



دیدگاه مرکز درباره

عملکرد کمیسیون ماده پنج تبریز

بررسی تحلیلی مصوبات سال ۱۴۰۱

شماره: ۴۱۱-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۳

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





دیدگاه مرکز درباره

«عملکرد کمیسیون ماده پنج تبریز»

بررسی تحلیلی مصوبات سال ۱۴۰۱

شماره: ۴۱۱-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۳

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



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز

عنوان اصلی: عملکرد کمیسیون ماده پنج تبریز

عنوان فرعی: بررسی تحلیلی مصوبات سال ۱۴۰۱

پدیدآور: فرشاد رشدی ملکی و رقیه سالک

ناظر: معاونت پژوهشی مرکز

نوع و شماره: دیدگاه (۳۰-۲-۱۷۹)

شماره: ۴۱۱-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۳

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

۴	 بیان مسئله
۵	 روش انجام کار
۶	 تحلیل مصوبات
۲۹	 جمع‌بندی
۳۰	 پیوست

فهرست جداول

۶	۱- فراوانی مصوبات در مناطق شهری
۷	۲- موضوع درخواست شده در کمیسیون
۱۵	۳- پراکندگی و مساحت موضوعات طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع دهنده موضوع در مناطق
۱۷	۴- فراوانی و مساحت مؤثر نوع نظر کمیسیون نسبت به موارد طرح شده به تفکیک نهاد ارجاع دهنده
۱۸	۵- فراوانی و مساحت مؤثر نوع نظر کمیسیون نسبت به موارد مطرح شده در مناطق مختلف شهری
۲۲	۶- فراوانی موارد مطرح شده به تفکیک نوع درخواست و نظر کمیسیون
۲۳	۷- تغییرات کاربری در کمیسیون ماده پنج

فهرست نمودارها

۶	۱- فراوانی موارد مطرح شده در کمیسیون به تفکیک مناطق
۷	۲- پراکندگی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نوع موضوع در مناطق
۸	۳- سهم مناطق به تفکیک نوع موضوع ارجاع شده به کمیسیون
۹	۴- فراوانی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک موضوع درخواست
۱۰	۵- توزیع درخواست تغییر کاربری در مناطق
۱۰	۶- توزیع درخواست تغییر در ضوابط در مناطق
۱۰	۷- توزیع درخواست اصلاح گذربندی در مناطق
۱۷	۸- فراوانی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع دهنده موضوع
۱۷	۹- مساحت مؤثر موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع دهنده کار
۱۷	۱۰- فراوانی نوع آراء کمیسیون نسبت به موارد طرح شده
۱۸	۱۱- مساحت مؤثر نوع آراء کمیسیون نسبت به موارد طرح شده
۲۰	۱۲- فراوانی موارد مطروحه در منطقه یک به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۳- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه یک به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۴- فراوانی موارد مطروحه در منطقه دو به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۵- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه دو به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۶- فراوانی موارد مطروحه در منطقه سه به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۷- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه سه به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۸- فراوانی موارد مطروحه در منطقه چهار به تفکیک نوع رای
۲۰	۱۹- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه چهار به تفکیک نوع رای
۲۱	۲۰- فراوانی موارد مطروحه در منطقه پنج به تفکیک نوع رای
۲۱	۲۱- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه پنج به تفکیک نوع رای
۲۱	۲۲- فراوانی موارد مطروحه در منطقه هفت به تفکیک نوع رای
۲۱	۲۳- مساحت مؤثر موارد مطروحه در منطقه هفت به تفکیک نوع رای
۲۱	۲۴- فراوانی موارد مطروحه در منطقه ده به تفکیک نوع رای

۲۵	مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه ده به تفکیک نوع رای
۲۶	فراوانی موارد مطرح شده به تفکیک نوع درخواست و نظر کمیسیون
۲۷	تغییر کاربری از
۲۵	تغییر کاربری به
۲۹	تغییر سطوح کاربری درخواست شده از کمیسیون ماده پنج
۳۰	تغییر سطوح کاربری تصویب شده در کمیسیون

فهرست نقشه‌ها

۷	۱- پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج
۸	۲- پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج بر اساس نوع درخواست
۱۱	۳- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه یک
۱۱	۴- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه یک
۱۱	۵- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه دو
۱۲	۶- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه دو
۱۲	۷- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه سه
۱۲	۸- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه سه
۱۳	۹- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه چهار
۱۳	۱۰- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه چهار
۱۳	۱۱- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه پنج
۱۴	۱۲- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه پنج
۱۴	۱۳- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه ده
۱۴	۱۴- فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه ده
۱۶	۱۵- پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج بر اساس نهاد ارجاع‌دهنده
۱۹	۱۶- نقشه پراکندگی مصوبات بر اساس نوع رای کمیسیون
۲۲	۱۷- پراکندگی مصوبات مربوط به درخواست‌های تغییر کاربری و تغییر در ضوابط، بر اساس نوع رأی کمیسیون
۲۷	۱۸- پراکنش مصوبات با موضوع تغییر کاربری بر اساس بلوک‌های ارزش معاملاتی
۲۷	۱۹- پراکنش مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط بر اساس بلوک‌های ارزش معاملاتی
۲۸	۲۰- پراکنش مصوبات با موضوع تغییر کاربری بر اساس ارزش منطقه‌ای
۲۸	۲۱- پراکنش مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط بر اساس ارزش منطقه‌ای

با تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تصویب قانون مربوط به آن در سال ۱۳۵۱، طرح‌های توسعه شهری در سطح ملی نهادینه شده و اصول تهیه و تدوین آنها ساختارمند گردید. هدف از تاسیس شورای عالی برابر ماده یک قانون^۱، «هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک‌های مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی» عنوان شده است. هم‌چنین جهت نیل به این هدف و برابر ماده دو قانون، وظایف چهارگانه‌ای برای آن در نظر گرفته شده است؛

- (۱) بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران
- (۲) اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندی‌های عمومی شهر می‌باشد
- (۳) بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی
- (۴) تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.

در ماده پنجم قانون^۲ ظرفیتی پیش‌بینی شده تا بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها (به غیر از تغییراتی که اساس طرح جامع را متأثر می‌نماید) در هر استان و شهرستان به نمایندگی از شورای عالی در کمیسیون ماده پنجم معروف شد، در سطح محلی به انجام برسد. هرچند در ادامه اصلاحیه‌هایی برای این قانون و خصوصاً ماده پنجم آن به تصویب رسید، رویکرد کلی آن ثابت مانده و می‌توان گفت که از همان بدو ایجاد کمیسیون تا کنون، مهم‌ترین مرجع تصمیم‌گیر برای توسعه شهر همین کمیسیون ماده پنجم بوده است.

از همین روی بررسی مصوبات کمیسیون ماده پنجم و خصوصاً آن قسمت از اقداماتی که ناظر بر انجام تغییرات بعدی در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری است، حائز اهمیت فراوانی است؛ چراکه به عبارتی می‌توان گفت شهر بر روی بوم^۳ کمیسیون ماده پنجم ترسیم می‌شود و رنگ و لعاب می‌خورد. هرچند در ابتدای امر کمیسیون ماده پنجم ماهیت تسهیل‌گری در روند تدوین طرح‌های توسعه شهری داشته و کمک‌کننده به رفع ایرادات و اشکالات احتمالی همین طرح‌های شهرسازی بوده، همگام با جهش‌های شدید قیمت زمین در دهه‌های بعدی و تبدیل زمین به کالای سرمایه‌ای و توجهاً به محدودیت عرضه منابع ارضی در مناطق با ارزش قیمتی بالا، کمیسیون ماده پنجم نقش ویژه‌ای در تولید ارزش افزوده بالا برای صاحبان زمین و بویژه در مناطق مرفه شهری ایفا کرده است. چون سازوکار رسمی برای پایش مستمر مصوبات کمیسیون ماده پنجم پیش‌بینی نشده است، تاکنون بررسی اندازه و حجم تغییرات ایجادشده ناشی از تصمیمات کمیسیون به انجام نرسیده و آنچه هست، صرفاً برخی تحلیل‌های موردی انجام‌شده برای تعدادی از شهرهای کشور در قالب پایان‌نامه‌های دانشجویی یا مقاله علمی در سال‌های اخیر است.

برای اولین بار در قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ بود که ملاحظاتی برای میزان تغییرات ناشی از کمیسیون ماده پنجم در قوانین کشور مورد توجه قرار گرفت^۴. هرچند این ماده قانونی نمی‌تواند محدودیت سفت‌وسختی محسوب شود و بیشتر به‌عنوان فیلترگذاری برای انجام تغییرات بیش از اندازه توسط کمیسیون ماده پنجم است، ولی خود نشان‌دهنده منطق حاکم بر اصل و استثناء به حساب می‌آید؛ با در نظر گرفتن طرح‌های توسعه شهری به عنوان مبنای توسعه حال و آینده شهر، تغییرات بعدی در آنها نهایتاً تا حد «پنج درصد» قابل توجیه خواهد بود و چنانچه بیش از این مقدار باشد گویای دو نکته است:

۱- مطالعات انجام‌یافته برای تدوین طرح توسعه، بسندگی لازم را نداشته و در نهایت با طرح ناموزون و غیرواقعی مواجه هستیم که راه‌گشای مسائل واقعی شهر نیست.

۲- مطالبات اشخاص حقیقی و حقوقی ذی‌نفع در جهت انتفاع شخصی‌شان در تقابل با منافع عمومی در حال بازیگردانی میدان است. با توجه به نکات گفته شده، دست‌یابی به ادارک واقعی از آنچه ذیل مصوبات کمیسیون ماده پنجم بر سر شهر می‌آید ضروری است، لیکن متأسفانه اقدامی در این راستا برای شهر تبریز به شکل رسمی توسط متولیان امر صورت نگرفته است؛ موضوعی که حداقل به استناد ماده ۷۰ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور از اواخر سال ۱۳۹۵ جزو وظایف قانونی کمیسیون ماده پنجم بوده است. ناگفته پیداست که لازمه انجام بررسی و تحلیل‌های دقیق و متقن در خصوص مصوبات کمیسیون ماده پنجم و تعیین حجم و اندازه تغییرات ناشی از آنها، ایجاد بستر اطلاعاتی برای آن و به عبارتی تولید پایگاه داده برای تمامی مصوبات است. مسئولین ذی‌ربط قبل از هر اقدامی در راستای انجام تغییرات کاربری یا تغییر در تراکم و ضوابط و یا حتی در

^۱ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

^۲ همان

^۳ بوم در محاوره به پارچه‌ای که حول یک کلاف چوبی ثابت پوشش داده شده و برای نقاشی استفاده می‌گردد، و در اصل به هر بستری که مهیا برای نقش و نگار است گفته می‌شود.

^۴ ماده (۷۰) مجموع تغییرات طرح‌های تفصیلی برای موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و اصلاحات بعدی آن توسط کمیسیون ماده مذکور در هر یک از موارد حداکثر تا پنج درصد (۵٪) مجاز است. تغییرات فراتر از این میزان باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

خصوص تغییر در گذربندی، باید اطلاعات کمی قابل اعتمادی از طرح تفصیلی و نیز مصوبات قبلی کمیسیون در دست داشته و با بررسی و مقایسه آنها اقدام به اتخاذ هرگونه تصمیم بعدی نمایند. این میسر نمی‌شود مگر با تکیه بر به‌روزترین پایگاه‌های داده مکانی که دربردارنده طیف گسترده‌ای از اطلاعات توصیفی دسته‌بندی‌شده در لایه‌های مکانی است. امروزه کمتر کسی از مزایای تشکیل پایگاه‌های داده مکان‌محور بی‌اطلاع است و مخصوصاً اینکه نرم‌افزارهای مبتنی بر مکان مثل ArcGIS در زمینه‌های مرتبط با مدیریت شهری و شهرسازی مورد استفاده قرار می‌گیرند.

مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز با درک ضرورت موضوع و در راستای نائل شدن به شناخت واقعی از رویکرد کمیسیون ماده پنج شهر تبریز، اقدام به تشکیل پایگاه داده برای مصوبات کمیسیون ماده پنج در بازه زمانی یکساله (۱۴۰۱) و بررسی و تحلیل آنها نمود. انجام این تحقیق در بازه زمانی یکساله قدم اول برای پر کردن این خلاء محسوب می‌شود. انتخاب بازه زمانی یکساله به جهت ارزیابی امکان‌سنجی و کشف دشواری‌های مسیر بوده و این مرکز در نظر دارد ادامه این مسیر را در قالب طرحی پژوهشی به انجام برساند.

روش انجام کار

از آنجاییکه ابتدایی‌ترین اقدام برای انجام هر کاری داشتن اطلاعات لازم و کافی در موضوع مربوطه می‌باشد، برای انجام این تحلیل نیز در بدو امر نسبت به جمع‌آوری مستندات اقدام گردید. نخستین سند قابل ارائه، همان تصاویر اسکن شده صورتجلسات کمیسیون ماده پنج بوده که به سهولت در اختیار قرار گرفت. تلاش شد تا فایل متنی قابل ویرایش آنها را نیز به اختیار بگیریم که در گیر و دار مناسبات اداری توفیقی حاصل نشد. بر اساس همان نسخه اسکن شده و امضاء شده و مه‌مهور مروری صورت گرفت و تصمیم بر این شد تا با لحاظ پتانسیل محتوای بندهای صورتجلسات، یک مدل کارآمد پایگاه‌داده طراحی با فیلدهای مفید قابل تحلیل تولید شود. چون جنس اطلاعاتی که با آن سر و کار داشتیم هم توصیفی و هم مکانی بود، پایگاه‌داده مکان‌محور را انتخاب شد و با بهره‌گیری از امکانات نرم‌افزار آرک جی‌آی‌اس^۳، یک پایگاه‌داده مبتنی بر ژئودیتابیس^۴ تشکیل دادیم که نسخه اولیه کار بود. سپس تلاش کردیم تا داده‌ها از متن مصوبات خوانش شده و در فیلدهای موضوعی وارد شود.

اطلاعات بصورت ریزداده‌ها استخراج و در فیلدها وارد گردید. ولی به دلیل اینکه صورت نوشتاری بندهای صورتجلسات از الگوی مشخص و استاندارد تبعیت نمی‌کرد و اطلاعات جامعی از کلیت پرونده‌ها در اختیار نمی‌گذاشت و حتی در برخی موارد هیچ اطلاعات مفیدی به دست نمی‌داد، پایگاه‌داده با نواقص بسیاری روبرو شد. در مرحله بعدی بر آن شدیم تا مستندات کاملی از تک تک پرونده‌ها را دریافت کنیم. متأسفانه با مقاومت‌های زیادی روبرو شدیم که بعد از گذشت حدود سه‌ماه مستندات لازم از طریق غیررسمی دریافت شد. همین مستندات، تمامی موارد طرح شده در کمیسیون را پوشش نمی‌داد و به دلیل فقدان طبقه‌بندی، آرشیو غیرفنی، آدرس‌دهی غیراصولی و نبود استاندارد یکپارچه در نوع اطلاعات جمع‌آوری‌شده، پروسه استخراج داده از آنها را با کندی مواجه کرد. اینها از جمله موانع و مشکلات پیش روی بود و در ادامه کار و حین مواجه شدن با آنها، برخی تغییرات در فیلدهای پایگاه‌داده اعمال شده و طراحی مجدد گردید. این فرآیند در چند مرحله ادامه یافت تا در نهایت به نسخه نهایی دست یافتیم. عناوین کلی فیلدهای اطلاعاتی در نسخه نهایی پایگاه داده دربردارنده موارد ذیل است:

تاریخ صورتجلسه	بند صورتجلسه	منطقه شهری
نوع مالکیت	آدرس	پلاک ثبتی (اصلی، فرعی، قطعه، بخش)
ارگان ارجاع دهنده	مساحت کل زمین	مساحت موثر
کاربری مصوب	موضوع مورد درخواست	تغییر کاربری از
تغییر کاربری به	تعداد سوابق قبلی در کمیسیون ^۶	تاریخ آخرین سابقه
بند آخرین سابقه	نظر کمیته فنی	نظر کمیسیون
مغایرت با مصوبات قبلی	وضعیت اجرا در محل	ضمیمه مصوبه
توضیحات تکمیلی	توضیحات کلی مصوبه	

قاعداً باید نگارش متن صورتجلسات به‌گونه‌ای استانداردسازی شده باشد که شامل تمامی اطلاعات قید شده در بالا باشد، اما فقدان گویایی لازم در آنها کاملاً مشهود بوده و برای استخراج داده‌ها زمان زیادی را صرف شده است.

^۱ انتخاب سال ۱۴۰۱ به دلیل متاخر بودن آن و ارتباط مستقیم آن با مدیریت فعلی شهری (تمامی نهادهای ذی‌مدخل در مدیریت شهری و نه تنها شهرداری) بوده است. هرچند برش یکساله از مصوبات کمیسیون تصویر دقیقی به ما ارائه نخواهد داد، اما برای برداشتن قدم اول ناگزیر از چنین انتخابی بودیم.

^۲ Field

^۳ ArcGIS

^۴ Geodatabase

^۵ عمده عناوین کاربری‌ها عیناً از «تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری مصوب ۱۳۸۹/۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» وام‌گرفته شد.

^۶ در برخی موارد در متن مصوبه اشاره‌ای به سابقه قبلی طرح موضوع در کمیسیون نشده بود و بعضاً با حضور ذهن پژوهشگر و یا اطلاعات موجود در مستندات پرونده به این موضوع پی برده و در پایگاه‌داده وارد می‌شد. بنابراین احتمال آن می‌رود که برای برخی از پرونده‌ها که در واقع سابقه قبلی داشته باشند، این فیلد تکمیل نشده باشد.

