیل نشان دهنده تعداد پروانه ساختمانی صادر شده در سالهای ۸۵ تا ۸۸ می باشد.

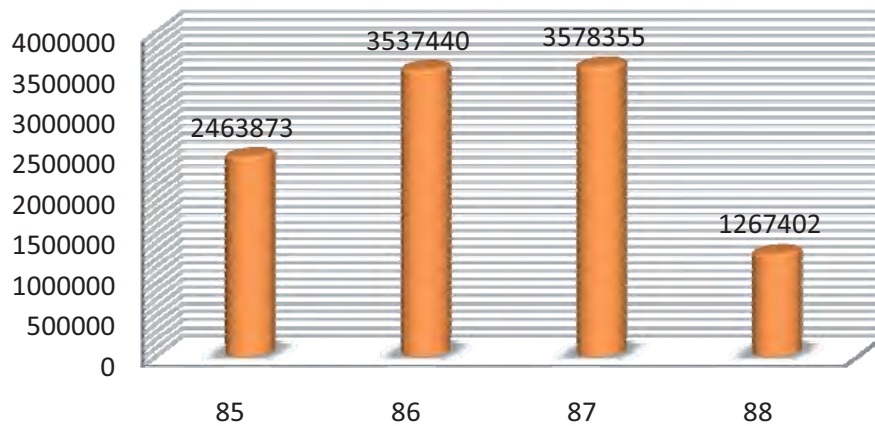
در اجرای آئین نامه (شیوه نامه) ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی ساختمان و جهت جلوگیری از ایجاد مشکلات در امر صدور پروانه ساختمانی و ارائه خدمات بهتر به شهروندان، از تاریخ ۱۵/۱۰/۸۵ اجرای شیوه نامه به صورت مرحله ای انجام گردید که از نکات مهم این توافقنامه اجرای شیوه نامه در مورد پروانه های ساختمانی با تعداد ۷ طبقه سازه ای روی شالوده و بیشتر و همچنین انتخاب مهندسین مجری ذیصلاح و تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان برای ساختمانهای با تعداد طبقات مذکور می باشد.

۶ ماهه اول ۸۸		۱۳۸۷		۱۳۸۶		۱۳۸۵		
تعداد پروانه ها	زیربنای پروانه ها	تعداد پروانه ها	زیربنای پروانه ها	تعداد پروانه ها	زیربنای پروانه ها	تعداد پروانه ها	زیربنای پروانه ها	
۳۰۲	۲۳۵۴۲۸	۸۵۲	۶۶۵۹۲۱	۵۸۱	۳۷۴۱۱۴	۳۷۹	۱۸۴۶۶۰	منطقه ۱
۲۸۸	۲۵۱۷۴۳	۹۹۹	۸۶۶۱۹۱	۱۲۱۴	۱۱۱۳۹۳۷	۶۸۴	۶۸۶۳۱۳	منطقه ۲
۳۵۴	۲۳۰۳۱۱	۱۰۲۹	۷۴۷۳۶۲	۱۰۱۲	۶۳۰۲۲۶	۵۲۲	۴۸۹۳۳۸	منطقه ۳
۴۰۶	۲۱۳۵۸۰	۱۰۱۶	۵۱۵۹۲۸	۷۹۱	۵۴۴۲۰۳	۵۱۰	۲۲۸۸۸۹	منطقه ۴
۲۰۱	۲۳۵۳۲۵	۴۱۹	۴۳۳۲۱۲	۶۶۴	۵۵۸۶۵۲	۴۴۱	۵۲۱۰۵۵	منطقه ۵
۶۷	۲۴۵۵۹	۱۵۳	۵۷۸۴۱	۱۳۰	۷۲۱۰۴	۸۳	۳۶۳۴۸	منطقه ۶
۹۰	۳۵۸۶۶	۱۶۷	۱۵۲۵۹۵	۲۰۵	۱۸۴۸۶۰	۲۸۶	۲۱۹۷۶۱	منطقه ۷
۵۹	۴۰۵۹۰	۱۵۶	۱۳۹۳۰۵	۸۱	۵۹۳۴۴	۴۷	۹۸۲۰۶	منطقه ۸
۱۸۱۷	۱۲۶۷۴۰۲	۴۷۹۱	۳۵۷۸۳۵۵	۴۶۷۸	۳۵۳۷۴۴۰	۲۹۵۱	۲۴۶۳۸۷۳	جمع کل

