



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کلاشهر تبریز

خلاصه طرح پژوهشی

وضعیت مغایرت کارکرد با کاربری در کلان‌شهر تبریز

محدوده چهارراه آبرسان تا چهارراه شهید بهشتی، خیابان ۱۷ شهریور جدید، چهارراه حافظ تا

ابوریحان و چهارراه ابوریحان الی جهاد

پژوهشگر: محمدعلی کوشش وطن

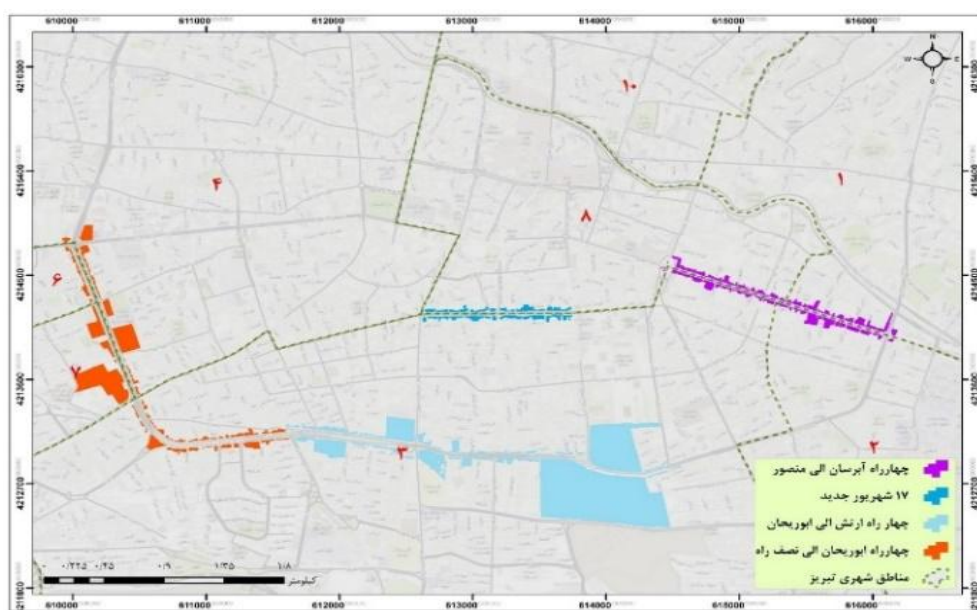
همکاران طرح: محمد نعمتی و ندا نوبهار

شماره: ۲۴۶-۶/م/پ

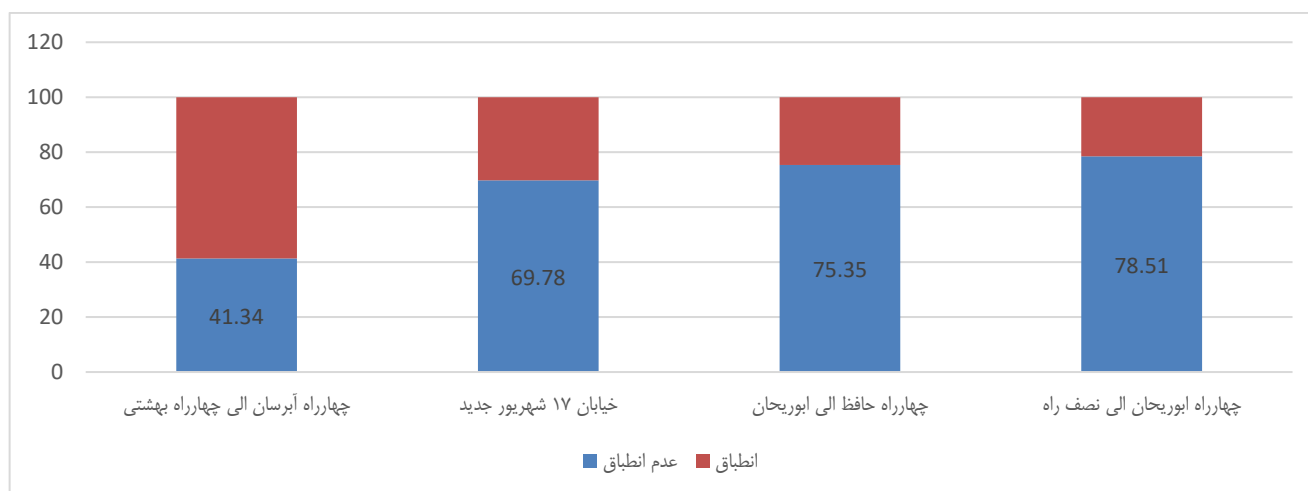
تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۲۷

