



شناسه	قانون- مقررات- رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۲/۰۸/۲۴
عنوان موضوع	بررسی مشکلات طرح های سرمایه گذاری شهری استان		
مرجع طرح موضوع	سازمان سرمایه گذاری و مشارکت مردمی شهرداری تبریز		
شرح موضوع	<p>توسعه اقتصادی کشورها ارتباط مستقیمی با توسعه شهری داشته و شهرها به عنوان یک منبع توسعه مورد توجه اقتصاددانان و فعالین اقتصادی قرار دارد. توسعه و پیشرفت شهری بدون سرمایه گذاری در مدیریت شهری امکان پذیر نیست و جذب سرمایه گذاری در حوزه شهری، عاملی مهم و تأثیرگذار بر پیشرفت و رونق اقتصاد شهری است. از این رو مدیریت شهری در روند توسعه شهر و بهبود زیرساخت های شهری نقش بسیار مهم و تعیین کننده ای دارد.</p> <p>کلانشهر تبریز با برخورداری از ظرفیت های بالقوه و بالفعل فراوانی که در حوزه های مختلف دارد، مستعد سرمایه گذاری بخش خصوصی است. لیکن جلب مشارکت سرمایه گذاران برای اجرای پروژه ها به الزاماتی مانند کاهش ریسک پذیری، آرایه مشوق ها و تسهیل امور سرمایه گذاری نیاز دارد.</p> <p>سرمایه گذاران آذربایجان شرقی و تبریز از پیشگامان سرمایه گذاری در کشور بوده و در صورت فراهم بودن بستر و حمایت مسوولان، آستین بالا زده و وارد این عرصه می شوند. لیکن در سال های اخیر به علت بروز برخی مشکلات، عدم وجود هماهنگی، همگرایی و حمایت از سوی مسوولان مربوطه، سرمایه گذاری در این شهر را رها کرده و سرمایه خود را به سایر کلانشهرها برده و پروژه های مختلف را اجرا کرده اند.</p> <p>در مدیریت شهری نه تنها سیاست های شهرسازی بلکه مسائل اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی و ... تأثیرگذار است. اجرایی شدن و تحقق اهداف سرمایه گذاری در مدیریت شهری، مستلزم فراهم کردن زیرساخت های قانونی، برقراری تعامل نظام مند بخش خصوصی و دولتی و فرهنگ سازی در کشور می باشد که متأسفانه مشکلات متعدد در این زمینه، راه را برای پیشرفت، این حوزه ناهموار ساخته است. بنابراین موفقیت در این عرصه، نیازمند قوانین و مقررات به روز، حمایت های قانونی از سوی دستگاه های ذیربط نظیر شهرداری، وزارت امور اقتصاد و دارایی، بانک مرکزی به منظور جلب اعتماد سرمایه گذاران بخش خصوصی است.</p> <p>البته در این راستا "سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی" به جهت حمایت از سرمایه گذاری شهری در تاریخ ۱۳۸۶ توسط شهرداری ها تأسیس گردید تا تسهیل گری جهت توسعه این حوزه ایجاد گردد. متعاقباً شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور جهت رفع موانع سرمایه گذاری بخش خصوصی در شهرها و رفع ابهامات موجود در چارچوب قوانین و مقررات و اهداف برنامه های توسعه کشور و نظارت بر فرآیند امور سرمایه گذاری در شهرداری های کشور در سال ۱۳۹۱ تدوین گردید.</p> <p>متأسفانه علی رغم وجود چنین ظرفیت های قانونی و اجرایی، سرمایه گذاران مدیریت شهری در کشور، خصوصاً در استان آذربایجان شرقی با چالش های متعددی مواجه هستند. اجرای طرح های کلان مدیریت شهری توسط بخش خصوصی، تا حدود زیادی از اهداف اولیه، منحرف شده و برنامه های اجرایی کند، ناموزون و با موانع پیشبینی نشده، مواجه شده است. این در حالی است که استان آذربایجان شرقی با برخورداری از پتانسیل های صنعتی، گردشگری، کشاورزی و ... در صورت تنظیم راهبردهای مناسب و مدیریت اقتصادی، می تواند از ظرفیت های قانونی موجود در راستای جذب سرمایه گذار برای استان بهره مند شود.</p> <p>شاخص های بسیاری در جذب سرمایه گذاری در مدیریت شهری وجود دارد. سرمایه گذاری در هر استان تحت تأثیر مجموعه ای از عوامل کلان کشور و عوامل خاص آن استان است. از این رو شناسایی موانع جذب سرمایه در حوزه شهری حائز اهمیت می باشد.</p> <p>پیش تر شاخص های مؤثر بر مدیریت شهری به صورت کلی توسط دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان آذربایجان شرقی مورد مطالعه و بررسی قرار گرفته است. بر اساس گزارش دبیرخانه شورای گفتگوی استان، پروژه های نیمه تمام یکی از علت های سرمایه گریز بودن در استان آذربایجان شرقی می باشد. چرا که برای سرمایه گذاری جدید، پروژه های مختلف اعم از گردشگری، مسکونی، تجاری و ... توسط سرمایه گذاران به صورت مؤثر و بنیادی مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت. با توجه به</p>		