نکته دیگر در تکمیل پایگاه داده، لزوم داشتن دید تحلیلی در تهیه پایگاه داده بود؛ چراکه در برخی مواقع خوانش وضع موجود پرونده از روی متن صورتجلسه با آنچه عملاً در واقعیت رخ داده متفاوت بوده و لازم بود تا بررسی بیشتری صورت بگیرد و اطلاعات بصورت صحیح در جداول درج گردد. بعد از تکمیل اطلاعات در جداول از پیش طراحی شده، پایش مجددی بر روی آن انجام شد تا اعتبار داده‌های وارد شده مجدداً مورد ارزیابی قرار گیرد. در این مرحله هم انطباق داده‌های فیلدها مجدداً با مستندات و متن صورتجلسات ارزیابی گردید و هم با توسل به لایه‌های اطلاعاتی موجود قبلی و قراردادن آنها روی هم، تدقیق شد. اکنون پایگاه داده آماده بوده و بر اساس ظرفیت آن، لیستی از گزارش‌های قابل تولید تهیه و سپس اقدام به استخراج جداول تحلیلی گردید.

تحلیل مصوبات

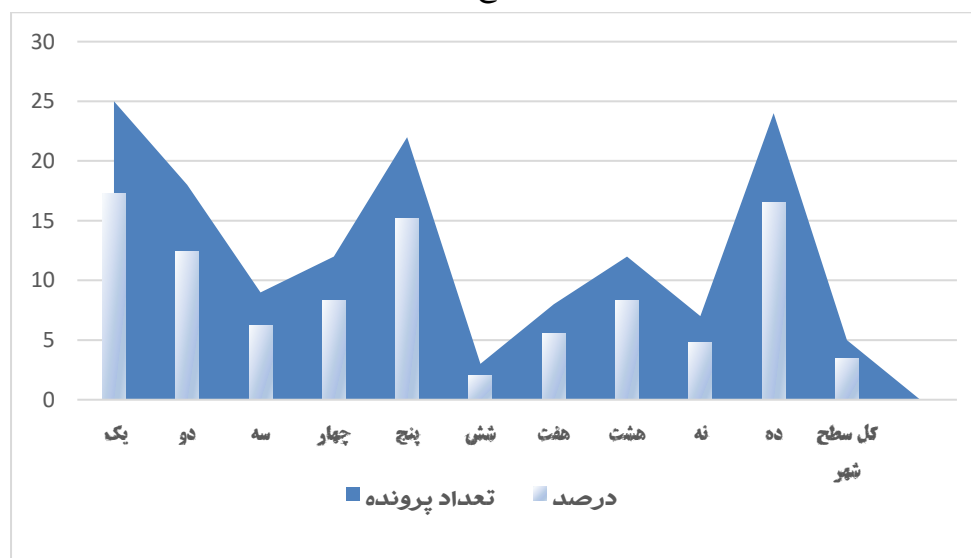
بعد از اتمام کار پایگاه داده، با رویکرد تحلیل و اکتشاف روابط پنهان بین ستون‌های داده‌ای و به منظور عینی و جزئی کردن ادراک کلی‌مان نسبت به آنچه در لایه‌های مصوبات اتفاق می‌افتد، از جدول آماری تقاطع‌گیری شده و اطلاعات آن به صورت جداول و نمودارهای گرافیکی استخراج و در گزارش به آنها پرداخته شده است. برای گویاتر شدن گزارش، از نقشه‌های مکانی که نشان‌دهنده نحوه پراکنش فضایی مصوبات با مؤلفه‌ها و متغیرهای گوناگون هستند نیز استفاده شده است. در ادامه به مرور این جداول و ارائه تحلیل‌های مرتبط با آنها می‌پردازیم.

جدول شماره یک نشان‌دهنده فراوانی مصوبات (فارغ از نوع رأی‌اصداری از کمیسیون) در بین مناطق است. چنانچه مشخص است مناطق ۱، ۲، ۵ و ۱۰ جزو مناطق با تعداد پرونده بالا بوده‌اند. اگر منطقه ۱۰ را استثنا در نظر بگیریم، با اولین نگاه می‌توان متوجه شد که تقاضا برای ارسال موضوعات به کمیسیون از مناطق برخوردار شهر، بیشترین تعداد را به خود اختصاص داده است. هرچند چنانچه در ادامه خواهد آمد، برای فراوانی عددی منطقه ۱۰ باید از منظر دیگری نگاه کرد. این منظر، با تفکیک کردن پرونده‌ها به لحاظ موضوعی قابل تحلیل است (نمودار شماره ۲).

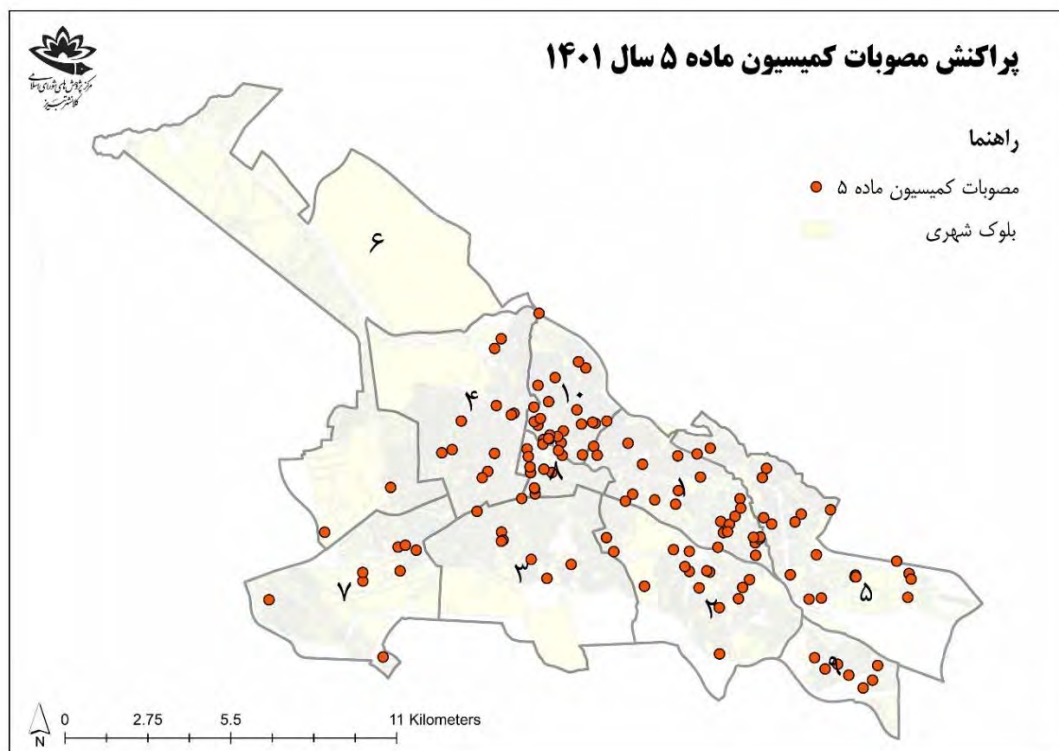
جدول شماره یک - فراوانی مصوبات در مناطق شهری

منطقه	تعداد پرونده	منطقه	تعداد پرونده
یک	۲۵	هفت	۸
دو	۱۸	هشت	۱۲
سه	۹	نه	۷
چهار	۱۲	ده	۲۴
پنج	۲۲	کل سطح شهر	۵
شش	۳	مجموع	۱۴۵

نمودار شماره یک - فراوانی موارد مطرح شده در کمیسیون به تفکیک مناطق



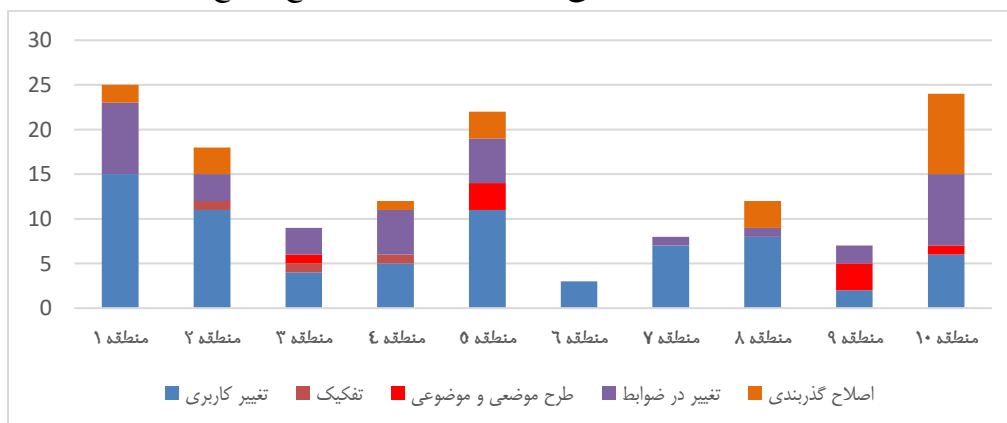
نقشه شماره یک: پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج



جدول شماره ۲- موضوع درخواست شده در کمیسیون

منطقه	تغییر کاربری	تفکیک	طرح موضعی و موضوعی	تغییر در ضوابط	اصلاح گذراندی	مجموع
۱	۱۵	۰	۰	۸	۲	۲۵
۲	۱۱	۱	۰	۳	۳	۱۸
۳	۴	۱	۱	۳	۰	۹
۴	۵	۱	۰	۵	۱	۱۲
۵	۱۱	۰	۳	۵	۳	۲۲
۶	۳	۰	۰	۰	۰	۳
۷	۷	۰	۰	۱	۰	۸
۸	۸	۰	۰	۱	۳	۱۲
۹	۲	۰	۳	۲	۰	۷
۱۰	۶	۰	۱	۸	۹	۲۴
مجموع	۷۲	۳	۸	۳۶	۲۱	۱۴۰ ^۱

نمودار شماره ۲- پراکنده‌گی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نوع موضوع در مناطق

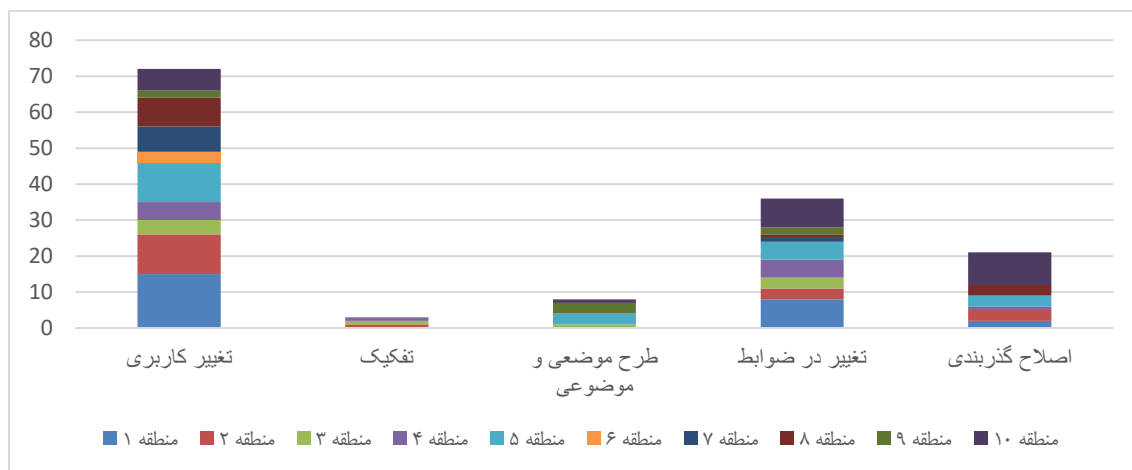


^۱ تعداد پنج مورد نیز مربوط به مصوبات کل سطح شهر (تغییر در ضوابط کلی) بوده اند که در این جدول دخالت داده نشده‌اند.

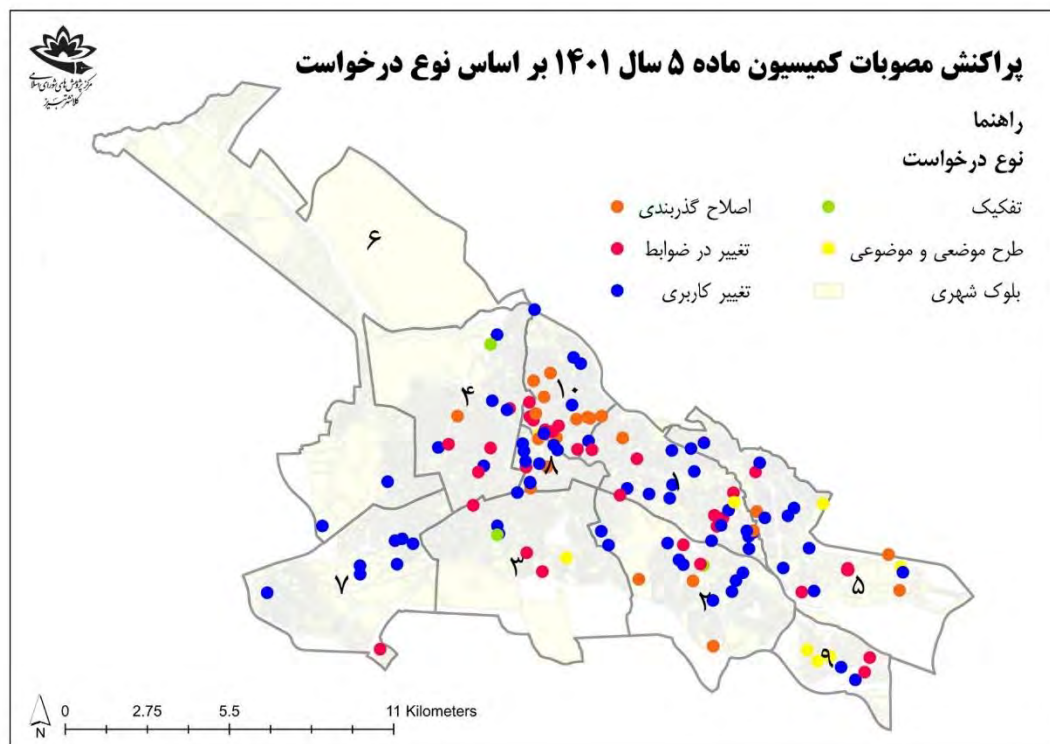
پرونده‌های ارجاع شده به کمیسیون را از حیث موضوع می‌توان به چند دسته تقسیم‌بندی کرد. عمده موضوع مورد درخواست، معمولاً شامل تغییر کاربری اراضی است؛ کارکرد کمیسیون ماده پنج در اذهان عمومی نیز عمدتاً در رابطه با همین موضوع بوده و کمیسیون با این نقش شناخته می‌شود. سایر موضوعات شامل تغییر در ضوابط، تفکیک، طرح‌های موضوعی و موضعی، و اصلاح گذربندی است. تغییر در ضوابط عمدتاً شامل مواردی است که درخواست برای افزایش تراکم ساختمانی یا سطح اشغال صورت گرفته است. تفکیک نیز اشاره به قطعات بزرگی است که پتانسیل تقسیم شدن به بیش از دو قطعه برابر ضوابط را دارند. اصلاح گذربندی نیز چنانچه از نامش بر می‌آید شامل آندسته از تغییراتی است که در خط پروژه طرح تفصیلی صورت می‌گیرد که می‌تواند ایجاد یا حذف معبر، تقلیل یا افزایش عرض و یا جابجایی آن را با خود به همراه داشته باشد. طرح‌های موضوعی و موضعی دربردارنده تمامی موارد بصورت توأمان است و از آنجاییکه ذیل موضوعات چنین طرح‌هایی، تغییرات عمده در کالبد و تراکم جمعیتی اتفاق می‌افتد، نگاه مستقلى را ایجاد می‌کند و به همین دلیل بصورت مجزا آورده شده است.

چنانچه از جدول و نمودار شماره ۲ به دست می‌آید بخش قابل توجهی از پرونده‌های منطقه ۱۰ با موضوع اصلاح در گذربندی (شامل تعریض یا تقلیل، ایجاد یا حذف معبر) بوده است. این رقم چیزی نزدیک به ۴۰ درصد از کل تعداد پرونده‌های منطقه را در بر می‌گیرد. ارقام این نمودار به شکل دیگری با تعویض جای سطر و ستون در نمودار شماره ۳ نشان داده شده است تا سهم مناطق از نوع موضوع ارجاع شده به کمیسیون نیز به دست بیاید. با ملاحظه نمودار شماره ۴ نیز که همان خلاصه شده نمودار شماره ۳ است، می‌توان مشاهده کرد که تغییر کاربری رتبه اول و تغییر در ضوابط رتبه دوم را از حیث فراوانی عددی به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار شماره ۳ - سهم مناطق به تفکیک نوع موضوع ارجاع شده به کمیسیون

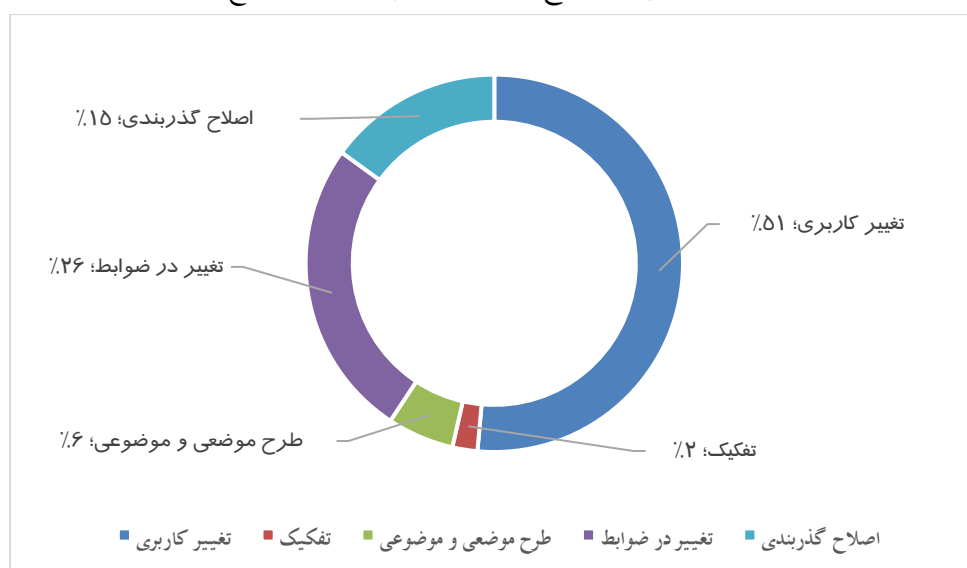


نقشه شماره دو: پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج بر اساس نوع درخواست



با توجه به اهمیت درخواست‌های با موضوع تغییر کاربری و تغییر در ضوابط، در ادامه پراکندگی آنها در برخی مناطق بر روی نقشه نشان داده شده است (نقشه‌های شماره ۳ الی ۱۴)

نمودار شماره ۴ - فراوانی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک موضوع درخواست



درخواست تفکیک زمین در سال ۱۴۰۱ محدود به سه مورد در سه منطقه ۲، ۳ و ۴ بوده که با توجه به محدودیت فراوانی این موضوع، تحلیل خاصی نمی‌توان از آنها استنباط کرد. طرح‌های موضوعی و موضعی نیز توزیع متعادلی را در بین مناطق نداشته و درخواست‌هایی از این دست و در مقیاس بزرگ را در مناطق ۵ و ۹ مشاهده می‌کنیم؛ البته این خود منطبق بر منطق حاکم بر جهت توسعه شهر (به سمت شرق تبریز) بوده و نشان دهنده هدایت آماده‌سازی‌های جدید به این سوی شهر است.

