

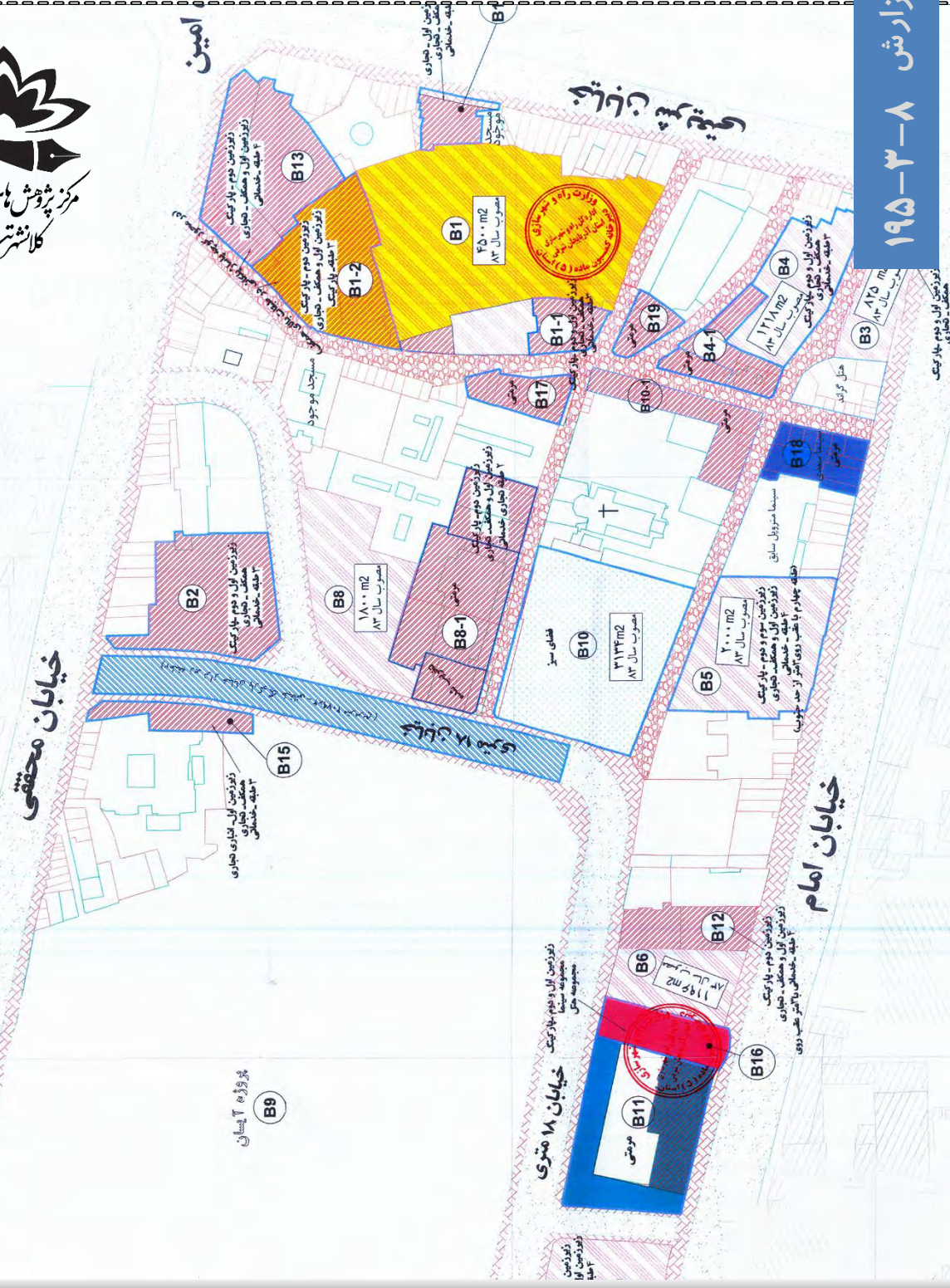


مرکز پژوهش های شورای اسلامی
کلاستر تبریز

خیابان محقق

خیابان امام

خیابان شریعتی



گزارش تخصصی بازآفرینی بلوک گلستان؛ از ایده تا اجرا

شماره: ۴۰۴-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۹

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





گزارش تخصصی بازآفرینی بلوک گلستان؛ از ایده تا اجرا؛

شماره: ۴۰۴-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۹

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: بازآفرینی بلوک گلستان

عنوان فرعی: از ایده تا اجرا

پدیدآور: فرشاد رشدی ملکی

ناظر: معاونت پژوهشی مرکز

نوع و شماره: گزارش تخصصی (۸-۳-۱۹۵)

شماره: ۴۰۴-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۹

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

مقدمه

کارکردی فضای سبز، فرهنگی، خدماتی و مسکونی بود. هرچند ایده اولیه احتمالاً حتی قبل از تاریخ مصوبه در تفکر مدیریتی زمان خود شکل گرفته بود، از اینجا به بعد، پای موضوع شش مرتبه دیگر نیز به کمیسیون کشیده شده و در این اثنا زوایای کار مشخص و یا اصلاح شده است. پیشرفت پروژه در وضعیت فعلی با گذشت بیش از سه دهه از نقطه شروعش چندان قابل توجه نبوده و فرجام نهایی تمامیت بلوک نیز بر همین پایه، در هاله‌ای از ابهام قرار دارد.

توجه به «ماهیت بستر» و «روش‌های مداخله»، دو عامل تعیین‌کننده در کسب موفقیت پروژه‌های توسعه کالبدی هستند. در واقع برهم‌کنش دو عامل غفلت از مفاهیم مرتبط با مشارکت مدنی - با تمام پیچیدگی‌های رابطه‌ای که از گذر سالیان در کنار هم به تعادل رسیده‌اند - و عدم توجه به منابع مالی تأمین شده در پیشبرد پروژه باعث ایجاد گره‌ها و انسدادهایی از قبیل تأخیر در زمان‌بندی اولیه پروژه، انحراف از اهداف، تغییرات ناخواسته در طرح اولیه، و حتی توقف پروژه می‌شوند. به همین خاطر همین این دو عامل، در به سرانجام رسیدن تمام پروژه‌های عمرانی و بطور ویژه طرح‌های توسعه و یا احیاء کالبدی را حائز اهمیت هستند. مشارکت دادن مالکین به عنوان صاحبان حق اصلی بر روی زمین و مدنظر قرار دادن روابط پروژه بلوک گلستان نیز از این قاعده مستثنی نبوده و همین غفلت‌ها باعث رکود پروژه گردیده است.