شرایط فعلی و وجود تعدد پروژه‌های نیمه تمام و راکد در استان که گویای وضعیت نامطلوب اقتصادی، مشکل در رویه‌های اجرایی، عدم پایندی هر یک از طرفین به تعهدات و... می باشد، موجب از بین رفتن انگیزه سرمایه‌گذار به سرمایه گذاری در پروژه جدید خواهد شد.

از این رو پروژه‌های نیمه‌تمام به عنوان مهم‌ترین چالش سرمایه‌گذاری در مدیریت شهری می‌بایست در اولویت نخست برنامه‌ها قرار گیرد. در این راستا نیز اولین مسیری که مدیریت شهرداری و سازمان سرمایه‌گذاری باید طی کند، شناسایی معضلات و بررسی راهکار فعال کردن این پروژه‌ها می‌باشد.

بر اساس تحقیقات صورت گرفته طرح‌های سرمایه‌گذاری در حوزه‌ی شهری غالباً با دو مانع مسائل و مشکلات اجرایی- اداری، ۲ و کمبود سرمایه و عدم حمایت مالی مواجه هستند که براینسب این موانع، موجب کند شدن روند اجرای پروژه‌ها شده و در نتیجه اثرات این موانع بر تعداد پروژه‌های نیمه تمام افزوده است.

طی بررسی‌های صورت گرفته، برخی از سازه‌های نیمه کاره در استان به دلیل عدم هماهنگی سازمان‌های متولی امر و عدم پاسخگویی شفاف، ادامه روند احداث پروژه را با مشکل مواجه ساخته است. با توجه به اینکه در مدیریت شهری از ابتدا تا انتهای اجرای پروژه، چندین سازمان دخیل هستند، چنانچه بنا به دلایلی از قبیل وجود تخلف در احداث بنا و لزوم کنترل فنی توسط سازمان‌های ذیربط، روند کار بدلیل حساسیت موضوع و عدم قبول مسئولیت دستگاه‌های ذیربط ادامه نمی‌یابد. این موضوع که به دلیل عدم وجود سیستم یکپارچه در پاسخگویی و تعیین تکلیف پروژه‌ها ایجاد شده است، باعث شده پروژه‌ها درگیر بروکراسی طولانی شده و متوقف گردند. در نهایت سرمایه‌گذار پس از چندین سال از اجرای پروژه صرف نظر کرده و آمار سازه‌های نیمه کاره استان افزایش می‌یابد.

همچنین تعدادی از پروژه‌های سرمایه‌گذاری در حوزه شهری، به دلیل عدم هماهنگی شهرداری مرکز و شهرداری منطقه با مشکلات عدیده‌ای روبه رو شده‌اند. صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر احداث می‌شود طبق بند (۲۴)^۱ ماده (۵۵) قانون شهرداری ها بر عهده شهرداری می‌باشد. بر اساس این قانون، صدور پروانه ساخت برای احداث پروژه‌های کلان مدیریت شهری نیز بایستی از طریق شهرداری اقدام شود. بر اساس بررسی صورت گرفته، اعلام شده است که علاوه بر شهرداری مرکز باید از طریق شهرداری منطقه نیز جهت اخذ پروانه ساخت اقدام شود. در برخی موارد به دلیل عدم همکاری شهرداری مناطق با سرمایه‌گذار پروژه‌های کلان، صاحبان سرمایه را با مشکلاتی از جمله بروکراسی زاید اداری و رفتارهای سلیقه‌ای عوامل شهرداری مناطق روبه رو می‌کند. بنابراین وجود چنین تعارضی در ساختار یک سازمان پویا که متولی اصلی این فرآیند می‌باشد، باعث راکد شدن منابع مادی، بی‌رغبتی سرمایه‌گذاران و در نهایت عدم توسعه یافتگی در حوزه شهری می‌گردد.