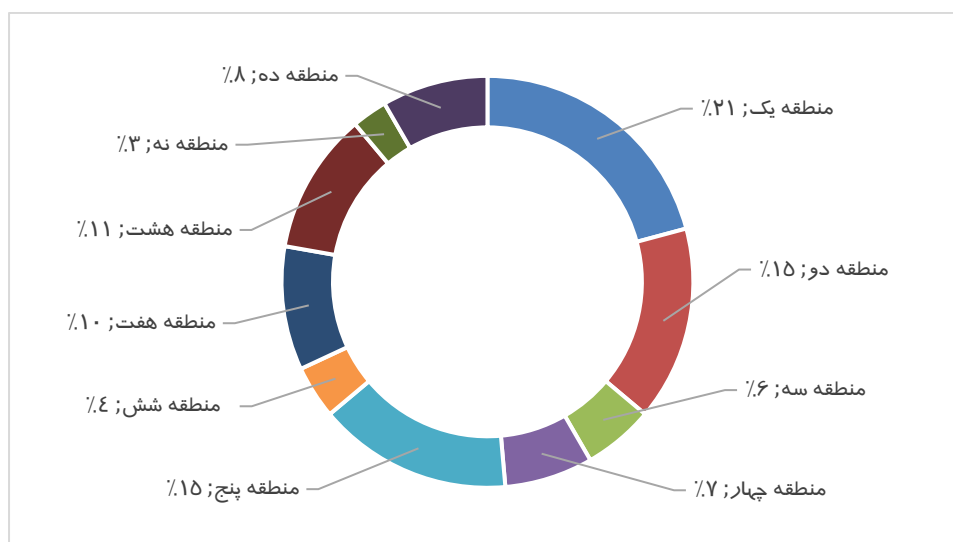
در نمودار شماره ۵ نحوه توزیع درخواست تغییر کاربری در بین مناطق ده‌گانه شهری نشان داده شده است. چنانچه گویاست، مناطق ۱، ۲ و ۵، سه منطقه نخست دارای بالاترین تعداد درخواست تغییر کاربری با مجموع بیش از ۵۰ درصد موارد هستند. با عنایت به اینکه این سه منطقه صاحب سه رتبه اول مناطق با ارزش بالای زمین هستند، توزیع فضایی این تعداد از پرونده‌های با موضوع تغییر کاربری در این مناطق برخوردار، نشان از رابطه مستقیم تقاضا برای تغییرات کاربری با ارزش زمین دارد.

در بحث تغییر در ضوابط طرح تفصیلی، مناطق ۱ و ۱۰ بطور مشترک در رتبه اول و مناطق ۴ و ۵ در رتبه دوم قرار گرفته‌اند. چنانچه به توزیع فضایی موارد تغییر در ضوابط واقع در منطقه ۱۰ توجه کنیم (نقشه شماره ۱۴) مشاهده خواهیم کرد که تمامی موارد مربوط به تغییر در ضوابط در محلات

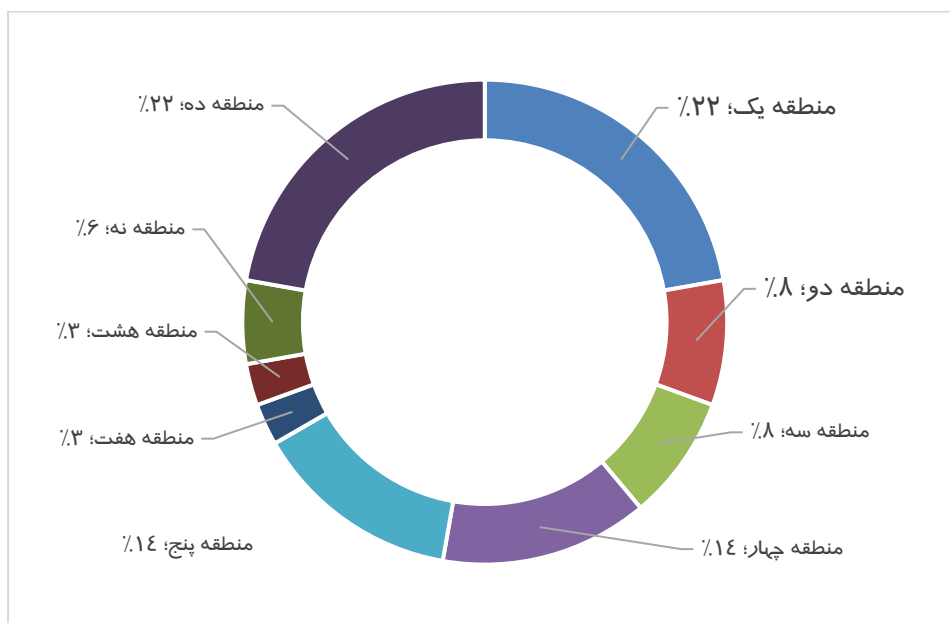
مرکزی شهر بوده و بافت‌های ناکارآمد و حاشیه‌نشین منطقه ۱۰ را شامل نمی‌شوند. در واقع مسئله‌دارترین بافت‌های شهری، دورترین رابطه را با کمیسیون ماده پنج برقرار کرده‌اند. اگر این نکته را بپذیریم که غالب تقاضاها برای هر نوع تغییر و اصلاح کاربری و علی‌الخصوص تغییر در ضوابط طرح تفصیلی (مشخصاً افزایش تراکم ساختمانی) از جانب اشخاص حقیقی و صاحبان قطعات مورد درخواست واقع می‌شود و هدایتی از سوی عوامل شهرداری در این رابطه صورت نمی‌گیرد، نشان‌دهنده عدم رغبت ساکنین و مالکین بافت‌های ناکارآمد برای استفاده از مسیر کمیسیون ماده پنج است. این موضوع به دو شکل قابل تفسیر است؛ فرض نخست اینست که مالکین محلی اطلاعاتی از ماهیت کمیسیون ماده پنج ندارند و فرض دوم اینکه خواسته‌های مورد مطالبه، فراتر از منطق مرسوم کمیسیون بوده و یا به عبارتی خروجی مورد انتظار از کمیسیون، ارزش صرف انرژی از جانب ذی‌نفعان در پروسه ماده پنج را ندارد. با نگاهی به رویه‌های بکارگرفته شده توسط سازندگان فعال در این بافت‌ها در سال‌های اخیر که حجم بالایی از ساخت‌وسازهای غیرمجاز را در این مناطق به انجام می‌رسانند به نحوی که از قاعده متعارف تخلقات ساختمانی نیز فراتر رفته و متأسفانه به تولید ساختمان‌های بدون نظارت فنی و ناایمن منجر شده است، اینطور به دست می‌آید که به نوعی با عدم اعتنا به قوانین در این مناطق شاهد هستیم و همین امر، دلیل عدم تمایل به ارجاع موضوعات به کمیسیون ماده پنج بوده است.

کمترین سهم در تغییر ضوابط، مربوط به مناطق ۷ و ۸ است. منطقه ۷ به دلیل بافت کالبدی ارگانیک و ارزش پایین زمین، و منطقه ۸ نیز به دلیل غلبه ضوابط خاص بافت تاریخی-فرهنگی و محدودیت‌های ناشی از آن، کمترین درخواست‌های مربوط به تغییر در ضوابط طرح تفصیلی را داشته‌اند. حدود ۴۳ درصد از کل درخواست‌های با موضوع اصلاح گذرندگی (شامل ایجاد، حذف، تغییر عرض و یا جابجایی معبر) فقط به منطقه ۱۰ اختصاص داشته و در بین سایر مناطق با تفاوت وزن فاحشی مواجه نیستیم. با امعان نظر به اینکه اکثر بافت‌های مسئله‌دار و ناکارآمد در این منطقه قرار دارند، می‌توان گفت که این وضعیت در تطابق با مورفولوژی شهری و تاییدکننده آن است.

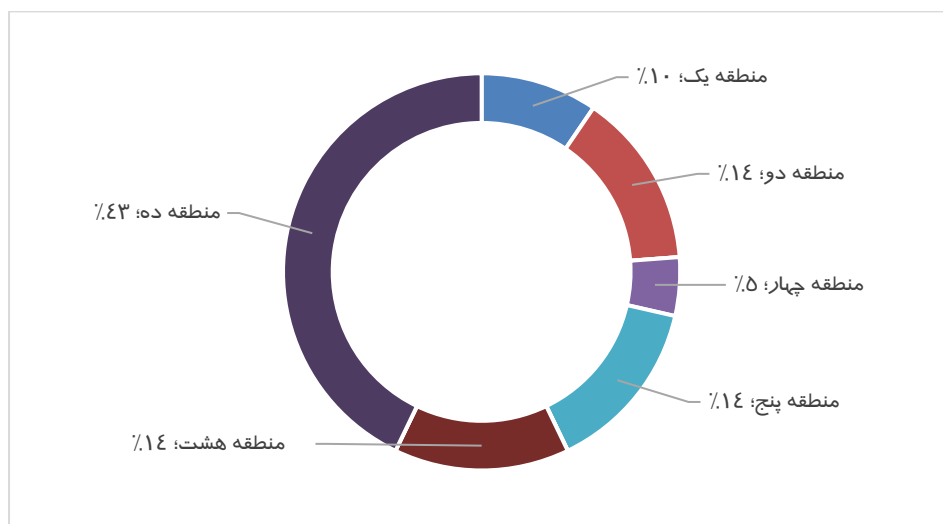
نمودار شماره ۵ - توزیع درخواست تغییر کاربری در مناطق



نمودار شماره ۶ - توزیع درخواست تغییر در ضوابط در مناطق



نمودار شماره ۷ - توزیع درخواست اصلاح گذریندی در مناطق



نقشه شماره ۳: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه یک



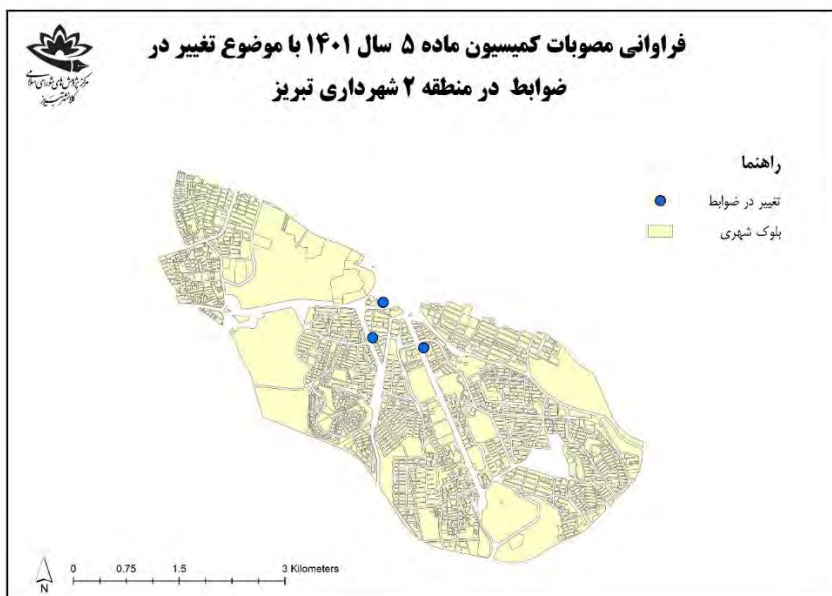
نقشه شماره ۴: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه یک



نقشه شماره ۵: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه دو



نقشه شماره ۶: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه دو



نقشه شماره ۷: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه سه



نقشه شماره ۸: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه سه



نقشه شماره ۹: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه چهار



نقشه شماره ۱۰: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه چهار



نقشه شماره ۱۱: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه پنج



نقشه شماره ۱۲: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه پنج



نقشه شماره ۱۳: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر کاربری در منطقه ده



نقشه شماره ۱۴: فراوانی مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط در منطقه ده



جدول شماره ۳ - پراکندگی و مساحت موضوعات طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع دهنده موضوع در مناطق

مناطق	استانداردی		شهرسازی و راه		شهرداری		پنج کمیسیون ماده		انتظامی نیروی		ستاد اجرایی فرمان امام		بازرسی استان	
	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت
۱	۰	۰	۱	۳۱۸	۲۲	۷۸۶۸۸.۷۹	۲	۱۸۵۳.۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲	۱	۱۱۳۲۱.۷	۲	۲۲۰	۱۵	۱۶۹۲۲.۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳	۱	۰	۳	۳۶۶.۷۲	۵	۴۱۸۶۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴	۰	۰	۰	۰	۱۲	۸۵۹۱.۴۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵	۱	۱۷۷۷۷۰۰	۵	۲۳۴۵۰.۸	۱۵	۱۱۵۴۴.۳۶	۰	۰	۰	۰	۱	۱۱۲۱۰۹	۰	۰
۶	۰	۰	۰	۰	۲	۱۸۹۰۰۰	۰	۰	۱	۸۴۹۲	۰	۰	۰	۰
۷	۱	۱۴۱۸	۰	۰	۷	۵۰۲۲۱۹.۴۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۸	۰	۰	۰	۰	۱۲	۱۰۰۲۲.۳۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹	۱	۳۲۷۵۱	۱	۴۷۱۵۴.۱۳	۵	۱۴۵.۵۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰	۱	۰	۱	۰	۲۲	۷۶۱.۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
شهر	۰	۰	۰	۰	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰
جمع	۶	۸۲۳۱۹۰.۷	۱۳	۷۱۵۰۹.۶۵	۱۲۱	۸۵۹۷۶۰.۲۳	۲	۱۸۵۳.۲	۱	۸۴۹۲	۱	۱۱۲۱۰۹	۱	۰

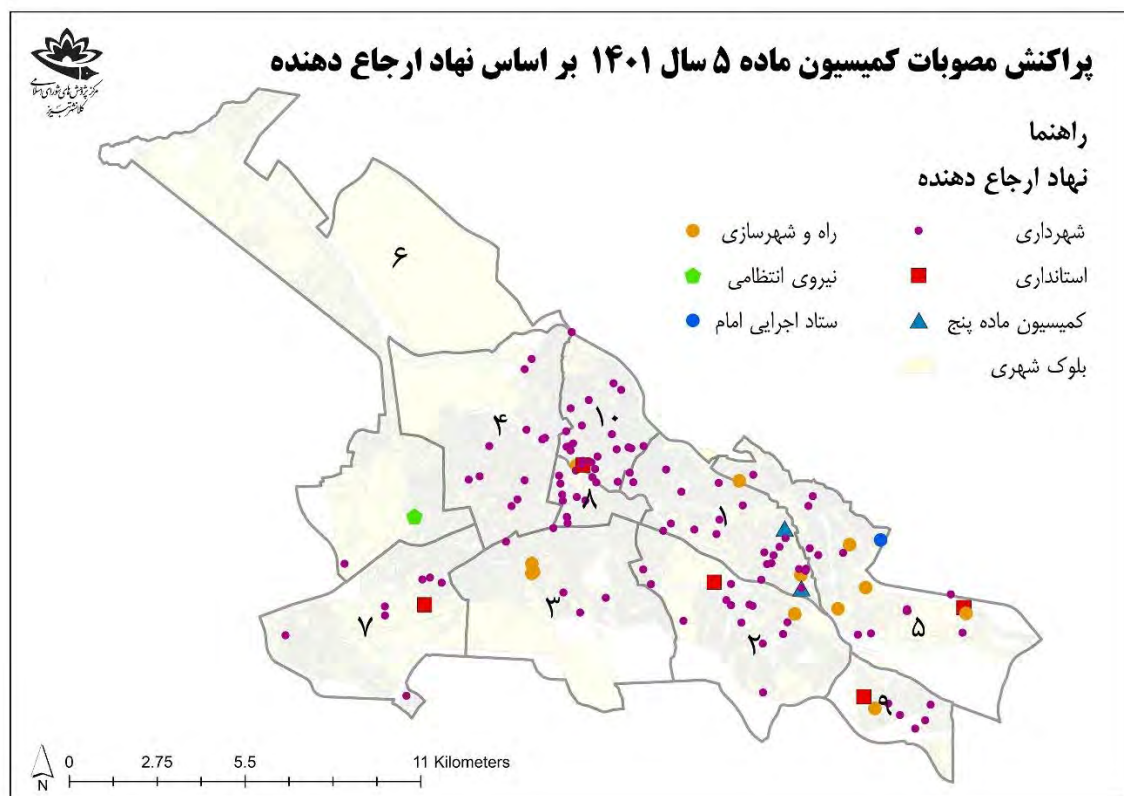
در قوانین جاری اشاره‌ای به اینکه کدام نهادها می‌توانند بصورت مستقل اقدام به مکاتبه با دبیرخانه کمیسیون ماده پنج نمایند نشده است. چنانچه از جدول شماره ۳ می‌توان مشاهده نمود، شهرداری تنها نهاد ارجاع کننده موضوعات درخواستی به کمیسیون نبوده و دبیرخانه کمیسیون ماده پنج که در اداره کل راه و شهرسازی مستقر است، درخواست‌ها را از مراجع مختلفی وصول کرده و مدیریت می‌نماید. برای سال ۱۴۰۱ هفت نهاد بصورت مستقل اقدام به ارائه پیشنهاد کرده‌اند که شامل شهرداری، کمیسیون ماده پنج، استانداری، اداره کل راه و شهرسازی، ستاد اجرایی فرمان امام، نیروی انتظامی و بازرسی کل استان هستند که از دو منظر می‌تواند مورد تحلیل قرار بگیرد؛ هم از حیث فراوانی تعداد پرونده‌ها و هم مساحت مؤثر پرونده‌ها. در نمودار شماره ۵ و ۶ این هر دو منظر گویاسازی شده است. چنانچه مشخص است، به لحاظ تعداد شهرداری با ۸۳ درصد در رتبه اول و راه و شهرسازی و استانداری در رتبه دوم و سوم قرار دارند. هرچند شهرداری ۸۳ درصد و استانداری ۴ درصد کل پرونده‌های ارجاعی را به خود اختصاص داده‌اند، اما وزن مؤثر آنها تقریباً برابری می‌کند. البته باید در نظر داشت که تعداد قابل توجهی از پرونده‌های ارجاع شده از جانب شهرداری شامل موضوعات مرتبط با اصلاح گذربندهی و تغییر در ضوابط احداث هستند که مساحت مؤثری را دربرنمی‌گیرند. موارد مطرح شده توسط ستاد اجرایی فرمان امام نیز شامل یک پرونده واقع در آدرس باغ‌میشه تحت عنوان پروژه نهضت مسکن می‌باشد.