نمودار مقایسه ای تعداد پروانه های ساختمانی
صادره از شهرداریهای مناطق هشستگانه تبریز



نمودار مقایسه ای زیربنای پروانه های ساختمانی
صادره از شهرداریهای مناطق هشستگانه تبریز





امور کمیسیون ماده پنج معاونت شهرسازی و معماری

۱. به استناد ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون ماده پنج وظیفه ی بررسی و تصویب و تغییرات بعدی طرحهای تفصیلی را برعهده دارد .
- این واحد براساس وظایف محوله نسبت به بررسی کارشناسی و تکمیل پروندههای ارجاعی از مناطق شهرداری تبریز و استعلام از مهندسین مشاور تهیه کننده ی طرح تفصیلی و نهایتا ارسال به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج مستقر در سازمان مسکن و شهرسازی استان و پیگیری پرونده های مذکور را بر عهده دارد.
- معاون شهرسازی و معماری به استناد ابلاغیه شهردار محترم تبریز و رئیس کمیسیون ماده پنج، عضو کمیته کار کمیسیون ماده مذکور می باشد.

تعداد پرونده های ارجاعی شهرداری

سال	جلسات کمیته کار	جلسات کمیسیون ماده پنج	مصوبات
۸۵	۴۰	۱۸	۱۴۵
۸۶	۴۲	۲۰	۱۷۳
۸۷	۳۹	۱۰	۱۴۵
۶ ماهه اول ۸۸	۲۰	۷	۸۹

اهم مصوبات کمیسیون ماده پنج

۱. پروژه احداث مجتمع تجاری، تفریحی و هتل چهارستاره لاله در شهرک فرشته باغمیشه
۲. ۱۵ مورد جایگاه CNG
۳. پروژه ی تجاری مسکونی متعلق به شرکت خانه سازی باغمیشه واقع در جاده اتل گلی
۴. پروژه ی مجتمع تجاری خدماتی اداری بانک ملی واقع در میدان شهید فهمینه
۵. پروژه تجاری، خدماتی، تفریحی اطلس واقع در نگین پارک ولیعصر
۶. پروژه تجاری خدماتی بلوار واقع در بلوار ۲۹ بهمن
۷. پروژه تجاری خدماتی اداری مؤسسه مالی اعتباری سینا واقع در دروازه تهران، سه راهی ولیعصر
۸. طرح ساماندهی انتهای خیابان مارالان
۹. طرح موضعی میدان افلاک نما
۱۰. مرکز تجارت جهانی فرش واقع در انتهای گلکار
۱۱. طرح های تفصیلی مناطق ۳ و ۴ و ۶ طرح جامع شهر تبریز
۱۲. پروژه آیسان تبریز در محل ترمینال قدیم
۱۳. بازار میل تبریز

طرح تحلیل ساختار اداری شهرسازی و معماری

اولین اصل مدیریت در یک مجموعه و سازمان، شناخت نیروها و پتانسیلهای موجود در آن مجموعه است. معاونت شهرسازی براساس وظایف محوله مسئولیت خطیری درخصوص عمران و آبادانی شهر و تامین رفاه و آسایش شهروندان به عهده دارد و زمانی در انجام این وظایف موفق خواهد بود که از ساختار اداری سالم و قوی از نظر نیروی انسانی و فضای کالبدی و تجهیزات مدرن برخوردار باشد.

بر این اساس این حوزه نسبت به تدوین و انتشار دفترچه های تحلیل ساختار اداری در ۱۰ جلد اقدام نموده است که عناوین آن به شرح ذیل است:

- ۱- تحلیل ساختار اداری
 - ۲- ساختار اداری و شرح وظایف
 - ۳- فرمهای درخواست گواهی های شهرسازی
 - ۴- مجوزهای صادره شهرسازی
 - ۵- فرایند صدور مجوزهای شهرسازی
 - ۶- بررسی مجدد فضاهای اداری
 - ۷- اهم ضوابط و مقررات شهرسازی
 - ۸- ساختار اداری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز
 - ۹- جزوه ی آموزش کارشناسان فنی
 - ۱۰- مشخصات پرسنل شاغل در شهرسازی
- دفترچه های فوق در شورای اداری شهرداری تبریز مورد تأیید و طی نامه شماره ۲۰۷۶/۵۷/۳ مورخه ۱۵/۵/۸۷ به شهرداریهای مناطق ابلاغ گردیده است.



