



دیدگاه مرکز درباره

فرجام‌شناسی اراضی آزاد شده ناشی از انتقال پادگان ارتش از داخل محدوده تبریز

شماره: ۱۱۰-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۱۱

متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی rctbz.tabriz.ir قابل دریافت است.
آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیع‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی







مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کلا شهر تبریز

دیدگاه مرکز دربارهٔ
**فرجام‌شناسی اراضی آزادشدهٔ ناشی از
انتقال پادگان ارتش از داخل محدودهٔ تبریز**

شماره: ۱۱۰-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۱۱

حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مرکز پژوهش‌های شورای شهر تبریز است.
متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی rctbz.tabriz.ir قابل دریافت است.
آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیع‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی



عنوان اصلی: فرجام‌شناسی اراضی آزاد شده ناشی از انتقال پادگان ارتش از داخل محدوده تبریز

پدیدآور: فرشاد رشدی ملکی و رقیه سالک

ناظر: معاونت پژوهشی مرکز

نوع و شماره: دیدگاه (۲۵-۲-۱۶۵)

شماره: ۱۱۰-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۴/۱۱

متن (PDF) از طریق سایت مرکز قابل دریافت است

این متن در پرتال جامع مطالعات شهری ایران بارگذاری شده است

دریافت نظر و پیشنهاد: rctc@tabriz.ir | ۰۴۱-۲۱۰۴۰۹۰۰

آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیع‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی

فهرست مطالب

مقدمه.....	۳
۱- بررسی محدوده اراضی ارتش قبل از انتقال پادگان	۳
۲- ضرورت انتقال مراکز نظامی از شهرها	۵
۳- قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها	۶
۴- یک تجربه مشابه، یک نمونه واقعی	۷
۵- مصوبات	۱۱
۵-۱- مصوبات قانونی مرتبط با اراضی پادگان تبریز (بخش اول و دوم، اراضی ۵۶ هکتاری)	۱۲
۵-۲- سلسله مصوبات کمیسیون ماده پنج مرتبط با میدان تیر	۱۷
۶- فرجام‌شناسی	۱۸
۶-۱- بررسی فرجام اراضی ۵۶ هکتاری	۱۸
۶-۱-۱- نحوه تخصیص کاربری	۱۸
۶-۱-۲- مرجع قانونی بررسی و تصویب‌کننده طرح	۲۵
۶-۲- بررسی فرجام اراضی ۷۱ هکتاری میدان تیر	۲۷
۷- یک تصویر مطلوب	۳۰
۸- سخن آخر	۳۰

فهرست جداول

جدول شماره ۱: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار؛ بخش اول	۲۰
جدول شماره ۲: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار؛ بخش دوم	۲۱
جدول شماره ۳: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار به صورت سرجمع (محدوده ۵۶ هکتاری)	۲۱
جدول شماره ۴: کاربری‌های مصوب تغییر یافته کل اراضی نظامی (ارتش) داخل محدوده	۲۲
جدول شماره ۵: کاربری‌های مصوب اراضی میدان تیر	۲۸

فهرست تصاویر

تصویر شماره ۱- موقعیت اراضی نظامی (ارتش) داخل محدوده شهر تبریز	۴
تصویر شماره ۲: دیاگرام توالی و ارتباط مصوبات	۱۶
تصویر شماره ۳: نقشه مصوب محدوده پادگان‌های یک الی چهار	۱۹
تصویر شماره ۴: آخرین نقشه مصوب اراضی میدان تیر	۲۹

مقدمه

با توسعه شهرها در گذر زمان، سیمای آنها دچار تغییرات عدیده شده و ضمن گسترش در مرزهای پیرامونی خود، بافت‌های میانی آن نیز فرسایش می‌یابند که توجه ویژه‌ای را می‌طلبد. این فرسودگی در نهایت منجر به ازدست‌دادن کارکرد اصلی و به حاشیه رفتن این قبیل بافت‌ها و کم‌رنگ شدن نقش آنها در حیات شهر می‌گردد؛ به‌طوری که به‌عنوان مسئله‌ای که باید حل شود از دلِ بافت سر برمی‌آورد. این مسئله گاهی به شکلی دیگر نیز بروز پیدا می‌کند و آن زمانی است که این ازدست‌دادن کارکرد، ناشی از توسعه شهر و داخل شدن این اراضی به داخل باروی شهر است و در این موارد علاوه بر اینکه توسعه شهر بر کارکرد صحیح این اراضی تأثیر می‌گذارد، خود شهر نیز متأثر از نوع فعالیت‌های جاری در پیکره این اراضی دچار ضعف عملکردی می‌گردد.

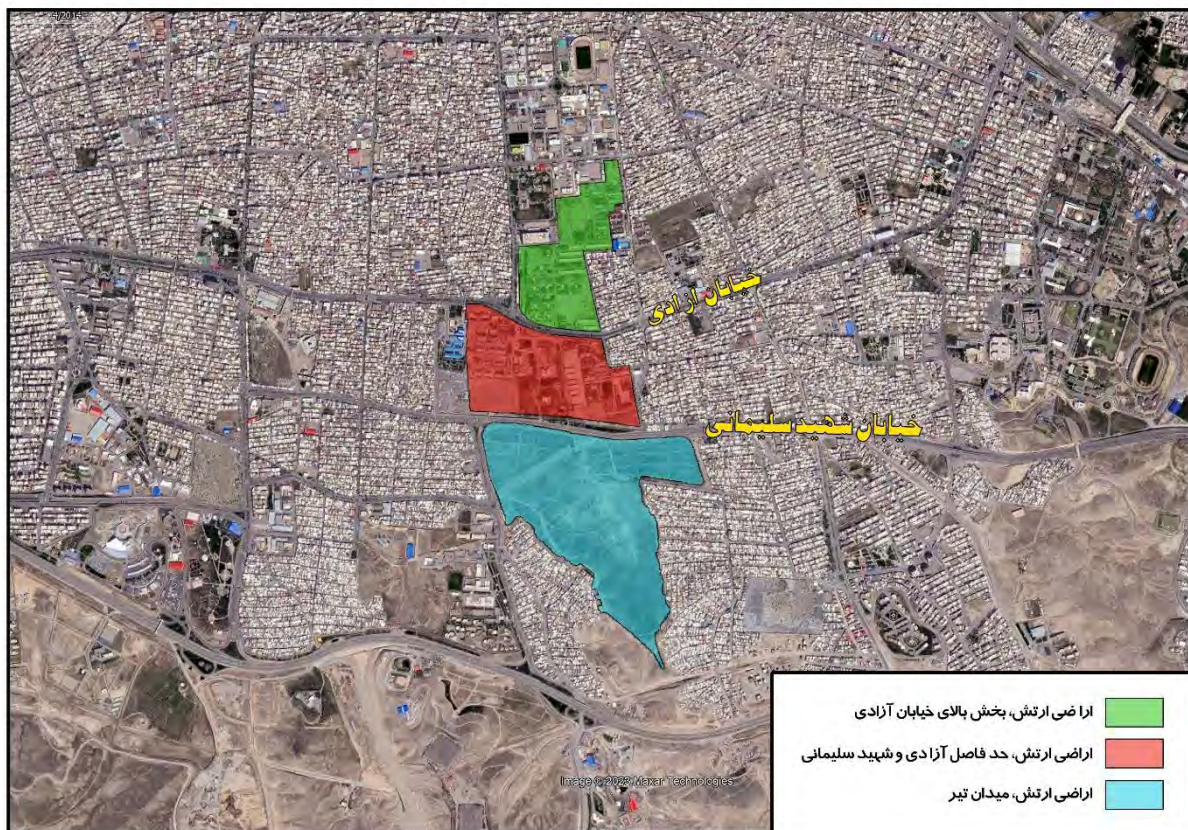
اماکن نظامی درشت‌دانه ازجمله موارد خاص و مصادیق اراضی گرفتار شده در داخل محدوده شهر هستند که مستلزم برنامه‌ریزی برای انتقال به خارج از شهر هستند. با تصویب قانون فروش و انتقال اماکن نظامی در سال ۱۳۸۸، توجه به اراضی نظامی محصور شده در داخل شهر پررنگ شده و زمینه طراحی مجدد برای اراضی بزرگ‌مقیاس داخل شهر که در طول زمان به‌صورت دست‌نخورده باقی‌مانده بود، فراهم گردید. نمونه اولیه و قابل تأمل و توجه در این خصوص، پادگان قلعه مرغی تهران است. آنچه از انتقال اماکن نظامی مورد انتظار است، بیشتر از آنکه تضمین کارکرد صحیح مجموعه نظامی منطبق بر اهداف غایی خود باشد، استفاده از اراضی آزادشده در جهت حل مسائل زمینه‌ای است که این در آن استقرار یافته‌اند. بافت پیرامونی اراضی ارتش داخل در محدوده شهر تبریز نیز مشابه اراضی پادگان قلعه مرغی تهران، بافت‌های مسئله‌دار و ناکارآمدی است که مدیریت شهری برای حل آنها باید قدم بر دارد.

در این گزارش تلاش شده تا با بررسی تجربه انتقال پادگان لشکر ۲۱ حمزه ارتش جمهوری اسلامی ایران از داخل محدوده شهری تبریز و طراحی مجددی که در اراضی ۵۶ هکتاری اول (پادگان‌های یک الی چهار) و ۷۱ هکتاری دوم (میدان تیر) آزاد شده ناشی از آن انجام شده، به درک درستی از نحوه استفاده از این فرصت ایجاد شده در بازآفرینی شهری دست یابیم.

۱- بررسی محدوده اراضی ارتش قبل از انتقال پادگان

اراضی مذکور به لحاظ موقعیت جغرافیایی در جنوب شهر تبریز و در حوزه رسیدگی شهرداری منطقه ۳ واقع گردیده است که مسیر گشایی‌های که در طول زمان صورت گرفته ساختار منسجم اولیه آن را دگرگون کرده است؛ به‌طوری که عبور عرضی خیابان‌های آزادی و شهید قاسم سلیمانی از روی پادگان، این مجموعه نظامی را به سه بخش قابل تمییز تقسیم کرده که بخش حد شمالی خیابان آزادی و بخش واقع در حدفاصل آزادی و شهید سلیمانی، از قدیم‌الایام محصور و فعال بوده و بخش حد جنوبی خیابان شهید سلیمانی نیز به‌صورت غیرمحصور و تحت عنوان مصطلح میدان تیر در طول این سالیان شناخته شده است.

مساحت بخش اول ۲۲/۵ هکتار و مساحت بخش دوم ۳۲/۵ هکتار بوده که ارتش عملاً بر روی این اراضی مستقر بوده است و وقتی صحبت از انتقال پادگان تبریز از داخل محدوده به میان آمد در واقع منظور همین ۵۵ هکتار بوده و برای این مقدار نیز توافقات بعدی صورت گرفته است. بخش سوم (میدان تیر) نیز که سطوح ناهموار زیادی را در بر می‌گیرد، مساحتی بالغ بر ۷۱ هکتار را شامل می‌شود. تاریخچه اقدام برای ساماندهی بخش سوم حتی مقدم‌تر بوده و به سال ۱۳۷۹ برمی‌گردد؛ هرچند که طرح توسعه آن تاکنون به سرانجام نرسیده است.



تصویر شماره ۱- موقعیت اراضی نظامی (ارتش) داخل محدوده شهر تبریز

کل محدوده این سه بخش با بافت‌های ناکارآمد محصور شده و قسمت عمده‌ای از این بافت‌ها نیز جزو محدوده بافت‌های مصوب شهر تبریز هستند. در واقع بعد از استقرار ارتش در اراضی تحت مالکیت خود، به‌مرور زمان اراضی پیرامونی آن بدون لحاظ اصول شهرسازی و فنی، و نظارت و کنترل سیستمی بر نحوه ساخت‌وساز در آن، کاملاً به‌صورت خودرو (ارگانیک) و درهم‌تنیده شکل گرفته است. این بافت‌ها از کارآمدی لازم برخوردار نبوده و جزو محدوده‌های نیازمند بازآفرینی شهری تبریز محسوب می‌شوند؛ به‌طوری‌که در حد جنوبی و غربی بخش سوم (میدان تیر) بافت حاشیه‌نشین نیز وجود دارد.

دو خیابان شریانی آزادی و شهید سلیمانی با اراضی ارتش مجاور بوده و این اراضی از طریق این دو شریان به همراه خیابان اصلی ارتش، به شبکه دسترسی شهری متصل می‌شوند. مابقی اتصالات معابر پیرامون اراضی از نوع خیابان‌های فرعی، جمع

و پخش‌کننده و محلی است که کارکرد مرتبط با خودشان را دارند و طبیعتاً در طراحی اراضی ارتش به شکل مستقیم مورد استفاده قرار نخواهند گرفت.