گزارش حاضر به عنوان خلاصه طرح پژوهشی است که به همین نام در مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز به انجام رسیده است. شناسایی تغییرات کاربری اراضی از مهم‌ترین نیازمندی‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است؛ چراکه این مقوله از نظر ساماندهی، برنامه‌ریزی و همچنین از نظر برابری و نابرابری در توزیع مالیات و ارزش‌افزوده در شهرها اهمیت بسزایی دارد. هدف از پژوهش بررسی میزان مغایرت کارکردهای فعلی با کاربری‌های پیشنهادی آخرین طرح تفصیلی در چهار محور مهم شهر تبریز است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد درصد انطباق کاربری‌های طرح تفصیلی با کارکردهای فعلی قطعات حاشیه محورهای منتخب در سطح پایینی قرار داشته و میزان بالایی از مغایرت کارکرد با کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه وجود دارد که سهم بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها در بروز این مغایرت‌ها به ویژه در محور خیابان ۱۷ شهریور جدید بیشتر از سایر عوامل است. نکته حائز اهمیت آنکه هیچ سامانه‌ای برای پایش این تغییرات کاربری اراضی مغایر با طرح‌های مصوب توسعه شهری وجود ندارد و امکان دسترسی و مشاهده تغییرات ناشی از ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی ایران و تثبیت کاربری‌های ناشی از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها به شکل نقشه‌ای برای محققین و عموم شهروندان فراهم نیست.

هسته اصلی برنامه ریزی کاربری زمین، هدایت تغییرات کاربری بوده و هدف همه فعالیت های برنامه ریزی استفاده از زمین، نظارت و هدایت مداوم تغییرات و همچنین تلاش برای تأثیرگذاری بر روند این تغییرات است؛ بنابراین، شناسایی تغییرات کاربری اراضی از مهم ترین نیازمندی های برنامه ریزی و مدیریت شهری است؛ چراکه این مقوله از نظر ساماندهی، برنامه ریزی و همچنین از نظر برابری و نابرابری در توزیع مالیات و ارزش افزوده در شهرها اهمیت بسزایی دارد. گزارش حاضر به دنبال بررسی میزان مغایرت کاربری ها (مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی، درمانی، بهداشتی، ورزشی، اداری، فضای سبز، صنایع، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل انبارها و گورستان) با کاربری های پیشنهادی آخرین طرح تفصیلی در چهار محدوده و محور مهم شهر تبریز است.



نمودار شماره ۱: درصد عدم انطباق کاربری و کارکرد به تفکیک محدوده های بررسی شده



اهم یافته های پژوهش:

۱- درصد انطباق کاربری‌های طرح تفصیلی با کارکردهای فعلی در سطح پایینی قرار داشته و میزان بالایی از مغایرت کارکرد با کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه وجود دارد (نمودار شماره ۱).

۲- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عوامل قانونی و آیین‌نامه‌ای مؤثر در تغییرات کارکردی کاربری‌های محدوده‌های مورد مطالعه است.

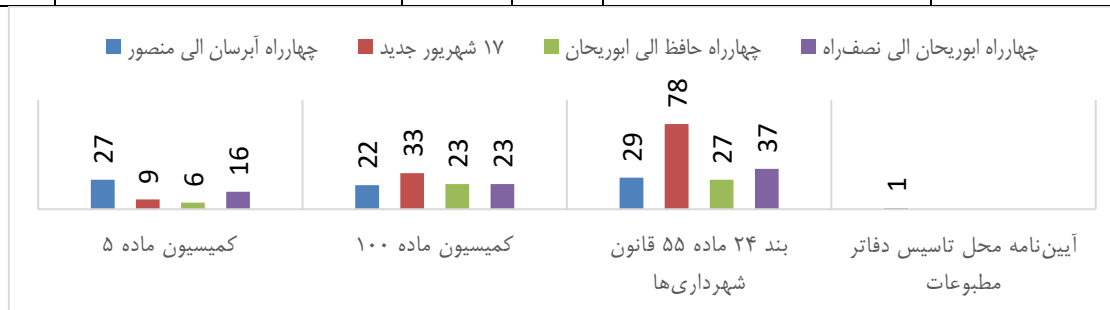
۳- نقش بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها مخصوصاً در محدوده خیابان ۱۷ شهرپور جدید بیشتر از سایر عوامل بوده است.

۴- بخش عمده‌ای از مغایرت‌های موجود کاربری کارکردی نامعلوم بوده است که مربوط به تخلفات و تغییرات کاربری اراضی غیرقانونی قبل از استقرار سیستم یکپارچه شهرسازی شهرداری تبریز و ثبت آمار کمیسیون ماده ۱۰۰ و یا مربوط به تخلفاتی است که انجام گرفته و از دید شهرداری به هر دلیل پنهان مانده است.

