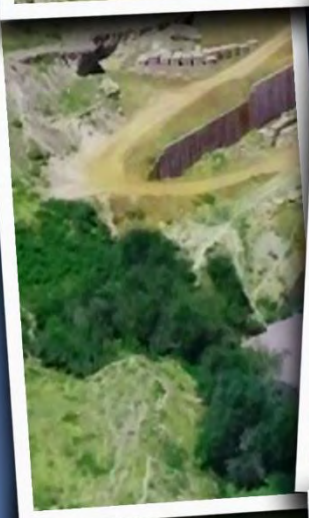




مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کلانشهر تبریز



گزارش تخصصی

روند مصوبات در محور گردشگری دوکمال

شماره: ۲۱۸-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۵/۲۷

متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی rctbz.tabriz.ir قابل دریافت است.

آدرس: بزرگراه پاسداران، ورودی اول فرشته جنوبی به سمت بلوار دوکمال، ساختمان شورا، طبقه اول







گزارش تخصصی روند مصوبات در محور گردشگری دوکمال

شماره: ۲۱۸-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۵/۲۷

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: بزرگراه پاسداران، ورودی اول فرشته جنوبی به سمت بلوار دوکمال، ساختمان شورا، طبقه اول



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز

عنوان اصلی: روند مصوبات در محور گردشگری دوکمال

پدیدآور: فرشاد رشدی ملکی

ناظر: معاونت پژوهشی مرکز

نوع و شماره: گزارش تخصصی (۷-۳-۱۸۸)

شماره: ۲۱۸-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۵/۲۷

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: بزرگراه پاسداران، ورودی اول فرشته جنوبی به سمت بلوار دوکمال، ساختمان شورا، طبقه اول

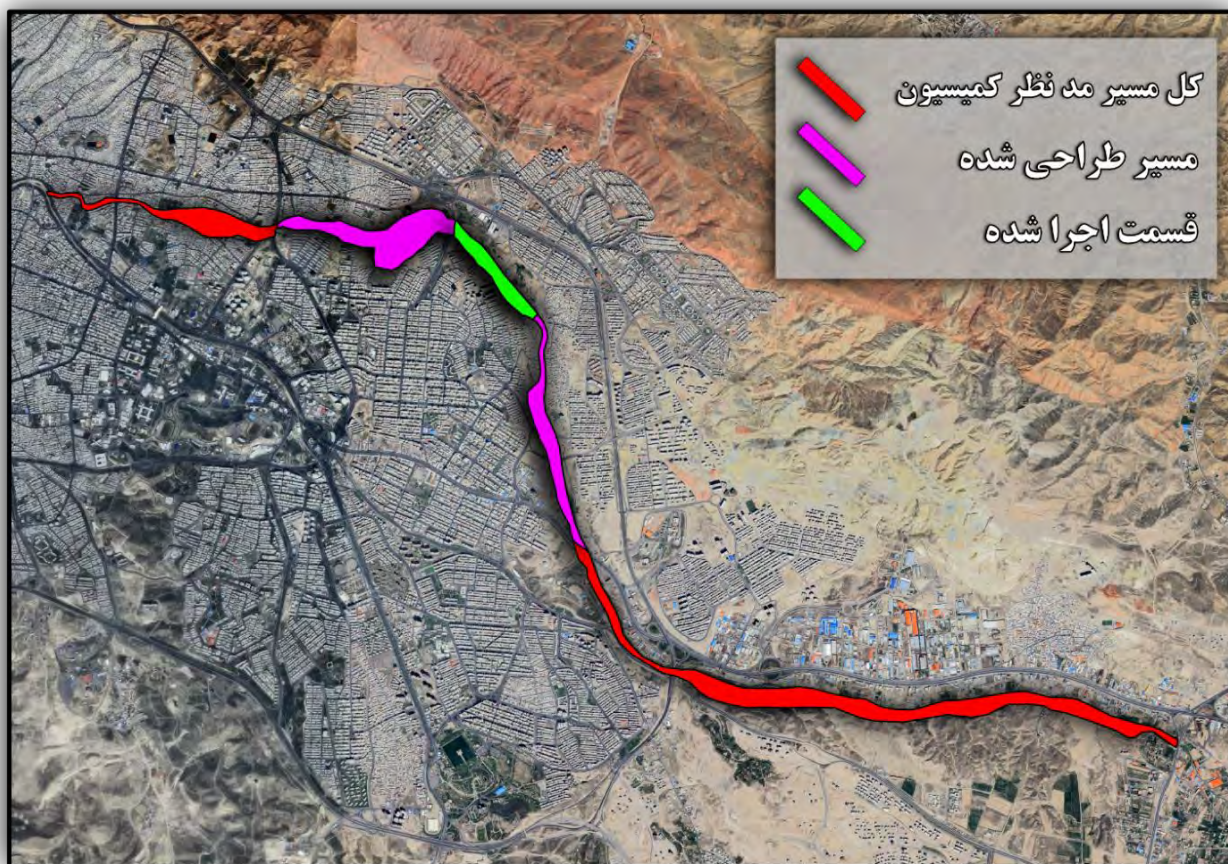
بلوار دوکمال با ایده ایجاد محور گردشگری در تبریز احداث می شود. آنچه در وضعیت کنونی در بخشی از حد جنوبی کنارگذر شمالی (پاسداران) بصورت مسیر گشایی در دو طرف بستر مهران رود اجرا شده است، فعلاً کارکرد ایده محوری خود را ندارد. در این نوشتار مروری کوتاه کردیم بر سلسله تصمیماتی که تا کنون از سوی مبادی رسمی برای این محور اتخاذ شده است.