لزوم انتقال پادگان از داخل محدوده در طرح جامع سال ۱۳۷۴ تبریز پیش‌بینی شده و اراضی آن برای استقرار مراکز شهری (تجاری منطقه‌ای، بهداشتی و درمانی، اداری، آموزشی، فرهنگی، ورزشی، تجهیزات شهری، سبز، پارکینگ و...) در نظر گرفته شده بود. در مرتبه بعدی و در طرح تفصیلی مصوب فعلی تبریز، بخش اول و دوم دارای لکه پهنه‌های تعیین شده برای استقرار کاربری‌های عمومی و بخش سوم دارای کاربری با غلبه فضای سبز و مسکونی است. آنچه در مطالعات طرح‌های توسعه شهری تبریز در افق طرح دیده شده، استقرار مراکز شهری و در اصل، ایجاد هسته جدید شهری است؛ درست به همان شکلی که مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۸/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع تبریز، بر لزوم استفاده از فرصت بالقوه اراضی ارتش برای ایجاد مراکز جدید شهری در راستای تمرکززدایی از هسته مرکزی شهر نام می‌برد.

۲- ضرورت انتقال مراکز نظامی از شهرها

جابه‌جایی اماکن از داخل محدوده شهرها در دهه اخیر در دستور کار مجموعه مدیریت شهری قرار گرفت تا با حمایت دولت و استفاده از ابزار قانونی به وجود آمده، با انتقال اماکن مذکور به خارج از شهر امکان استفاده از اراضی به دست آمده در جهت تأمین سطح و سرانه کاربری‌های عمومی مورد نیاز توسعه شهر فراهم آید. برخی از اهداف عمده اقدام برای این جابه‌جایی را می‌توان به شرح زیر عنوان کرد:

۱. رعایت مسائل مربوط به پدافند غیرعامل مربوط به افزایش کارایی مراکز نظامی در شرایط آمادگی رزمی
۲. ارتقای ایمنی و جلوگیری از بروز خطرات و حوادث احتمالی برای شهروندان ناشی از مجاورت تأسیسات و تجهیزات نظامی با مراکز سکونت
۳. رفع مسائل پادگان‌ها از قبیل فرسودگی شدید ابنیه، عدم هماهنگی فرم و عملکرد، نیاز به توسعه بیشتر و مواردی از این دست
۴. کاهش آلاینده‌گی زیست محیطی
۵. کاهش آلودگی‌های صوتی
۶. استفاده بهینه از اراضی دارای ارزش افزوده بالا
۷. افزایش دسترسی پذیری به فضاهای شهری
۸. بهبود و ارتقای شبکه دسترسی شهری
۹. ارتقای منظرسازی در شهر و توجه به تولید فضاهای باکیفیت در شهر

۱۰. امکان استحصال اراضی مناسب از سایت قدیم مجموعه‌های نظامی و پادگان‌ها برای رفع نیازهای توسعه‌ای شهر

در بخش‌های مختلف کاربری‌های عمومی

۱۱. رفع مشکل ناسازگاری کاربری نظامی با بافت‌های مسکونی اطراف و ارتقای کیفیت زندگی ساکنین

۱۲. برقراری تعادل و توازن فضایی جهت دستیابی به عدالت شهری

۱۳. ایجاد رشد و تحرک در اقتصاد محلی و منطقه‌ای (فرصتی برای جذب سرمایه‌گذاری و گسترش فعالیت‌های

شغلی)

۳- قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها

قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۸/۶/۱ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۸/۶/۱۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده و در تاریخ ۱۳۸۸/۷/۶ جهت اجرا ابلاغ شده است. برابر ماده یک قانون؛ «وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران مکلف‌اند با درخواست ستاد کل نیروهای مسلح، دولت یا شهرداری‌ها (از طریق وزارت کشور) و در صورت موافقت فرماندهی کل قوا نسبت به فروش (از طریق مزایده یا توافق) و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن تحت تملک از محدوده شهرها به خارج از حریم آنها با توافق وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری‌ها و یا سایر دستگاه‌های اجرایی اقدام نمایند.» عمده هدف قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها علاوه بر رعایت مباحث پدافند غیرعامل و ایمن‌سازی محیط شهری، ایجاد فرصت برای استفاده از اراضی آزاد شده در جهت منافع شهری و تأمین بخشی از سرانه‌های موردنیاز کاربری‌های عمومی است. در کنار این مهم، برای توجیه‌پذیر کردن انتقال پادگان و تأمین منابع مالی لازم برای عملیاتی کردن طرح، علاوه بر پیش‌بینی‌های صورت گرفته در خود قانون مانند نحوه قیمت‌گذاری اراضی، تخصیص اعتبار در قوانین بودجه، و تسهیل در ارائه خدمات لازم از سوی نهادهای ذی‌ربط من جمله وزارت راه و شهرسازی، اداره ثبت و جهاد کشاورزی، استفاده از مزایای ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تغییر کاربری بخشی از اراضی آزاد شده نیز گنجانده شده است.

برابر نص صریح ماده ۳ قانون مذکور؛ «به وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی اجازه داده می‌شود با هماهنگی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح کشور، عرصه و اعیان پادگان‌ها و سایر اماکن موضوع این قانون را به قیمت کارشناسی روز خریداری و یا برای جابه‌جایی توافق نمایند. ارزش زمین به صورت تفکیک نشده سی و پنج درصد (۳۵٪) ارزش کاربری مسکونی تفکیک شده و هم‌جوار املاک موضوع خریداری یا توافق، منظور خواهد شد.

طرح شهرسازی اراضی مذکور به منظور تأمین سرانه کاربری‌های عمومی شهری موردنیاز منطقه حداقل چهل درصد (۴۰٪) و نیز تأمین منابع مالی موردنیاز برای انتقال مذکور، در اراضی کمتر از ده هکتار باید به تصویب کمیسیون ماده پنج قانون

تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در اراضی با مساحت بیش از آن به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.»

۴- یک تجربه مشابه، یک نمونه واقعی

پادگان قلعه مرغی تهران در جنوب شهر تهران و در منطقه ۱۹ شهرداری واقع شده است. کل مساحت محدوده حدود ۲۷۰ هکتار است که در وضع موجود چیزی در حدود ۶۰ هکتار از اراضی فوق در قالب بوستان ولایت در دست استفاده شهروندان است. آزادسازی این پادگان و تبدیل آن به بوستان ولایت، سهم مؤثری در افزایش سرانه فضای سبز تهران ایفا کرده است و از جمله اقدامات مثبت شهرداری تهران به شمار می‌آید. کاربری‌های ایجاد شده در وضعیت فعلی در بوستان ولایت کاملاً در استخدام حکمروایی شهری بوده و تبدیل به عرصه عمومی گردیده که با عنایت به موقعیت جغرافیایی آن و قرارگیری در منطقه جنوب شهر تهران، نقش بسزایی در ارتقای شاخص‌های کیفیت زندگی شهری داشته است. علی‌احال، پادگان قلعه مرغی (بوستان ولایت) یک نمونه شاخص داخلی و با قرابت موضوعی زیاد در نسبت با اراضی ارتش شهر تبریز بوده، فلذا فهم روایی و بررسی طرح توسعه اراضی مذکور که از پدیدآمدن ایده تا عملیاتی شدن آن در سطح فعلی، فراز و نشیب زیادی به خود دیده، تجربه مناسبی را در مقام مقایسه با آنچه در تبریز گذشته به دست خواهد داد.

سنگ بنای اولیه کار تغییر کاربری پادگان قلعه مرغی در سال ۱۳۶۷ با قانون واگذاری پادگان قلعه مرغی به وزارت کشور جهت به کارگیری در امر احداث پارک و فضای سبز و اماکن ورزشی نهاده شد که در اوایل دهه هشتاد منجر به صدور اولین مصوبات کمیسیون ماده پنج برای اراضی مذکور می‌گردد. علی‌رغم اینکه مصوبات اولیه صادره از سوی کمیسیون ماده پنج تهران در راستای اهداف کلی قید شده در مصوبه مورخ ۱۳۶۷ هیئت وزیران بوده و توسعه مجدد اراضی با استفاده ورزشی و سبز را تبیین نموده است، برابر مصوبه سال ۱۳۸۳ کمیسیون مذکور، جهت حصول برخی منافع اقتصادی حدود پنجاه درصد از اراضی در بخش جنوبی محدوده جهت توسعه مسکونی و تأمین خدمات وابسته به آن در مقیاس ناحیه و محله مدنظر قرار می‌گیرد و صرفاً بخش شمالی آن در راستای تأمین فضای باز و سبز منطقه و مناطق هم‌جوار لحاظ می‌گردد. میزان جمعیت‌پذیری پیش‌بینی شده برای بخش جنوبی چیزی در حدود ۵۵۰۰۰ نفر مشروط به رعایت سقف جمعیتی منطقه به شکلی در نظر گرفته می‌شود که کاربری‌های مسکونی تولید شده در طرح به‌عنوان معوض املاک و اصلاح بافت‌های فرسوده منطقه به کار گرفته شود. امری که بیشتر ماهیت توصیه‌ای داشته و سازوکاری برای عملیاتی کردن آن در نظر گرفته نشده بود.

سپس در سال ۱۳۸۹ مصوبه‌ای از سوی کمیسیون مذکور ارائه می‌شود که بر مبنای آن مقرر می‌شود که برای قدرالسهم ارتش و ناجا (در حدود ۳۰ درصد اراضی) طرحی به صورت مستقل از طرف بنیاد تعاون ناجا جهت بررسی و تصویب ارائه شود و مابقی ۷۰ درصد اراضی موصوف در اختیار شهرداری قرار گیرد. نهایتاً کمیسیون ماده پنج با تخصیص ۷۵ درصد از کل محدوده به فضای باز و سبز و ۲۵ درصد از کل محدوده برای احداث در تراکم ۲۵۰ درصد موافقت می‌نماید.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۹۳ طی مصوبه‌ای ضمن ابطال کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج در ارتباط با این موضوع، ساماندهی اراضی آزاد شده از پادگان قلعه مرغی را منوط به ارائه طرح موضعی شامل برنامه فیزیکی و طراحی سایت با تصویب نهایی در خود شورای عالی می‌نماید. بدین شکل که کلیات طرح با در نظر گرفتن تأمین حداکثری فضای سبز و حداقل بارگذاری فیزیکی توسط شهرداری تهران تهیه شده، ابنیه تاریخی موجود در محدوده (شامل آشیانه‌های پرواز و سایر ساخت‌وسازهای مرتبط) به عنوان بخشی از میراث تاریخی شهر تهران حفظ شود، و از ساخت‌وساز هرگونه مستحذات تا تصویب نهایی طرح ساماندهی مذکور جلوگیری به عمل آید.

موضوع تغییر کارکرد اراضی پادگان نظامی قلعه مرغی، قبل از تصویب قانون انتقال پادگان‌ها مطرح شده و اقداماتی که در این راستا انجام شده در نهایت از طریق کمیسیون ماده پنج مورد بررسی و تصویب قرار گرفته است. با تصویب قانون انتقال پادگان‌ها و اماکن نظامی در سال ۱۳۸۸، اراضی مرجع تصویب‌کننده اراضی بیش از ده هکتار خود شورای عالی تعیین شده و بر این اساس شورای عالی در سال ۱۳۹۳ به موضوع ورود پیدا کرده و با ترسیم خطوط کلی حرکتی، خط بطلانی بر مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج کشید؛ چه اینکه مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج دارای انحراف فاحشی از اهداف عالیه طرح انتقال پادگان قلعه مرغی شده بود و مقدمات فرصت‌سوزی استفاده از اراضی بکر پادگان را فراهم می‌آورد.

بعد از آن، موضوع مجدداً در قالب «طرح راهبردی و برنامه‌ریزی فضایی و تدوین الگوی کلی طراحی اراضی قلعه مرغی (موسوم به باغشهر ولایت)» به کمیسیون ماده پنج ارجاع شده و برابر مصوبه سال ۱۳۹۵ کمیسیون مذکور، اهداف طرح به شرح ذیل مورد تأکید قرار می‌گیرد:

- ارتقای نقش‌های فراملی، ملی و منطقه‌ای شهر تهران با استفاده مناسب از ظرفیت‌ها و سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی، انسانی و مالی - اقتصادی شهر
 - رونق فعالیت و توسعه اقتصادی تهران با حفظ و پالایش پهنه‌های کنونی فعالیت و بهره‌وری مناسب از این فضاها برای ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و تأمین اشتغال
 - حفاظت از محیط‌زیست (به‌ویژه آب، هوا، صدا و منابع طبیعی) و ایمن‌سازی شهر در مقابل سوانح طبیعی و سایر مخاطرات و آسیب‌ها
 - ارتقای کیفیت زیست‌محیطی شهر تهران و حفاظت از میراث طبیعی، تاریخی شهر و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری با اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی برای عمران و توسعه شهر
- آنچه مشخص است، با مداخله به موقع شورای عالی به عنوان مرجع بالادست و ناظر عالی کمیسیون ماده پنج و پیگیری‌های بعدی که از طریق افکار عمومی به عنوان حقی که باید مطالبه شود صورت گرفته، طرح خروج پادگان و آزادسازی اراضی

آن دوباره به مسیر اصلی خود بازمی‌گردد و اهداف آن با جزئیات فنی مورد بازبینی قرار می‌گیرد. بر اساس این نگاه جدید، مراتب به شرح ذیل مورد تصویب قرار می‌گیرد:

۱. در طراحی و ساخت مجموعه حفظ آثار واجد ارزش تاریخی مورد تأکید بوده، و کلیت پروژه با رویکرد غلبه فضاهای خدماتی-فرهنگی، زیست‌محیطی و گردشگری و تاریخی طراحی گردد.