فارغ از وجود نقص در تکامل پروژه بصورت عینی، آنچه توجه ما را به این مسئله جلب می‌کند تعهدات مالی شهرداری از قبل این پروژه است. بر این اساس، در این گزارش، مسیر طی شده در این پروژه و مسائل آن مورد توجه قرار گرفته است.

تجربه‌های مختلف ملی در امر بهسازی و نوسازی شهری پس از انقلاب اسلامی که به‌طور مشخص از سال ۱۳۶۷ آغاز شد، بعد از افت‌وخیزهایی که داشت در نهایت در سال ۱۳۹۳ با تصویب هیئت وزیران منجر به تدوین سیاست‌های کلی در این حوزه تحت عنوان «احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» گردید. این سند با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار، درصدد جاسازی نگاه پایین به بالا، نهادسازی و محله‌محوری در برنامه‌های بهسازی شهری برآمده است. البته رویکرد راهبردی در برنامه‌های مداخله کالبدی صرفاً معطوف به سیاست‌های بازآفرینی شهری نبوده و تلاش‌هایی هم برای تغییر خط مشی طرح‌های توسعه شهری با این رویکرد صورت گرفت که نمود آن در تجربه طرح‌های CDS در سالهای ۱۳۸۷-۱۳۸۸ برای سه شهر قزوین، شاهرود و انزلی قابل مشاهده است. اما طرح‌های بازآفرینی شهری بدلیل نوپا بودنشان امکان مانور و فرم‌پذیری بیشتری را در این زمینه دارند. همین نوپا بودن، نداشتن ساختار منسجم، معین نبودن مسئله واقعی و نبود نهاد تخصصی مشخص در سال‌های گذشته، باعث شد تا مدیران شهری در برخی محدوده‌های ناکارآمدشان اقدامات مداخله‌ای سلبی را بنام بهسازی و احیاء به اجرا درآوردند که به دلیل برخوردار نبودن از انعطاف و پویایی به فرجام مطلوب خود دست نیافتند.

بلوک گلستان

شاخص‌ترین طرح بازآفرینی شهری در بافت مرکزی شهر تبریز که بعدها بنام پروژه «بلوک گلستان» معروف شد، در ابتدا شکل نامشخصی داشته که در مصوبه سال ۱۳۷۶ کمیسیون ماده پنج از آن با نام «طرح محدوده پاساژ» یاد شده بود. در این مصوبه که بیشتر حکم تدقیق محدوده مداخله را داشته، هدف بازطراحی سایت با اولویت

۱. گزارش حسابرس مستقل به شورای اسلامی کلانشهر تبریز، درباره صورت مالی شهرداری کلانشهر تبریز برای بازه زمانی ابتدای سال ۱۳۹۶ تا آخر سال ۱۳۹۸

بند ۱۲ از گزارش تفصیلی حسابرس، به بدهی‌های شهرداری شامل تسهیلات مالی دریافتی، اوراق مشارکت منتشره، حساب‌ها و اسناد پرداختی و پیش‌دریافت‌ها اختصاص پیدا کرده که قسمت دوم آن به بدهی شهرداری تبریز ناشی از تسهیلات دریافتی در ارتباط با نوسازی بافت فرسوده از بانک ABC بحرین از طریق بانک ملت اختصاص دارد که عیناً در ادامه آورده می‌شود:

بند ۱-۲-۱۲: اصل تسهیلات دریافتی مذکور حدوداً به مبلغ ۱۱/۷ میلیون دلار تحت عنوان فاینانس طرح گلستان در سنوات مالی قبل از سال ۱۳۹۰ به شرکت کنسرسیوم سهند آب آذربایجان (ساکو) پرداخت شده است لیکن مطالباتی از این بابت در دفاتر شهرداری شناسایی نگردیده است توضیح اینکه در این خصوص مطالبات شناسایی شده شهرداری از شرکت مذکور در سنوات مالی قبل به مبلغ ۱۰۵/۷ میلیارد ریال بوده که از حساب‌ها تعدیل و حذف شده است.

بند ۲-۲-۱۲: طبق مستندات موجود، مانده بدهی ارزی شهرداری از بابت وام فوق ذکر تا پایان سال مورد گزارش مبلغ ۲۵/۳ میلیون دلار (شامل مبلغ ۱۱/۷ میلیون دلار اصل و ۱۳/۶ میلیون دلار وجه التزام) توسط بانک مرکزی اعلام گردیده که در دفاتر مالی شهرداری شناسایی نشده است. توضیح اینکه به دلیل ثبت تسهیلات معوق مذکور در سیستم بانکی، شهرداری تبریز جزو مشتریان بدحساب بانکی محسوب شده و به تبع آن محدودیت‌هایی در استفاده از تسهیلات بانکی برای شهرداری ایجاد گردیده است.

بند ۳-۲-۱۲: در سال مورد گزارش بر اساس صورت جلسه تنظیمی با کنسرسیوم سهند آب آذربایجان (ساکو) ضرر احتمالی شهرداری از وام فاینانس مذکور به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال (معادل یک دهم بدهی واقعی با احتساب جرایم) تعیین شده است. به استناد صورت جلسه مذکور از بابت جبران بخشی از ضررهای احتمالی شهرداری و تسویه بدهی سنواتی شرکت مذکور به شهرداری منطقه ۸ از بابت عوارض پروانه‌های ساختمانی بلوک‌های ۶ الی ۸ گلستان به مبلغ ۲۲/۸ میلیارد ریال، پارکینگ طبقاتی گلستان به ارزش ۶۸ میلیارد ریال به سازمان ترافیک واگذار شده است. مصوبه شورا در این خصوص و مستندات مربوط به نحوه قیمت گذاری پارکینگ ارائه نگردیده است. مضافاً شهرداری و شرکت توافق نمودند که بابت قیمت تمام شده پارکینگ به ازای هر مترمربع مبلغ ۵/۸ میلیون ریال شامل تمامی هزینه‌های تملک، طراحی و ساخت که توسط شرکت انجام شده، به حساب وام فاینانس منظور گردد که مستندات در ارتباط با هزینه‌های انجام شده ارائه نشده است.