این مشکل در رابطه با تأمین آب، برق و گاز نیز وجود دارد. تعدادی از پروژه‌هایی که توسط سرمایه‌گذاران در استان اجرا شده است علی‌رغم اخذ مجوز از سازمان‌های ذیربط به دلیل عدم تمکین سازمان‌های مربوطه، قادر به تأمین زیرساخت‌های مذکور نیستند.

طبق قانون، مدت اعتبار پروانه ساختمانی برای پروژه‌های سرمایه‌گذاری بر اساس تعداد طبقات و متراژ زیربنای احداثی تعیین می‌گردد. از طرفی بر اساس تبصره (۲)^۲ ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷، شهرداری‌ها در صورت عدم

^۱- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها: صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر می‌شود. تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح مینماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم میکند.

این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه‌ای از ششماه تا دو سال و جزای نقدی از پنجهزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

جزای نقدی مندرج در این ماده به موجب مصوبه مورخ ۲۵/۱۲/۱۳۹۹ هیات وزیران به بیست و پنج (۲۵.۰۰۰.۰۰۰) تا پنجاه (۵۰.۰۰۰.۰۰۰) میلیون ریال تعدیل شد

دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود. (الحاقی مصوب ۱۷/۵/۱۳۵۲)

^۲- تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمرانی: در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تادو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این



<p>اتمام پروژه در زمان مقرر، برای تمدید پروانه های ساختمان مذکور، مجددا عوارض اخذ می نمایند. با توجه به تفاوت سرمایه گذاری در طرح های کلان مدیریت شهری با سایر پروژه ها، و حجم بالای سرمایه گذاری در این طرح ها باید بستری فراهم شود تا ریسک سرمایه گذاران در پروژه های بزرگ کاهش یابد. بر اساس اعلام فعالین بخش خصوصی؛ در شهر مشهد مدت پروانه بناهای ۱۰ هزار متر به بالا، ۱۲ سال می باشد و برای ساختمان های ۴ طبقه به متراژ دو هزار متر مهلت پروانه ۴ الی ۵ سال می باشد. وجود چنین محدودیت های زمانی و تحمیل بار مالی مضاعف برای سرمایه گذاران، در بلند مدت باعث خواهد شد، سرمایه گذاری تحت تأثیر قرار گرفته و در نهایت از یک سو به کاهش سرمایه گذاری و از طرف دیگر به افزایش تعداد سازه های نیمه کاره و یا راکد منتهی شود.</p> <p>از دیگر چالش های این حوزه، کمبود سرمایه و عدم دسترسی به منابع مالی می باشد که به عنوان یکی از مهم ترین موانع اجرایی پروژه های سرمایه گذاری باعث ایجاد وقفه در فرایند اجرای تعدادی از طرح های مدیریت شهری شده است. شهرداری می تواند طبق آیین نامه مالی موضوع ماده (۱) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها، در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط از جمله ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها، به منظور تأمین مالی برخی طرح (پروژه) های خدماتی و زیرساختی مصوب شهری که توسط بخش خصوصی سرمایه گذاری و اجرا می شود، هزینه اجرا و بهره برداری از طرح (پروژه) را در قالب قرارداد با سرمایه گذار از طریق دریافت عوارض و بهای خدمات خاص برای هر طرح (پروژه) تأمین و جبران نماید. پیش تر پروژه هایی که به صورت مشارکتی اجرا و به بهره برداری رسیده اند با مشکلاتی از قبیل سردرگمی و عدم تعیین تکلیف پروژه در تفکیک سهام و یا فروش سهم شهرداری قبل از اتمام پروژه گریبانگیر بوده اند.</p> <p>از طرفی با توجه به سهم اندک اعتبارات استانی از بودجه کل کشور، امیدی به توسعه و یا تقویت زیرساخت های مدیریت شهری نمی باشد. عدم وجود تناسب بین اعتبارات تخصیص یافته و ظرفیت های استان، شهر را از نیل به اهداف توسعه باز داشته و یکی از دلایل توسعه نیافتگی استان شده است.</p>	
<p>رئوس ایرادات و مشکلات:</p> <p>دخیل بودن قریب به ۳۹ سازمان در پروژه های مدیریت شهری و نیز فقدان یک نهاد حقوقی واحد به عنوان متولی امر جهت یکپارچه سازی صدور مجوز سرمایه گذاری در حوزه شهری باعث مشکلاتی به شرح ذیل شده است:</p> <ol style="list-style-type: none"> ۱. به دلیل عدم هماهنگی و عدم وجود سیستم یکپارچه پاسخ گویی از سوی سازمان های متولی باعث ایجاد بروکراسی طولانی اداری و توقف پروژه های مدیریت شهری شده است که نتیجه آن هدر رفت سرمایه و استهلاک هزینه های پروژه ها، ناامیدی سرمایه گذاران و خروج سرمایه گذاران از استان به دیگر استان ها شده است. ۲. عدم هماهنگی شهرداری های منطقه با شهرداری مرکز و رفتار سلیقه ای شهرداری های مناطق مشکل صدور پروانه ساخت برای سرمایه گذاران در حوزه مدیریت شهری ایجاد کرده است که این امر نیز موجب طولانی شدن فرایند اداری و بلاتکلیفی پروژه ها شده است. ۳. دیگر مشکلی که در نیمه تمام ماندن پروژه های مدیریت شهری نقش دارد مشکلات مربوط به تأمین آب، برق و گاز این پروژه ها است که مشکلات مضاعفی برای سرمایه گذاران این حوزه ایجاد کرده است. ۴. عدم توجه شهرداری ها به لزوم افزایش مدت اعتبار پروانه ساختمانی پروژه های کلان شهری باعث شده پروژه های بزرگ مدیریت شهری با محدودیت مدت اعتبار و تمدید پروانه ساخت و تحمیل هزینه های مجدد عوارض مواجه گردند و در نهایت به دلیل افزایش هزینه و عدم امکان پرداخت پروژه متوقف شوند. شایان ذکر است؛ تعدد پروژه های نیمه تمام در یک شهر علی رغم تخریب زیبایی شهر، هدر رفت هزینه های پروژه و رغبت سرمایه گذاری در شهر را از بین خواهد برد. 	<p>ایرادات و مشکلات مطروحه</p>

قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ گردد. اینیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.



جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی آذربایجان شرقی با حضور نمایندگانی شهرداری تبریز، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، سازمان نظام مهندسی ساختمان، لانجمن انبوه سازان استان و تعدادی از سرمایه گذاران در مدیریت شهری با موضوع "بررسی مشکلات طرح های سرمایه گذاری شهری استان" در محل اتاق بازرگانی تبریز به شرح ذیل تشکیل شد:
نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورای گفتگوی استان:

طی جلسه ای که با جناب آقای خلیلی، مدیر سرمایه گذاری شهرداری استان در خصوص مسایل و مشکلات سرمایه گذاری در مدیریت شهری برگزار شد، تمام موارد به صورت کلی مطرح شد. پس از بررسی های اولیه مقرر شد دو جلسه به صورت مجزا برگزار شده و موارد به دو بخش تقسیم شود. به اینصورت که در یک بخش، مجوزهای شهرداری یا شورای شهر و نظام مهندسی پروژه های منتخب مورد بررسی قرار گیرد. در بخش دیگر نیز مسایلی که در ارتباط با انرژی (آب، برق و...) که پروژه های مدیریت شهری با آن مواجه هستند مورد بررسی و مطالعه قرار گیرد.

لذا خواهشمندیم مدیران پروژه های مدیریت شهری که در جلسه حضور دارند مشکلات خود را در حوزه شهرداری، نظام مهندسی، راه و شهرسازی را مطرح کرده و از راهنمایی حاضرین محترم جلسه که از سازمان های مربوطه در جلسه حضور دارند بهره مند شده و در نهایت تمام موارد جمع بندی شود.

مصطفی بهنیا، مشاور دبیرخانه شورای گفتگوی استان: طی جلسات برگزار شده در حوزه مدیریت شهری، در اتاق بازرگانی، مسایل و مشکلات این حوزه به صورت کلی بررسی شد. ولی متأسفانه نتایج حاصل از چنین بررسی هایی نیز کلی بوده و کاربردی نمی باشد.