۲. از ظرفیت کل اراضی قلعه مرغی به‌صورت یکپارچه جهت استفاده در مواقع بروز بحران استفاده شود و زیرساخت‌های لازم در این زمینه فراهم گردد.

۳. با تأکید بر لزوم کاهش سطح اشغال و تراکم ساختمانی، سطح اشغال کل محدوده ۱۰ درصد و حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر ارتفاع مستحذات ۲۵ متر در نظر گرفته شود.

۴. این پروژه به‌عنوان نماد ملی مطرح است که در پاسخگویی به کلیه ابعاد و مقیاس‌های مختلف از محلی تا بین‌المللی در نظر گرفته شود.

۵. پس از تصویب چارچوب کلی طرح، برای طراحی سایت از طریق اعلان عمومی، به متخصصین برای طراحی مجموعه فراخوان داده شود.

سپس مقرر می‌شود که طرح با اعمال برخی اصلاحات جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارجاع گردد. شورای عالی اعلام می‌دارد که طرح مذکور با سطح اشغال ۱۰ درصد و تراکم ساختمانی ۳۰ درصد، سه برابر مصوبه قبلی شورای عالی (مصوب سال ۱۳۹۳) بوده و خواستار بررسی مجدد موضوع می‌گردد. موضوع در سال ۱۴۰۱ مجدداً در قالب «طرح بازآفرینی عرصه بوستان ولایت» مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این بررسی، اسناد بالادستی قبلی الزام‌آور به شرح مصوبه هیئت وزیران در سال ۱۳۶۷، قانون فروش و انتقال پادگان‌ها سال ۱۳۸۸، مصوبه مورخ ۱۳۹۳ شورای عالی شهرسازی و معماری، و مصوبه سال ۱۳۹۵ کمیسیون ماده پنج عنوان می‌شود. در این مصوبه عمده مسائل و مشکلات محدوده طرح بدین شکل بیان شده است:

- سطح کیفیت زندگی پایین محلات هم‌جوار
- جداافتادگی محدوده بوستان و عدم ارتباط با محلات و فعالیت‌های مجاور از جمله مجموعه فرهنگسرای بهمن
- فشردگی بافت و تراکم بالای ساختمانی و جمعیتی محلات هم‌جوار
- کمبود زیرساخت‌ها و خدمات پشتیبان سکونت در مناطق هم‌جوار
- عدم وجود فضای باز و سبز یکپارچه و وسیع در مقیاس شهری در جنوب تهران
- بلااستفاده بودن و رهاشدن بخش غالب بوستان

بر این اساس چشم‌اندازی برای طرح بدین شرح ترسیم می‌شود:

از اصلی‌ترین دارایی‌های عمومی شهر به‌عنوان عرصه بازی نظیری در زیرساخت اکولوژیک شهر و تنفس گاه آن است. به‌عنوان قطب تفریحی -گردشگری، سلامتی -تندرستی و مرکز رویداد حوزه جنوبی شهر تهران، عرصه‌ای نمادین و نقطه عطفی در خاطره جمعی شهروندان محسوب می‌شود. این محدوده فضایی ایمن و سرزنده برای همه اقشار با مقیاس عملکردی منطقه‌ای و شهری و عنصری اصلی در ارتقای زیست‌پذیری و تاب‌آوری شهر تهران است. همکاری، شهروندمداری و کنش جمعی بن‌مایه و اصول راهبر فرایند بازتوسعه این محدوده است.

برای بازآفرینی طرح، لازم است تا به نقش زمینه و هویت فرودگاهی مجموعه (با توجه به پیشینه استفاده از آن به‌عنوان اولین فرودگاه کشور) توجه شود. خلق فضاهای عمومی همه‌شمول، قابلیت استفاده در مواقع بحرانی و هم‌پیوندی با محلات اطراف از دیگر شاخصه‌های موردتوجه در طرح بازآفرینی مجموعه خواهد بود و فعالیت‌های محدود اقتصادی داخل طرح صرفاً در جهت اعتلای همین نقش‌ها و در خدمت الگوی کلی و ایده محوری طرح خواهد بود.

در نهایت برابر آخرین مصوبه کمیسیون ماده پنج مقرر شده است که با حفظ رویکرد بازآفرینی عرصه بوستان ولایت، پیوست‌های اجتماعی ارائه و توده‌گذاری در چارچوب مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نظر گرفته شود. ملاحظه می‌شود که ماجرای پرفراز و نشیبی از سرِ اراضی آرام‌گرفته کنونی بوستان ولایت در دل منطقه ۱۹ شهری و در جنوب جغرافیایی و اجتماعی تهران گذشته است. بعد از احیای رینگ بیرونی اراضی مذکور تحت عنوان بوستان ولایت، نحوه احیاء و بهره‌برداری از اراضی بکرِ میانی دست‌مایه قدرت نهادهای ذی‌نفوذ قرار گرفته است. علی‌رغم قوانین و مقررات موجود در این زمینه، از کل مساحت محدوده حدود ۲۷۰ هکتاری پادگان در وضعیت موجود، چیزی در حدود ۶۰ هکتار از اراضی فوق در حلقه پیرامونی محدوده در قالب بوستان ولایت با استفاده‌هایی همچون پیست دوچرخه‌سواری، مسیر سلامت، مسیر چندمنظوره، مسیرهای پیاده، ورزشی و خدماتی -تفریحی در دست استفاده شهروندان است. با تعلق در اجرای کامل طرح و تعیین تکلیف مابقی اراضی بوستان ولایت، بیم آن می‌رود که اجرای طرح پیش‌بینی شده برای ایجاد فضاهای عمومی سبز و ورزشی و... در بوستان، با مرور زمان دستخوش طمع‌ورزی‌های احتمالی بعدی شده و سرانجام از اهداف خود دور بماند. چه اینکه علاوه بر توافق‌نامه ذکر شده قبلی بین شهرداری تهران و بنیاد تعاون ناجا منعقد شده در سال ۱۳۹۳، اخیراً تفاهم‌نامه‌ای نیز بین شهرداری تهران و وزارت علوم تحقیقات و فناوری مبنی بر واگذاری مساحت معادل ۲۲ هکتار از اراضی مذکور جهت احداث ساختمان موزه علوم و فناوری ایران به امضا رسیده است و مشخص نیست که سرانجام طرح در نهایت به کجا ختم خواهد شد و اراضی آزاد شده به استخدام چه هدفی در خواهند آمد. اما آنچه معلوم است، ایفای نقش مؤثر مراجع قانونی نظارت‌کننده از جمله شورای عالی شهرسازی و معماری و حفظ قطار پروژه بر روی ریل حرکتی صحیح خود است.

از دیگر نمونه‌های انتقال مراکز نظامی در تهران می‌توان به پادگان دوشان‌تپه یا پادگان جی اشاره کرد که به دلیل کمبود اسناد و نبود اقدامات عملی قابل‌ذکری برای آنها در وضعیت فعلی، از بررسی آن چشم‌پوشی کردیم؛ هرچند که با بررسی

اراضی پادگان قلعه مرغی به سطح بسندگی لازم در این گزارش رسیدیم. در خصوص تغییر پهنه پادگان جی تهران و تبدیل آن به سرانه‌های شهری، در صورت جلسه سال ۱۳۹۱ کمیسیون ماده پنج تهران ذیل بند یکم مربوط به تغییر کاربری پادگان جی طبق گزارش مطالعات راهبردی توسعه مجدد اراضی پادگان جی عنوان شده که وجود گستره وسیعی از بخش‌های شهر تهران که توسط پادگان‌ها و سایت‌های نظامی اشغال شده‌اند، فرصت‌های مناسبی برای ایجاد فضاهای مطلوب شهری و افزایش کیفیت محیط شهر هستند. بر این اساس پادگان جی پتانسیل مناسبی برای توانمندسازی مناطق محروم شهری و نیز احداث کاربری‌هایی است که به دلیل عدم وجود سرمایه کافی و زمین مناسب تا کنون احداث آنها معطل مانده است. اما چیزی که در ادامه تحت عنوان طرح پیشنهادی ارائه می‌شود و مورد موافقت کمیسیون نیز قرار می‌گیرد، نه در راستای ایجاد فضاهای مطلوب شهر در جهت ارتقا کیفیت محیطی و نه در راستای توانمندسازی محرومیت‌های منطقه‌ای، بلکه ایجاد مرکز خدماتی تجاری شهری و پشتیبان فرودگاه مهرآباد با مقیاس عملکردی شهری و ملی است. در رابطه با پادگان دوشان تپه که در حد شرقی تهران و در منطقه ۱۳ شهری قرار گرفته موضوع خاص تر هم می‌شود؛ جایی که پیشنهاد بارگذاری جمعیت و تعیین پهنه سکونت برای آن ارائه شده است.

۵- مصوبات

در اجرای طرح جامع ۱۳۷۴ تبریز و بافاصله کوتاهی از تصویب قانون فروش و انتقال اماکن نظامی انتقال پادگان از داخل محدوده، پادگان ارتش پیش‌گام در اجرای قانون شده و با ارائه درخواست به کمیسیون ماده پنج، آمادگی خود را در این خصوص اعلام می‌نماید. اقدام داوطلبانه ارتش در اجرای سریع قانونی که در آن زمان هنوز به صورت رسمی ابلاغ نشده بود، جالب توجه است. مالکیت اراضی ۵۶ هکتاری ارتش به صورت صددرصد در اختیار خود فرماندهی آجا بوده و جهت بهره‌مندی از ظرفیت‌های پیش‌بینی شده در قانون و ایجاد ارزش افزوده برای اراضی در اختیار خود و انتفاع مادی قدم در این راه می‌گذارد. اراضی ۵۶ هکتاری شامل پادگان‌های شماره یک الی چهار بوده و عرصه پادگان شماره پنج و بیمارستان امام علی (تحت مالکیت ارتش) از این محدوده‌ها کنار گذاشته شده است؛ پادگان شماره پنج که در طرح تفصیلی دارای کاربری غالب مسکونی و تجاری بوده (مغایرت طرح تفصیلی)، با استفاده از فرصت ایجاد شده از قبل مغایرت نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب، با اعمال تغییرات بعدی در مصوبات کمیسیون ماده پنج (مورخ ۸۶/۱۱/۳۰ و ۸۷/۵/۸) به صورت مستقل به فروش رفته و سپس از طریق مالک جدید با شهرداری وارد توافق شده و برابر آخرین مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۹/۵/۲۹ تفکیک می‌شود. با توجه به نگاهی که به اراضی تحت مدیریت ارتش به عنوان دو سایت با ماهیت‌های مجزا شده، مسیرهای دوگانه‌ای نیز برای آن در ساختار تصمیم‌گیری در سطح خرد و کلان به اجرا گذاشته شده است. ابتدا جهت فهم صحیح اقدامات انجام شده از جانب مراجع قانونی (کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) برای فراهم‌سازی زمینه انتقال اراضی ۵۶ هکتاری (پادگان‌های یک الی چهار)، مصوبات مربوطه عیناً و به ترتیب در

ذیل آورده می‌شود (تفاوت در مساحت عنوان شده برای اراضی ارتش در مقاطع مختلف، ناشی از تقریبی بودن مساحی در آن زمان بوده است):

۱-۵- مصوبات قانونی مرتبط با اراضی پادگان تبریز (بخش اول و دوم، اراضی ۵۶ هکتاری):

(ماده پنج) بند سوم صورت جلسه مورخ ۸۸/۶/۲۵: پیرو درخواست فرماندهی ارشد نظامی آجا استان آذربایجان شرقی برای تغییر کاربری سطحی معادل ۵۷ هکتار به اداری، تجاری، خدماتی، مسکونی و غیره، با تأکید بر حفظ منافع شهر و توجه به سابقه باغ شهری تبریز مقرر شد که کمیته‌ای به ریاست معاونت امور عمرانی استانداری (مرحوم مهندس اشرف نیا)، شهرداری تبریز، سازمان مسکن و شهرسازی استان، اداره کل فنی استانداری، و نماینده تام‌الاختیار ارتش در مورد موضوعات انتقال پادگان‌ها و در خصوص نحوه توافق تشکیل و پس از تحقق این موارد طرح تفصیلی پیشنهادی تهیه و به کمیسیون ارائه شود.

(ماده پنج) بند چهاردهم صورت جلسه مورخ ۸۸/۱۲/۲۶: روند اقدامات انجام یافته برای اعضا کمیسیون تشریح شده و بعد از استماع توضیحات مهندسین مشاور عهده‌دار طرح و ارائه گزینه‌های پیشنهادی، سپس اعضا گزینه پیشنهادی کمیته کار کمیسیون ماده ۵ را مورد تأیید قرار داده و مقرر شد که کمیته کار در خصوص جانمایی کاربری‌ها و تراکم احداث بنا و سایر موارد بررسی و اقدامات لازم را انجام دهد.

(ماده پنج) بند چهاردهم صورت جلسه مورخ ۸۹/۱۰/۸: پیرو مصوبه قبلی موضوع درخواست سهم چهل درصدی از سطح اراضی پادگان جهت اجرای کاربری‌های عمومی، به میزان حدود ۲۳/۶ هکتار به عنوان سهم شهر و الباقی سطح پادگان (۳۵/۷) هکتار به میزان ۶۰ درصد با کاربری‌های تجاری، خدماتی، فرهنگی، آموزشی، اداری، پارکینگ، فضای سبز، و غیره به عنوان سهم پادگان مورد موافقت کمیسیون قرار می‌گیرد و مقرر می‌شود که این مصوبه حداکثر ظرف مدت دو سال اجرا شود که در صورت عدم اجرا در مدت مقرر نیاز به توافق جدید خواهد بود. در ضمن اجرای کاربری‌های سهم پادگان و سهم شهر هم‌زمان خواهد بود.