(۱) عملیات مسیر گشایی محور دوکمال در اواخر سال ۱۳۹۲ و اوایل سال ۱۳۹۳ توسط شهرداری آغاز شده و در سال ۱۳۹۵ زیرسازی و روسازی هر دو سوی مسیل انجام و به شکل کنونی قابل استفاده بوده است.



(۲) موضوع بدنه سازی دوکمال در کمیسیون ماده پنج مطرح شده و طی بند یک صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۹/۱۲ با طرح پیشنهادی بدنه سازی محور دوکمال با رویکرد و الزامات طرح محور گردشگری بصورت کلی موافقت و مقرر شد طرح موضعی یکپارچه با کاربری های متناسب با عملکرد محور تا امتداد محل پل سنگی توسط شهرداری تهیه و مجدداً در کمیسیون ماده پنج تبریز مورد تصمیم گیری قرار گیرد. طراحی شامل سه راهی اهر تا محل پل سنگی و تقاطع محور چایکنار خواهد بود. ضمناً محور شریانی حذف و شبکه معابر در حد تأمین دسترسی کاربری های موجود در محور مزبور خواهد بود.

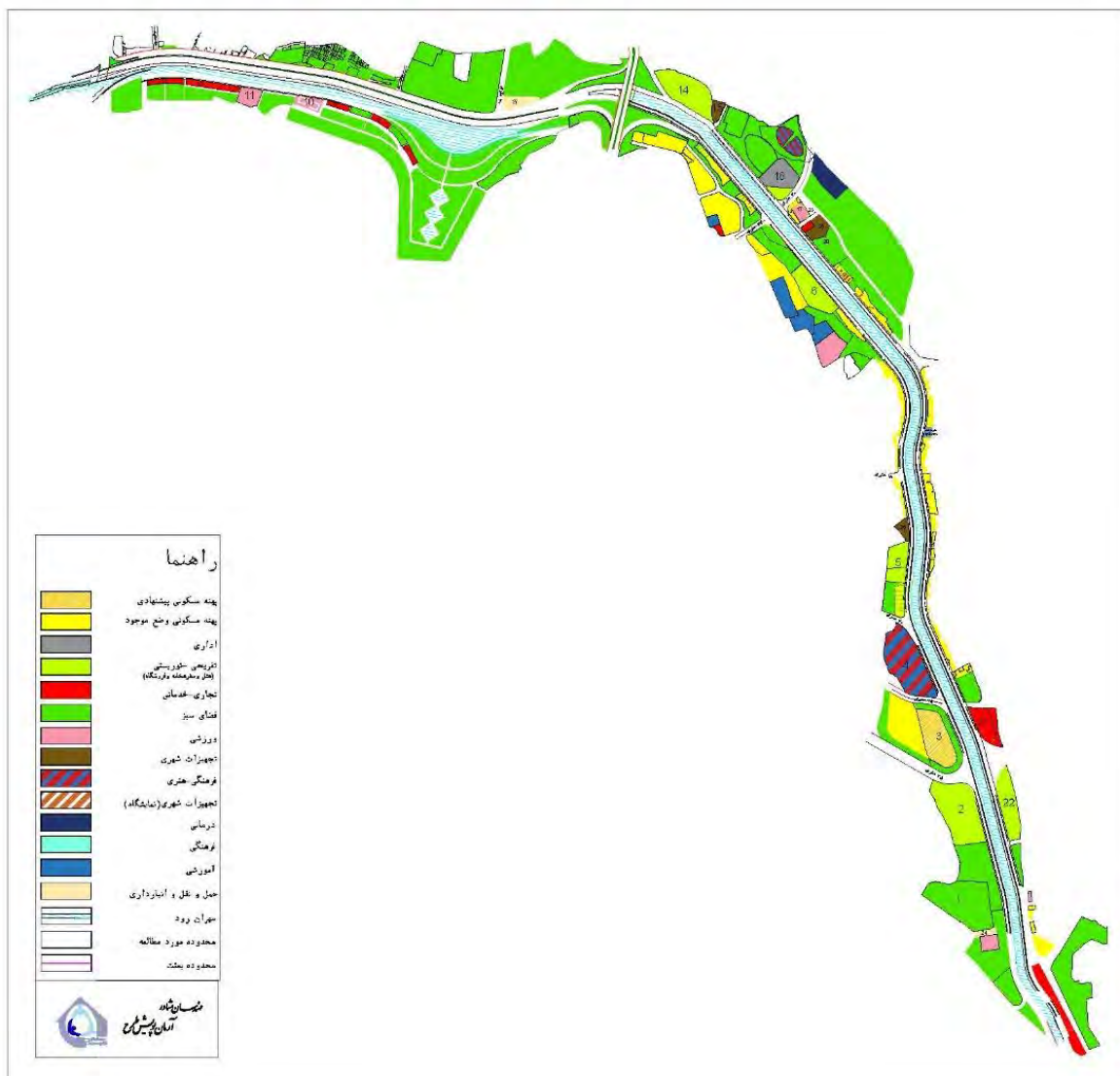
۳) موضوع طی بند ۱۲ صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۸/۱۱ کمیسیون ماده پنج بدین شکل تصمیم گرفته شد: برابر هماهنگی شهرداری تبریز و معاون محترم هماهنگی امور عمرانی طرح بدنه سازی و تغییر کاربری محور دوکمال رأساً در جلسه مطرح و پس از بحث و بررسی با کلیات طرح موافقت و مقرر شد طرح به همراه جزئیات و ضوابط با تأکید بر پیوسته و پیاده راه بودن مسیر با غلبه فضای سبز و باز شهری و گردشگری با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد. طرح نهایی به رؤیت حوزه معاونت عمرانی استانداری برسد.



۴) دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی طی نامه شماره ۱۶۶۶۱۹/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۴ اعلام می دارد که برای بررسی بیشتر مصوبه کمیسیون ماده پنج تبریز (بند ۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۸/۱۱) از حیث انطباق با قوانین، نیاز به مدارک زیر دارد:

- گزارش کارشناسی و توجیهی
- نقشه جانمایی موقعیت
- اسناد مالکیت و گردش ثبتی
- تصویر سوابق احتمالی طرح در کمیسیون ماده ۵ و ۱۰۰
- فرم اطلاعات صورتجلسه کمیسیون و تصویر نظریه کمیته فنی
- تصویر نظریه مشاور طرح در دست تهیه در مورد موضوع پرونده