پراکندگی آن دسته از موارد که رأساً توسط استانداری و راه و شهرسازی مطرح شده‌اند در بین مناطق نیز قابل توجه است. از آنجاییکه ریاست کمیسیون با استاندار و دبیرخانه آن در راه و شهرسازی مستقر است، می‌توان این دو عضو را اعضای اثرگذار در رویکرد کمیسیون ماده پنج برشمرد (علی‌خصوص استانداری). با این حساب، پراکندگی منطقه‌ای پرونده‌هایی که توسط این نهادها ارجاع داده شده‌اند به نوعی نشان‌دهنده توجه ویژه مدیریت شهری به توسعه آن مناطق خواهد بود. به عبارتی دیگر اینطور می‌توان گفت که برخی مناطق شهری مثل ۴، ۶، ۷، ۸ و ۱۰ مورد توجه کمیسیون نبوده یا کمتر به آنها توجه شده است؛ و البته اکثر مسائل شهری که نیازمند اهتمام ویژه است هم در همین مناطق متراکم هستند. شاید بتوان اینطور تحلیل کرد که روابط و تعاملات ذی‌نفعان در مناطق برخوردار شهری با ارکان حکومتی به مراتب زنده‌تر و پرنرگ‌تر از سایر مناطق شهری است. شاید هم وجود همین ارتباطات مؤثر، خود عاملی برای رسیدن به سطح بالاتر رفاه و برخورداری است؛ به عبارتی تقرب به قواعد و مناسبات دنیایی به بهره‌مندی از مطامع آن منجر می‌شود و در مقابل آنانکه کمترین سطح ارتباطی را با متولیان امر دارند، مسائل‌شان هم به چشم اینها نمی‌آید مگر آن زمان که دیگر با چشم غیرمسلح هم به دیده بیاید و قابل انکار نباشد؛ در این زمان است که جراحی کالبدی با رویکرد ایجاد مسیرهای دسترسی، به مثابه ایجاد شاه‌رگ‌های خون‌رسانی، حیات آن بافت (جامعه) را تضمین نماید. از منظری دیگر، نوع مداخله ارکان حکومت در مناطق مختلف شهری با بافت‌های اجتماعی

^۱ این مورد مربوط به طرح موضعی طلائی است. هرچند اصل مصوبه در سال ۱۴۰۰ بوده و در سال ۱۴۰۱ بازنگری شده است، بدلیل نزدیکی زمانی دو مصوبه و عدم اجرای آن در وضعیت موجود و نیز نبود دسترسی به اطلاعات و مستندات قبلی جهت مقایسه اختلاف متراژهای تغییر یافته، کل مصوبه در سال ۱۴۰۱ به منزله تغییر کاربری از کاربری اولیه آن (فضای سبز) در نظر گرفته شد.

گوناگون، تولیدکننده ارزش برای آنها است؛ وجود نگاه توسعه‌ای برای مناطق مرفه در مقابل نگاه تضمین‌کننده کارکرد صحیح بافت، ارزش زمین (و البته ارزش زندگی در آن را) ترسیم می‌کند.

نقشه شماره ۱۵: پراکنش مصوبات کمیسیون ماده پنج بر اساس نهاد ارجاع‌دهنده



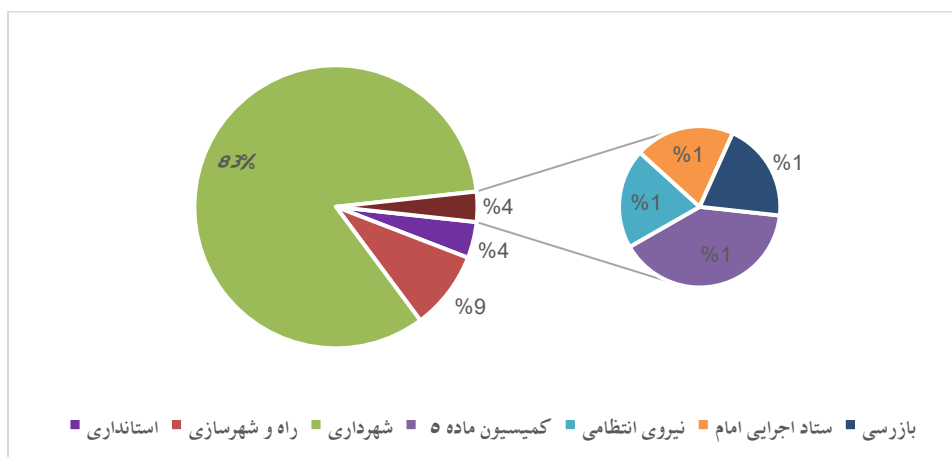
تنها پرونده ارجاع شده از بازرسی استان مربوط به بازنگری در ضوابط پارکینگ ۱ می‌باشد که قسمتی از آن برگرفته از دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها در خصوص امکان لحاظ پارکینگ موازی با تراکم یک به یک برای یک واحد مسکونی است. با عنایت به بالا بودن سرانه خودرو برای اقشار برخوردار جامعه (خانواده‌های دارای بیش از یک خودرو)، طرح و تصویب این مورد و تبدیل کردن آن به ضابطه در کل سطح شهر از اقدامات پسندیده کمیسیون بوده است. منتها با عنایت به اینکه این موضوع بیشتر در حوزه شهرداری است، تعلل زمانی در درک ضرورت و طرح موضوع، و نیز عدم طرح آن توسط شهرداری قابل توجه است.

در کل و با توجه به بیشینه بودن فراوانی موارد درخواست شده از جانب شهرداری نسبت به بقیه ارگان‌ها، منطق حکم می‌کند که در جهت کاهش بروکراسی اداری و تسریع در پایش و رسیدگی به موضوعات درخواست شده، دبیرخانه کمیسیون نیز در ساختار سازمانی شهرداری تبریز متمرکز شود. البته این موضوع نافی وجود نظارت فراسازمانی بر روندهای کمیسیون نخواهد بود؛ هرچند ایجاد شفافیت در پروسه موارد ارجاع شده به کمیسیون و تغییر در ساختار کمیسیون ماده پنج و استفاده از داده‌های واقعی در تحلیل تغییرات کاربری قبل از هرگونه تصمیمی، خود بزرگترین ابزار نظارتی است. شهرداری به عنوان اصلی‌ترین نهاد مدیریت شهری که نقش پررنگی در حل مسائل مرتبط با شهر دارد، از روند طرح موضوعاتی که اثرات و تبعات مهمی بر پیکره شهر می‌گذارد تقریباً مهجور است. مورد ارجاع شده توسط نیروی انتظامی برای ایجاد ارزش افزوده در زمین متعلق به خود واقع در آدرس راه‌آهن یک مصداق برای این موضوع است. یا مثلاً استانداری در اقدامی مستقل، بدون لحاظ شهرداری و مشکلات اراضی خاوران، بالاترین ارزش افزوده را برای قطعه زمین خود واقع در آن محدوده تولید می‌کند. هرچند استانداری قبلاً طی نامه‌ای از شهرداری منطقه ۹ درخواست ارجاع موضوع برای بررسی در کمیسیون ماده پنج را می‌نماید، وقتی با عدم همکاری شهرداری در این زمینه مواجه می‌شود، رأساً خود دست به اقدام می‌زند و موضوع را در اولین جلسه کمیسیون مطرح و با رای مثبت خارج می‌کند. این درست زمانی اتفاق می‌افتد که طرح بازنگری کلی خاوران در دست بررسی بوده و استانداری نیز در جریان امر قرار داشته است، ولیکن اعتنایی به آن نکرده است.

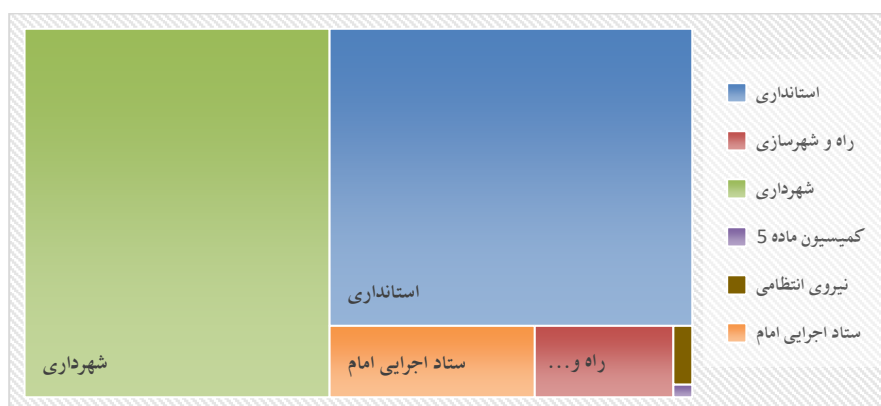
نمودار شماره ۸ - فراوانی موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع‌دهنده موضوع

^۱ برابر بند ۹ صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۳ کمیسیون ماده پنج، ضوابط پارکینگ به شرح ذیل مورد بازنگری قرار گرفت:

برای هر واحد مسکونی تا ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید تامین حداقل یک باب پارکینگ و بیشتر از آن دو باب پارکینگ الزامی است. در واحدهای مسکونی که به دو واحد پارکینگ نیاز دارند، یکی از پارکینگ‌ها می‌تواند بصورت مزاحم یا وابسته باشد؛ بطوریکه هر خودرو بصورت یک به یک فقط مزاحم یک خودروی دیگر از همان واحد بوده و مزاحمتی برای پارکینگ سایر واحدها ایجاد ننماید.



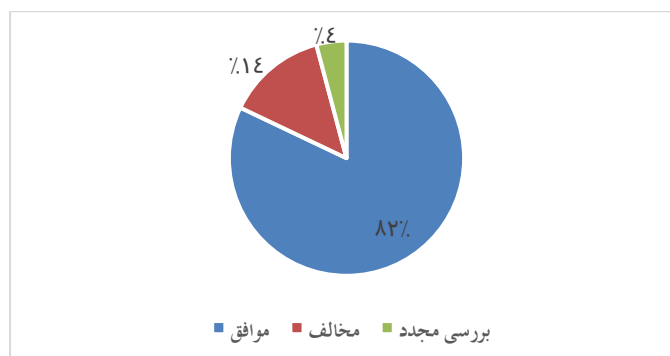
نمودار شماره ۹ - مساحت مؤثر موارد طرح شده در کمیسیون به تفکیک نهاد ارجاع دهنده کار



جدول شماره ۴ - فراوانی و مساحت مؤثر نوع نظر کمیسیون نسبت به موارد طرح شده به تفکیک نهاد ارجاع دهنده

نهاد ارجاع دهنده	موافق		مخالف		بررسی مجدد	
	تعداد	مساحت	مخالف	مساحت	تعداد	مساحت
استاندارد	۳	۸۲۱۷۷۲.۷	۲	۰	۱	۱۴۱۸
راه و شهرسازی	۱۱	۷۴۳۷۱.۰۵	۲	۱۴۸۳.۸	۰	۰
شهرداری	۱۰۱	۳۸۲۴۶۳.۶	۱۶	۵۵۸۷.۴	۴	۴۷۱۷۰۹.۲۳
کمیسیون ماده پنج	۱	۰	۰	۰	۱	۱۸۵۳.۲
نیروی انتظامی	۱	۸۴۹۲	۰	۰	۰	۰
ستاد اجرایی امام	۱	۱۱۲۱۰۹	۰	۰	۰	۰
بازرسی	۱	۰	۰	۰	۰	۰
مجموع	۱۱۹	۱۳۹۹۲۰۸	۲۰	۷۰۷۱.۲	۶	۴۷۴۹۸۰.۴۳

نمودار شماره ۱۰ - فراوانی نوع آراء کمیسیون نسبت به موارد طرح شده



نمودار شماره ۱۱ - مساحت موثر نوع آراء کمیسیون نسبت به موارد طرح شده



به جدول شماره ۴ نگاهی می‌اندازیم. با لحاظ اینکه مواردی که برای آنها رای بر بررسی مجدد صادر می‌شود معمولاً نظر مثبت کمیسیون در آنها مستتر است و صرفاً جهت بررسی بیشتر ارجاع داده می‌شود، می‌توانیم آنها را کناری نهاده و از دایره تحلیلی خود موقتاً خارج کنیم. این پرونده‌ها با چکش کاری بیشتری وارد چرخه تصویب خواهند شد. در این حالت فقط پرونده‌های ارجاع شده از جانب سه نهاد شهرداری، استانداری و راه و شهرسازی با رای مخالف همراه بوده‌اند. از دو پرونده مردودی استانداری، یکی فاقد هرگونه آدرس، مشخصات ملکی و مستندات بوده و به هیچ عنوان قابل بررسی و تحلیل نیست. مورد دوم هم مربوط به پیشنهاد اخذ مجوز تغییرات در ضوابط احداث برای ساختمان در حال احداثی است که قبلاً دارای رای کمیسیون ماده پنج بوده و از مزایای کمیسیون مستفیذ شده ولی سازنده نسبت به آخرین وضعیت مجاز تخطی نموده و اضافه بنا احداث نموده است که استانداری بعد از وقوع تخلف، برای حل! موضوع از طریق کمیسیون پیش‌قدم می‌شود که در نهایت با نظر مخالف کمیسیون مواجه می‌گردد.

از دو پرونده با رای مخالف ارجاع شده از راه و شهرسازی نیز یکی مربوط به رای اصداری از دیوان عدالت اداری در خصوص تغییر کاربری فضای سبز باقیمانده قطعه زمینی است که در دهه گذشته برای قسمتی از آن توسط کمیسیون با شرط ایجاد فضای سبز در قسمتی از آن، رای تغییر کاربری به مسکونی صادر شده بود که به حق مورد مخالفت قرار می‌گیرد و غیر از این هم انتظار نمی‌رفت. البته مشخص نیست به لحاظ حقوقی آیا موضوع مجدداً به دیوان عدالت اداری ارجاع داده خواهد شد یا خیر، و یا اصلاً جایگاه قانونی دیوان عدالت اداری و رای اصداری از جانب آن به شکلی است که کمیسیون می‌تواند آن را مخدوش کند؟ مورد دوم نیز مربوط به تغییر کاربری زمین متعلق به دانشگاه آزاد اسلامی واقع در بَر اتوبان پاسداران بوده که سعی در الصاق به قطعات مسکونی مجاور شمالی آن وجود داشته که مورد مخالفت قرار می‌گیرد.

به لحاظ تعداد و فراوانی، بصورت میانگین بالغ بر ۱۰ درصد پرونده‌های طرح شده مورد مخالفت قرار گرفته و مابقی با نظر مثبت کمیسیون مواجه شده‌اند. به لحاظ مساحت موثر پرونده‌های با موضوع تغییر کاربری، صرفاً نیم درصد (۰/۵٪) سطح درخواست شده برای تغییر کاربری مورد مخالفت قرار گرفته و مابقی ۹۹/۵ درصد پاسخ مثبتی دریافت نموده‌اند.

تک پرونده‌های ارجاع شده از جانب سایر نهادها (نیروی انتظامی، ستاد اجرایی فرمان امام، بازرسی استان) با نظر کمیسیون همراه هستند. شاید این پرونده‌ها در بدو امر با چراغ سبز کمیسیون ماده پنج وارد گود بررسی شده فلذا با نظر مخالفی روبرو نشده‌اند. چنانچه متکی به این نظر باشیم، در اینصورت می‌توان گفت که نهاد ارجاع دهنده این پرونده‌ها خود کمیسیون ماده پنج بوده و صرفاً به لحاظ شکل طرح موضوع، با نامه رسمی از طرف این نهادها موضوع جهت طرح در جلسات کمیسیون ارسال شده است.