(ماده پنج) بند دوم صورت جلسه مورخ ۹۲/۴/۵: عطف به نامه ارجاع شده از استانداری در مورد بازنگری طرح تفصیلی ۵۳ هکتاری متعلق به ارتش جمهوری اسلامی ایران پیرو بند ۱۴ صورت جلسه مورخ ۸۹/۱۰/۸، مقرر گردید وفق قانون حدود چهل درصد از اراضی با عنوان سهم شهر و شصت درصد مابقی با کاربری‌های تجاری، خدماتی، پارکینگ، معابر، آموزشی و غیره (برابر نقشه ممهور) به عنوان سهم پادگان اختصاص یابد. مدت اجرای مصوبه دو سال است و آزادسازی سهم پادگان و کاربری‌های سهم شهر هم‌زمان خواهد بود. شهرداری مکلف می‌شود در خصوص موضوع اسناد مالکیت و نحوه توافق اقدامات لازم را انجام داده و مراحل استصوابی را طی نماید.

(شورای عالی) مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۷/۱۵ کمیته فنی شورا: کمیته فنی شورای عالی موضوع «مغایرت‌های اساسی طرح

جامع شهر تبریز» را مورد بررسی قرار داده و نظرات خود را در خصوص اراضی ارتش به شرح زیر اعلام می‌دارد:

به‌رغم درخواست‌های مکرر کمیته فنی مبنی بر ضرورت تسریع در طرح تجدیدنظر طرح جامع شهر تبریز، ملاحظه می‌شود فهرست بلندپایه‌ای از مغایرت‌های اساسی این کلان‌شهر همچنان در حال ارسال به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. درحالی‌که بسیاری از موارد دریافتی فاقد حداقل مشخصه‌های کارشناسی و مستندات معقول جهت طرح در کمیته فنی یا شورای عالی شهرسازی و معماری است. علی‌ای حال کمیته فنی ضمن تأکید بر تسریع در تهیه و تصویب طرح تجدیدنظر جامع شهر تبریز، با توجه به اسناد دریافتی و توضیحات مسئولین استانی مخالفت خود را به دلایل زیر با موارد مذکور اعلام می‌نماید:

الف) طرح تغییر کاربری اراضی پادگان تبریز در اجرای قانون انتقال پادگان‌ها:

کمیته فنی ضمن تأیید و تأکید بر ضرورت انتقال پادگان تبریز، طرح ارائه شده را به دلایل ذیل فاقد ملاحظات شهرسازی ارزیابی می‌نماید:

۱- طرح ارائه‌شده فاقد جامع‌نگری و توجیه کارشناسی لازم بوده و در تعیین کاربری‌های پیشنهادی به نیازهای شهر تبریز توجه نشده است.

۲- با توجه به بارگذاری‌های انجام‌شده، علی‌رغم شبکه‌های پیشنهادی در طرح، این شبکه‌ها رافع مشکلات ترافیکی مرکز شهر نشده است.

۳- اتصال و نزدیکی بیش از حد اراضی پادگان به مراکز شهری، عدم امکان بسط ساختار چندمرکزی شهر تبریز را موجب شده و باعث بسط و تورم مرکز شهر و در نتیجه کاهش کارایی محورها و رینگ‌های اصلی ارتباطی شهر می‌گردد.

۴- شهر تبریز از نظر کاربری تجاری اشباع بوده و پیشنهاد ۴۰۰ هزار مترمربع تجاری در اراضی پادگان موجب اختلال در عملکرد کاربری‌های تجاری موجود از جمله بازار تبریز شده و سهم ده‌ساله آتی تجاری شهر تبریز را نیز مورد استفاده قرار می‌دهد.

۵- با توجه به سابقه تاریخی پادگان از زمان قاجاریه و وجود آثار تاریخی باارزش در آن، توجه به این آثار و تعیین کاربری‌های مناسب در طرح پیشنهادی ضروری است.

۶- با توجه به مجاورت اراضی پادگان با بافت فرسوده مارالان، ضروری است راهکاری جهت استفاده از این فرصت در خصوص بهسازی و بازسازی بافت مذکور ارائه گردد.

لذا کمیته فنی پیشنهاد می‌نماید مشاور طرح نسبت به تهیه طرح جدید در چارچوب قانون انتقال پادگان‌ها، با جامع‌نگری لازم، متناسب با نیازهای شهر و با رویکرد تأمین منافع کالبدی، ترافیکی و زیست‌محیطی برای شهر و در هماهنگی کامل با مطالعات در دست اقدام طرح تجدیدنظر جامع شهر، تهیه و به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.

(شورای عالی) مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۹: شورای عالی شهرسازی و معماری طرح انتقال پادگان تبریز را مورد بررسی قرار داده و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود: با توجه به قانون مصوب و لزوم انتقال پادگان تبریز، ضمن موافقت با کلیات موضوع به شرح توافق در صددی استان، مقرر شد جهت انطباق کاربری‌ها با ضوابط تجدیدنظر طرح جامع تبریز، موضوع ظرف ۲ ماه طی یک جلسه در کمیته فنی شورای عالی بررسی و نتیجه جهت تصویب نهائی به شورای عالی ارائه گردد.

(شورای عالی) مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۶: شورای عالی شهرسازی و معماری طرح انتقال پادگان تبریز را مورد بررسی قرار داده و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

نظرات کمیته فنی در جلسه قرائت شد و پیرو جلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۹ مورد تصویب قرار گرفت. در مورد بند ۵ مصوبه کمیته فنی شورا نیز، موضوع به تجدیدنظر طرح جامع احاله شد. همچنین با توجه به طرح جامع تجدیدنظر شهر تبریز، شورا بر تسریع امر برای مراحل بعدی تصویبی تأکید نموده و مقرر نمود با پیگیری مسئولین محترم استان هر چه سریع‌تر طرح تجدیدنظر به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد.

(ماده پنج) بند یازدهم صورت جلسه مورخ ۹۳/۲/۲۲: عطف به نامه استانداری در خصوص اجرای مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مربوط به پادگان تبریز مقرر شد مشاور طرح جامع شهر تبریز در خصوص کاربری اراضی موردنظر اعلام نظر نماید.

(شورای عالی) مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۶/۳: شورای عالی شهرسازی و معماری مغایرت اساسی طرح جامع شهر تبریز (موضوع انتقال پادگان) و تغییر کاربری اراضی ۳۰ هکتاری کرکج را پیرو صورت جلسه کمیته فنی مورخ ۱۳۹۲/۷/۱۵ مورد بررسی قرار داده و ضمن تأیید نظرات کمیته فنی، به شرح صورت جلسه یادشده اتخاذ تصمیم نمود.

(ماده پنج) بند یکم صورت جلسه مورخ ۹۳/۹/۱۱: عطف به نامه استانداری با موضوع مصوبه طرح انتقال پادگان تبریز در جلسه مورخ ۹۲/۱۲/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، اعضا پس از بررسی کلیه جوانب امر با ملحوظ نمودن مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و نیز رعایت نظرات کمیته کار کمیسیون ماده ۵ مقرر داشتند:

۱. پارکینگ‌های عمومی صرفاً به عنوان پارکینگ طبقاتی احداث شوند و احداث تجاری در آنها به هر صورت ممنوع خواهد بود.
۲. هم‌زمان با شروع عملیات اجرایی زمین‌های سهم شهرداری تحویل شود.
۳. حداکثر تا شش ماه طرح اجرایی گردد.
۴. هزینه‌های آماده‌سازی از جمله خدمات زیربنایی توسط دستگاه‌های ذی‌ربط با هماهنگی متولی طرح مشخص و بر روی قطعات تفکیکی سرشکن و به حساب دستگاه‌های ذی‌ربط واریز خواهد شد.
۵. نقشه تأیید شده مهیور به مهر کمیسیون ماده ۵ است.

۶. سطح اشغال کاربری‌های تجاری و خدماتی از ۴۵ درصد به ۸۰ درصد به صورت (طبقات همکف و اول با سطح اشغال ۸۰ درصد تجاری و در طبقات بالای طبقه اول با سطح اشغال ۴۰ درصد خواهند بود ضمناً طبقه زیرزمین با سطح اشغال صددرصد به پارکینگ اختصاص می‌یابد و قابل تبدیل به تجاری نخواهد بود و کلیه پارکینگ موردنیاز به حسب ضوابط مصوب در طبقات زیرزمین تأمین خواهد شد.

۷. حداکثر ارتفاع تجاری در طبقه همکف شش و نیم متر خواهد بود.

۸. ۲۰ درصد باقیمانده مازاد بر ۸۰ درصد عرصه به فضای باز همگانی در طبقه همکف در کاربری‌های تجاری و خدماتی اختصاص می‌یابد.

۹. دسترسی سواره قطعات از محورهای شمالی و جنوبی خیابان‌های ملاصدرا و آزادی ممنوع است.

۱۰. ضوابط احداث بنا در کاربری‌های مسکونی برابر ضوابط طرح تفصیلی شهر تبریز و ملاک عمل شهرداری خواهد بود.

۱۱. کریدور فضای سبز پیاده به هیچ عنوان به سواره‌رو و دیگر کاربری‌ها تغییر کاربری نخواهند شد.

(ماده پنج) بند دوم صورت جلسه مورخ ۹۴/۶/۲۹: عطف به نامه استانداری در مورد حفظ درختان موجود واقع در داخل پادگان‌های سطح شهر تبریز با توجه به کاربری‌های مصوب مورخ ۹۳/۹/۱۱ کمیسیون ماده ۵ مقرر شد طرح مصوب در محل پیاده و ترتیبی اتخاذ گردد که حتی الامکان درختان موجود حفظ و در صورت نیاز به جابه‌جایی کاربری‌ها، با لحاظ نمودن ضوابط سطح و سطوح و تراکم‌های مصوب اصلاح شود. هماهنگی‌های لازم با سازمان پارک و فضای سبز شهرداری به عمل آید.

(شورای عالی) بند پنجم مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۸/۲۴ (در خصوص طرح جامع تبریز): ضمن موافقت با پیشنهادهای طرح مبنی بر ایجاد مراکز جدید شهری در راستای تمرکززدایی از هسته مرکزی شهر خصوصاً در غرب، مقرر می‌گردد با عنایت به اینکه پادگان تبریز به عنوان یکی از مراکز شهری نقش اساسی در سازمان فضایی طرح دارد، باهدف افزایش اثربخشی آن، طرح اراضی پادگان با رعایت الزامات مندرج در مصوبات شورای عالی (و تبعاً در مصوبات کمیته فنی) در مقیاس طراحی شهری و با تأکید بر حفظ ابنیه ارزشمند و درختان موجود تهیه و به کمیته فنی شماره ۳ ارائه گردد. برای درک صحیح و جامع تری نسبت به تعدد مصوبات موجود و ارتباط بینابین آنها، دیاگرامی بر این مبنا ترسیم شده است که توجه به آن به درک سریع موضوع کمک می‌کند (تصویر شماره ۳).

مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

- کمیته فنی شورا، نظرات خود را در قالب مغایرت‌های طرح جامع تبریز در مورد اراضی ارتش اعلام می‌کند...
- طرح فاقد ملاحظات شهرسازی است:
- طرح فاقد جامع‌نگری لازم بوده
- به نیازهای واقعی شهر توجه نشده است
- شبکه پیشنهادی رافع مشکلات ترافیکی نیست
- طرح باعث بسط و تورم مرکز شهر است.
- کاربری‌های تجاری شهر در حالت اشباع قرار دارد، پیشنهاد ۴۰۰۰۰ مترمربعی تجاری موجب اختلال عملکرد است
- لازم است راه‌کاری در خصوص بهسازی و بازسازی بافت مارالان ارائه شود.

- ضمن موافقت با کلیات توافق درصدی استان، مقرر شد جهت انطباق کاربری‌ها با ضوابط تجدید نظر طرح جامع، موضوع ظرف دو ماه در کمیته فنی بررسی و جهت تصویب نهایی به شورای عالی ارائه شود.

- نظرات کمیته فنی قرائت شده و مورد تصویب قرار گرفت

- شورای عالی در قالب مغایرت اساسی طرح جامع تبریز (موضوع انتقال پادگان) پیرو صورت‌جلسه مورخ ۹۲/۷/۱۵ کمیته فنی، ضمن تایید نظرات کمیته فنی مذکور به همان شرح اتخاذ تصمیم نمود.

- ضمن موافقت با پیشنهادات طرح مبنی بر ایجاد مراکز جدید شهری، با عنایت به اهمیت پادگان تبریز، مقرر شد طرح اراضی پادگان با رعایت الزامات مندرج در مصوبات شورای عالی در مقیاس طراحی شهری تهیه و به کمیته فنی شماره ۳ ارائه شود.

مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهر تبریز

- تاکید بر حفظ منافع شهر
- تشکیل کمیته‌ای برای حصول توافق
- طرح پیشنهادی تهیه و ارائه شود

- طرح و گزینه‌های پیشنهادی به کمیسیون ارائه شد
- کمیته کار در خصوص جانمایی کاربری‌ها و تراکم احداث نظر خواهد داد

- سهم ۴۰ درصدی برای استقرار کاربری‌های عمومی به عنوان سهم شهر و مابقی با کاربری‌های تجاری، فرهنگی، آموزشی، پارکینگ، سبز به عنوان سهم پادگان
- مصوبه حداکثر ظرف مدت دو سال اجرایی شود

- حدود ۴۰ درصد از اراضی با عنوان سهم شهر
- مابقی ۶۰ درصد، با کاربری‌های تجاری، خدماتی، پارکینگ، معابر، آموزشی و غیره برابر نقشه ممهور به به عنوان سهم پادگان.
- مدت زمان اجرای مصوبه ۲ سال.
- آزادسازی سهم طرفین همزمان خواهد بود.

- عطف به نامه استانداری در خصوص اجرای مصوبه شورای عالی، مقرر شد مشاور طرح جامع در خصوص کاربری اراضی اعلام نظر نماید.

- عطف به نامه استانداری با موضوع مصوبه طرح انتقال پادگان تبریز در جلسه مورخ ۹۲/۱۲/۲۶ شورای عالی طرح تغییر کاربری اراضی ارتش را تصویب نمودند

- عطف به نامه استانداری در مورد حفظ درختان، مقرر شد طرح مصوب قبلی در محل پیاده و ترتیبی اتخاذ شود تا حداقل امکان درختان وضع موجود حفظ شود.

۲-۵- سلسله مصوبات کمیسیون ماده پنج مرتبط با میدان تیر:

اراضی میدان تیر ارتش به مساحت حدود ۷۱ هکتار، مسیر مجزایی از اراضی ۵۶ هکتاری را برای خود پیش گرفته و طرح موضعی آن ماهیت مستقلى را در مصوبات قانونی به خود اختصاص داده است. شاید این مسئله به دلیل بایر و غیرمحمصور بودن این اراضی، داشتن مالکیت‌های متعدد و وجود معارض در مالکیت اراضی بوده است. این اراضی مصوبات مختلفی را در کمیسیون ماده پنج داشته که در این قسمت به ترتیب تاریخ تصویب آنها آورده می‌شود:

بند پنجم صورت جلسه مورخ ۷۹/۳/۲۸: عطف به درخواست شهرداری در خصوص طرح تفصیلی ارائه شده برای میدان تیر به مساحت ۷۱ هکتار مقرر شد:

الف) پیشنهادهای طرح جامع لحاظ گردد.

ب) حتی‌الامکان شبکه‌های ارتباطی طرح تفصیلی رعایت گردد.

ج) تپه موجود به عنوان فضای سبز طراحی نگردد و فضای سبز به صورت یکپارچه تأمین شود.

د) سایر کاربری‌های موردنیاز به شرح زیر در طرح تأمین گردد:

مسکونی ۲۸ هکتار، تجاری ۲/۵ هکتار، ورزشی یک هکتار، آموزشی ۱/۵ هکتار، تأسیسات و فرهنگی ۰/۵ هکتار، معابر در حدود ۲۶ درصد اراضی، مابقی زمین حدود ۲۰ هکتار به عنوان فضای سبز به صورت یکپارچه

بند یکم صورت جلسه مورخ ۸۰/۶/۳۱: پیرو مصوبه قبلی طرح تفصیلی میدان تیر با انجام اصلاحاتی برابر نقشه مههور کمیسیون ماده ۵ مورد تصویب قرار گرفته و مقرر شد سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کاربری‌های مسکونی برابر ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب شهر تبریز بوده و سطوح مسکونی طرح به مساحت حداکثر ۲۸ هکتار به صورت خالص با معابر مربوطه باشد (سطوح معابر اصلی طرح شامل معابر فوق نخواهد بود).

بند سوم صورت جلسه مورخ ۸۲/۲/۲۴: عطف به نامه شهرداری تبریز مقرر شد مقدار ۲۸۱۰۰ مترمربع از محل موردنظر که متعلق به ستاد مقاومت بسیج بوده در نقشه مصوب به کاربری اداری تبدیل شده و به همان مقدار در نقشه مصوب از فضای سبز به مسکونی تخصیص یابد.

بند دهم صورت جلسه مورخ ۹۴/۱۰/۱۵: عطف به نامه استانداری در مورد تغییر کاربری ۲۴۰۰ مترمربع از محل میدان تیر سابق پادگان تبریز واقع در کمربندی میانی از حریم فضای سبز خیابان و مسکونی به تأسیسات شهری (محل پست برق) بر اساس درخواست شرکت برق منطقه‌ای آذربایجان مقرر شد:

۱. اعضا کمیته کار کمیسیون ماده ۵ از محل بازدید نمایند.

۲. اعضا با تغییر کاربری به تأسیسات شهری با رعایت حداقل ده متر حریم فضای سبز از بر خیابان بعد از تملک موافقت به عمل آوردند.

۳. ابنیه احداثی در عمق پلاک اجرا شود.

۴. کلیه تبعات حقوقی به عهده شهرداری است.

بند سوم صورت جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۴: در خصوص بازنگری طرح میدان تیر قدیم ارتش موضوع مطرح و برابر

نقشه مطروحه در جلسه کمیسیون ماده ۵ به شرح زیر تصمیم‌گیری گردید و کلیات طرح مورد تصویب قرار گرفت.

۱. رعایت نظریه کمیته فنی مورخ ۱۴۰۱/۳/۱۶ (دریافت تأییدیه در خصوص اتصالات و ورودی و خروجی‌های محله

نسبت به خیابان ملاصدرا از مراجع ذیصلاح و بازنگری مراکز محلات)

۲. طراحی مرکز محله با معیار سرزندگی و پویایی با استقرار کاربری‌ها در مقیاس عملکرد محله (مرکز محله شامل

یک فضای باز عمومی اجتماعی و نفوذپذیر خواهد بود)

۳. تأکید بر تقویت فضای سبز عمومی در محدوده

۴. افزایش مساحت کاربری تأسیسات شهری حداقل به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع

۵. اصلاح حد غربی کاربری تجاری و تبدیل آن به فضای سبز ممتد

۶. مقرر می‌گردد طرح موضعی با رعایت موارد فوق و با تأیید دبیرخانه و امضا اعضا کمیسیون ماده ۵ ابلاغ گردد.

۷. کلیه تبعات حقوقی بر عهده شهرداری خواهد بود.

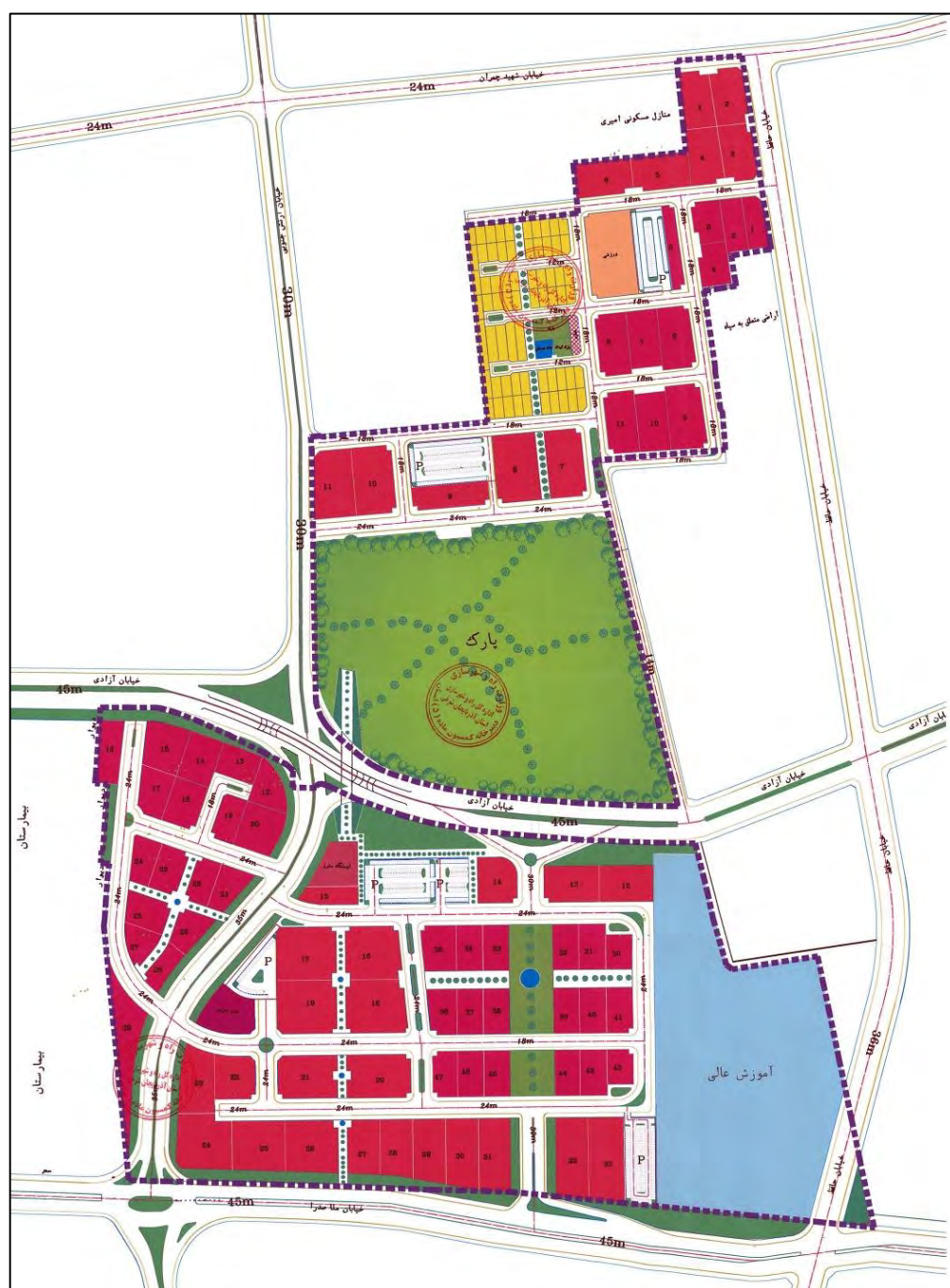
۶- فرجام‌شناسی

بعد از تبیین مسئله و ارائه مقدماتی در خصوص انتقال اماکن نظامی و ضرورت آنها، پرداختن به نمونه موردی شاخص در کشور و رویکردهای اتخاذ شده برای آن و شرح و بسط مسیرهای قانونی طی شده در موضوع انتقال اراضی ارتش از داخل شهر تبریز، اکنون می‌توانیم با امعان‌نظر به سند ملاک عمل و اجرا شده برای اراضی مذکور، با جزئیات بیشتری به آنچه در عمل اتفاق افتاده بپردازیم. بعد از رسیدن قطار انتقال اراضی ارتش به مقصد و توقف در ایستگاه آخر، اکنون می‌توانیم نگاه موشکافانه‌تری به داخل آن بیندازیم و ره‌آورد آن را برای آینده شهر، مورد مذاقه قرار دهیم.

۶-۱- بررسی فرجام اراضی ۵۶ هکتاری

۶-۱-۱- نحوه تخصیص کاربری

علی‌رغم اینکه نقطه شروع بحث انتقال پادگان تبریز از سال ۱۳۸۸ و با اولین مصوبه کمیسیون ماده پنج شهر تبریز بود، آخرین مصوبه‌ای که برای اراضی ۵۶ هکتاری ارتش به‌عنوان نقشه راه، ملاک عمل قرار گرفته شده و آماده‌سازی بر اساس آن در وضعیت فعلی انجام شده و در دست تکمیل شدن است، بند یکم صورت جلسه مورخ ۹۳/۹/۱۱ کمیسیون ماده پنج شهر تبریز است که بر اساس بندهای یازده گانه و نقشه مهور آن، لباس رنگارنگی به تن این اراضی دوخته شد. مصوبه بعدی در تاریخ ۹۴/۶/۲۹ حالت توصیه‌ای برای حفظ درختان وضع موجود در صورت وجود امکان برای این امر داشته و با توجه به تثبیت شدن طرح تفکیکی در مصوبه پیشین و آماده‌سازی‌های انجام شده برای این اراضی، می‌توان گفت ماهیت این مصوبه تقریباً بیهوده و خالی از اعتبار است.