تدوین ضوابط و مقررات جدید شهرسازی و معماری:

معاونت شهرسازی در راستای سیاست به روز رسانی ضوابط و ضوابط و جوابگویی به نیازهای روزآمد شهری نسبت به تدوین ضوابط جدید در عرصه ی شهرسازی و معماری اقدام نموده است که از آن جمله می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

۱. دستور العمل شماره ۹۱/۵۷/۳ - ۸۶/۱/۱۶ مبنی بر تعریض گذرهای کمتر از ۴ متر در راستای خدمات دهی در مواقع اورژانسی و مدیریت بحران
۲. پیشنهاد معافیت اخذ پروانه ساختمانی در گذرهای کمتر از ۴ متری تا ۸۰ درصد عوارض و تصویب شورای اسلامی شهر تبریز
۳. شفاف سازی ساخت و ساز شهری بویژه در مورد تعداد طبقات و نحوه ی محاسبه عوارض مصوب ماده ۱۶ تعرفه عوارض محلی و تصویب ماده ۵
۴. تدوین کتابچه ی "دستور العمل رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی" و ابلاغ آن به مناطق طی نامه شماره ۱۳۶۲/۵۷/۳ - ۸۸/۴/۱۰
۵. تدوین دستور العمل ایجاد درب اضافی در گذرهای شهری و تصویب آن در تعرفه عوارض سال ۸۸ شورای اسلامی شهر تبریز (موضوع ماده ۱۴)
۶. تدوین دستور العمل تابلوهای ساختمانی و الزام به رعایت آن در زمان صدور پروانه که طی نامه شماره ۲۰۵۶/۵۷/۳ - ۸۷/۵/۱۳ به شهرداریهای مناطق ابلاغ گردیده است.
۷. تدوین دستور العمل صدور پایان کار و عدم خلافی مرحله ای به مجتمع های مسکونی بیش از یک بلوک.
۸. تدوین دستور العمل تخفیف عوارض تا ۱۰ درصد به متقاضیانی که از طریق اینترنت و بدون مراجعه حضوری درخواست پروانه می نمایند.
۹. تدوین دستور العمل صدور مجوزهای عدم خلافی انشعاب جوابیه استعلامات براساس گزارش مهندسیین ناظر به جای مامورین فنی شهرسازی که طی نامه شماره ۲۰۰۷/۵۷/۳ - ۸۶/۵/۲۱ به شهرداریهای مناطق ابلاغ گردیده است.
۱۰. تدوین دستور العمل ناماسازی در محور تاریخی و فرهنگی و ارسال به مراجع استصوابی
۱۱. تدوین ضوابط ناماسازی در خیابانهای جدید الاحداث از جمله خیابان پاستور
۱۲. تهیه نقشه های معماری به تعداد ۲۱ شیت و نقشه های سازه به تعداد ۱۳ شیت به استاد دفترچه ی محاسبات سازه مربوط به سالن های چند منظوره حوادث غیر مترقبه (ورزشی - اورژانسی) که بعنوان محل اسکان موقت در مواقع بحرانی قابل استفاده است و طی نامه ی شماره ۳۱۷/۵۷/۳ مورخه ۸۷/۱/۳۱ ابلاغ گردیده است.
۱۳. ایجاد وب سایت معاونت شهرسازی و معماری به آدرس www.tshs.ir در راستای استفاده از فن آوری اطلاعات و دسترسی آسان شهروندان به ضوابط و مقررات، فرمها و آخرین اخبار شهرسازی.



ضوابط احداث پارکینگ طبقاتی در شهر:

به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری در خصوص ضوابط احداث پارکینگ طبقاتی که مورد تایید مشاور مادر طرح تفصیلی قرار گرفته و در سومین جلسه کمیسیون ماده پنج در تاریخ ۱۳/۳/۸۶ مورد تصویب قرار گرفته است:

۱. حداکثر طبقات برای پارکینگ های غیر مکانیکی و غیر خودکار و با دسترسی رمپی ۵ طبقه است.
۲. میزان عقب کشی بنا از ضلع مجاور معبر ۵ متر.
۳. سطح اشغال تا ۵ طبقه پس از عقب کشی ۵ متری از لبه قطعه، ۱۰۰ درصد زمین
۴. در طبقه همکف و زیرزمین پارکینگ های طبقاتی احداث مجتمع های تجاری - خدماتی مجاز می باشد.