بند ۴-۲-۱۲: بررسی‌های صورت گرفته در مشارکت سرمایه گذاری در بلوک گلستان حاکی از آن است که پروژه مزبور طی قرارداد شماره ۳۸۲۱۶/۴۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۰۶ برای احداث کاربری‌های متعدد (فرهنگی، اجتماعی، پارکینگ، تجاری، خدماتی و مسکونی) در عرصه به مقدار ۵۲۳۶۴ مترمربع در ۹ بلوک به شرکت سهند آب آذربایجان (ساکو) منعقد گردیده و طی الحاقیه شماره ۱۴۸۸۳/۸۱ مورخ ۹۴/۰۳/۱۰ بلوک‌های مزبور به ۲۱ بلوک افزایش یافته که تا تاریخ تهیه این گزارش صرفاً ۶ بلوک که توجیه اقتصادی بیشتری برای طرف مشارکت داشته، اجرا شده و ادامه تملک و اجرای پروژه متوقف شده است. همچنین طبق بند ۱۰ قرارداد فی مابین شهرداری با شرکت مذکور مقرر شده بود که حدود ۳۲۰۰۰ مترمربع از

بافت مذکور مورد تصویب قرار گرفت و مقرر شد توجیه اقتصادی و جزئیات شهرسازی و معماری بلوک‌های جایگزین توسط کمیته کار بررسی و تأیید گردد. (برابر نقشه‌های مهور به مهر کمیسیون ماده پنج)

صورتحجلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۴ - بند یک:

نامه شهرداری با موضوع طرح بازنگری قطعه ۹ بلوک گلستان (محدوده ترمینال قدیم و پیرامون آن) در جلسه مطرح گردید، ابتدا مهندسین مشاور عهده‌دار طرح توضیحاتی شامل موقعیت پروژه، مساحت آن حدود ۴/۲ هکتار، مسائل ترافیکی و مطالعات اولیه آن، دسترسی‌ها و ورود و خروج به مجموعه، تعداد پارکینگ، کاربری‌ها (شامل تجاری و خدماتی، اداری، فرهنگی، تفریحی، توریستی، ورزشی، بهداشتی) و تعداد طبقات برج‌ها و ۳۳ طبقه سازه‌ای، کل زیربنا حدود ۱۲۵۰۸۴ مترمربع و سایر موارد را ارائه نمودند. آنگاه سؤالاتی از سوی اعضا (چگونگی توجه به باروی قدیم شهر، بحث عدم تطابق عملکرد پروژه با اطراف آن، وجود مسائل ترافیکی، اهمیت مراکز خرید در پروژه گردشگری، توجه به فضاهای سبز و مسائل سازه‌ای و سایر موارد) مطرح گردید. پس از توضیحات مشاور، طرح با رعایت نظر کمیته کار (به شرح زیر) و نیز هماهنگی با سازمان‌های مسئول تأسیسات و تجهیزات شهری به تصویب رسید.

الف) توجه به باروی شهر تبریز (رد بارو در طرح دیده شود)

ب) تأمین ورود و خروج برای هر پانصد واحد پارکینگ

ج) توجه به نمادهای شهر در طرح در ارتباط با منظر شهر تبریز

د) ارائه مطالعات ترافیکی توسط مشاور ذیصلاح

و) ارائه مطالعات ژئوتکنیک توسط مهندسین مشاور ذیصلاح

صورتحجلسه مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۱ - بند ۱۳:

نامه شهرداری تبریز با موضوع درج مساحت و زیربنای زیرزمین‌ها و طبقات همکف تا چهارم و تصحیح سطح اشغال و کل زیربنای پروژه قطعه ۹ بلوک گلستان (محدوده ترمینال قدیم و پیرامون آن) در پیرو بند یک صورتحجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۴ مجدداً در جلسه مطرح گردید که اعضا بعد از بحث و بررسی برابر جدول پیوستی مورد تأیید کمیته کار با درخواست شهردای موافقت نمودند.

زیربنای عمومی طرح بلوک گلستان از قبیل پارکینگ‌های طبقاتی و فرهنگسرا بر اساس قیمت تمام‌شده در حین اجرای قرارداد به شهرداری واگذار گردد که در این خصوص صرفاً ۱۱/۷۲۰ متر مربع پارکینگ تحویل شده و مستنداتی در خصوص اجرای مفاد قرارداد مذکور و نحوه تعیین قیمت تمام‌شده و نظارت شهرداری بر آن و اخذ تضمین لازم و مهور شورای اسلامی شهر طبق بند ۱۱ قرارداد، ارائه نشده است.

تعیین تعدیلات قطعی ناشی از مراتب فوق بر صورت مالی بدلیل عدد دسترسی به اسناد و مدارک مورد لزوم و تعهدات قطعی شهرداری و چگونگی تسویه آن، در شرایط فعلی برای این موسسه میسر نمی‌باشد.

۲. سوابق مصوبات کمیسیون ماده پنج بلوک گلستان

سیر زمانی مصوبات کمیسیون ماده پنج تبریز مرتبط با این بلوک، از سال ۱۳۷۶ شروع شده و تا سال ۱۳۹۵ در چند مرحله ادامه داشته و تصمیم‌گیری در قبال آن صورت گرفته است که به صورت مشروح در ادامه آورده می‌شود:

صورتحجلسه مورخ ۱۳۷۶/۲/۲۰ - بند ۱۱:

موضوع تهیه طرح برای محدوده پاساژ مطرح که پس از بحث و بررسی کلیه جوانب امر اعضاء مقرر داشتند محدوده فوق از شمال منتهی به خیابان سرگرد محقق، از شرق منتهی به خیابان شریعتی، از جنوب منتهی به خیابان امام و از غرب منتهی به خیابان فلسطین با منظور نمودن کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، خدماتی و مسکونی در قالب طرح‌های مصوب شهری توسط مهندسین مشاور تهیه و پس از تأیید کمیسیون ماده ۵ اجرا گردد.