تصویر شماره ۳: نقشه مصوب محدوده پادگان‌های یک الی چهار

در یک نگاه کلی به طرح مصوب و اجرا شده اراضی ارتش، غلبه رنگ قرمز در آن به چشم می‌خورد که نشان‌دهنده اولویت طرح با کاربری تجاری خدماتی است. این کاربری در سراسر این اراضی توزیع شده و عمده تمرکز آن در بخش دوم (حداصل خیابان شهید سلیمانی و آزادی) است. مساحت کاربری‌های تجاری و خدماتی طرح (فارغ از تفاوت آنها در نسبت با ضوابط احداث بنا) که کارکرد انتفاعی و جاذب جمعیت دارند در بخش اول ۲۱/۰۳ درصد، در بخش دوم

۳۴/۳۴ درصد و به صورت سرجمع ۲۹/۰۹ درصد از کل سطح اراضی را شامل می‌شود. با کسر معابر و دسترسی‌های داخل طرح که ۳۴/۳۹ درصد از کل اراضی را شامل می‌شوند، می‌توان گفت که بالای ۴۴ درصد از اراضی قابل استفاده (به اصطلاح قطعات تفکیکی) دارای کاربری تجاری و خدماتی بوده و بدین شکل بارگذاری شده است. البته می‌توان گذر ۳۵ متری شهدای ارتش را با توجه به نقش عبوری آن از کل ماجرا و تحلیل‌های بعدی سایت به کناری گذاشت که در این صورت به عدد بزرگ‌تری از سهم کاربری‌ها نیز دست خواهیم یافت. کاربری عمده دیگر در مرکز طرح پارک و فضای سبز بوده که با مساحت حدود ۱۰ هکتاری، ۱۷/۸۳ درصد از اراضی را به خود اختصاص داده است. دیگر کاربری عمده آموزش عالی است که در ضلع شرقی اراضی بخش دوم با مساحت ۶ هکتار پیش‌بینی شده و ۱۰/۷۰ درصد از کل اراضی را به خود اختصاص داده است. یک مجموعه سکونت‌ی نیز در حد شمالی اراضی بخش اول با طراحی به شکل مرکز محله و استقرار خدمات محله‌ای لازم در مجاورت آن تعیین گردیده است؛ کاربری پارک محله‌ای، آموزش ابتدایی و تا حدودی ورزشی را در این راستا می‌توان سنجید. مابقی اراضی شامل خرده کاربری‌های تکمیل‌کننده سایت و الزام‌آور کارکرد کل مجموعه بوده که در جداول زیر به تفکیک آورده شده است. از جمله این‌ها کاربری پارکینگ عمومی است. پارکینگ‌های عمومی در نقشه به صورت سطحی نشان داده شده و شامل پنج قطعه با مساحت کلی نزدیک به ۲ هکتار بوده که ۳/۴۴ درصد از کل سطح اراضی را به خود اختصاص می‌دهد.

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد
مسکونی	۱۵۸۳۷	۷/۱۶
تجاری	۲۷۰۸۳	۱۲/۲۳
خدماتی	۱۹۴۸۷	۸/۸۰
آموزشی	۳۹۱	۰/۱۸
ورزشی	۴۶۷۵	۲/۱۱
پارکینگ	۷۹۰۳	۳/۵۷
پارک و فضای سبز	۹۹۸۹۵	۴۵/۱۳
معبر	۴۶۰۶۲	۲۰/۸۲
مجموع	۲۲۱۳۳۳	۱۰۰

جدول شماره ۱: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار؛ بخش اول حد شمالی خیابان آزادی

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد
آموزش عالی	۵۹۹۴۷	۱۷/۶۹
پارکینگ	۱۱۳۹۱	۳/۳۶
پمپ‌بنزین	۲۴۷۰	۰/۷۳
تجاری	۶۱۸۲۰	۱۸/۲۴
خدماتی	۵۴۵۶۵	۱۶/۱۰
حرایم	۲۶۷۳۲	۷/۸۹
ایستگاه مترو	۲۰۹۳	۰/۶۲
معبر	۱۱۹۸۶۵	۳۵/۳۷
مجموع	۳۳۸۸۸۳	۱۰۰

جدول شماره ۲: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار؛ بخش دوم حدفاصل خیابان آزادی و شهید سلیمانی

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد
مسکونی	۱۵۸۳۷	۲/۸۳
آموزش عالی	۵۹۹۴۷	۱۰/۷۰
تجاری	۸۸۹۰۳	۱۵/۸۷
خدماتی	۷۴۰۵۲	۱۳/۲۲
آموزشی	۳۹۱	۰/۰۷
ورزشی	۴۶۷۵	۰/۸۳
پارکینگ	۱۹۲۹۴	۳/۴۴
پارک و فضای سبز	۹۹۸۹۵	۱۷/۸۳
معبر	۱۶۵۹۲۷	۲۹/۶۲
حرایم	۲۶۷۳۲	۴/۷۷
ایستگاه مترو	۲۰۹۳	۰/۳۷
پمپ‌بنزین	۲۴۷۰	۰/۴۴
مجموع	۵۶۰۲۱۶	۱۰۰

جدول شماره ۳: کاربری‌های مصوب محل پادگان‌های یک الی چهار به صورت سرجمع (محدوده ۵۶ هکتاری)

برابر نص صریح ماده ۳ قانون فروش و انتقال اماکن نظامی، حداقل ۴۰ درصد از اراضی موضوع این قانون به منظور تأمین سرانه کاربری‌های عمومی شهری مورد نیاز منطقه می‌بایست در این بخش به کارگیری شوند. با توجه به مطالب پیشین در شناخت محدوده و پیرامون سایت که عمدتاً شامل بافت‌های ناکارآمد شهری و نیازمند بهسازی و بازآفرینی است، استفاده از اراضی ارتش برای استقرار کاربری‌های عمومی در مجاورت آنها به عنوان در دسترس‌ترین روش توانمندسازی

این محلات می‌توانست در نظر گرفته شود؛ چه اینکه بند ششم مصوبه مورخ ۹۲/۷/۱۵ کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری نیز به همین مسئله توجه داده و ضرورت آن را به‌صراحت بیان نموده بود. قانون فروش و انتقال اماکن نظامی نیز، استفاده حداکثری از اراضی آزاد شده برای تأمین کاربری‌های عمومی موردنیاز منطقه‌ای که این اراضی در آن واقع شده‌اند را عنوان نموده، و سیاست‌های مدیریتی می‌توانست به شیوه‌ای تنظیم شود تا این مهم محقق شود. درحالی که اگر به کل مجموعه مصوب شده در قسمت (۵۶ هکتاری و ۷۱ هکتاری) به‌صورت تلفیقی هم حتی نگاه کنیم، اثری از رویکرد مسئله‌محور برای حل مسائل موجود در زمینه استقرار یافته مشاهده نمی‌شود. (جدول شماره ۴)

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد
مسکونی	۲۸۹۷۶۸	۲۲/۷۶
تجاری - خدماتی	۱۸۷۴۳۲	۱۴/۷۲
آموزش عالی	۵۹۹۴۷	۴/۷۱
آموزشی	۱۵۱۲۲	۱/۱۹
فرهنگی مذهبی	۱۳۳۴	۰/۱۰
ورزشی	۱۳۴۲۳	۱/۰۵
پارکینگ	۱۹۲۹۴	۱/۵۲
تأسیسات شهری	۷۱۵۵	۰/۵۶
پارک و فضای سبز	۳۰۶۸۵۲	۲۴/۱۰
معبور	۳۴۶۱۶۷	۲۷/۱۹
حرایم	۲۶۷۳۲	۲/۱۰
مجموع	۱۲۷۳۲۲۶	۱۰۰

جدول شماره ۴: کاربری‌های مصوب تغییر یافته کل اراضی نظامی (ارتش) داخل محدوده

کاربری آموزش عالی با توجه به نقش و سطح عملکردی شهری و فراشهری‌اش، جزو نیازهای منطقه نبوده و اگر خود دردی به مسائل منطقه نیفزوده باشد، درمانگر مسائل منطقه نیز نیست و نخواهد بود و به همین دلیل علی‌رغم اینکه عنوان کاربری عمومی را یدک می‌کشد، ربطی به آنچه تأمین کاربری‌های عمومی موردنیاز منطقه گفته شد، پیدا نمی‌کند. در واقع این کاربری را می‌توان همچون زائده‌ای ناسازگار و ناهمگون با کلیت طرح و منطقه استقرار یافته در آن به شمار آورد. مشخص نیست که ایده اولیه تعبیه این کاربری که مساحت حدود ۱۰ درصدی از کل سایت را در گوشه‌ای از آن اشغال کرده، به چه شکلی به ذهن طراح خطوط کرده و با چه ملاحظات و مناسباتی انجام گرفته است؛ مگر نه اینکه طرح تفصیلی تبریز پر است از کاربری‌های آموزش عالی که محقق نشده و می‌شد برای این منظور از آنها استفاده کرد؟ در این صورت هم تحقق‌پذیری طرح تفصیلی درصدی بالاتر می‌رفت و هم با طرح تفصیلی تبریز همسوتر بود که استقرار این طیف

کاربری‌ها را در قسمت شمال غربی تبریز مناسب دیده است و نه در مرکز شهر. شاید مهم‌ترین کارکرد تعیین این لکه کاربری، متعادل کردن گرمی حاصل از رنگ قرمز به کاررفته در کاربری‌های تجاری خدماتی بر روی نقشه با استفاده از سردی رنگ آبی این کاربری باشد تا چشم بیننده بیشتر از این اذیت نشود. احتمال می‌رود در هنگام مذاکره برای تقسیم اراضی آزادشده پادگان، این موضوع در همان اوان کار بسته و نهایی شده و بدون توجه به اینکه مصالح شهر و منطقه شهری چیست، به صورت دستوری و البته زیرپوستی این قسمت از سایت به مساحت ۶ هکتار از سهم اختصاصی شهرداری با کاربری آموزش عالی در نظر گرفته می‌شود تا بعداً به صورتی که مکنون برخی مؤثران را محقق نماید، مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

با این اوصاف می‌توانیم بگوییم که منابع شهری در اینجا تلف شده و فرصت استفاده از اراضی در این کاربری از دست رفته است. نکته جالب‌تر زمانی است که به نحوه احداث و بهره‌برداری از این قطعه در وضعیت موجود توجه کنیم؛ در قسمت‌های مشرف به شریان‌های شهری و در بدنه خیابان، مغازه‌های تجاری با دهنه‌های بزرگ احداث شده است. یعنی دقیقاً در قطعه تفکیک شده با کاربری آموزش عالی که در دل سایتی با بیش از ۴۴ درصد بارگذاری تجاری (که اتفاقاً طبق نص صریح مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مازاد بر نیاز واقعی سطوح تجاری کل شهر تبریز است و تبریز از این حیث در وضعیت اشباع قرار دارد)، تخلف ساختمانی به راحتی توسط نهاد مربوطه در این مقیاس صورت می‌گیرد و بدنه خیابان با ردیف کاربری‌های تجاری پیش‌بینی نشده، و بدون توجه به اثرات ترافیکی و... آن، سازمان می‌یابد. ناگفته نماند که برابر مصوبه شورای شهر در بخشش زمین سهم اختصاصی شهرداری به نهاد مذکور، صراحتاً عنوان شده که این عطیه جهت احداث مدرسه علوم اسلامی برادران مادامی است که در راستای اهداف حوزه علمیه فعالیت نماید.

از منظری دیگر هم می‌توان به این موضوع نگاه کرد؛ در ایام گذشته و در معماری سنتی ایرانی - اسلامی ما، مراکز کسب علم و معرفت و تربیت که به کار انسان‌سازی مشغول بوده‌اند سعی در مکان‌گزینی به شکلی داشتند که روح انزوا و فروتنی در آن مکان برقرار شده و در تعادل و توافق با مأموریت و رسالت ذاتی آن مرکز، به رشد و تعالی فردی کمک کند. اکنون ولی راه به شکل دیگری طی می‌شود و علاوه بر اینکه از گودال باغچه‌های مدرسه آقابزرگ کاشان به طبقات فوقانی ساختمان‌های مجلل عروج کرده‌ایم، اجازه فعالیت‌های تجاری مُبلَغ فرهنگ جهان‌وطنی (اگر نگوئیم غربی) را در همان محل می‌دهیم تا درآمد حاصل از آن به پایداری معنویت جاری در این عمارت کمک کرده باشد.

با کنار گذاشتن کاربری آموزش عالی بر اساس توضیحاتی که بر آن گذشت، عمده کاربری عمومی که بتواند به خارج از سایت خدمات ارائه نماید و در آن مقیاس عمل کند، کاربری پارک و فضای سبز است که با لحاظ تنها کاربری ورزشی مجموعه، ۱۸/۵ درصد از کل مساحت اراضی را به خود اختصاص داده است. در واقع درحالی که برابر قانون فروش و انتقال اماکن نظامی حداقل ۴۰ درصد از اراضی آزاد شده باید در جهت تأمین سرانه خدمات عمومی مورد نیاز منطقه قرار داده شود، این رقم در رابطه با این اراضی به حداکثر ۱۹ درصد می‌رسد. در مصوبه مورخ ۸/۱۰/۸۹ کمیسیون ماده پنج (که

به عبارتی اولین مصوبه‌ای است که به صورت مشخص به نحوه سهم‌بندی و وزن‌دهی به کاربری‌ها می‌پردازد (بر مبنای همین قانون، ۴۰ درصد از اراضی مفید را تحت عنوان سهم شهر به کاربری‌های عمومی اختصاص داده و برای باقی ۶۰ درصد سهم پادگان، علاوه بر کاربری تجاری و خدماتی، کاربری‌های عمومی نظیر فرهنگی، آموزشی، اداری، پارکینگ و فضای سبز را نیز پیش‌بینی می‌کند. مجموعه مدیریتی شهری آن زمان و به طور خاص اعضای کمیسیون ماده پنج، ادراک صحیح‌تری از موضوع داشته و مسیر حرکتی درست‌تری را پیش گرفته بود که باگذشت بیش از دو سال از مصوبه و عدم اجرای آن، از حیز انتفاع خارج شده است.