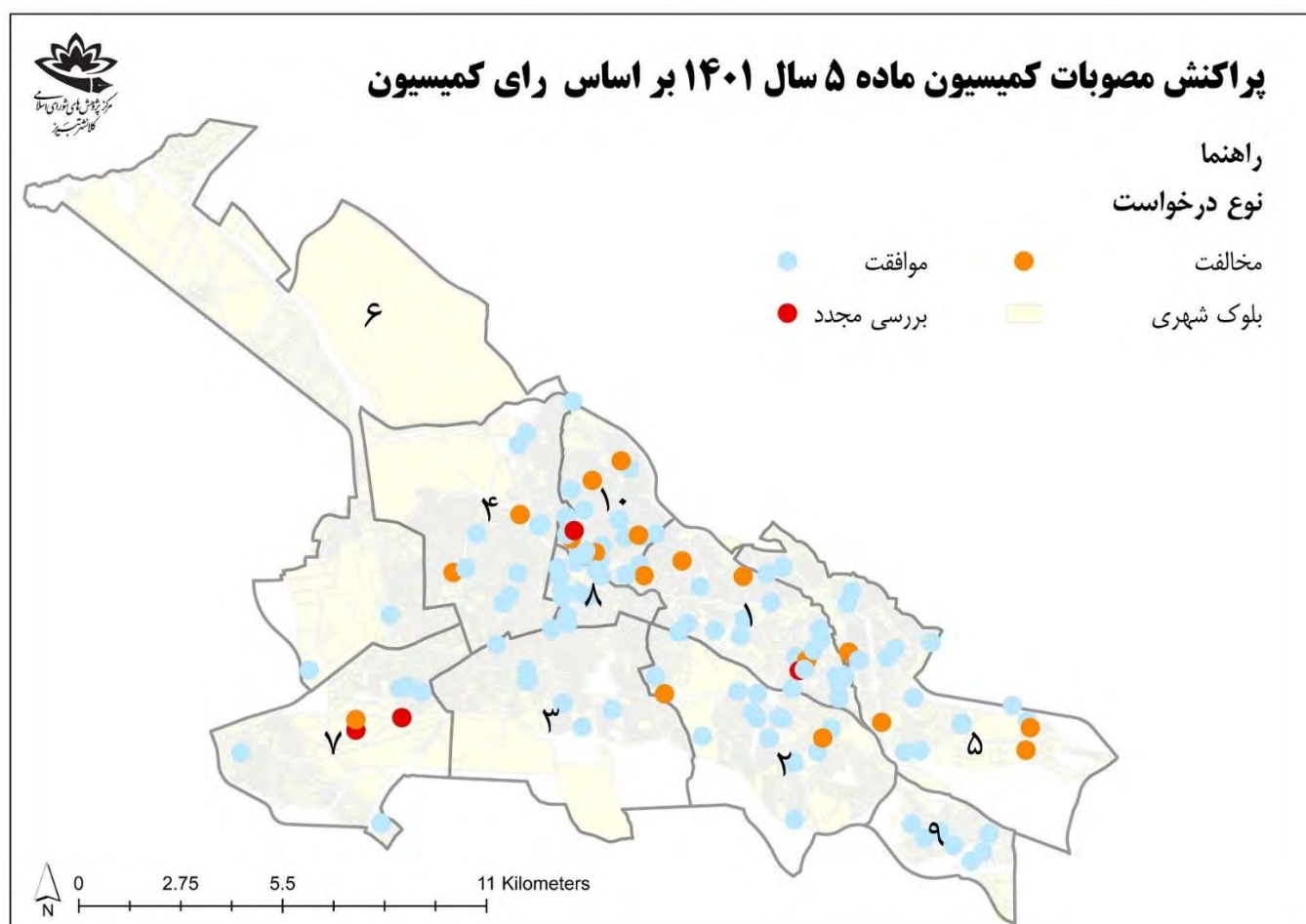
جدول شماره ۵ - فراوانی و مساحت موثر نوع نظر کمیسیون نسبت به موارد مطرح شده در مناطق مختلف شهری

منطقه شهری	موافقت		مخالفت		بررسی مجدد	
	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت	تعداد	مساحت
منطقه یک	۱۹	۷۸۵۱۴.۷۹	۴	۴۹۲	۲	۱۸۵۳.۲
منطقه دو	۱۶	۲۷۹۱۳.۵	۲	۵۵۰.۴	۰	۰
منطقه سه	۸	۴۶۵۷۶.۹۲	۱	۰	۰	۰
منطقه چهار	۱۰	۴۹۵۶.۴۶	۲	۳۶۳۵	۰	۰
منطقه پنج	۱۷	۹۲۱۶۱۱.۱۳	۴	۱۴۸۳.۸	۱	۱۷۰۹.۲۳
منطقه شش	۳	۱۹۷۴۹۲	۰	۰	۰	۰
منطقه هفت	۵	۳۱۴۳۹.۲۲	۱	۷۸۰.۲۵	۲	۴۷۱۴۱۸
منطقه هشت	۱۲	۱۰۰۲۲.۳۳	۰	۰	۰	۰
منطقه نه	۷	۸۰۰۵۰.۷	۰	۰	۰	۰
منطقه ده	۱۷	۶۳۱.۳	۶	۱۲۹.۷۵	۱	۰
کل سطح شهر	۵	۰	۰	۰	۰	۰
مجموع	۱۱۹	۱۳۹۹۲۰۸.۳۵	۲۰	۷۰۷۱.۲	۶	۴۷۴۹۸۰.۴۳

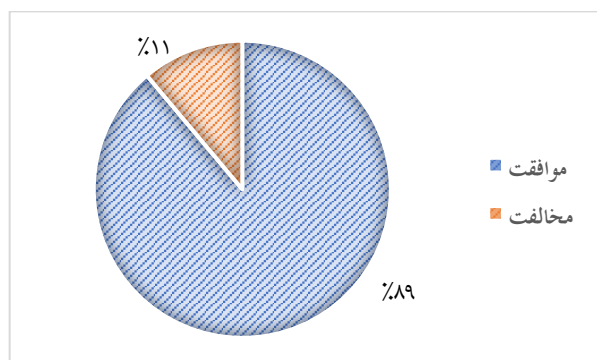
جدول شماره ۵ هم مشابه جدول شماره ۴ توزیع فراوانی و مساحت مؤثر موارد طرح شده در کمیسیون را به تفکیک نوع نظر نهایی در مناطق مختلف شهری نشان می‌دهد که در ادامه برای آن دسته از مناطقی که نظر مخالف وجود داشته است نمودار گرافیکی آن به دو صورت فراوانی و مساحت مؤثر، ترسیم شده است.

الگوی رایج به این شکل است که به لحاظ فراوانی، موارد موافقت شده در مناطق بر سایر دو مورد غلبه دارد، که اگر همین مسئله بر اساس مساحت مؤثر مورد ارزیابی قرار گیرد، موارد موافقت شده بر سایر موارد کاملاً چیره می‌شود. این الگو در منطقه چهار به طرز کاملاً مشهودی تغییر می‌یابد و وزن موارد مخالفت شده از حیث مساحت مؤثر بیشتر از وزن آنها از حیث فراوانی است. در مورد منطقه هفت، عاملی که باعث دگرگونی الگو شده است پرونده تغییر کاربری اراضی حذفاصل کنارگذر شهید کسائی و راه اصلی وادی رحمت از درمانی و ورزشی به فضای سبز به مساحت تقریبی ۵۰ هکتار است که هرچند برابر بند ۱۷ صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۸ با کلیت آن موافقت شده، به دلیل اینکه برای قطعیت نهایی رای موضوع جهت بررسی مجدد برگشت داده شده است، ذیل موارد «بررسی مجدد» تحلیل شده است. در مورد منطقه ۱۰ نیز با امان نظر به اینکه فراوانی موارد طرح شده با موضوع تغییر گذراندی چشم‌گیر است (که این دسته از موارد مشمول مساحت مؤثر نمی‌شوند)، نمودار «فراوانی موارد مطروحه» با «مساحت مؤثر موارد مطروحه» از منطق یکسانی پیروی خواهد کرد (نمودارهای شماره ۲۱ و ۲۲ و نقشه شماره پنج).

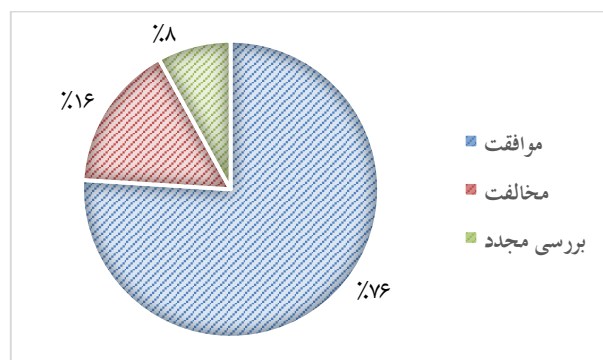
نقشه شماره ۱۶: نقشه پراکندگی مصوبات بر اساس نوع رای کمیسیون



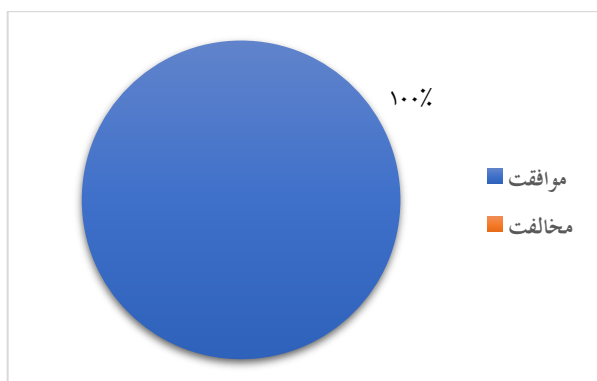
نمودار ۱۶ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه سه به تفکیک نوع رای



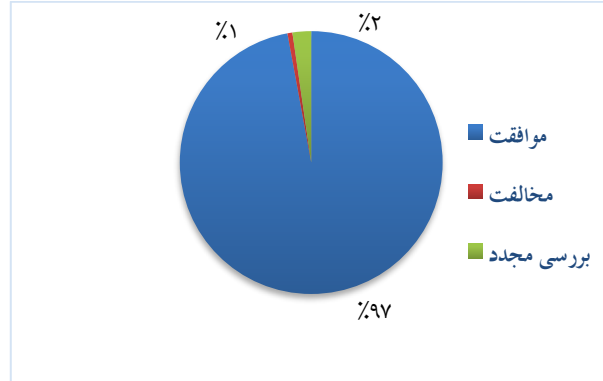
نمودار ۱۲ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه یک به تفکیک نوع رای



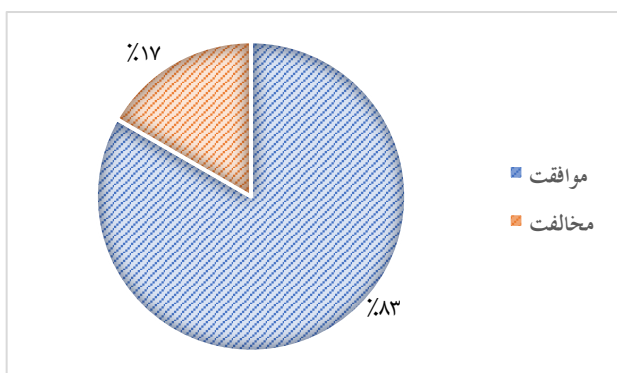
نمودار ۱۷ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه سه به تفکیک نوع رای



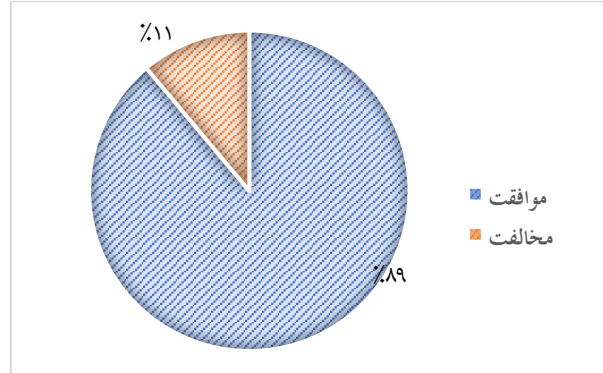
نمودار ۱۳ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه یک به تفکیک نوع رای



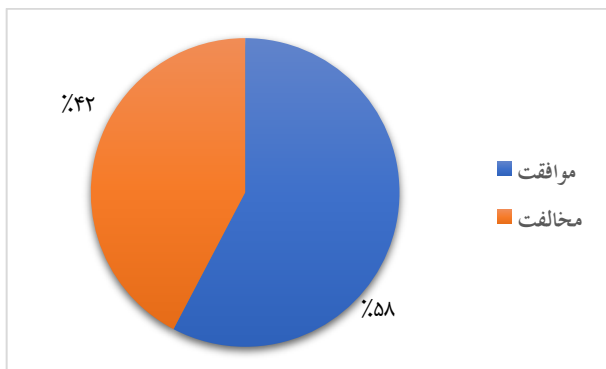
نمودار ۱۸ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه چهار به تفکیک نوع رای



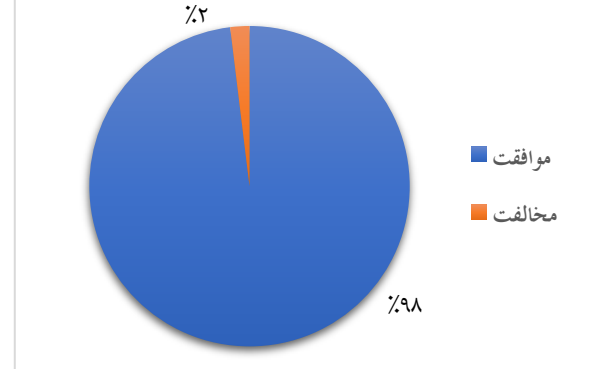
نمودار ۱۴ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه دو به تفکیک نوع رای

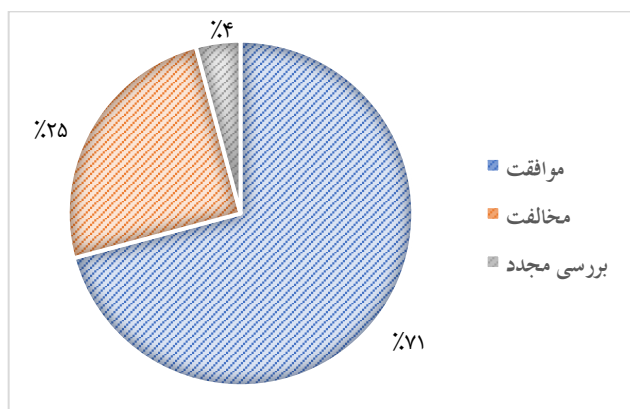
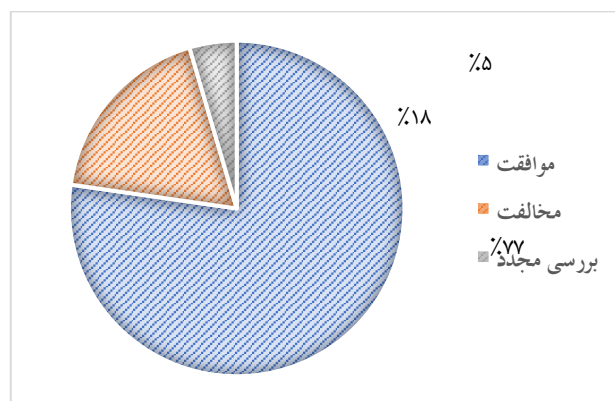
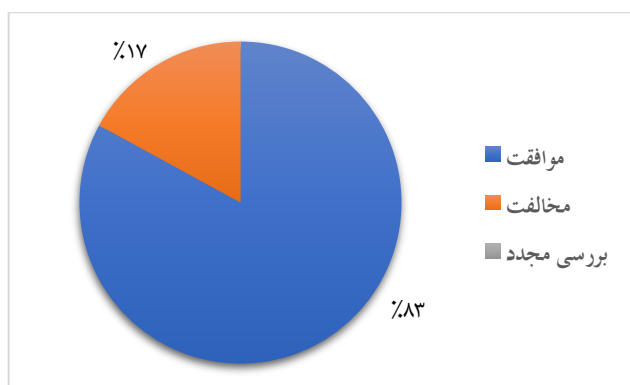
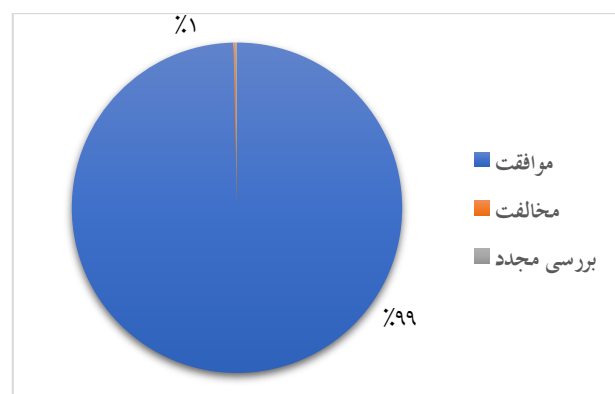
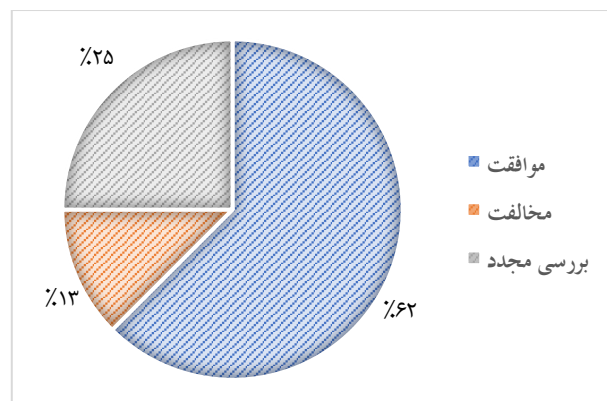
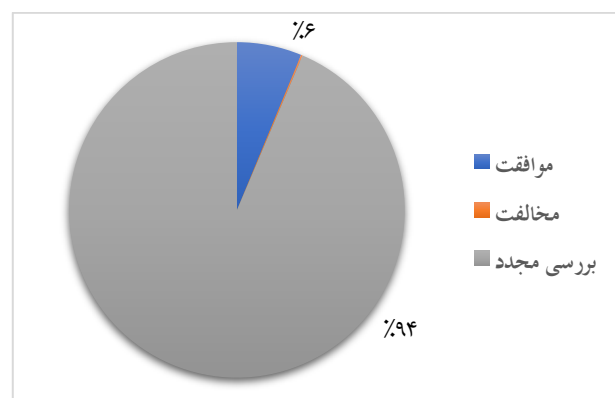