صورتحجلسه مورخ ۱۳۸۳/۲/۳۰ - بند ۵:

نامه شهرداری در مورد بهسازی و تجمیع بافت فرسوده بلوک گلستان (پاساژ سابق) در پیرو بند ۱۱ صورتحجلسه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۷۶/۲/۲۰ مطرح و پس از بحث و بررسی کلیات ایدئوگرام پیشنهادی طرح تفصیلی جایگزین جهت بهسازی

صور تجلسه مورخ ۱۳۹۱/۷/۱۱ - بند ۳:

نامه شهرداری تبریز در مورد تغییر کاربری طبقه اول از تجاری به پارکینگ و همچنین تغییرات در مساحت فضاهای عمومی طرح و نیز جبران مساحت تجاری‌های محذوف زیرزمین اول در طبقات در پیرو بند ۱۳ صور تجلسه مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۱ کمیسیون ماده پنج تبریز موضوع محل پروژه قطعه ۹ بلوک گلستان (محدوده ترمینال قدیم و پیرامون آن) در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی با پیشنهاد شهرداری تبریز برابر جدول امضاء شده موافقت به عمل آوردند.

صور تجلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ - بند ۲۱:

نامه شهرداری تبریز در مورد افزایش محدوده طرح و همچنین افزایش تعداد بلوک‌های مورد مداخله در بلوک گلستان از ۹ بلوک به ۲۱ بلوک در راستای ماده ۳ قانون حمایت از احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در پیرو بندهای ۴، یک و ۳ صور تجلسات کمیسیون‌های ماده پنج مورخ ۱۳۸۳/۲/۳۰ و ۱۳۸۷/۱۱/۱۴ و ۱۳۹۱/۷/۱۱ مجدداً در جلسه مطرح گردید. اعضاء پس از بحث و بررسی در کلیه جوانب امر و بر اساس نظریه کمیته کار کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲ و نامه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۵ اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان به شرح ذیل طرح مذکور را مورد تأیید قرار دادند:

(۱) در کلیه بناهای احداثی مناسب‌سازی محیط برای معلولین در طراحی و اجرا الزامی است.

(۲) حداکثر ارتفاع کف زیرزمین از بر خیابان امام (ره) با یک پله به طبقه همکف ورودی خواهد داشت.

(۳) کلیه بلوک‌های مرمتی به شماره ۱۸B، ۱۷B، ۱۱B، ۸-۱B، ۱B-۴ از لحاظ اجرایی در اولویت اول قرار گیرند.

(۴) بلوک‌های ۱B تا ۸B طبق مصوبه کمیسیون ماده ۵ به شرط اینکه در بر خیابان همکف به علاوه ۳ طبقه و طبقه چهارم با سه متر عقب‌روی احداث شوند.

(۵) در بلوک ۱۲B طبقه چهارم با سه متر عقب‌روی طراحی و اجرا گردد.

(۶) با تغییر کاربری بلوک ۲B-۱ بصورت زیرزمین دوم پارکینگ و زیرزمین اول و همکف تجاری موافقت می‌گردد.

(۷) با تغییر کاربری بلوک ۱۳B بصورت زیرزمین دوم پارکینگ و طبقات زیرزمین اول و همکف تجاری و طبقات بالای آن در ۴ طبقه خدماتی موافقت می‌گردد.

(۸) بدیهی است که توافق لازم در مورد تغییر کاربری محل پلاک ۱۳B محل مدرسه قدیمی شهید بهشتی واقع در ضلع جنوب غربی سه‌راهی امین می‌بایست توسط شهرداری تبریز با اداره آموزش و پرورش استان صورت پذیرد.

(۹) در بلوک ۱B-۱ بعد از طبقه اول احداث اعیانی‌ها بصورت پلکانی عقب‌روی داشته باشند.

(۱۰) بلوک ۱B-۸ بخش مرمتی و حفاظتی و در بخش مجاور پاساژ چهل ستون به دلیل حریم مصوب اثر تاریخی کلیسا، رعایت ارتفاع حداکثر ۹-۸ متر الزامی است.

(۱۱) بلوک ۱۰B حد غربی اثر تاریخی کلیسا از کاربری فرهنگی به کاربری فضای سبز تغییر می‌یابد.

(۱۲) بلوک ۹B با نام پروژه آيسان جزو این محدوده و مصوبه نمی‌باشد.

(۱۳) در نقشه مصوب حاضر، محله‌های مشخص شده با عنوان سنگ‌فرش بایستی توسط متولیان مربوطه و شهرداری اجرا گردند.

(۱۴) ایجاد پارکینگ در زیر صفر صفر خیابان ۱۸ متری مصوب ورودی از خیابان امین با شرط تأمین ورود و خروج و بدون استفاده از معبر ۱۸ متری مورد تأیید می‌باشد. ورودی و خروجی پارکینگ موجب کاهش عرض ۱۸ متری نگردد.

(۱۵) عقب‌روی در طول خیابان شریعتی شمالی (حد شرقی بلوک گلستان) در نقشه‌ها با عمق ۳ متر لحاظ شود و در اجرا مورد عمل قرار گیرد.

(۱۶) برای ایجاد تأسیسات از جمله آب و برق و گاز و مخابرات با متولیان امر هماهنگی‌های لازم به عمل آید.

(۱۷) زمان‌بندی اجرای دقیق ارائه گردد.