- نظریه دستگاه متولی کاربری عمومی
 - موقعیت زمین پیشنهادی جایگزین کاربری عمومی
 - جدول سطوح و سرانه‌های طرح جامع و تفصیلی
 - ضوابط طرح جامع در خصوص آستانه مغایرت‌ها
- (۵) کمیته کار در صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۶ مقرر می‌دارد که بعد از تکمیل مدارک خواسته شده از جانب دفتر نظارت طرح‌های توسعه و عمران، موضوع مجدداً مورد بررسی قرار گیرد؛ البته مستنداتی از بررسی مجدد موضوع در کمیته فنی در دست نیست.
- (۶) طرح مطالعاتی از جانب شهرداری منطقه پنج توسط مهندسین مشاور آرمان پویش طرح تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۵/۲۸ به دبیرخانه کمیسیون ارجاع می‌شود و کمیسیون نیز موضوع را به استحضار دفتر نظارت می‌رساند. برخی مشخصات طرح پیشنهادی به شرح ذیل است:



- کل محدوده مورد مداخله به مساحت تقریبی ۲۰۱ هکتار است.
- محدوده از محل تلاقیِ مسیل با بلوار بسیج (حد فاصل تبادل غیرهمسطح امام علی و هتل مرمر) شروع و تا تا تلاقیِ مسیل با بلوار توانیر ادامه دارد.
- محدوده مطالعاتی شامل دو فاز است: فاز اول بطول ۳۸۰۰ متر و مساحت ۱۳۶ هکتار، فاز دوم به طول ۱۸۰۰ متر و مساحت ۶۵ هکتار. بلوار شهید شفیع زاده (امتداد میدان شهید فهمیده تا ولیعصر) خط جدا کننده دو فاز مطالعاتی است.
- فاز اول در حال اجرا بوده ولی عملیات اجرایی فاز دوم تاکنون شروع نشده است.
- مالکیت عمده اراضی در فاز دوم تحت تملک شهرداری است و در فاز اول غلبه مالکیت با خصوصی است. (با عنایت به عدم ارائه جدول توسط مشاور، مقدار عددی موجود نبود)
- پهنه‌های پیشنهادی در حدود ۷۴ هکتار به شرح جدول زیر است:

شماره	کاربری	مساحت	درصد
۱	مسکونی	۴۵۴۹۵/۶۵	۶/۱۳
۲	آموزشی	۴۲۴۶/۵۸	۰/۵۷
۳	تجاری	۲۴۳۷۰/۸۷	۳/۲۸
۴	ورزشی	۲۱۶۶۷/۲۶	۲/۹۲
۵	تاسیسات و تجهیزات شهری	۶۲۸۰/۴	۰/۸۵
۶	اداری	۸۹۶۹/۸۸	۱/۲۱
۷	پارکینگ	۶۲۹۶/۵۶	۰/۸۵
۸	تفریحی-توریستی	۱۰۵۲۱۲/۸	۱۴/۱۷
۹	درمانی	۴۱۵/۷۹	۰/۰۶
۱۰	کاربری های خاص (تفرج، پذیرایی و گردشگری)	۹۶۲۴۳/۰۸	۱۲/۹۷
۱۱	ورزشی-رفاهی-خدماتی	۲۵۰۰۹/۶۸	۳/۳۷
۱۲	کاربری انتفاعی (نمایشگاه)	۲۳۴۱/۴۶	۰/۳۲
۱۳	فضای سبز	۱۸۹۰۳۶/۲	۲۵/۴۷
۱۴	بستر رود	۱۳۲۶۱۷/۳	۱۷/۸۷
۱۵	معابر	۷۴۰۸۴/۲۲	۹/۹۸
۱۶	جمع	۷۴۲۲۸۷/۷	۱۰۰

- تغییرات نسبت به کاربری‌های طرح تفصیلی مساحتی بیش از ۲۰ هکتار را شامل می‌شود که تقریباً تمامی آنها تغییر یافته از فضای سبز به سایر کاربری‌ها است. جدول زیر نشان‌دهنده مساحت‌های تغییر یافته است:

شماره	کاربری در طرح تفصیلی	کاربری پیشنهادی	مساحت
۱	حمل و نقل و انبارداری - کارگاهی و فضای سبز	پارکینگ	۱۶۲۷
۲	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۲۶۸۲۰
۳	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۲۵۸۴۹
۴	فضای سبز	مسکونی	۱۶۱۱۴
۵	فضای سبز	ورزشی-خدماتی-رفاهی	۲۵۰۰۹
۶	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۹۰۹۷
۷	فضای سبز	تاسیسات و تجهیزات شهری	۲۱۶۲
۸	فضای سبز	پارکینگ	۲۶۱۳
۹	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۱۱۴۱۶
۱۰	فضای سبز	تجاری	۱۲۱۵
۱۱	فضای سبز	تجاری	۱۳۹۴
۱۲	فضای سبز	تجاری	۱۲۹۳
۱۳	فضای سبز	ورزشی	۳۴۰۳
۱۴	فضای سبز	ورزشی	۴۱۴۰
۱۵	فضای سبز	تجاری	۳۵۵۰
۱۶	فضای سبز	تجاری	۲۲۲۹
۱۷	فضای سبز	پارکینگ	۴۲۷۲
۱۸	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۱۷۹۳۱
۱۹	فضای سبز	کاربری انتفاعی (نمایشگاه)	۲۳۴۱
۲۰	فضای سبز	اداری	۸۹۷۰
۲۱	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۲۵۱۵
۲۲	فضای سبز	ورزشی	۲۵۵۷
۲۳	فضای سبز	پارکینگ	۷۹۱
۲۴	فضای سبز	تجاری	۹۰۶
۲۵	فضای سبز	تجاری	۱۴۴۶
۲۶	فضای سبز	تاسیسات و تجهیزات شهری	۴۱۱۸
۲۷	فضای سبز	تجاری	۷۰۴۴
۲۸	فضای سبز	تفریحی-توریستی	۱۲۲۳۵
مجموع			۲۰۳۰۵۷

۷) دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران طی نامه شماره ۱۵۶۲۷۱/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۹ پیشنهاد می‌کند:

- تغییر کاربری پیشنهاد شده از فضای سبز به مسکونی (بند چهارم جدول فوق) به مساحت ۱۶۱۱۴ مترمربع که در گزارش مطالعاتی قید شده است، به خدمات هفت گانه تغییر یابد.
- مساحت تجاری‌های غیرضروری تعدیل گردد.
- صورتجلسه و نقشه‌های مربوط پس از اصلاح‌های مشروحه فوق به استانداری جهت ابلاغ اعلام گردد.

۸) طرح مجدداً مورد بازبینی قرار می‌گیرد و آخرین نسخه ویرایش شده آن در مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۵ از سوی شهرداری

منطقه پنج به معاونت معماری و شهرسازی ارسال می‌گردد. سطوح تغییر یافته در این نسخه به شرح جدول و نقشه

زیر است:

آرامش پویای طرح					
جدول مغایرت کاربری های دوکمال					
ردیف	پهنه در طرح پیشنهادی ^۱	کاربری در وضع موجود	کاربری در طرح تفصیلی	کاربری در طرح جامع	مساحت (متر مربع)
۱	پارکینگ	پارکینگ	نقل و ابارداری و کارگاهی و فض	فضای سبز	۱,۶۲۷
۲	تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲۶,۸۲۰
۳	تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲۵,۸۴۹
۴	خدمات هفتگانه ورزشی فرهنگی حمل و نقل و ابارداری فضای سبز	باغات	فضای سبز	فضای سبز	۱۶,۱۱۴
۴-۱					۲,۴۵۷
۴-۲					۱,۰۵۰
۴-۳					۸۰۳
۴-۴					۱۱,۸۰۵
۵	پهنه ورزشی- خدماتی - رفاهی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲۵,۰۰۹
۶	پهنه تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱۲,۴۸۲
۷	تجهیزات شهری	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲,۱۶۲
۸	تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱۶,۷۳۹
۹	پارکینگ	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۴,۲۵۷
۱۰	فضای سبز	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۹,۵۹۸
۱۱	تجاری به فضای سبز	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱,۳۹۴
۱۲	تجاری	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱,۳۹۴
۱۳	تجاری	باغات	فضای سبز	فضای سبز	۱,۳۹۳
۱۴	ورزشی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۳,۴۰۳
۱۵	ورزشی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۴,۱۴۰
۱۶	تجاری	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۳,۵۵۰
۱۷	تجاری به فضای سبز	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲,۲۲۹
۱۸	پارکینگ	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۴,۲۷۲
۱۹	پهنه تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱۷,۹۳۱
۲۰	کاربری انتفاعی (تعمیرگاه)	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۲,۳۴۱
۲۱	اداری	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۸,۹۷۰
۲۲	پهنه تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۲,۵۱۵
۲۳	ورزشی	ورزشی	فضای سبز	فضای سبز	۲,۵۵۷
۲۴	پارکینگ	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۷۹۱
۲۵	تجاری به فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۹۰۶
۲۶	تجاری	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۸۸۱
۲۷	تجهیزات شهری	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۴,۱۱۸
۲۸	پهنه تفریحی- توریستی	فضای سبز	فضای سبز	فضای سبز	۱۸,۰۳۳
۲۹	تجاری	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۸,۰۹۵
۳۰	پهنه تفریحی- توریستی	بایر	فضای سبز	فضای سبز	۱۲,۳۶۱
مجموع					۲۴۵,۵۸۳