استاندارد اجباری آسانسورهای برقی در ساخت و سازهای شهری

با حضور نمایندگان دستگاههای اجرایی ذی ربط، دستور العمل اجرائی "استاندارد ملی مقررات ایمنی ساختمان و نصب آسانسورهای برقی" بررسی و در نهایت دستور العمل مذکور از طرف معاونت شهرسازی و معماری طی نامه شماره ۳/۵۷/۴۶۰۴ - ۲۷/۱۰/۸۶ به شهرداریهای مناطق شهر تبریز ابلاغ گردید که به موجب آن مقرر گردیده سازمان نظام مهندسی آموزشهای لازم را برای مهندسان مکانیک و برق ارائه دهد و اداره کل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان لیست فروشندگان آسانسور (اشخاص حقوقی) را در سطح استان تهیه و ارسال نماید و مقرر گردید شهرداری در زمان صدور مجوز تهیه نقشه و پروانه لیست مزبور را به متقاضیان ارائه و مالکان را به استفاده از لیست مزبور الزام نماید و در این راستا شرکت های نصاب نیز موظفند از شرکت های بازرسی فنی، گواهی ایمنی و کیفیت آسانسور را اخذ و به مالکان ساختمان ها تحویل دهند. که این ابلاغیه تاثیر بسزائی در امر افزایش کیفیت آسانسورهای نصب شده در ساختمانها و کاهش تلفات جانی و مالی ناشی از خرابی آسانسورها و شفاف شدن وظایف عوامل دخیل داشته است.

ضوابط و مقررات احداث پارکینگ :

در جهت ایجاد وحدت رویه در کنترل پلان های پارکینگ نقشه های معماری تهیه شده بر اساس مجوزهای نقشه در سطح شهرداری های مناطق و جلوگیری از اعمال دیدگاهها و سلیقه های مختلف دستور العمل مربوطه به شماره ۳/۵۷/۳۳۳۳ - ۱۰/۸۶/۸۶ به شهرداری های مناطق شهر تبریز ابلاغ گردیده است که در آن ضوابط و مقررات نحوه ی ایجاد پارکینگ در شرایط مختلف اعم از گذرهای متفاوت، پارکینگهای تجمعی و یا مستقل و نیز نحوه احداث رمپ با شیب های منفی - مثبت و همچنین نحوه احداث درب پارکینگ در کوچه ها، گذرها و شوارع ارائه شده است.

شهرک خاوران

محدوده طرح توسعه شهری خاوران با هدف تأمین اراضی معوض مسیر گشایی و اجرای طرح تفصیلی شهر تبریز در سالهای ۷۰ الی ۷۱ تملک گردیده لیکن مرور زمان که ناشی از وجود ایده ها و طرحهای موازی شهرسازی در شهرستان تبریز بوده آن را دستخوش تحولات جدی نموده و محدوده آن را به ضلع غربی جاده زرنق و علی‌الخصوص اراضی ناهموار غرب خاوران منتقل نموده است.

طرح شهرک خاوران با جمعیت پذیری ۱۶۰ هزار نفر و با مساحت ۸۰۰ هکتاری در سال ۸۴ در شورای عالی شهرسازی و معماری و با بازنگری در نحوه اعمال کاربریها در سال ۸۷ بعنوان طرح آماده سازی به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده و با تدبیر شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر، منطقه ۹ تبریز در راستای عملیاتی نمودن طرح در آبانماه سال ۸۷ شروع بکار نمود.

فشار ناشی از انتظار ۲۰ ساله علی‌الخصوص از سوی اعضای تعاونیهای مسکن که به مرور زمان موجب گردیده بود تعاونیهای مسکن در نقش تعاونیهای زمین عمل نموده و تمامی بار وارده برای تأمین آن به شهرداری منتقل شود که این مهم با تلاش شهرداری و همکاری قریب به اتفاق تعاونیها تا حدودی تعدیل گردیده است و عمده توان شهرداری منطقه ۹ نیز صرف این مهم شده است.