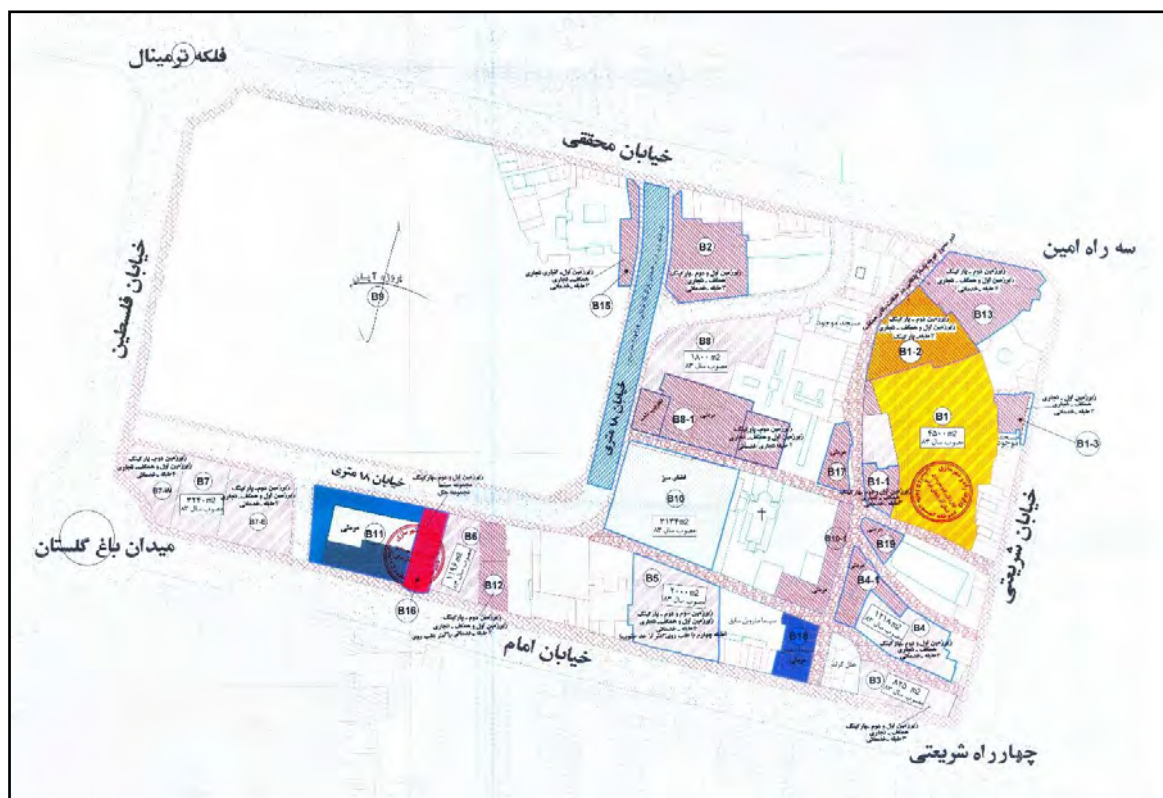
(۱۸) با منظور نمودن موارد فوق‌الذکر نقشه مربوطه به تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان برسد.

مشخصات آخرین مصوبه کمیسیون ماده پنج که به پیوست صور تجلسه توأم با آخرین طرح بلوک گلستان ممه‌ور شده

و گویای تصویری از وضعیت پیش روست، بدین شرح است:

نام بلوک	مساحت عرصه	سطح اشغال	تعداد طبقات	کاربری پیشنهادی به تفکیک طبقات	مساحت زیربنای طرح پیشنهادی	توضیحات
B1-1	۳۹۵	۱۰۰	۶	زیرزمین اول و دوم پارکینگ همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی (پلکانی)	۷۹۰ ۳۹۵ ۸۰۰	پیشنهاد جدید
B1-2	۱۶۱۶	۱۰۰	۶	زیرزمین دوم پارکینگ اول و همکف تجاری ۳ طبقه بالای همکف پارکینگ (پلکانی)	۱۶۱۶ ۳۲۳۳ ۴۸۴۸	پیشنهاد جدید
B1-3	۳۶۴	۱۰۰	۵	زیرزمین اول تجاری همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی	۳۶۴ ۳۶۴ ۱۰۹۲	پیشنهاد جدید
B2	۱۷۰۰	۱۰۰	۶	زیرزمین اول و دوم پارکینگ همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی	۳۴۰۰ ۱۷۰۰ ۵۰۰۰	دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰ درخواست تغییر در طرح پیشنهادی جدید
B3	۸۲۵	۱۰۰	۶	زیرزمین اول و دوم پارکینگ همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی	۱۶۵۰ ۸۲۵ ۲۴۷۵	مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰
B4	۱۲۱۸	۱۰۰	۶	زیرزمین اول و دوم پارکینگ همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی	۲۴۳۶ ۱۲۱۸ ۳۶۵۴	مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰
B4-1	۶۶۰	۱۰۰	وضع موجود	مرمتی	-	پیشنهاد جدید
B5	۲۰۰۰	۱۰۰	۸	زیرزمین دوم و سوم پارکینگ زیرزمین اول تجاری همکف تجاری ۴ طبقه خدماتی (طبقه چهار با عقب‌روی از حد جنوب)	۴۰۰۰ ۲۰۰۰ ۲۰۰۰ ۸۰۰۰	مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰ با اعمال تغییراتی در پیشنهاد جدید
B7-W	۸۵۶	۱۰۰	۷	زیرزمین دوم پارکینگ زیرزمین اول تجاری همکف تجاری ۴ طبقه خدماتی	۸۵۰ ۸۵۰ ۸۵۰ ۳۴۰۰	مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰
B7-E	۱۴۵۱	۱۰۰	۷	زیرزمین دوم پارکینگ زیرزمین اول تجاری همکف تجاری ۴ طبقه خدماتی	۱۴۵۰ ۱۴۵۰ ۱۴۵۰ ۵۸۰۰	مصوب کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۳/۲/۳۰
B8-1	۵۷۶ ۱۳۸۳ ۳۳۶	۱۰۰	۵	زیرزمین دوم پارکینگ زیرزمین اول و همکف تجاری طبقه اول و دوم تجاری خدماتی	۵۷۶ ۱۱۵۲ ۱۱۵۲	پیشنهاد جدید
			-	مرمتی	-	
			-	تخریب شده	-	
B10	۳۱۳۴	۱۰۰	-	فضای سبز	-	پیشنهاد جدید
B10-1	۱۵۸۰	۱۰۰	وضع موجود	مرمتی	-	پیشنهاد جدید
B11	۲۲۵۰	۱۰۰	وضع موجود	مرمتی	-	پیشنهاد جدید
B12	۶۵۰	۱۰۰	۷	زیرزمین دوم پارکینگ زیرزمین اول تجاری همکف تجاری ۴ طبقه بالای همکف تجاری	۶۵۰ ۶۵۰ ۶۵۰ ۲۶۰۰	پیشنهاد جدید
B13	۱۸۴۰	۱۰۰	۷	زیرزمین دوم پارکینگ زیرزمین اول تجاری	۱۸۴۰ ۱۸۴۰	پیشنهاد جدید