نمودار ۱۹ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه چهار به تفکیک نوع رای



نمودار ۱۵ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه دو به تفکیک نوع رای



نمودار ۲۰ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه **پنج** به تفکیک نوع راینمودار ۲۱ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه **پنج** به تفکیک نوع راینمودار ۲۲ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه **ده** به تفکیک نوع راینمودار ۲۳ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه **ده** به تفکیک نوع راینمودار ۲۴ - فراوانی موارد مطروحه در منطقه **هفت** به تفکیک نوع راینمودار ۲۵ - مساحت موثر موارد مطروحه در منطقه **هفت** به تفکیک نوع رای

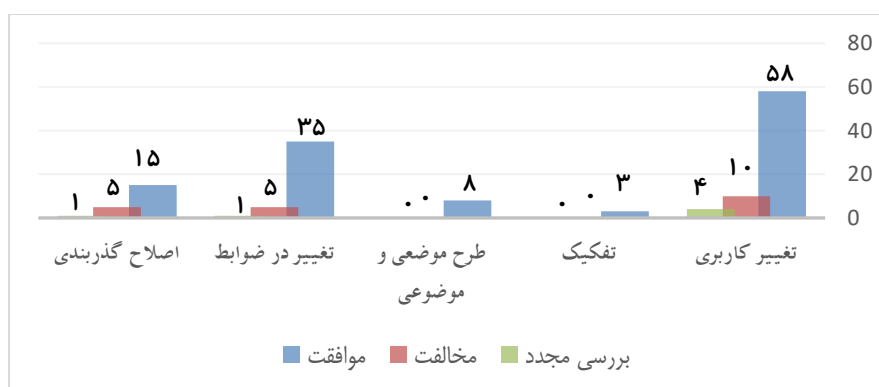
جدول شماره ۶ - فراوانی موارد مطرح شده به تفکیک نوع درخواست و نظر کمیسیون

نوع درخواست	کل		موافقت		مخالفت		بررسی مجدد	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
تغییر کاربری	۷۲	۴۹.۷	۵۸	۴۰	۱۰	۶.۹	۴	۲.۸
تفکیک	۳	۲.۱	۳	۲.۱	۰	۰	۰	۰
طرح موضعی و موضوعی	۸	۵.۵	۸	۵.۵	۰	۰	۰	۰
تغییر در ضوابط	۴۱	۲۸.۳	۳۵	۲۴.۱	۵	۳.۴	۱	۰.۷
اصلاح گذر بندی	۲۱	۱۴.۵	۱۵	۱۰.۳	۵	۳.۴	۱	۰.۷
مجموع	۱۴۵	۱۰۰	۱۱۹	۸۲.۱	۲۰	۱۳.۸	۶	۴.۱

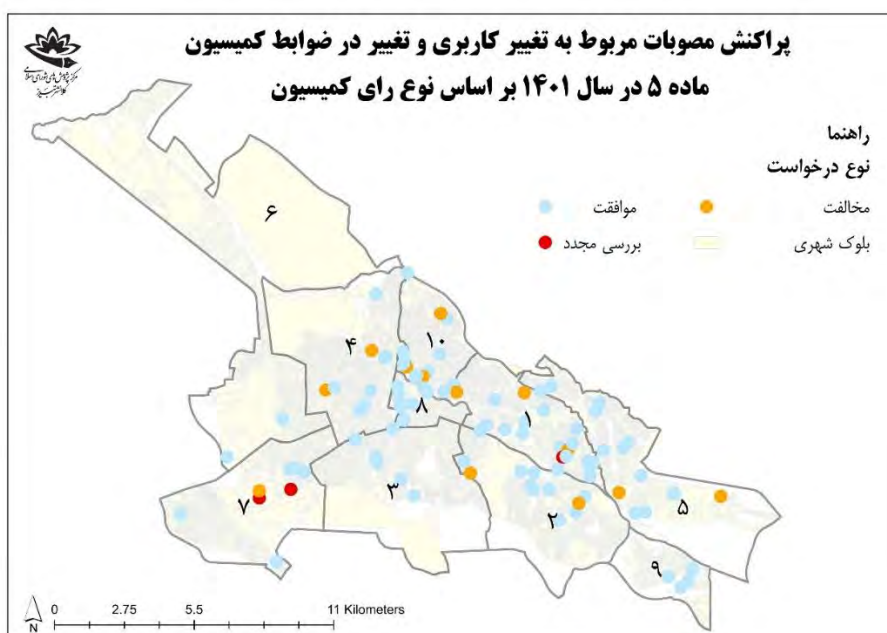
جدول شماره ۶ از منظری دیگر به آرا کمیسیون نگاهی انداخته است؛ نوع نظر کمیسیون به تفکیک نوع موضوع درخواست شده. نمودار ۲۳ نیز گویاسازی شده همان جدول است. دو موضوع «تفکیک» و «طرح موضعی و موضوعی» موافقت صددرصدی داشته‌اند. درصد مخالفت برای موضوع تغییر کاربری ۱۴ درصد، تغییر در ضوابط ۱۲ درصد و اصلاح گذر بندی ۲۴ درصد بوده است. بیشترین درصد مخالفت مربوط به موارد با موضوعات اصلاح گذر بندی بوده است.

دو موضوع را برای تاکید بیشتر بهتر است اینجا ذکر کنیم. اول اینکه طرح‌های موضوعی و موضعی هم جزو دسته تغییر کاربری محسوب می‌شوند که تفاوت‌شان با تغییر کاربری‌های موردی در حد یک یا چند پلاک در این است که در طرح‌های موضعی ما با طراحی سایتی به مراتب بزرگتر مواجه هستیم که جمعیت‌پذیری بالایی هم دارند که در برنامه‌ریزی شهری باید دخالت داده شود. چنانچه یک تک پلاک هم به قطعات مسکونی بیشتری تقسیم شود ذیل موضوع «تفکیک» تحلیل می‌شود. موضوع دیگری هم که باید در نظر گرفته شود، موضوعات تغییر در ضوابط صرفاً با عدد فراوانی آنها تحلیل شده‌اند و تاثیر زیربنای افزایش یافته در ارتفاع (تراکم ساختمانی) در نظر گرفته نشده است.

نمودار شماره ۲۶ - فراوانی موارد مطرح شده به تفکیک نوع درخواست و نظر کمیسیون



نقشه شماره ۱۷: پراکندگی مصوبات مربوط به درخواست‌های تغییر کاربری و تغییر در ضوابط، بر اساس نوع رأی کمیسیون



کاربری			کلیه موارد مطرح شده			موارد تصویب شده کمیسیون		
			متراژ تغییر از کاربری به	متراژ تغییر به کاربری	تفاضل	متراژ تغییر از کاربری به	متراژ تغییر به کاربری	تفاضل
مسکونی	۱۹۷۲۶.۸۳	۵۴۷۰۳۶.۹	۵۲۷۳۱۰.۰۸	۱۹۴۲۵.۴۲	۵۲۲۱۱۵.۵	۵۴۱۵۴۰.۹		
آموزشی	۵۵۰۳۳.۷۹	۱۵۳۳۷	۳۹۶۹۶.۷۹-	۵۳۵۴۹.۹۹	۳۸۲۱۲.۹۹-	۱۵۳۳۷		
اداری و انتظامی	۱۱۴۴۶.۴	۲۰۶۹۴.۹۷	۹۲۴۸.۵۷	۱۱۴۴۶.۴	۹۲۴۸.۵۷	۲۰۶۹۴.۹۷		
تجاری و خدماتی	۴۶۸۸.۶۷	۱۷۱۰۰۴	۱۶۶۳۱۵.۳۲	۴۶۸۸.۶۷	۱۶۶۰۱۳.۹۲	۱۷۰۷۰۲.۶		
ورزشی	۱۸۸۳۳۶.۲	۷۶۵۱۰.۸	۱۱۱۸۲۵.۳۷-	۲۳۳۳۶.۱۷	۵۳۱۷۴.۶۳	۷۶۵۱۰.۸		
درمانی	۳۲۰۹۸۷	۹۵۸۹	۳۱۱۳۹۸-	۱۵۹۸۷	۶۳۹۸-	۹۵۸۹		
فرهنگی و هنری	۳۶۸۹.۵۸	۶۸۲۱	۳۱۳۱.۴۲	۳۶۸۹.۵۸	۳۱۳۱.۴۲	۶۸۲۱		
پارک و فضای سبز	۱۰۳۲۲۰۷	۵۶۵۶۹۱	۴۶۶۵۱۵.۵۴-	۱۰۲۳۵۱۶	۹۲۷۸۲۵.۳-	۹۵۶۹۱		
مذهبی	۱۲۸۶.۷۵	۱۸۴۸	۵۶۱.۲۵	۱۱۵۷	۶۹۱	۱۸۴۸		
تجهیزات شهری	۸۷۹۷.۹۷	۱۰۳۸۵.۲۵	۱۵۸۷.۲۸	۷۶۷۱.۵۲	۵۱۵.۴۸	۸۱۸۷		
تاسیسات شهری	۰	۴۲۶۴.۱	۴۲۶۴.۱	۰	۴۲۶۴.۱	۴۲۶۴.۱		
حمل و نقل و انبارداری	۳۹۷۰۸.۴۲	۱۳۷۲۴	۲۵۹۸۴.۴۲-	۳۹۷۰۸.۴۲	۲۵۹۸۴.۴۲-	۱۳۷۲۴		
باغات و کشاورزی	۰	۵۹۴.۰۳	۵۹۴.۰۳	۰	۵۹۴.۰۳	۵۹۴.۰۳		
حریم	۰	۳۰۹۱۸	۳۰۹۱۸	۰	۳۰۹۱۸	۳۰۹۱۸		
تفریحی و توریستی	۳۸۹.۹	۱۱۳۲۱.۷	۱۰۹۳۱.۸	۳۸۹.۹	۱۰۹۳۱.۸	۱۱۳۲۱.۷		
صنعتی و کارگاهی	۱۹۲۹۰۷	۷۱۰	۱۹۲۱۹۷-	۱۹۲۹۰۷	۱۹۲۱۹۷-	۷۱۰		
معبّر	۹۲۰	۳۹۱۹۷۶.۱	۳۹۱۰۵۶.۰۸	۶۰۰	۳۸۷۳۲۰.۰۸	۳۸۷۹۲۰.۱		
پارکینگ	۱۱۳۵.۳۹	۲۸۳۴.۵۸	۱۶۹۹.۱۹	۱۱۳۵.۳۹	۱۶۹۹.۱۹	۲۸۳۴.۵۸		
مجموع	۱۸۸۱۲۶۰.۴۱	۱۸۸۱۲۶۰.۴۱	۰	۱۳۹۹۲۰۸.۷۸	۰	۱۳۹۹۲۰۸.۷۸		

به نوعی می‌توان گفت یکی از اصلی‌ترین جداول مورد انتظار در تحلیل تغییرات کمیسیون ماده پنج، جدول شماره ۷ است. عمده‌ترین تغییری که می‌تواند اثر سوء بر چهره شهر بر جای گذارد همانا تغییرات کاربری اراضی شهری است فلذا توجه به جدول حاضر از اهمیت بالایی برخوردار است. جدول به دو قسمت کلی تقسیم شده است؛ قسمت اول کلیه موارد طرح شده در کمیسیون را نشان می‌دهد و قسمت دوم شامل آن دسته از همین موضوعاتی است که منجر به نظر مثبت کمیسیون شده است. مترآژ مؤثر برای تمام عناوین کاربری‌هایی که از طریق کمیسیون تغییراتی در آن داده شده در دو حالت «تغییر کاربری از» و «تغییر کاربری به» به تفکیک در جدول وارد شده و تفاضل این دو عدد نشان‌دهنده سطوح تغییر یافته نهایی است. تفاضل نهایی در برخی کاربری‌ها عدد مثبتی به دست داده که نشان‌دهنده افزایش سطح آن کاربری در سطح شهر تبریز است. به همین منوال برای کاربری‌هایی در آنها ارقام منفی به دست آمده است و با رنگ قرمز متمایز گشته است، سطح نهایی آن کاربری در شهر کاهش یافته است. کلیه اعداد جدول به واحد مترمربع است.

قبلاً نیز عنوان شد که صرفِ اتکا به بازه زمانی یکساله در تحلیل تغییرات نمی‌تواند رویکرد قطعی کمیسیون را به دست دهد و چه بسا طرح برخی پرونده‌ها در مسیر رفت و برگشت به کمیسیون بیش از یکسال زمان ببرند و یا برخی از پرونده‌های سال ۱۴۰۱ به سال بعد موکول شود، اما همین بازه یکساله می‌تواند پنجره جدیدی باز کرده و نوری به تاریک‌خانه کمیسیون بیاندازد.

در سال ۱۴۰۱ شش کاربری آموزشی، ورزشی، درمانی، پارک و فضای سبز، حمل و نقل و انبارداری، صنعتی و کارگاهی به عنوان گزینه‌های نهایی برای کاهش سطح‌شان با مترآژ قید شده در جدول بوده‌اند و از بین آنها کاربری‌های حمل‌ونقل و انبارداری و صنعتی و کارگاهی عیناً و کاربری آموزشی با تغییر اندکی نسبت به پیشنهادشده مورد تصویب قرار می‌گیرند. کاربری درمانی نسبت به آنچه پیشنهاد شده بود کمتر با کاهش سطح به تصویب رسیده است. کاربری ورزشی نیز با چرخش از کاهش (در حالت پیشنهاد شده) به افزایش سطح (در حالت تصویب شده) روبرو بوده است. دلیل تحلیلی این دو کاربری ورزشی و درمانی به پرونده تغییر کاربری اراضی حدود ۵۰ هکتاری حذفاصل کنارگذر شهید کسائی و راه اصلی وادی رحمت می‌باشد که چون

به تصویب نهایی نرسیده است و در زمره موضوعات بررسی مجدد لحاظ گردیده است، ارقام مربوط به آنها در دو بخش پیشنهادی و مصوب با اختلاف فاحش (و در مورد کاربری ورزشی با چرخش موضع) مواجه شده است.

آخرین و مهم‌ترین کاربری که در تحلیل‌های ماده پنج نیز همواره مورد توجه منتقدین بوده است، کاربری پارک و فضای سبز است. این کاربری به دلیل عمومی بودن و هزینه‌بر بودن آن برای شهرداری و دم‌دست بودنش، دست‌خوش زیاده‌خواهی‌ها و تطمیع منافع مادی اشخاص حقیقی و حقوقی بوده است. در حالیکه فقر سرانه فضاهای سبز و تنفس‌گاهی به تن تبریز زار می‌زند، توزین عادلانه فضای سبز در تمام نقاط شهر اتفاق نیافتاده، و با کمبود فضاهای سبز با عملکرد و کارکرد محله‌ای در سطح شهر مواجه هستیم، پروژه سبزدایی از نقشه شهر همچنان ادامه دارد.

در نگاهی به تفاضل عددی سطح تغییر یافته این کاربری متوجه می‌شویم که کاهش بالغ بر ۴۶ هکتار در سطح شهر برای این کاربری در سال ۱۴۰۱ مدنظر بوده که در نهایت با نظر کمیسیون، این عدد به حدود ۹۳ هکتار افزایش یافته است (کاهش ۹۳ هکتاری فضای سبز در سطح شهر تبریز). یعنی کمیسیون بیشتر از آنکه تقاضای ورودی برای تقلیل سطح شقای سبز بوده، به کاهش این کاربری در سطح شهر رای داده است. دلیل این اختلاف بین حالت پیشنهاد شده و حالت تصویب شده، به همان پرونده تغییر کاربری در منطقه ۷ در خصوص تبدیل حدود ۵۰ هکتاری از درمانی و ورزشی به فضای سبز برمی‌گردد که به تایید نهایی نرسیده است. چنانچه پیشتر گفته شد برابر نص صریح متن صورتجلسه و علیرغم موافقت کمیسیون با کلیات موضوع، به دلیل اینکه تایید نهایی آن منوط به بررسی دقیق موضوع در کمیته فنی و تکمیل مدارک شده است، در این تحلیل جزو دسته تصویب شده‌های نهایی قرار داده نشده است.