طرح توسعه شهری خاوران چه در مقیاس کمی و چه از دیدگاه کیفی کلیه ویژگیها و مشخصه های اساسی یک شهر جدید مسکونی را دارا می باشد مضافاً اینکه استقرار در منطقه ویژه جنوب شرق تبریز، محصور به اتوبان های شهید کسایی و تبریز زنجان و جاده تهران و راه آهن بر اهمیت آن افزوده است. لیکن با نگاهی مختصر به چهار چوب سازمان مدیریتی شهرهای جدید که با پشتوانه علمی و عملی در کشور فعالیت می کنند این منطقه نیز ناگزیر است برای نیل به اهداف مشابه و حتی سنگین تر، خود را محدود به چارچوب تشکیلاتی مناطق شهرداری که رسالت اصلی آنها اداره

شهر موجود و نه ایجاد شهر جدید میباشد ننموده و ساختار اداری خود را با هدف رفع نیازمندیهای ویژه منطقه ایجاد نماید که از آن جمله میتوان ایجاد سازمان توسعه و عمران و یا ایجاد معاونت تأسیسات زیر بنایی با تقویت ساختار اداری و مالی مجموعه فنی منطقه را به عنوان راهکارهایی برای این منظور پیشنهاد نمود.

همزمان با راه اندازی شهرداری منطقه ۹ ایده عدم افزایش تصدی گری شهرداری در تمرکز زدایی با در پیش رو گرفتن روشهای برون سپاری، انجام بخشی از تکالیف و نیز مشارکت بخش خصوصی در ایجاد شهر، مد نظر بوده است که یقیناً "چارچوب اداری منطقه به شکل متعارف آن، پاسخگوی نیازمندیهای مشارکت بخش خصوص نبوده و ایجاد سازمان توسعه و عمران منطقه ۹ در این میان بسیار راهگشا خواهد بود.

طرح خاوران متشکل از سه بخش عمده محدوده تملک شهرداری، محدوده معروف به آذران که مجموعه ای از تعاونیها متولی ایجاد آن میباشد و بخش ۲۰۰ هکتاری با کاربری طراحی مجدد می باشد.

– محدوده ۳۱۵ هکتاری ضلع غربی جاده زرنق:

– پس از معلق و مسکوت ماندن ۹۳۰ هکتار اراضی ضلع شرقی جاده زرنق از طرح خاوران که بر اساس توافقات فیما بین توسط اشخاص و تعاونیهای مسکن در ازای تعهد واگذاری اراضی مسکونی به تملک شهرداری درآمده است کل مطالبات ۹۳ هکتاری مسکونی این عده به ناچار کلاً" بایستی از محدوده مصوب ۳۱۵ هکتاری ضلع غربی جاده زرنق (طرح مصوب) تأمین گردد که با انجام تدابیری این مشکل تقریباً" مرتفع شده است.

– با این وجود کلیه مسئولیتهای آماده سازی تا تحویل به تعاونیها و اشخاص در این محدوده بر عهده شهرداری منطقه میباشد.

- در حوزه شهرسازی پس از آغاز به کار شهرداری منطقه نظرات شهروندان دلسوز و متخصصین علی‌الخصوص مشاور مادر تبریز حاکی از لزوم بازنگری و انجام اصلاحاتی در طرح محدوده تملک شهرداری بوده که این مهم بوقوع پیوست .

- در مقوله مسائل عمرانی و آماد سازی بیشتر تلاش منطقه بر آن است تا از تصدی‌گری در این زمینه کاسته و از پتانسیل های قوی بخش خصوصی استفاده نماید.

- اگر چه جلب مشارکت بخش خصوصی عمدتاً به لحاظ محدودیتهای ساختار اداری ، مشکلات خاص خود را دارد از سوی دیگر نقشه های اجرایی آماده سازی از طریق مهندسین مشاور طرف قرارداد تا مرحله واگذاری به پیمانکار تهیه گردیده و در همین راستا با عقد قراردادی بمبلغ ۲۰ میلیارد ریال اولین پروژه آماده سازی خاوران در محدوده تملک شهرداری به سازمان همیاری و اگذار گردیده است که پیش بینی زمان اتمام آن پایان فروردین ماه سال آتی میباشد و اسناد و مدارک ما بقى آماده سازی تا زیر آسفالت به مبلغ ۲۰ میلیارد ریال نیز برای واگذاری به پیمانکار آماده است که در صورت استقبال تعاونیها در تأمین هزینه آماده سازی در این مهم نیز به زودی به وقوع خواهد پیوست.

در بحث آماده سازی نیز این منطقه بیش از هر بحث دیگری نیازمند پشتیبانی و همکاری مسوولین شهر علی‌الخصوص متولیان تأسیسات شهری و توزیع شبکه طرح به موازات طراحی و اجرای آماده سازی می‌باشد که پیشنهاد منطقه طراحی سیستم پایدار و یکپارچه تأسیسات شهری در بستر تونل مشترک تأسیسات شهری است که این منطقه آمادگی پیگیری و اقدام برای طراحی های لازم در صورت اجماع سازمانهای تأسیسات شهری برای طراحی این سیستم را دارد.