نام بلوک	مساحت عرصه	سطح اشغال	تعداد طبقات	کاربری پیشنهادی به تفکیک طبقات	مساحت زیربنای طرح پیشنهادی	توضیحات
				همکف تجاری ۴ طبقه خدماتی (پلکانی در کوچه پاساژ)	۱۸۴۰ ۷۳۶۰	
B15	۴۰۰	۱۰۰	۵	زیرزمین اول انباری تجاری همکف تجاری ۳ طبقه خدماتی	۴۰۰ ۴۰۰ ۱۲۰۰	پیشنهاد جدید
B16	۶۱۰	۱۰۰	۷	زیرزمین اول و دوم پارکینگ مجموعه هتل مجموعه سینما	۱۲۲۰ ۳۳۱۹ ۳۶۶	پیشنهاد جدید
B17	۴۸۵	وضع موجود		مرمتی	-	پیشنهاد جدید
B18	۵۷۵	وضع موجود		مرمتی	-	پیشنهاد جدید
B19	۲۷۸	وضع موجود		مرمتی	-	پیشنهاد جدید



۴. سوابق کاری پروژه گلستان

اصل پرونده و قراردادهای مرتبط با پروژه در دسترس نیست؛ لیکن با تکیه بر اطلاعات کلی و موجود، مشخص می‌شود که شهرداری در گام اول برای اولین بار در سال ۱۳۸۳ اقدام به عقد قرارداد با شرکت «سهند آب آذر» نمود. این قرارداد برای ۱۰ بلوک بوده که بعدها بلوک

شماره ۹ (پروژه آيسان) از آن جدا شده است. همین قرارداد در سال ۱۳۹۴ با الحاقات و اصلاحاتی که بطور عمده شامل افزایش تعداد بلوک‌ها از ۹ به ۲۱ بلوک بوده، تجدید می‌شود. مدت زمان قرارداد الحاقی ۸ ساله بوده و تا تاریخ ۱۴۰۳/۳/۱۰ اعتبار داشت. تا زمان عقد قرارداد

اصلاحیه، ۶ بلوک از ۹ بلوک قرارداد قبلی - بصورت ناقص یا کامل - در مدت زمان ۱۱ سال به اجرا در آمده بود؛ بلوک‌های B۱ (پارکینگ)، B۷ (پاساژ نانو)، B۱-۳ (پاساژ برق)، B۸ (پاساژ نگین)، B۶ (پاساژ پلاسما) و B۱۶ (هتل و سینما آزادی).

مشخصات پروژه موضوع قرارداد شماره ۳۸۲۱۶/۴۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۶:

عرضه مورد مداخله در این قرارداد سطحی در حدود ۵۲۳۶۴ مترمربع را شامل می‌شده که برای ساخت اعیانی‌هایی به مساحت حدود ۳۰۴۳۳۵ مترمربع با کاربری‌های تجاری، خدماتی، فرهنگی، مسکونی، انباری، پارکینگ در نظر گرفته شده بود. در این قرارداد ریز مترآژ فضاها شامل فرهنگی و سالن اجتماعات به مساحت ۹۴۰۰ مترمربع، پارکینگ و تاسیسات و انباری به مساحت ۵۹۰۱۰ مترمربع، تجاری به مساحت ۱۷۱۶۰ مترمربع، خدماتی به مساحت ۱۸۷۶۵ مترمربع و مسکونی به مساحت ۲۰۰۰۰۰ مترمربع بوده است. سرمایه مد نظر برای اجرای پروژه در آن زمان ۲۰ میلیون دلار بوده که توسط وزارت کشور و در قالب فاینانس - موضوع بند الف تبصره ۱۶ قانون بودجه ۱۳۸۲ کل کشور^۱ - با کارمزد سالانه ۱۴ درصد تأمین شد. تعهدات مجری طرح (شرکت ساکو) شامل تملک املاک و مستغلات، واحدهای تجاری و خدماتی و ... در محدوده طرح و ارائه خدمات مهندسی و تهیه نقشه‌های اجرایی، اجرای عملیات ساخت و سازها بر اساس طرح مصوب برابر

ردیف ۶ عنوان شده و در مقابل، تعهدات شهرداری شامل صدور مجوز تملک اراضی و املاک و مستحدثات اعم از مسکونی و تجاری و خدماتی و غیره واقع در محدوده طرح و اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵، صدور پروانه ساختمانی، ارائه وام ۲۰ میلیون دلاری مأخوذه از وزارت کشور بوده است.

برابر قرارداد اول، مجری باید بعد از تعیین مطالبات شهرداری بابت عوارض پروانه ساختمانی برای هر بلوک، معادل آن را بصورت مترمربع زیربنا بر اساس قیمت فروش روز زمان صدور پروانه که توسط کارشناسان مرضی‌الطرفین مشخص می‌شود به شهرداری واگذار نماید. همچنین کلیه معابر آزاد شده برابر طرح اولیه بصورت پیش‌فرض در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت. شهرداری نیز توافق نموده که مقدار ۳۲۰۰۰ متر مربع زیربنای عمومی از قبیل پارکینگ طبقاتی و فرهنگسرا را بر اساس قیمت تمام شده در حین اجرای طرح خریداری نماید که این قیمت تمام شده عبارتست از مجموع هزینه‌های طرح و تملک و اجرا و پروانه ساختمانی؛ که از محل طلب شهرداری از بلوک‌های که پروانه ساختمانی به آنها صادر شده نیز قابل توافق خواهد بود. در نهایت در صورت تأخیر غیرمجاز، شهرداری مجاز به فسخ یک‌جانبه قرارداد با نظر هیئت کارشناسی بوده است. با توجه به عدم دسترسی به اصل قرارداد، اطلاعی از مدت زمان اجرای قرارداد در دست نیست؛ اما آنچه مشخص است اجرای

مناطق محروم کشور ریاست جمهور به پروژه‌های مشخص با تعیین دستگاه مجری و محل دقیق اجرا در مناطق توسعه نیافته استان اختصاص می‌یابد. معاونت عمرانی استاندار مسئولیت نظارت و پیگیری اجرای طرح‌های مناطق توسعه نیافته را برعهده دارد. مصرف هرگونه اعتبار برای مطالعه پروژه‌های تملک دارائی‌های سرمایه‌ای مناطق توسعه نیافته یا هرگونه اعتبارات هزینه‌ای یا هزینه‌هایی تحت عنوان نظارت از محل اعتبارات این تبصره ممنوع است و موارد مطالعه پروژه‌های تملک دارائی‌های سرمایه‌ای و دیگر اعتبارات هزینه‌ای و نظارت باید از محل سایر منابع استانی توسط دستگاه ذی‌ربط در استان تأمین گردد. کل اعتبار سهم استان از محل اعتبارات این بند در ابتدای سال و حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۲ با تعیین پروژه‌های مشخص مربوط توزیع گردیده و موافقتنامه آنها نیز مبادله می‌شود. مناطق توسعه نیافته به استناد تصویبنامه شماره ۲۵۳۳۵/ت ۲۸۴۸۶/هـ مورخ ۱۳۸۰/۵/۲۹ هیأت وزیران تعیین می‌گردد.