آرمان پوشش طرح			
جدول پهنه های دوکمال فاز او ۲			
ردیف	کاربری	مساحت	درصد
۲	مسکونی موجود	۳۲,۳۳۰.۴۰	۴.۳۴
۳	اداری	۸,۹۷۰.۰۰	۱.۲۰
۴	تفریحی-توریستی	۹۰,۷۴۴.۵۶	۱۲.۱۹
۵	تجاری-خدمتی	۲۵,۸۹۱.۱۱	۳.۴۸
۶	فضای سبز	۲۸۷,۶۶۹.۰۲	۳۸.۶۳
۷	کاربریهای خاص	۹۶,۲۴۳.۱۰	۱۲.۹۳
۸	ورزشی	۴,۲۴۶.۵۸	۰.۵۷
۹	تجهیزات شهری	۳,۰۴۲.۷۳	۰.۴۱
۱۰	ورزشی رفاهی خدماتی	۲۵,۰۰۹.۶۸	۳.۳۶
۱۱	نمایشگاه	۲,۳۴۱.۴۵	۰.۳۱
۱۲	درمانی	۸,۰۹۰.۱۴	۱.۰۹
۱۳	آموزشی	۴,۲۴۶.۵۸	۰.۵۷
۱۴	حمل و نقل و انبارداری	۲۳,۱۵۱.۲۳	۳.۱۱
۱۵	بستر رودخانه	۱۳۲,۶۱۷.۲۵	۱۷.۸۱
	مجموع	۷۴۴,۵۹۳.۸۳	۱۰۰.۰۰



۹) کمیته فنی کمیسیون ماده پنج در مورخ ۱۴۰۳/۳/۸ عطف به تذکرات فوق‌الذکر، تغییرات اعمال شده از جانب

شهرداری را بررسی و ضمن تأیید کلیات طرح، تصمیماتی را به شرح ذیل اتخاذ کرده است:

- کاربری پارکینگ ۴ صرفاً بصورت پارکینگ خواهد بود و احداث تجاری و سایر کاربری‌ها امکان‌پذیر نخواهد بود.
- نحوه استقرار کاربری‌های تجاری در محور تعدیل و بازطراحی گردد.
- تأیید سازمان آب در خصوص مسیل رودخانه در محل تقاطع بلوار شریعتی (شهید شفیع‌زاده) و کل مسیر اخذ گردد.
- طرح جهت بررسی به کمیته سیما و منظر شهری ارجاع و پس از تأیید به کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.
- تمهیدات مناسب ترافیکی جهت عدم دسترسی مستقیم معبر شریانی به کاربری‌های حاشیه با تعریف معبر کندرو مناسب و همچنین تعریف توقفگاه‌های مناسب در کل مسیر سواره اقدام گردد.
- کلیه باغات موجود حفظ و نظر کمیسیون ماده ۱۷ اخذ گردد.

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	اظهاری نظر 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	اظهاری نظر 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