هزینه‌ها

هزینه آماده سازی هر مترمربع محدوده تحت تملک شهرداری که حاصل کار مشاورین مختلف و جمع بندی همکاران مجموعه فنی منطقه است بشرح زیر اعلام می شود:

- آماده سازی در معنای عام کلمه شامل اجرای معابر و هدایت آبهای سطحی آسفالت ۱۰۰۰۰۰ ریال

- اجرای گره‌های ترافیکی با جاده باسمنج و اتوبان تبریز زنجان و ابنیه فنی بلها ۲۰۰۰۰ ریال

- تونل مشترک تأسیسات شهری ۱۱۵۰۰۰ ریال

- شبکه توزیع تأسیسات شهری ۱۴۰۰۰۰ ریال

جمعاً ۳۷۵۰۰۰۰ ریال

با توجه به نسبت ۲ به یک محدوده اجرایی با کاربریهای انتفاعی ، از جمله قطعات مسکونی ، سهم هر مترمربع از این اراضی به ازای آماده سازی کل محدوده ۷۵ هزار تومان میباشد که به استثنای هزینه شبکه توزیع تأسیسات شهری که تعامل سازمانهای متولی این تأسیسات مسیر نهایی آن را مشخص خواهد نمود ما بقى به میزان حدود ۴۵ هزار تومان است که برای رفاه شهروندان عزیز، شهرداری منطقه فعلاً" با دریافت ۲۲ هزار تومان به ازای هر مترمربع نسبت به واگذاری قطعات اقدام می نماید و مابقی هزینه‌ها نیز در حین صدور پروانه اخذ خواهد شد.

برای شفافیت بیشتر و تأمین زمینه مشارکت آگاهانه شهروندان و تعاونیها ، افتتاح حساب مشترک با تعاونیها برای مدیریت مالی اقدامات در دستور کار منطقه قرار دارد.

در بحث تملک نیز شهرداری منطقه با صرف توان ویژه در طول دوره کوتاه معادل ۱۰ سال گذشته ، اراضی توافق نشده را توافق نموده است .

ضمن این که در بحث حفاظت و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز شهرداری منطقه برای کاهش تصدی‌گری، اقدام به برون سپاری این مهم در قالب عقد قرارداد با بخش خصوصی نمود که به لحاظ عدم همگرایی و تطابق ساختار فکری و اداری مجموعه شهرداری که ناشی از عملکرد سالهای متمادی بوده این موضوع محقق نگردید.

در خصوص بخش معروف به آذران که توسط تعاونی مسکن سازمان تبلیغات اسلامی و اتحادیه تعاونیهای مسکن کارکنان دولت و چند تعاونی دیگر اداره می شود خوشبختانه تعامل سازنده و مناسبی بین شهرداری و این دو مجموعه وجود دارد، علی‌الخصوص فعالیت های خوبی که عمدتاً ناشی از امکانات سازمانی آنها می‌باشد انجام داده اند و شهرداری رسالت هدایت و نظارت عالییه را عهده دار بوده است.

در بخش طراحی مجدد بخش مشهور به لکه سفید ۲۰۰ هکتاری که در پیش نویس اولیه طرح، دارای کاربری بوده که پس از توافق، طراحی و تصویب خواهد شد.

در قسمت غیر مصوب که بیشترین سرمایه گذاری اولیه شهرداری در این قسمت به مساحت ۹۳۰ هکتار صورت گرفته، باید گفت که شهرداری منطقه ضمن درخواست از مسئولین شهر و شهرداری برای پیگیری تبیین حریم و محدوده شهر تبریز در این قسمت پیگیری های مکرر علی‌الخصوص از وزارت کشور به این نتیجه رسید که حل و فصل این موضوع در حدود اختیارات مسئولین استانی میباشد.

علی‌البحال پیشنهاد منطقه که کار کارشناسی و تحقیقاتی زیادی نیز صرف آن شده طراحی و ایجاد باغ شهر بنا در آن با هماهنگی شورای شهر باسمنج می‌باشد که این ایده با استقبال گسترده سرمایه گذاران بخش خصوصی مواجه گردیده است.