تلاش برای رسیدن به بیشینه بهره‌وری و کسب منافع مادی بیشتر هر کدام از نهادهای ذی‌مدخل، باعث شد تا طرح در طول زمان دستخوش تغییرات بزرگی شود؛ این اراضی عرصه‌ای شد برای بازی صاحبان قدرت و اعمال نفوذ آنها در راستای رسیدن به حداکثر منافع سازمانی‌شان. از سویی ارتش به عنوان مالک اراضی در پی کسب بیشترین ارزش افزوده برای اراضی خود بود و از سوی دیگر نهادهای دیگری سعی در سهم‌شدن در این فرصت ایجاد شده داشتند که نهایتاً این اراضی در سطح استان و بدون توجه به نیازهای واقعی منطقه و الزاماتی که به موجب قانون فروش و انتقال و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری متوجه همین اراضی بود، به اصطلاح مدیریت شد تا منافع تمام طرف‌ها لحاظ شود. در این بین فقط سرِ طرفِ شهر بی‌کلاه ماند و مردمی که در پیرامون اراضی ساکن هستند.

عجله‌ای که برای تثبیت این تصمیم مدیریتی و رسیدن به مطلوب نظر عده‌ای معدود بدون توجه به مصوبات قانونی بالادست این اراضی وجود داشته، موجب شده تا حتی نقشه مهمور به کمیسیون ماده پنج با مفاد بندهای یازده گانه همان مصوبه در برخی زمینه‌ها مغایرت داشته باشد. اول اینکه پارکینگ‌های عمومی در مصوبه برای احداث به صورت طبقاتی در نظر گرفته شده؛ ولی قطعات با کاربری‌های پارکینگ بر روی نقشه به صورت پارکینگ سطحی نشان داده شده است. دوم اینکه در بند ۹ صورت جلسه صراحتاً دسترسی سواره قطعات از محورهای شمالی و جنوبی خیابان‌های ملاصدرا (شهید سلیمانی) و آزادی را ممنوع اعلام می‌کند؛ ولی نقشه ترسیم شده پیشنهادی به همان صورت و با همان مبنای طراحی شبکه که اتفاقاً دسترسی از این دو محور هم در آن دیده شده، به تأیید کمیسیون ماده پنج رسیده و جهت اجرا به شهرداری ابلاغ شده و آماده‌سازی و خیابان‌کشی بر روی زمین نیز به همین شکل انجام شده است. یا اینکه مدت زمان اجرایی شدن مصوبه شش ماهه عنوان شده؛ ولی عملاً تا چند سال بعد هم اجرایی نشد.

آنچه مشخص است کل سهم شهرداری از تغییر کاربری اراضی ارتش صرفاً همان پارک و فضای سبز به انضمام قطعه حدود ۲۰۰۰ مترمربعی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری (ایستگاه مترو) بوده است. این قطعه هم در راستای عمل به تعهدات شهرداری منطقه ۳ مقرر در بودجه سال ۹۷، طی صورت جلسه‌ای به سازمان قطار شهری واگذار و عنوان می‌شود که سازمان قطار شهری حق استفاده دیگری از زمین را ندارد. آن سازمان هم بافاصله کوتاهی اقدام به فروش آن به شرکت

برق منطقه‌ای می‌نماید که چند ماه بعد مقدمات طرح موضوع تغییر کاربری آن قطعه نیز (احتمالاً به کاربری تجاری یا خدماتی) چیده می‌شود.

یعنی در تمامی این داستان چیزی به‌غیر از تکلیف ایجاد، تجهیز و نگهداری از فضای سبز ۱۰ هکتاری عاید خود شهرداری هم نشده و از این حیث هم از سوی دیگری منافع شهر به محاق رفته است. در حالی که شهرداری به‌عنوان یک طرف ماجرا که می‌بایست وضعیت تصویر شده در آینده سایت را مدیریت کند، نه تنها دستش خالی مانده، بلکه هزینه‌های تولید شده از قبل سایت طراحی شده به شکل دستوری را نیز متحمل خواهد شد. چه اینکه در خود مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری نیز به‌صراحت آورده شده، شبکه‌های پیشنهادی در طرح رافع مشکلات ترافیکی مرکز شهر نشده است. با عنایت به فقدان مطالعات پیوست ترافیکی برای سایت، هیچ تصویری از وضعیت عبور و مرور و ترافیک بعد از احداث و بارگذاری کامل سایت در دست نیست.

۲-۱-۶- مرجع قانونی بررسی و تصویب‌کننده طرح

چنانچه پیش‌تر گفته شد، به استناد ماده ۳ قانون فروش و انتقال اماکن نظامی و پادگان‌ها برای شرایطی که مساحت اراضی موردنظر بیش از ۱۰ هکتار باشد، طرح نهایی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. از آنجایی که مساحت اراضی ارتش (بدون احتساب پادگان شماره ۵، بیمارستان ارتش و اراضی میدان تیر) ۵۶ هکتار است، طرح موضعی این اراضی نیز می‌بایست به تصویب شورای عالی می‌رسید تا وجهه قانونی پیدا می‌کرد. علی‌رغم اینکه تغییر کاربری اراضی ارتش در چند مرحله به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارجاع شده و موضوع توسط آن نهاد دولتی بررسی شده و نظرات به‌صورت صریح به تصویب رسیده و انتشار یافته است، چیزی که در نهایت ملاک عمل قرار گرفته شده و بر اساس آن تغییر کاربری و تفکیک صورت گرفته، قطعات به فروش رفته و برای برخی نیز پروانه صادر شده و برخی نیز حتی احداث شده‌اند، مصوبه کمیسیون ماده پنج شهر تبریز (و نه مصوبه شورای عالی) است. این مسئله، نکته شاخصی است که در رابطه با طرح موضعی تغییر کاربری اراضی ارتش به چشم می‌آید و محل بحث است.

نکته بعدی عدم اعمال سیاست‌های کلی مصوب شده توسط شورای عالی توسط کمیسیون ماده پنج است. شورای عالی در اولین اظهارنظر رسمی خود در قالب مصوبه کمیته فنی شورا در تاریخ ۹۲/۷/۱۵ به‌صراحت ایرادات طرح را عدم توجه به ملاحظات لازم در طراحی شبکه‌بندی معابر پیشنهادی برای رفع مشکلات ترافیکی مرکز شهر، عدم توفیق در بسط ساختار چندمرکزی شهر تبریز و کاهش کارایی محورهای اصلی ارتباطی شهر، پیشنهاد عمده کاربری تجاری علی‌رغم اشباع بودن شهر تبریز از این نوع کاربری، عدم توجه به فرصت اراضی بکر ارتش جهت بهسازی و بازسازی بافت پیرامونی این اراضی (بافت ناکارآمد و حاشیه‌نشینی مارالان) عنوان کرده و طرح ارائه شده را فاقد جامع‌نگری لازم دانسته است. در ادامه کمیته فنی پیشنهاد می‌دهد که طرح موضعی جامع‌نگرانه‌ای متناسب با نیازهای واقعی شهر توسط مشاور ذی‌صلاح با تأمین منافع کالبدی، ترافیکی و زیست‌محیطی برای شهر و در هماهنگی کامل با مطالعات در دست اقدام طرح تجدیدنظر

جامع شهر، تهیه شده و جهت بررسی و تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه شود. در مصوبات بعدی شورای عالی و به طور خاص در مصوبه مورخ ۹۳/۶/۳، نظرات کمیته فنی مذکور عیناً مورد تأکید قرار گرفته و برابر بند مصوبه مورخ ۹۵/۸/۲۴ (در خصوص طرح جامع تبریز) تأکیداً مقرر می‌شود که طرح اراضی پادگان با رعایت الزامات مندرج در مصوبات شورای عالی (و بالطبع در مصوبات کمیته فنی) در مقیاس طراحی شهری و با تأکید بر حفظ ابنیه ارزشمند و درختان موجود تهیه و به کمیته فنی شماره ۳ ارائه گردد؛ چیزی که در عمل اتفاق نیفتاده و چنان که گفته شد مصوبه مورخ ۹۳/۹/۱۱ کمیسیون ماده پنج شهر تبریز عملیاتی می‌شود. این در حالی است که چنان که در مورد نمونه پادگان قلعه مرغی به آن اشاره‌ای شد، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با ورود به موقع به موضوع تغییر کاربری اراضی مذکور، مانع از انحراف از مسئله اصلی و تولید مسائل جدید در بافت موردنظر شد. کمیسیون ماده پنج و نظام شهرسازی شهر تهران هم نسبت به خطوط اعلامی شورای عالی تمکین نموده و اقدامات بعدی را در توافق با آن ترتیب داد.

جالب توجه است که بعدها و در تاریخ ۹۷/۱۰/۲۴ مکاتبه‌ای از سوی معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری با شهرداری صورت می‌گیرد و این موضوع رسماً به این شکل عنوان می‌شود که به دلیل وقوع تغییرات کلان انجام شده در طرح تفصیلی به واسطه طرح تغییر کاربری پادگان ارتش و لزوم بررسی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری و همچنین به دلیل وجود پاره‌ای مشکلات در طراحی اراضی موردنظر از جمله مسائل ترافیکی و هندسه راه‌ها و تقاطع‌ها و به منظور بررسی مجدد طرح و طی مراحل صحیح اداری، ابلاغیه مورخ ۹۷/۸/۶ در خصوص جداول سطوح و تراکم ساختمانی طرح آماده‌سازی اراضی ارتش کان‌لم‌یکن اعلام می‌شود.

شهرداری تبریز نیز در جوابیه اعلام می‌دارد که پرونده مربوط به انتقال پادگان تبریز با درخواست استانداری و اداره کل راه و شهرسازی مکرراً در پنج نوبت بررسی و طرح مصوب در مورخ ۹۳/۱۰/۸ توسط معاون هماهنگی امور عمرانی وقت استانداری و جداول مربوط به تراکم ساختمانی در مورخ ۹۷/۸/۶ توسط معاون فعلی به شهرداری ابلاغ گردیده و اقداماتی از قبیل صدور سند مالکیت برای تمامی قطعات تفکیکی، صدور گواهی معامله ملک و پروانه احداث بنا برای برخی قطعات صورت گرفته و در این بین حوزه علمیه در قطعه واگذار شده به آن نهاد با کاربری آموزش عالی، احداث نیز نموده است. در مکاتبه مجددی شهرداری از متوقف کردن ارائه خدمات صدور پروانه احداث بنا از جانب شهرداری نسبت به تقاضاهای واصله برای قطعات تفکیکی مذکور خبر می‌دهد که استانداری در پاسخ‌های چندگانه از موضع خود عدول نموده و نظر خود را به رعایت شروط مندرج در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری از جمله حفظ درختان و ابنیه قدیمی و همچنین ادای تعهدات ارتش در مورد واگذاری سهم شهرداری تقلیل داده و با اعلام بلا مانع بودن ارائه خدمات صدور پروانه احداث بنا بر اساس طرح مصوب، از اصل موضوع عبور می‌کند.

۲-۶- بررسی فرجام اراضی ۷۱ هکتاری میدان تیر

داستان در مورد میدان تیر کمی متفاوت‌تر بوده و بنا بر آنچه گفته شد، به دلیل بایر و غیرمحصور بودن و غیرفعال بودن این اراضی، نگاه متفاوت‌تری به آن شده است. این اراضی علی‌رغم داشتن سابقه و اطلاق اراضی نظامی، به‌مانند آنچه در مورد پادگان شماره ۵ بوده، در طرح تفصیلی مصوب برای آن کاربری و عملکرد مشخص تعریف شده بود و به همین دلیل ذیل قانون فروش و انتقال اماکن نظامی آورده نشده و مسیر جداگانه‌ای برای آن پیش گرفته شد. به‌غیراز مساحتی حدود ۷ هکتاری از محدوده میدان تیر که در اختیار شخص حقیقی بوده، مابقی اراضی ۷۱ هکتاری آن در اختیار نهادهای دولتی و بخش عمده آن تحت مالکیت ارتش است. علی‌رغم اینکه غالب مالکیت اراضی میدان تیر در اختیار نهادهای حکومتی بوده و می‌توانست در قالب یک بسته پیشنهادی واحد با اراضی ۵۶ هکتاری به‌صورت یکجا طراحی شود، این سایت کلاً خارج از قانون فروش و انتقال دیده شده و بررسی موضوع تغییر کاربری بدون ارجاع به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، توسط خود کمیسیون ماده پنج شهر تبریز بررسی و تصویب شده است؛ هرچند با توجه به سابقه‌ای که اراضی ۵۶ هکتاری ارتش در بی‌توجهی به سلسله‌مراتب قانونی تصویب طرح داشته، چندان توفیری هم نمی‌کرد.