۵- نکته حائز اهمیت دیگر آنکه علی‌رغم الزام قانونی انتشار عمومی مصوبات کمیسیون ماده ۵ توسط دبیرخانه این کمیسیون مستقر در اداره کل راه و شهرسازی استان و نامه‌نگاری‌های صورت گرفته با آن دبیرخانه کوچک‌ترین همکاری با محقق در این زمینه صورت نگرفت و با بررسی‌های محقق از سایر ادارات مشخص شد جریان کار کمیسیون ماده ۵ استان به شکل کاملاً سنتی صورت می‌گیرد و آمار پرونده‌های مطروحه در هیچ سیستمی ثبت نمی‌گردد.

جدول شماره ۱: درصد سهم قوانین و آیین‌نامه‌ها در مغایرت کارکردی کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه

نامعلوم	آیین‌نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات	ماده ۱۰۰	ماده ۵	بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها	قوانین محدوده
۲۴/۸۴	۰/۲۱	۴/۶	۵/۶۸	۶	آبرسان الی منصور
۱۶/۴۴		۱۴/۶۷	۴	۳۴/۶۷	۱۷ شهرپور جدید
۶۶/۵۶		۳/۶۱	۰/۹۴	۴/۲۴	حافظ الی ابوریحان
۶۱/۸۴		۵/۰۴	۳/۵۱	۸/۱۲	ابوریحان الی نصفراه



نمودار شماره ۲: فراوانی سهم قوانین و آیین‌نامه‌ها در مغایرت کارکردی کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه

پیشنهادها

- پایش مقطعی پهنه‌های شهری به جهت جلوگیری از تغییرات کارکردی کاربری‌ها؛
- بازنگری طرح تفصیلی با رویکرد شناسایی پتانسیل‌های افزایش ظرفیت کاربری‌ها؛
- نظارت بر اجرای مؤثر طرح‌های توسعه شهری به شکلی که ضمانت اجرایی آن‌ها تضمین گردد؛
- ایجاد پایگاه داده مکانی برخط که دربرگیرنده خصوصیات کاربری اراضی، از جمله مالکیت و نوع کاربری باشد؛
- نوع نگاه به کمیسیون ماده پنج و ماده صد به عنوان منابع درآمد شهرداری بهتر است از طریق اتخاذ سیاست‌های هماهنگ با توسعه شهری تغییر یابد؛
- زمینه جذابیت تخلف از طریق افزایش عوارض تغییر کاربری و نزدیک‌سازی آن به ارزش روز املاک خصوصاً تجاری کاهش یابد؛
- آن دسته از مشاغلی که خصلت دائمی دارند در محورهای اصلی گنجانده شده و از پذیرش فعالیت‌های کوتاه‌مدت همچون دفاتر شرکت‌ها خودداری گردد؛
- به منظور تعریف کاربری‌های مختلط، بازنگری کلی طرح‌های جامع و تفصیلی صورت گیرد؛
- نظارت دقیق به فعالیت بنگاه‌های معاملاتی املاک یکی از دیگر عوامل مهمی است که باید مدنظر قرار گیرد. چراکه ملک اجاره داده شده به واسطه ایشان می‌تواند به کارکردهای مختلفی واگذار گردد که مغایر با ضوابط، قوانین شهری و طرح‌های توسعه شهری باشد؛
- تعیین جریمه‌های قابل توجه و برخورد مؤثر با عوامل تغییرات غیرقانونی کاربری اراضی در سطح شهر؛
- جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی که تعادل محوری و پهنه‌ای در شهر را مختل می‌نماید. به عنوان مثال، از استقرار کاربری‌های مزاحم در جوار کاربری‌های مسکونی خودداری گردد؛
- تهیه طرح‌های توسعه شهری توسط تیم‌های بومی و همچنین نظرسنجی مؤثر از شهروندان و سایر ذی‌نفعان عرصه کاربری اراضی، چراکه بدین شکل می‌توان از آرمانی بودن طرح‌های شهری کاسته و در مقابل ضریب اجرایی شدن آن‌ها را افزایش داد.

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

مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز

rctbz.tabriz.ir

عنوان: خلاصه طرح پژوهشی وضعیت مغایرت کارکرد با کاربری در کلان‌شهر تبریز

تلخیص: حسین احمدزاده گلی

نوع و شماره گزارش: خلاصه مدیریتی (۱۰)

شماره: ۲۴۶-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۲۷

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



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کلانشهر تبریز