^۱ بند الف تبصره ۱۶: در اجرای قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مبلغ پانصد و پنجاه میلیارد (۵۵۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال علاوه بر سهم اعتبارات تملک دارائی‌های سرمایه‌ای استانی و ملی مناطق توسعه نیافته و کمتر توسعه یافته به صورت کاملاً مستقل از جداول و ردیف‌های اعتبارات تملک دارائی‌های سرمایه‌ای استانی و ملی در پیوست شماره (۲) این قانون به صورت صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته، جداگانه، خاص مناطق توسعه نیافته قانون فوق‌الذکر منظور می‌گردد تا صرفاً جهت راه مناسب، مدرسه، بهداشت و آبرسانی، آسفالت معابر و هدایت فاضلاب و بهداشت محیط روستا و عملیات زیربنایی اشتغالزای در مناطق یادشده اختصاص یابد. جدول توزیع سهم هر استان از محل اعتبارات این بند توسط دفتر امور مناطق محروم کشور ریاست جمهور تنظیم و در پیوست شماره (۲) این قانون منظور شده است. اعتبار این بند براساس پیشنهاد مشترک معاون عمرانی استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان و موافقت رئیس دفتر امور

ناقص این قرارداد در ۶ بلوک حدود ۱۱ سال به طول انجامیده است و اینکه چرا شهرداری از اختیار فسخ خود در قرارداد استفاده ننموده، دارای ابهام است.

مشخصات پروژه (الحاقیه و اصلاحیه ۱۹۴۱۰/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۸)

در این الحاقیه با بازتعریف عرصه در محدوده بافت فرسوده، کل متراژ از ۵۲۳۶۴ مترمربع به ۲۵۰۱۵ مترمربع تقلیل می‌یابد. مساحت اعیانی‌ها به غیر از بلوک‌های اجرا شده قبلی حدود ۱۶۱۰۸۰ مترمربع با کاربری‌های تجاری، خدماتی، فرهنگی، هتل، انباری، پارکینگ، فضای سبز تعیین شده که عناوین ریزفضاهای آن شامل فرهنگی به متراژ ۱۱۵۶۶ مترمربع، پارکینگ به متراژ ۴۳۰۶۱ مترمربع، تجاری به متراژ ۲۸۸۶۱ مترمربع، خدماتی به متراژ ۵۹۰۴۵ مترمربع، انباری به متراژ ۱۱۶۳ مترمربع، هتل به متراژ ۱۷۳۸۴ مترمربع، فضای سبز به متراژ ۱۵۸۰ مترمربع و خیابان‌های ۱۸ و ۱۲ متری هم به مساحت ۹۳۴۸ مترمربع می‌باشد. مدت زمان اجرای طرح در این قرارداد برای کلیه بلوک‌های مورد توافق (بلوک‌های باقیمانده از قرارداد اصلی و بلوک‌های الحاقی جدید) از تاریخ صدور پروانه ساختمانی به مدت ۵ سال (برای هر بلوک بصورت جداگانه) و با مهلت تمدید دو ساله در نظر گرفته شده است. مدت زمان تملک عرصه بلوک‌ها نیز بصورت جداگانه دو سال از زمان مبادله قانونی توافقنامه الحاقیه و اصلاحیه ۱۹۴۱۰/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۳/۲۸ لحاظ شده است. مدت زمان کلی احداث تمام بلوک‌ها در هر صورت حداکثر ۸ سال معین شده است. تعداد کلی بلوک‌ها (بلوک‌های اجرا شده یا نیمه تمام قبلی به علاوه بلوک‌های جدید) ۲۱ بلوک تعیین شده است.

تعهدات مجری در قرارداد جدید عبارت است از طراحی و تهیه نقشه‌ها برای تمامی بلوک‌ها و معابر و پیگیری لازم برای تصویب قانونی آن در مراجع ذیربط و دریافت پروانه

آنها از شهرداری منطقه، تأمین منابع مالی و تملک املاک و اراضی و مستغلات واحدهای تجاری- خدماتی - مسکونی و غیره واقع در کلیه بلوک‌ها و پرداخت کلیه غرامت‌ها، اجرای عملیات ساخت‌وساز بر اساس طرح مصوب و عهده‌دار بودن کلیه مسئولیت‌های مربوط به طرح‌ها. شهرداری نیز متعهد به انجام اقداماتی بدین شرح می‌گردد: اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ برای تمامی بلوک‌ها و صدور مجوز تفکیک برای آنها، اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط حداکثر ظرف مدت ۲ ماه، صدور پروانه ساختمانی و محاسبه عوارض پروانه ساختمانی برای تمامی کاربری‌ها با اعمال ۲۵ درصد کاهش و اخذ هزینه آن از مستحقات پروژه‌های بلوک گلستان با قیمت ارزیابی کارشناسی در هنگام صدور پروانه، محاسبه پرداخت‌های حقوق کسب و پیشه و سرقفلی واحدهای تجاری در بلوک‌ها که توسط شرکت ساکو هزینه می‌شود در هنگام صدور پروانه ساختمانی معادل ۵۰ درصد عوارض پذیره برای سطوح مفید آنها، فروش اوراق مشارکت و یا اخذ وام بانکی صرفاً برای تأمین عرصه بلوک‌ها به میزان دو هزار و پانصد میلیارد ریال (دویست و پنجاه میلیارد تومان)، خریداری کاربری عمومی از قبیل پارکینگ، فضای فرهنگی و ورزشی و پارک محله‌ای تا بیست هزار مترمربع در داخل طرح از شرکت ساکو به قیمت برآوردی پروژه از فهرست بهاء سال مربوطه با اعمال ضرایب ۱/۲ بالاسری و ۱/۰۴ تجهیز کارگاه و همچنین ارزش‌افزوده و قدرالسهم قیمت کارشناسی روز زمین بر اساس اسناد تملک. شرکت ساکو همچنین متعهد می‌شود بعد از اخذ پنجمین پروانه از تاریخ انعقاد قرارداد برای بلوک‌ها، ششمین پروانه را برای مجتمع فرهنگی واقع در بلوک ۱۰ را اخذ و احداث نماید. در ادامه و بعد از اخذ دهمین پروانه ساختمانی، یازدهمین پروانه را برای احداث

فضای سبز و پارک محله‌ای بلوک ۱۰ اختصاص داده و اجرا نماید.