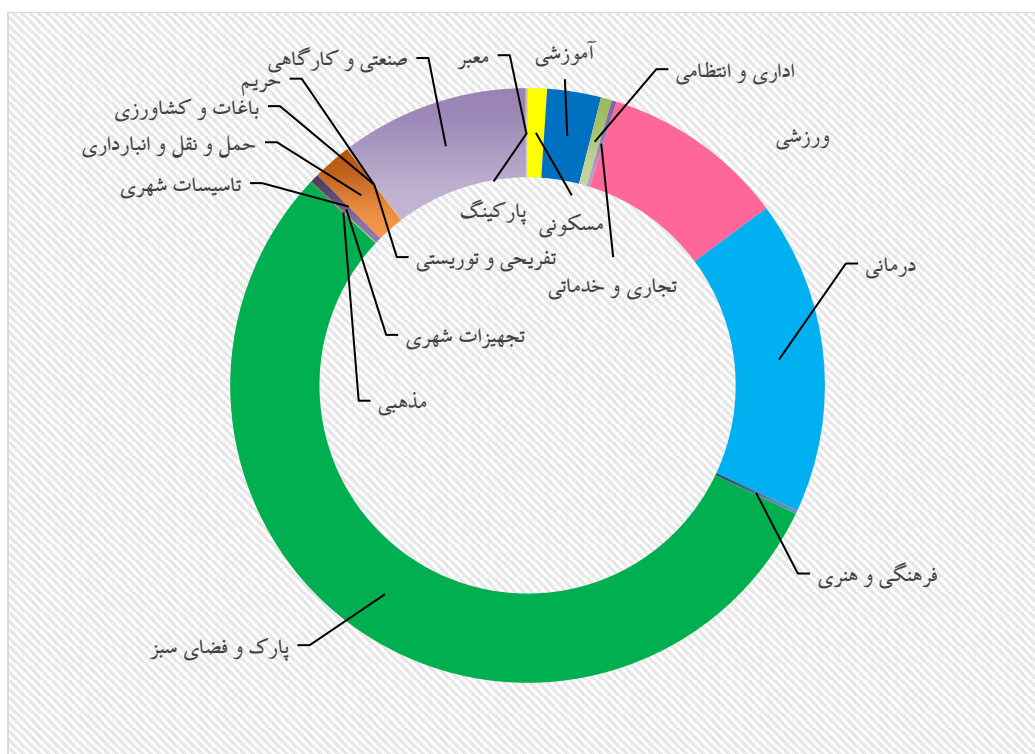
بخشی از تغییر کاربری از سبز ناشی از موارد مغایرت با مصوبات قبلی است. به عبارتی در طرح تفصیلی تبریز مواردی وجود دارد یا در طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری غیر از کاربری فعلی سبز بوده که بر اساس آن عملکردی یا حقی ایجاد شده که به تثبیت کاربری تعبیر می‌شود و یا در مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج تغییر کاربری برای قطعه زمینی مورد موافقت قرار گرفته و به دلیل عدم وجود مستندات لازم در روند تهیه طرح تفصیلی، در اسناد نهایی طرح ملحوظ نگردیده است. کل متراژ این دسته از پرونده‌ها برای سال ۱۴۰۱، حدود ۲۲۰۰۰ مترمربع را شامل می‌باشد. دو نکته در اینجا قابل ذکر است؛ نخست اینکه در صورت وجود پایگاه داده منسجم و شفافیت در ارائه اطلاعات مربوط به مصوبات کمیسیون ماده پنج، چنین مغایرت‌هایی روی نمی‌داد. دوم اینکه مصوبات کمیسیون ماده پنج بایستی حتماً با شرط اجرا در مدت زمان منطقی معینی مورد موافقت قرار گیرند و شرط زمانی جزو لاینفک تمامی مصوبات ماده پنج قرار گیرد و اینگونه نباشد که مصوبه کمیسیون ماده پنج، نسخه لایت‌گیری از وضعیت کاربری را برای مطامع گروهی خاص جهت به حداکثر رساندن بازدهی سرمایه‌گذاری‌شان در زمانی مناسب در آینده بپیچد؛ اگر موضوعی در شرایط فعلی در کمیسیون طرح می‌شود و کمیسیون به تشخیصی از ضرورت می‌رسد که ضوابط و شرایط آن را نسبت به طرح تفصیلی جاری تغییر دهد، توجیهی ندارد که زمان اجرای آن به راحتی به آینده نامعلوم اهااله شود.

برای مثال ما در سال ۱۴۰۱ شاهد آن هستیم که قطعه زمینی به متراژ تقریبی ۸۰۰۰ مترمربع در نبش حسن کوچه‌سی با کاربری طرح تفصیلی فضای سبز، به دلیل مغایرت با مصوبه سال ۱۳۸۹ کمیسیون ماده پنج، به راحتی بعد از گذشت یازده سال به کاربری مسکونی تغییر می‌یابد. شایان ذکر است که در مصوبه قبلی، کاربری به تجاری و خدماتی تغییر یافته بود ولی اکنون با توجه به ارزش افزوده بیشتر کاربری مسکونی در موقعیت مذکور، با تأسی از ادله «مغایرت»، تغییر کاربری به مسکونی در قالب مغایرت‌های طرح تفصیلی داده می‌شود. البته برای قطعه تفکیک شده مشرف به بر خیابان از این پلاک، به این دلیل که کاربری تجاری خدماتی برای آن چربش بیشتری دارد، همان کاربری حفظ می‌شود.

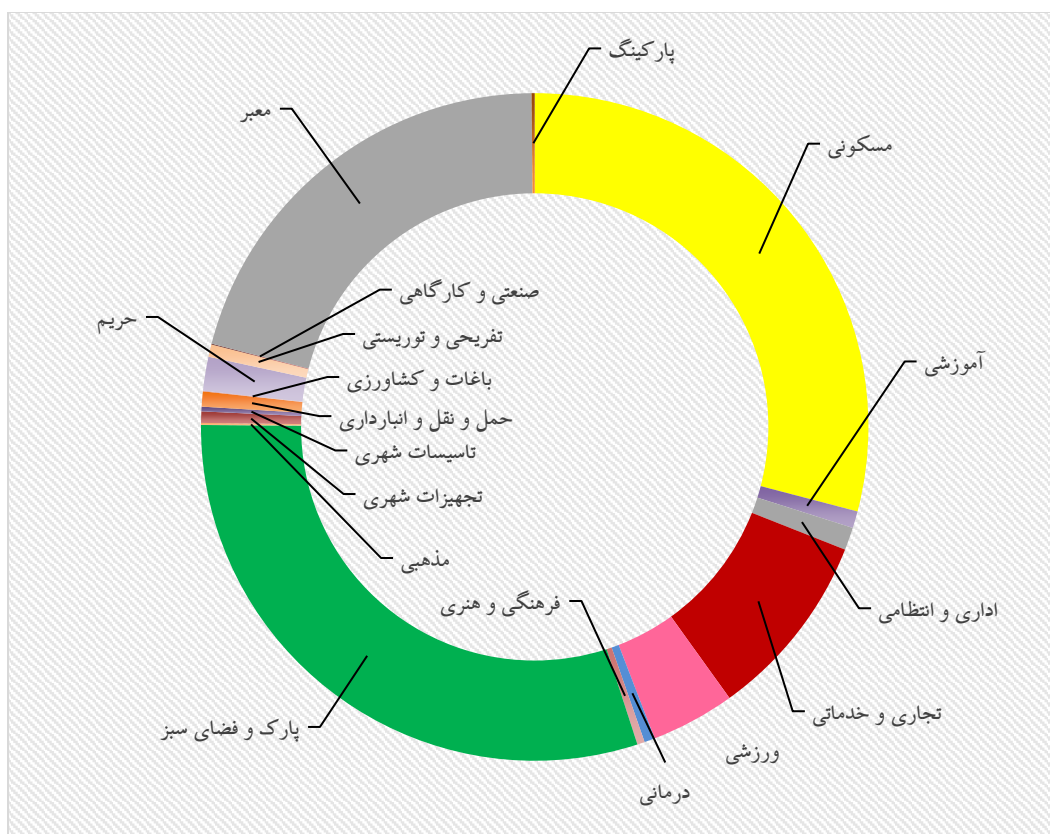
هرچند اعطای مدت زمان یکساله به تمامی مصوبات از تصمیمات متأخر کمیسیون بوده است، ولی سازوکاری برای آن تعیین نشده و در دفعات متعددی مشاهده کرده‌ایم که مصوبات قبلی بعد از گذشت زمان مقرر یکساله، در ارجاع مجدد به کمیسیون، صرفاً با رویکرد تمدید بی قید و شرط همان مصوبات قبلی مواجه شده و بررسی درخور و برخوردی به اقتضای شرایط تغییر یافته در بستر زمان حال صورت نگرفته است. نمونه بارز از این قبیل موارد، پرونده تغییر کاربری پروژه تجاری خدماتی آتاسنتر می‌باشد؛ موضوع اولین بار در سال ۱۳۹۳ مورد موافقت کمیسیون قرار گرفته و زمین صنعتی که کارخانه فعال بنیان‌دیزل بر روی آن مستقر است، با موافقت کمیسیون به پروژه‌ای مگامال تغییر می‌یابد. علیرغم نظر مثبت کمیسیون، - بنا به برخی دلایل که بررسی آن خود گزارش مفصلی می‌طلبد - پروژه تا انتهای سال ۱۴۰۱ اجرایی نشده بود. از سال ۱۳۹۳ تا کنون تغییرات گسترده‌ای در تبریز روی داده و پروژه‌های با سطح عملکرد مشابه در چهارگوشه تبریز ایجاد و فعال شده‌اند، تا جایی که برابر نظر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شهر تبریز از نظر سطح کاربری‌های تجاری و خدماتی برای حداقل ده سال آتی به اشباع کمی رسیده است.

در ادامه نمودارهای شماره ۲۴ الی ۲۷ مربوط به جدول شماره ۷ جهت گویاسازی بیشتر آورده شده است.

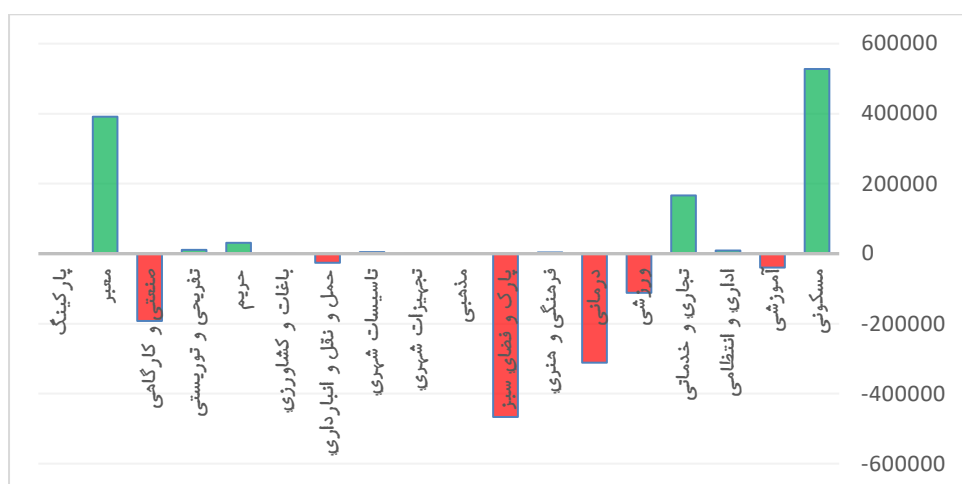
نمودار شماره ۲۷ - تغییر کاربری از



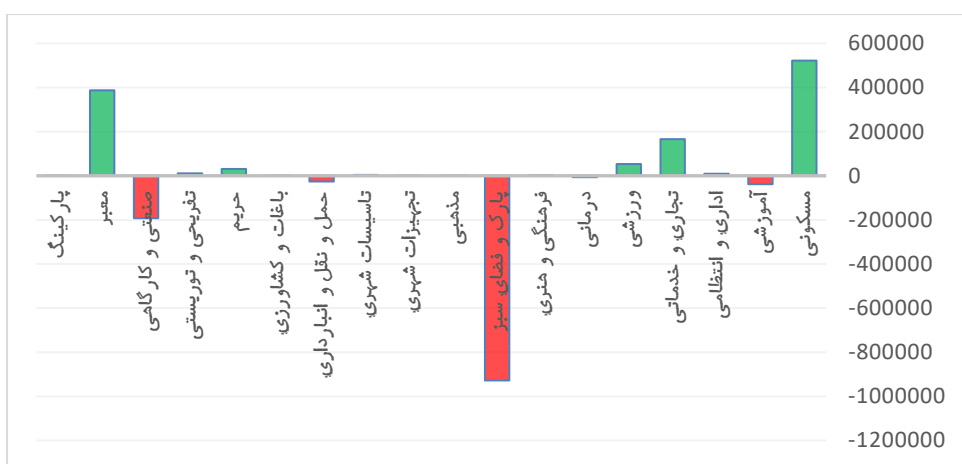
نمودار شماره ۲۸ - تغییر کاربری به



نمودار شماره ۲۹ - تغییر سطوح کاربری درخواست شده از کمیسیون ماده پنج



نمودار شماره ۳۰ - تغییر سطوح کاربری تصویب شده در کمیسیون

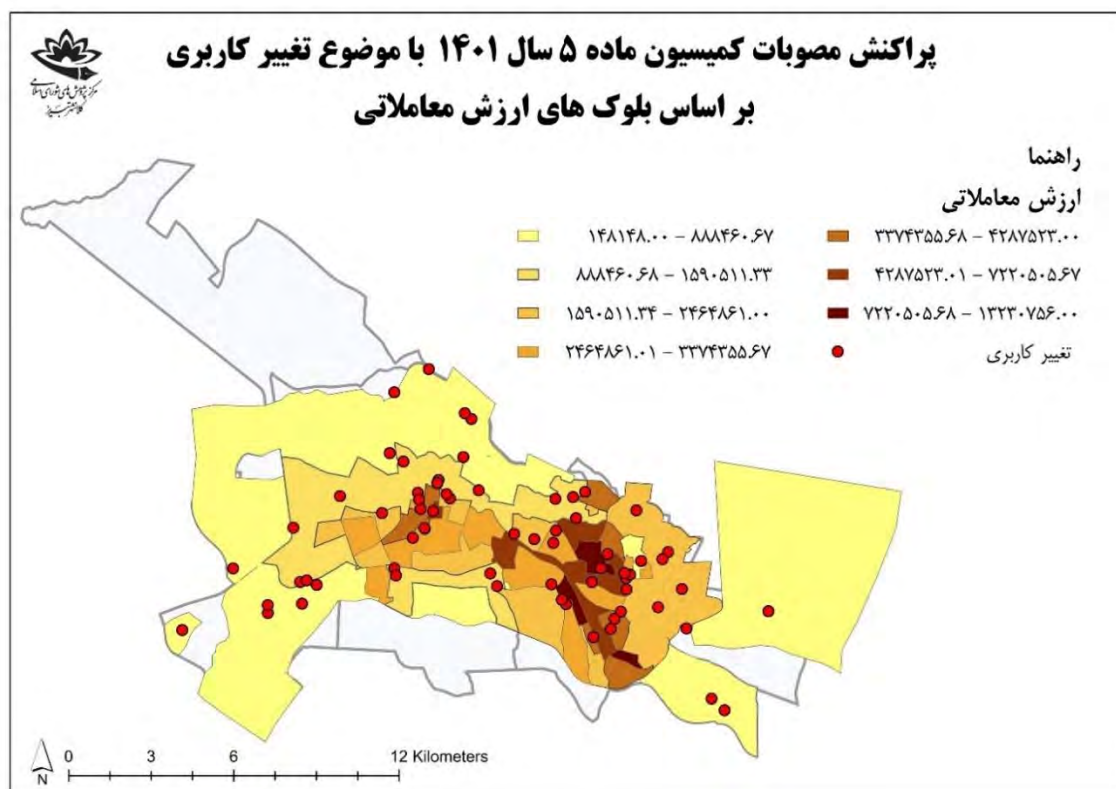


الگوی مداخلات کالبدی در بافت‌های مختلف شهری متفاوت است. در مناطق حاشیه‌نشین سیاست مداخله بیشتر بر مسیرگشایی و ایجاد دسترسی استوار است درحالی‌که در بافت‌های با ارزش زمین بالا سیاست مداخله به سمت تغییر کاربری و تغییر در ضوابط احداث (افزایش تراکم) چرخیده است. این موضوع از دو منظر قابل تحلیل است. نخست اینکه لازمه آغاز روندهای توسعه در بافت‌های حاشیه‌نشین به دلیل ماهیت ارگانیک بودن و نفوذپذیری پایین آن، ایجاد همین گشایش‌های فضایی و بهبود دسترسی به بافت است. دوم اینکه ارزش بالای زمین به عنوان عامل مهمی در ایجاد مزیت برای تغییر در نوع و شدت استفاده از زمین در مناطق برخوردار و با ارزش بالای زمین است.

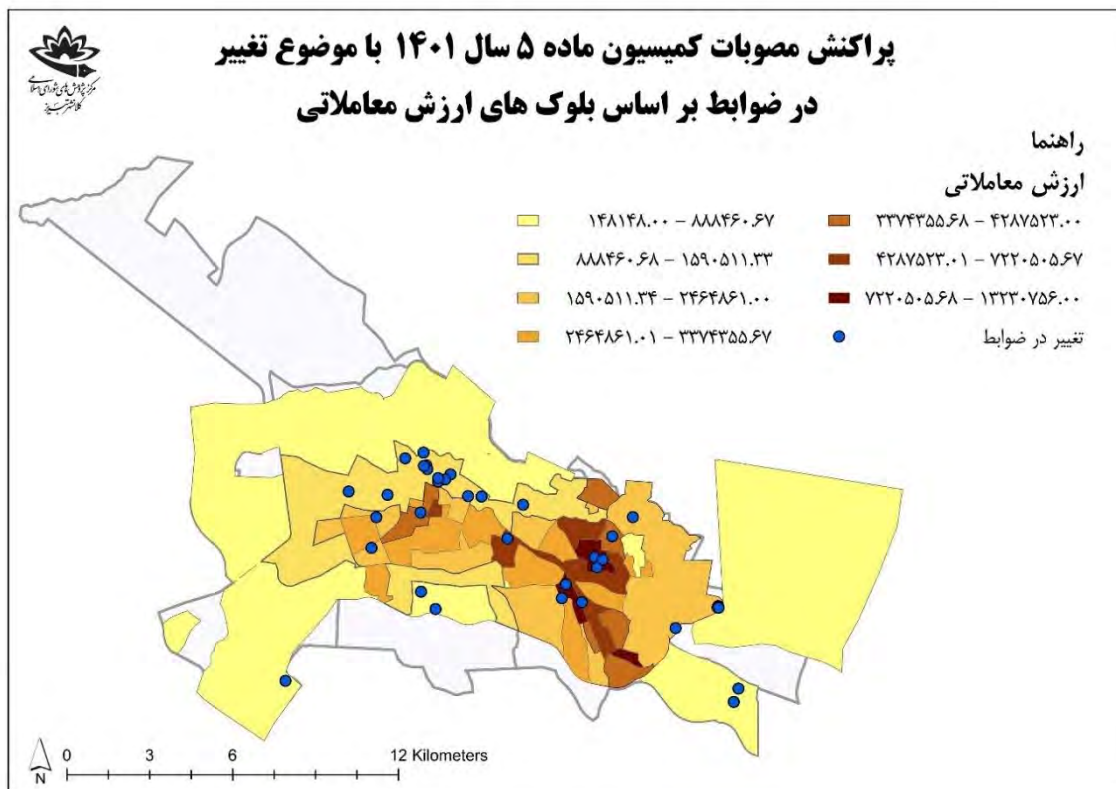
برای آگاهی یافتن از نحوه ارتباط بین مصوبات کمیسیون با ارزش زمین، لایه اطلاعاتی بلوک‌های ارزش معاملاتی را در پایگاه داده تشکیل داده و اطلاعات مربوط به آن را از آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل شهرداری با گرفتن میانگین قیمتی از سه رده کاربری مسکونی، تجاری و اداری تکمیل نمودیم. سپس با انجام تحلیل فضایی بر روی لایه مربوطه، نقشه‌های ۱۸ الی ۲۱ تولید گردیدند که در واقع دو دسته نقشه با منطق یکسان ولی گویایی متفاوت هستند که تصویری از ارتباط مصوبات (فارغ از نوع رای کمیسیون) با ارزش زمین را به دست می‌دهند.