اولین مصوبه کمیسیون ماده پنج در خصوص اراضی میدان تیر به سال ۷۹ و اصلاحات بعدی آن در مصوبات بعدی برمی‌گردد، النهایه، بافاصله طولانی و در سال ۱۴۰۱ آخرین تصمیم برای این اراضی در صورت جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۴ به تصویب می‌رسد. در اینجا نیز بدون توجه به بافت پیرامونی و تلاش برای ساماندهی به بافت‌های ناکارآمد مجاور و ارتقای کیفیت زندگی برای ساکنین آنها و زیست‌پذیر کردن آن، نوع نگاه به این اراضی کاملاً در اختیار نهادهای حکومتی، بنگاه‌دارانه و در جهت حصول به حداکثر ارزش افزوده محتمل از اراضی است. این محدوده زمین به‌صورت یک محله مجزا دیده شده و بر مبنای همین امر بارگذاری سکونتی و خدمات وابسته و در خدمت آن صورت می‌گیرد. یعنی در جایی که می‌توانستیم از فرصت وجود چنین اراضی بکری با مالکیت دولتی در جهت حل مسائل و مشکلات شهری و رفع کمبودهای شهری و منطقه‌ای (در موقعیتی که بافت پیرامونی آن نیز دست بر قضا سراسر مسئله‌دار است) استفاده کنیم، تبدیل به تهدید شده است؛ بارگذاری که صورت گرفته در بیشینه کردن حالت ممکن قرار دارد.

کاربری	مساحت (مترمربع)	درصد
مسکونی	۲۷۳۹۳۱	۳۸/۲
تجاری - خدماتی	۲۴۴۷۷	۳/۴
ورزشی	۸۷۴۸	۱/۲
فضای سبز	۲۰۶۹۵۷	۲۹
آموزشی	۱۴۷۳۱	۲/۱
فرهنگی مذهبی	۱۳۳۴	۰/۲
تأسیسات شهری	۲۵۹۲	۰/۴
شبکه معابر	۱۸۰۲۴۰	۲۵/۲
مجموع	۷۱۲۶۵۰	۱۰۰

جدول شماره ۵: کاربری‌های مصوب اراضی میدان تیر

توجه به نوع پراکندگی و جانمایی کاربری‌ها هم در نوع خود جالب توجه است. از توپوگرافی زمین به شکلی استفاده شده که اراضی مسکونی در بهترین حالت ممکن و در امتداد خیابان شهید سلیمانی کشیده شده باشند تا ضمن حفظ فاصله از بافت‌های جمعیتی نامرغوب حد جنوبی، با داشتن دسترسی به معبر اصلی ارزش افزوده بیشتری را ایجاد کنند. استقرار عمده کاربری‌های عمومی در حد جنوب غربی نیز همین نقش فیلتر کنندگی را دارد و حائلی برقرار کرده بین بافت‌های سکونتی بی کیفیت بالای تپه در حد جنوبی و قطعات مسکونی تفکیکی مرغوب بارگذاری شده در بهترین نقطه سایت. در همین حد هم کافی نبوده و با سبز کردن کاربری سه کنج جنوبی در انتهای سایت و همچنین تعبیه دو کاربری مسکونی آپارتمانی در دو جهت منتهی به همین کاربری فضای سبز، دید بصری به این بافت‌های ناکارآمد آزاددهنده نیز مسدود شده و برقراری حداکثر ارزش افزوده تضمین می‌شود. در واقع این نوعی جداسازی اجتماعی است که توسط خود نهادهای حکومتی هدایت می‌شود. همین پایه تفکر است که به جای حل مسائل عامه مردم، ظرفیت‌های مدنی را به نفع طبقه خاصی سوق داده و با لاینحل جلوه دادن مسائل طبقه محروم و کم بضاعت، جامعه را به لحاظ ساختاری چندپاره می‌کند؛ چه اینکه عدم بهره گیری از ظرفیت اراضی بکر دولتی در راستای حل مشکل بافت‌های ناکارآمد پیرامونی، بزرگ‌ترین شاهد برای این ادعا است.



تصویر شماره ۴: آخرین نقشه مصوب اراضی میدان تیر

۷- ارائه یک تصویر مطلوب

۱. اگر به کل محدوده ۵۶ هکتاری و ۷۱ هکتاری به صورت یکپارچه و در قالب یک مجموعه زیستی نگریسته می‌شد، خروجی کار منجر به رضایت‌مندی تمامی طرفین ماجرا (منافع شهر و منافع مالک اراضی) می‌شد، محدودیت‌های طراحی در اراضی میدان تیر با ملاحظات کاملاً مبتنی بر زیست‌پذیری بافت‌های پیرامونی و در خدمت اصلاح بافت آنها، در کنار ایجاد ارزش افزوده معقول و منطقی در دل سایت ۵۶ هکتاری به صورت توأمان دیده می‌شد؛ و ملاحظات اجتماعی و ترافیکی آن در بستری فراتر از خود سایت با ارتباط دادن و اتصال معنادار به کل منطقه پیرامونی و شهر به صورت جامع‌نگرانه‌ای نگریسته می‌شد.
۲. اراضی ارتش می‌توانست با وارد کردن دسترسی‌های بافت‌های پیرامون خود به گود طراحی و تنظیم و تطبیق با آنها، بازطراحی شود. در این صورت این امکان ایجاد می‌شد که استخوان‌بندی منطقه به استخوان‌بندی شهر تبریز متصل شود و از دیگر سو، از مجموعه شهر تبریز متمایز گردیده و واجد هویت شود.
۳. می‌شد در راستای استفاده از فرصت ایجاد شده از آزادسازی این اراضی، با ایجاد انگیزه در ساکنین بافت‌های پیرامونی موجبات یاری رساندن به کاهش معضلات بافت‌های فرسوده و ناایمن شهری را فراهم آورده و تأثیرات قابل توجهی را در زمینه ایجاد منطقه شهری با کیفیت برجای گذاشت. مطالعه آثار متقابل اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و اقتصادی سایت جدید ایجاد شده و بافت پیرامونی، امری ضروری می‌نماید که اجمالاً مستندی برای چنین مطالعه‌ای مشاهده نمی‌شود.
۴. می‌شد از ظرفیت اراضی آزاد شده ارتش برای «مدیریت بحران» و استقرار ساختارهای لازم در این اراضی، به نفع شهر و بافت‌های پیرامونی آن بهره‌گیری کرد.
۵. اراضی ارتش می‌توانست نیاز به فضاهای باز و سبز و مجموعه‌های فرهنگی و اوقات فراغت سطح شهر و منطقه پیرامون خود را تأمین کند، تا با توجه به کمبود فضای تنفس گاهی در دل بافت‌های سکونتی پیرامونی خود، فرصت جذب جمعیت جوان و زمینه‌های بروز و ظهور استعدادها بالقوه آنها را فراهم نماید. در حالی که متأسفانه به جای آن، عمده تغییر و افزایش کاربری، معطوف به کاربری تجاری و خدماتی بوده و این رویکرد، منجر به شکل‌گیری عملکرد مجزایی شده که چفت‌وبستی با عناصر پیرامونی ندارد و محتمل است که به تشدید مسائل همین بافت‌ها دامن بزنند.

۸- سخن آخر

این گزارش با چند هدف تدوین شده است؛ اول اینکه با کالبدشکافی موضوع و ارائه تصویری شفاف از آن، به جریان فکری مسلط بر فرایند دست پیدا کنیم. تسلط نگاه غیرتوحیدی و تقابل و تضاد میان منافع فرد و جامعه، در این فرایند مشهود است. این نگاه، قدرت آن را دارد که در بزنگاه‌های حساس، آینده شهر و منافع عمومی را به نفع بهره‌مندی

حداکثری گروه‌های خاص تحت‌الشعاع قرار دهد. اگر این امر به‌عنوان یک تفکر غالب در ناخودآگاه سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران ما وجود نداشت، شاهد این روند طولانی و فرساینده در مورد اراضی ارتش که در نهایت موجب ائتلاف منابع گردید، نبودیم و همگی به‌اتفاق در قامت حافظان منافع و منابع شهر می‌ایستادیم. دوم اینکه بعد از مطالعه گزارش توسط اشخاص و نهادهای حقوقی ذی‌مدخل و تصمیم‌گیران شهری و حصول شناخت کلی از روند ماجرا، انتظار می‌رود مجموعه‌های نظارتی به‌ویژه شورای اسلامی شهر، نسبت به آسیب‌های احتمالی متصور در جریان تغییر کاربری اراضی شهری (و مشخصاً در قالب طرح‌های موضوعی و موضعی) حساس بوده و در قبال موضوعاتی از این دست، آینده‌نگرانه‌تر عمل نمایند. امید می‌رود این گزارش، دریچه‌ای برای تأمل در مسائل عمده شهری باشد.

با توجه به هزینه‌های زیست محیطی استفاده از کاغذ، اسناد مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی فقط در قالب الکترونیک منتشر می‌شوند. متن کلیه اسناد، گزارش‌ها و طرح‌های پژوهشی تهیه شده در مرکز در وبگاه مرکز به نشانی: rctbz.tabriz.ir قابل دسترسی است. همچنین این متن‌ها در پرتال جامع مطالعات شهری ایران به آدرس icpus.tehran.ir بارگذاری شده است. لطفاً شما هم با چاپ نکردن این متن‌ها ما را در این زمینه یاری کنید.

نظر رسمی	اظهارنظر رسمی مرکز در موارد ارجاعی از طرف شورای اسلامی شهر یا شهرداری تبریز
دیدگاه	دیدگاه مرکز در موارد جاری شهری و نقد عملکرد و فعالیت‌های شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی
گزارش تخصصی	گزارش تخصصی مستخرج از کمیته‌ها، گروه‌های کانونی یا نشست‌ها
انتقال دانش	ارسال مطالب گزیده شده یا چکیده مطالب و گزارش‌های سایر مراکز پژوهشی یا نشست‌های خارج از مرکز
یادداشت	اظهارنظر کارشناسی توسط افراد خبره که لزوماً مورد تأیید مرکز نیست
انعکاس	تبیین پیشنهاد، انتظار یا مطالبه کارشناسی یا مردمی
خلاصه مدیریت	خلاصه مدیریتی طرح‌های مطالعاتی انجام شده در مرکز
افکارسنجی	گزارش مستخرج از افکارسنجی عمومی یا موردی
تجربه مدیریت	گزارش تجربیات حوزه مدیریت شهری سایر شهرهای داخل و خارج کشور یا گزارش تجربه‌نگاری مدیریت شهری
پرسمان	بیان مسئله یا طرح سؤالاتی در خصوص مسائل جاری شهر از مدیریت شهری و درخواست پاسخگویی
شناخت شهر	گزارش شناخت وضع موجود در قالب متن نقشه یا اینفوگرافی
اسناد مرکز	آیین‌نامه‌ها، فرم‌ها، دفترچه‌های راهنما و سایر مستندات مربوط به شیوه فعالیت مرکز

با تصویب قانون فروش و انتقال اماکن نظامی از داخل محدوده به خارج از حریم شهرها، حرکتی در سطح کشور برای جابه‌جایی پادگان‌های راه‌یافته به درون محدوده شهرها ایجاد شد که در شهرهای بزرگ مثل تهران، مشهد و تبریز دنبال گردید. عمده هدف قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها علاوه بر رعایت مباحث پدافند غیرعامل و ایمن‌سازی محیط شهری، ایجاد فرصت برای استفاده از اراضی آزاد شده در جهت منافع شهری و تأمین بخشی از سرانه‌های موردنیاز کاربری‌های عمومی بوده است. در این گزارش تلاش شده تا با بررسی تجربه انتقال پادگان لشکر ۲۱ حمزه ارتش جمهوری اسلامی ایران از داخل محدوده شهری تبریز و طراحی مجددی که در اراضی ۵۶ هکتاری اول (پادگان‌های یک الی چهار) و ۷۱ هکتاری دوم (میدان تیر) آزاد شده ناشی از آن انجام شده، به درک درست‌تری از نحوه استفاده از این فرصت ایجاد شده در بازآفرینی شهری دست یابیم. این اراضی از پیچ‌وخم مصوبات متعدد کمیسیون ماده پنج شهر تبریز و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گذر کرده و رویکردهای نظری مختلفی را به خود دیده است. کمک‌گرفتن از اراضی درشت‌دانه این‌چنینی در مرکز شهر، فرصت بی‌نظیری برای رفع مسائل شهری و نارسایی‌های منطقه‌ای است. کمبود سرانه خدمات عمومی، ناکارآمدی بافت‌های حاشیه‌نشین و مسئله‌دار پیرامونی، ناپایداری ساختمان‌های مسکونی، مسائل اجتماعی تولید شده از فضاهای کالبدی معیوب، از جمله مسائل شهری است که در اراضی بلافصل پادگان ارتش در تبریز وجود داشته و مدیریت شهری در طراحی و تغییر کاربری اراضی مذکور می‌بایست به آن توجه داشته باشد. حرکت در مسیر قانون فروش و انتقال در تأمین حداقل ۴۰ درصدی سرانه کاربری‌های عمومی و رعایت سلسله‌مراتب اداری صحیح در تصویب طرح موضعی این اراضی، به‌عنوان حداقلی‌ترین خواسته و مطالبه شهر می‌توانست مدنظر قرار گیرد. چنانچه در نص صریح ماده ۳ قانون فروش و انتقال نیز آورده شده، توجه به تأمین کمبودهای شهری به‌عنوان اولویت اول و ایجاد ارزش‌افزوده برای امکان اجرایی کرده زمینه‌های انتقال پادگان در اولویت دوم قرار دارد. علاوه بر می‌توانیم (می‌توانستیم) از فرصت این اراضی برای رفع مشکلات ترافیکی شهر و منطقه نیز بهره گیریم و با کاهش معضلات بافت‌های فرسوده و ناایمن شهری، تأثیرات قابل‌توجهی را در زمینه ایجاد منطقه شهری باکیفیت از خود برای آیندگان برجای گذاریم.