در خصوص روند تملک در این قرارداد، شهرداری متعهد به انجام آن از مجرای قانونی شده است. شهرداری همچنین تعهد می‌نماید با ارائه صورت وضعیت برای کاربری‌های عمومی از طرف شرکت ساکو نسبت به پرداخت غیرنقدی آنها از محل واگذاری‌های خود شرکت اقدام و تهاتر کند. برای سهولت هر چه بیشتر، از این پس شرکت توسعه و عمران آذربایجان به عنوان نماینده تام‌الاختیار شهرداری تبریز معرفی و کلیه تعهدات شهرداری منطقه، با هماهنگی این شرکت انجام خواهد شد و و چنانچه در هنگام تملک نیاز به اعمال مواد ۸ و ۹ قانون نحوه خرید و تملک وجود داشته باشد، شهرداری منطقه و یا شرکت عمران و توسعه آذربایجان رأساً اقدام خواهد نمود.

منابع مالی برای اجرای طرح در این قرارداد به دو صورت تعیین شده است: اول استفاده از اوراق مشارکت با تضمین شهرداری تبریز و با پرداخت اصل و فرع و جرایم توسط شرکت ساکو مطابق ردیف ۵-۶ ماده پنج توافقنامه، دوم استفاده شرکت ساکو از شرکاء و منابع نقدی و غیر نقدی اموال خود. برابر قرارداد، در صورت تأخیر غیرموجه در روند اجرایی طرح و تعطیلی آن، شهرداری می‌تواند بطور یک جانبه قرارداد را فسخ کند.

موضوع تغییر در نقشه‌های مصوب و یا احداث مازاد بر پروانه نیز در قرارداد پیش‌بینی شده است به نحوی که اگر شرکت به غیر از طرح مصوب که بر اساس آن پروانه ساختمانی شده تقاضای پروانه تجاری نماید، ۳۵ درصد ارزش سرقفلی محاسبه و توسط شهرداری اخذ خواهد شد. همچنین هرگونه تغییر در نقشه‌جات مصوب با تأیید کمیسیون ماده ۵ مجدداً مجوز تهیه نقشه و پروانه ساختمانی اقدام خواهد شد. تمامیت این قرارداد برای بلوک‌های جدید و کار نشده است و آن دسته از بلوک‌هایی که

مشمول قرارداد قبلی باشند، بر مبنای همان قرارداد عمل خواهند شد.

آنچه مشخص است شرکت برای چندین سال متمادی هیچ گونه تملکی در بافت مورد نظر انجام نداده و به تعهدات خود عمل ننموده و علیرغم اینکه مدیریت منطقه ۸ شهرداری طی چندین مرتبه با خود شرکت مکاتبه کرده و از دستگاه‌ها و بخش‌های مسئول در این موضوع استعلام انجام داده ولی پروژه تاکنون تعیین تکلیف شده است. برابر آخرین اطلاعی که در دست است، صورت جلسه‌ای در سال ۱۴۰۱ فی مابین طرفین تنظیم شده که برابر توافق طرفین قرار بر ارجاع موضوع به حساب‌رسان رسمی برای استخراج مطالبات طرفین شده است ولی از اقدامات بعدی اطلاعی در دست نیست.

ناگفته نماند که وضعیت بلوک ۹ از پروژه بازآفرینی گلستان - موسوم به پروژه آيسان - نیز هرچند روند اجرایی مجزایی با شرکت آتیه بانک شهر را پیش گرفته و خارج از قرارداد ساکو است، ولی عدم توفیق این به آن نیز سرایت کرده است.

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

بازآفرینی شهری با تأسی از نوع نگاهِ قانون اساسی و سند چشم انداز در دستیابی به عدالت اجتماعی و مبارزه با فقر و محرومیت، به منظور توجه ویژه به نیاز عموم مردم به برخورداری از مسکن، خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب و رفع فقدان محیط اجتماعی سالم در سطح سیاست‌گذاری کشور پا گرفت. نوپا بودن، نداشتن ساختار منسجم، معین نبودن مسئله واقعی و نبود نهاد تخصصی مشخص در سال‌های گذشته، باعث شد تا مدیران شهری در برخی محدوده‌های ناکارآمدشان اقدامات مداخله‌ای سلبی را بنام بهسازی و احیاء به اجرا درآوردند که به دلیل برخوردار نبودن از انعطاف و پویایی به فرجام مطلوب خود دست نیافتند.

شاخص‌ترین طرح بازآفرینی شهری در بافت مرکزی شهر تبریز که بعدها بنام پروژه «بلوک گلستان» معروف شد، در ابتدا شکل نامشخصی داشته که در مصوبه سال ۱۳۷۶ کمیسیون ماده پنج از آن با نام «طرح محدوده پاساژ» یاد شده بود. در این مصوبه که بیشتر حکم تدقیق محدوده مداخله را داشته، هدف بازطراحی سایت با اولویت کارکردی فضای سبز، فرهنگی، خدماتی و مسکونی بود. هرچند ایده اولیه احتمالاً حتی قبل از تاریخ مصوبه در تفکر مدیریتی زمان خود شکل گرفته بود. پیشرفت پروژه در وضعیت فعلی با گذشت بیش از سه دهه از نقطه شروعش چندان قابل توجه نبوده و فرجام نهایی تمامیت بلوک نیز بر همین پایه، در حاله‌ای از ابهام قرار دارد. در این گزارش، به ادراک شناختی از اقدامات انجام یافته در این بافت پرداخته شده است.