چنانکه از نقشه‌های مذکور استنباط می‌شود، بازدهی سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز در مناطق با ارزش زمین بالا باعث شده فراوانی درخواست‌های تغییر کاربری و تغییر در ضوابط تراکمی در این مناطق به‌طور معناداری بیشتر از سایر نقاط شهر باشد. به طور مشخصی توزیع فضایی موضوعات تغییر کاربری و تغییر در ضوابط (که جزو موضوعات ارجاع شده از طرف اشخاص حقیقی و از مصادیق تأمین منافع اشخاص برخوردار می‌باشد) حول بافت‌های دارای ارزش منطقه‌ای بالا تجمع یافته‌اند.

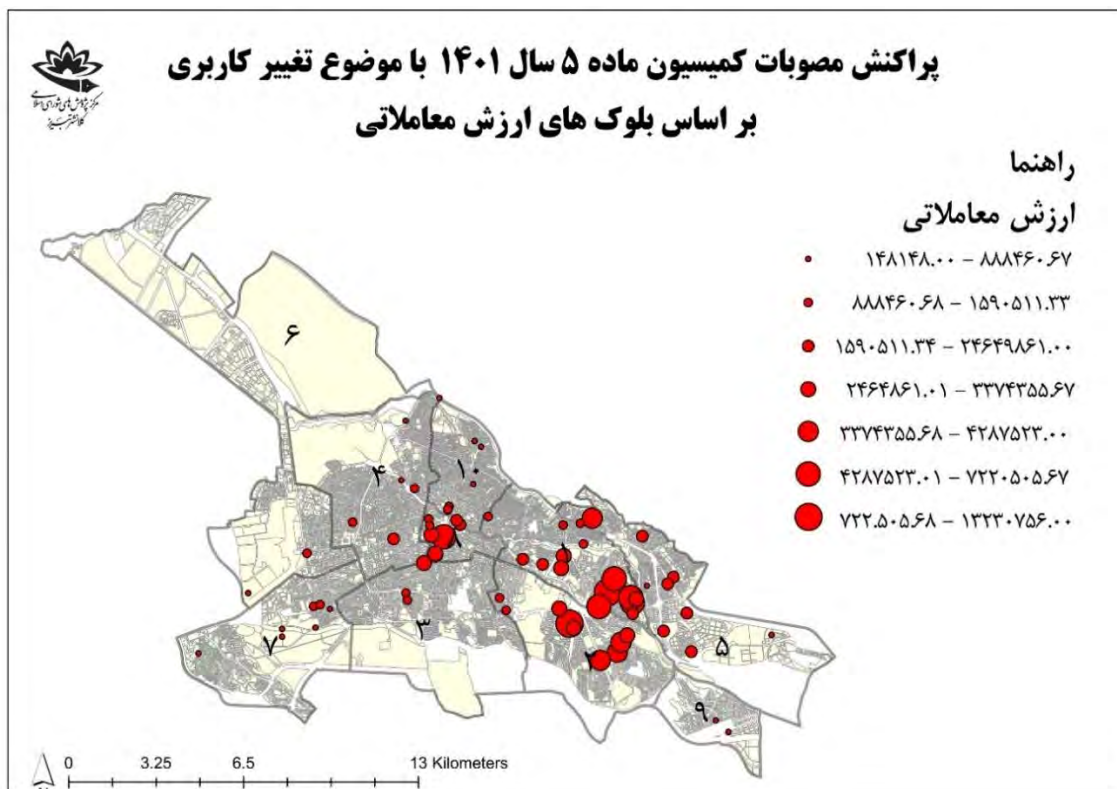
نقشه شماره ۱۸: پراکنش مصوبات با موضوع تغییر کاربری بر اساس بلوک‌های ارزش معاملاتی



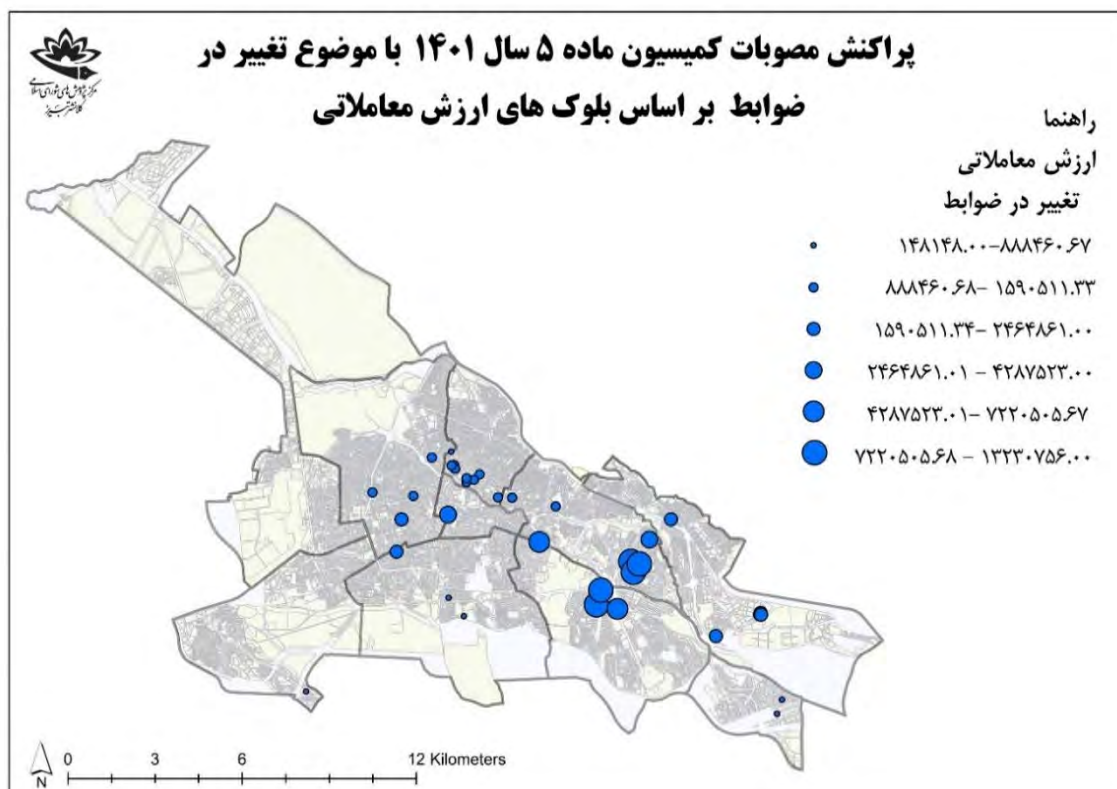
نقشه شماره ۱۹: پراکنش مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط بر اساس بلوک‌های ارزش معاملاتی



نقشه شماره ۲۰: پراکنش مصوبات با موضوع تغییر کاربری بر اساس ارزش منطقه‌ای



نقشه شماره ۲۱: پراکنش مصوبات با موضوع تغییر در ضوابط بر اساس ارزش منطقه‌ای



تعدد مؤلفه‌های حاکم بر حیات شهرها، روندهای توسعه کالبدی شهرها را با پیچیدگی همراه کرده است. اولین اندیشه‌های هدایت‌کننده رشد و تضمین‌کننده کارکرد صحیح شهرها که در سطح بین‌المللی به اجرا درآمد، با کاستی‌هایی همراه بود که عمدتاً ناشی از عدم همراه کردن مردم در فرآیند تدوین طرح‌ها و روح بالا به پایینی حاکم بر ساختار آنها بود. ماهیت وجودی کمیسیون ماده پنج به نوعی جبران‌کننده بخش نادیده گرفته شده مشارکت محلی در تهیه طرح‌های توسعه کالبدی شهرها بوده است. با این حال کمیسیون ماده پنج در طول دوره فعالیت خود تاکنون نتوانسته چنانکه انتظار می‌رفت اثرگذار باشد و بروز آشفتگی و اضافه شدن مسائل جدید در پیش‌پای مدیریت شهری مان مؤید این مطلب است. می‌توان گفت که وجود نگاه جزئی‌نگر و بخشی به موضوعات، نبود رویه استوار و نظام‌مند، عدم وجود داده‌های شفاف و قابل اعتنا از عملکرد کمیسیون، محدود بودن اعضای تصمیم‌گیر، عدم حضور تمامی بازیگران مؤثر و اصلی مدیریت شهر در تصمیمات کمیسیون، عدم اشراف کامل تمامی اعضا به موضوعات، عدم توجه به ظرفیت واقعی شهر و منافع عامه در بررسی موضوعات، قشری و انحصاری بودن مصوبات و عدم توزیع یکپارچه آنها از جمله دلایل عدم توفیق کمیسیون در پیشبرد اهداف خود و رفع چالش‌های اساسی و توسعه متوازن کالبد شهر بوده است. افزون بر آن، سرمایه‌ای شدن زمین و نگاه کالاگونه به آن که همراه با جریان‌های توری، جریان توسعه کالبدی شهرها را به سمت استفاده حداکثری از زمین و کاربری سوق داد، ریخت شهرها را دگرگون کرد. بخش مهمی از این آشفتگی متأثر از کمیسیون ماده پنج و مصوبات آن است. عدم وجود نظارت و کنترل قانونی بر شهرداری به عنوان متولی و مجری اصلی شهر در اعطای بی‌رویه تراکم‌های ساختمانی و در مواردی حتی تغییر کاربری، و ضعف و یا به عبارتی انفعال قانونی (ناظر بر ماده صد قانون شهرداری) در مواجهه با تخلفات بی‌رویه ساختمانی سهم بزرگ دیگری از این ناهنجاری را به خود اختصاص داده‌اند؛ و البته از آنجاییکه موضوع صحبت در این گزارش صرفاً عملکرد کمیسیون ماده پنج بوده، تمامی توجه ما بر روی این بخش قرار گرفت. آنچه مسلم است سازوکارهای قانونی پیش‌بینی شده برای کنترل و هدایت توسعه کالبدی در کشور نیاز به بازبینی اساسی دارد.

در این گزارش سعی بر آن شد تا با تکیه بر داده‌های واقعی و به‌دور از جانب‌داری، عملکرد کمیسیون ماده پنج تبریز مورد بررسی و تحلیل کمی و توصیفی قرار بگیرد. هرچند ظرفیت تحلیل‌های بیشتر و تکنیکی‌تری از همین بستر فراهم بود، به دلیل تنگ بودن دایره زمانی انتخاب‌شده و با علم بر اینکه انجام کالبدشکافی عمیق و منطقی نیازمند انتخاب دوره زمانی بزرگ‌تری است، و همچنین عدم وجود اطلاعات درست در تمامی حوزه‌ها که دست ما را از انجام تحلیل‌های متقاطع و معتبر کوتاه کرد، به همین حد اکتفا شد. علی‌احال با توجه به اینکه تحلیل‌های توصیفی و کمی در داخل متن و همراه با جداول، نمودارها و نقشه‌ها و ذیل آنها به فراخور نیاز ارائه شد، قصد نتیجه‌گیری کلی نداشته و اعداد و آمار و ارقام ارائه شده، خود بسنده و گویاست.

پیوست: (متن قوانین موضوعه^۱)

قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

ماده ۱) برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روشهای نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود.

ماده ۲) وظائف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

- ۱) بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.
 - ۲) اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندی‌های عمومی شهر می‌باشد.
 - ۳) بررسی و تصویب نهایی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی.
 - ۴) تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.
- ماده ۳)** اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

- ۱) وزیر آبادانی و مسکن.
- ۲) وزیر کشور.
- ۳) وزیر اقتصاد.
- ۴) وزیر فرهنگ و هنر.
- ۵) وزیر آب و برق.
- ۶) وزیر کشاورزی و منابع طبیعی.
- ۷) وزیر جنگ.
- ۸) رئیس سازمان برنامه و بودجه.

ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وزیر آبادانی و مسکن خواهد بود.

تبصره ۱) در مورد بررسی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار یا فرماندار کل و انجمن شهرستان و انجمن شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲) جلسات شورا با حضور اکثریت اعضاء رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۵ رأی معتبر خواهد بود.

تبصره ۳) در صورتی که هر یک از اعضای شورا نتواند شخصاً در هر یک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴) وزارت آبادانی و مسکن به جای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می‌کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد:

- ۱) بررسی و اظهار نظر در مورد طرحهای جامع شهری از طریق کمیته‌های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای عالی شهرسازی و مؤسسات ذیربط تعیین می‌شوند.
- ۲) تهیه معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.
- ۳) نظارت در تهیه طرحهای جامع و تفصیلی و جلب نظر انجمن شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرحهای تفصیلی.
- ۴) نظارت در اجرای مراحل مختلف طرحهای تفصیلی شهری.
- ۵) ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه‌ها و سازمانهای مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاههای مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرحهای جامع شهری.
- ۶) ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

^۱ برگرفته شده از وبسایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

(۷) جمع آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری.

(۸) تشکیل نمایشگاهها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمانهای مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانسهای لازم به منظور نیل به هدفهای مذکور در این قانون.

ماده ۵) بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندارکل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیهکننده طرح انجام می‌شود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره) شهرداری پایتخت از شمول این ماده همچنین طرحهای تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و بند ۴ ماده مذکور مستثنی خواهد بود.

ماده ۶) در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزای دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه طرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزای رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۷) شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می‌باشند.

تبصره) در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرحهای جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۸) کلیه سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت مکلفند در صورت درخواست وزارت آبادانی و مسکن هر نوع اطلاع مربوط به شهرسازی و معماری را در اختیار وزارت مذکور بگذارند.

ماده ۹) عقد قراردادهای مربوط به نقشه‌های جامع شهری با مهندسين مشاور همچنین تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرحهای مذکور موکول به کسب نظر از وزارت آبادانی و مسکن خواهد بود.

ماده ۱۰) آیین‌نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت آبادانی و مسکن و وزارت کشور تهیه و پس از تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱) مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات مغایر با مفاد این قانون از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و پنج تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۱۲، در جلسه روز سه‌شنبه بیست و دوم اسفند ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و یک شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

نایب رئیس مجلس شورای ملی، حسین خطیبی

قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده واحده) تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

تبصره) بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می‌باشد.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقامی رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

قانون فوق مشتمل بر ماده و یک تبصره در جلسه روز سه‌شنبه بیست و پنجم آذر ماه یک هزار و سیصد و شصت و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۵/۱۰/۴ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی، اکبر هاشمی

قانون الحاق یک بند به ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

ماده واحده) متن زیر به عنوان بند (۹) به ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ الحاق می‌گردد: (۹) یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد.

تبصره) در ماده (۳) وزیر راه و ترابری به اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران افزوده می‌گردد.

تاریخ تصویب ۱۳۷۶/۱/۱۷

تاریخ تأیید شورای نگهبان ۱۳۷۶/۱/۱۹

قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده واحده) ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۵) بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود.

تبصره ۱) بررسی‌های فنی این کمیسیون بر عهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد.

تبصره ۲) دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳) در مورد شهر تهران معاونین ذی ربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمانهای حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴) در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذی ربط شرکت خواهد نمود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و سوم فروردین ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی – علی لاریجانی

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

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها (به غیر از تغییراتی که اساس طرح جامع را متاثر می‌نماید) در هر استان و شهرستان به نمایندگی از شورای عالی، در کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سطح محلی به انجام می‌رسد. کمیسیون ماده پنج به عنوان مهم‌ترین مرجع تصمیم‌گیر برای توسعه شهر محسوب می‌شود. از همین روی بررسی مصوبات کمیسیون ماده پنج و خصوصاً آن قسمت از اقداماتی که ناظر بر انجام تغییرات بعدی در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری است، حائز اهمیت فراوانی است. هرچند در ابتدای امر کمیسیون ماده پنج ماهیت تسهیل‌گری در روند تدوین طرح‌های توسعه شهری داشته، همگام با جهش‌های شدید قیمت زمین در دهه‌های بعدی و تبدیل زمین به کالای سرمایه‌ای و توجهاً به محدودیت عرضه منابع ارضی در مناطق با ارزش قیمتی بالا، کمیسیون ماده پنج نقش ویژه‌ای در تولید ارزش افزوده بالا برای صاحبان زمین و بویژه در مناطق مرفه شهری ایفا کرده است. لذا دستیابی به ادارک واقعی از تغییرات ناشی از کمیسیون ماده پنج جهت بررسی میزان تطبیق عملکرد آن با منافع شهر بسیار مهم می‌نماید. هرچند در قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور ملاحظات برای کنترل و اعمال محدودیت بر میزان تغییرات ناشی از کمیسیون ماده پنج در قوانین کشور مورد توجه قرار گرفته، متأسفانه سازوکار مشخصی برای آن تعریف نشده و اطلاعات دسته‌بندی شده قابل تحلیلی در این رابطه در دست نیست. ما در این گزارش بر آن شدیم تا با تشکیل پایگاه داده ساختارمند مکان‌محور برای مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تبریز در سال ۱۴۰۱ بصورت نمونه، پنجره‌ای باز کنیم تا به دور از هرگونه حدس و گمان یا جانب‌داری، دیدمان را نسبت به روند توسعه شهر توسعه داده باشیم و این گزارش آغازی بر بررسی جامع‌تر عملکرد کمیسیون در بازه زمانی وسیع‌تر خواهد بود؛ ان شاءالله.



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی

کلاس نشر تبریز