با توجه به همایش فرصت های سرمایه گذاری که در آبان ماه سال جاری برگزار خواهد شد تعدادی از پروژه های استان که به صورت راکد و بلا تکلیف مانده است، آسیب شناسی شده اند. در نهایت برای رفع مسایل و مشکلات این پروژه ها از ظرفیت شورای گفتگو دولت و بخش خصوصی استفاده خواهیم کرد. چنانچه بتوانیم مشکل یک یا چند پروژه نیمه تمام استان را رفع کنیم. در راستای توسعه مدیریت شهری و جذب سرمایه گذاری گام بزرگی برداشته ایم.

رضا خلیلی، مدیر عامل سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تبریز: در همایش سرمایه گذاری در مدیریت شهری ظرفیتی ایجاد شده است تا بتوان از مجرای شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی تعدادی تسهیلات و مشوق ها را برای برخی پروژه ها اخذ کنیم.

در ایران مدیریت واحد شهری وجود ندارد و ۹ سازمان در مدیریت شهری دخیل هستند که یکی از آنها فقط شهرداری بوده و سایر سازمان ها به طور مستقیم و یا غیر مستقیم در مدیریت شهری دخیل هستند. بنابراین از سرمایه گذاران محترم که هم به عنوان سرمایه های انسانی و هم به لحاظ سرمایه اقتصادی برای استان ارزشمند هستند، خواهشمندیم راهکارهایی جهت اخذ برخی تسهیلات و مشوق ها که شهرداری تبریز می تواند در قالب یک سری مصوبات از شورای شهر اخذ کند را ارائه کنند. به طوری که این قبیل مشوق ها همیشه جاری بوده و قائم به شخص نباشد و در تمامی پروژه ها استفاده شود.

کوره پز، مدیر عامل شرکت آذرپیمان و پروژه ترلان: پروژه برج ترلان واقع در میدان فهمیده، با ۴۱ متر زیر بنا، دارای ۲۸ طبقه تجاری و مسکونی است که با راهنمایی های آقای دکتر عزتی و آقای دکتر خلیلی قسمت تجاری حذف شده است. در حال حاضر این پروژه دارای واحد مسکونی و خدماتی است.

با توجه به تغییر کاربری ۲ طبقه از پروژه که از تجاری به مسکونی انجام خواهد شد، لازم است یک سری تغییرات در پروانه ایجاد شود که مدت هاست درخواست کرده ایم که ظاهراً توسط کمیته سرمایه گذاران تایید شده است. اما تا کنون ابلاغ نشده و این موضوع باعث ایجاد وقفه در ادامه پروژه شده است. در رابطه با پروژه ترلان با سه مشکل مواجه هستیم. مورد اول در رابطه با گذرهای پروژه است که تاکنون ایجاد نشده است که این باعث از بین رفتن ارزش واقعی پروژه خواهد شد.

هم چنین به خاطر مشکلاتی که در سال های اخیر در حوزه ساخت و ساز به وجود آمده است مانند افزایش شدید قیمت مصالح، پروژه نسبت به زمان بندی پیش بینی شده عقب مانده است. هر چند در طول این سال ها تلاش کرده ایم پروژه تعطیل نشود. اما با توجه به

جمع بندی جلسه
کارگروه کارشناسی
مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۰۳

شرایط مذکور از شهرداری خواهشمندیم به مدت ۴ سال پروانه ساخت تمدید شود.

مورد سوم در رابطه با واگذاری سهام شهرداری است. پروژه ترلان یک پروژه مشارکتی است و شهرداری تمایل دارد سهام خود را تفکیک کرده و واگذار کند. از شهرداری خواهشمندیم فعلاً نسبت به واگذاری اقدام نکند. چرا که پروژه در مرحله‌ای قرار دارد که در آینده نزدیک به ارزش افزوده دست پیدا خواهد کرد و واگذاری سهام شهرداری باعث از بین رفتن ارزش افزوده پروژه خواهد شد.

معمدی، رئیس هیئت مدیره کنسرسیوم هاپکو: پروژه مشارکتی رویال پارک از سال ۹۲ اسفند ماه با تعاونی مسکن کارکنان توانیر شروع شده است. این پروژه شامل یک بخش مسکونی با ۹۶ هزار متر زیر بنا است که البته قسمت اعظم آن را بخش مسکونی تشکیل داده است که ۷۶ هزار متر مفید و ۱۶۰۰۰ متر ورزشی دارد و ۲۰۰۰ متر تجاری این مصوبه کمیسیون ماده ۵ است شرایطی که در این پروژه در نظر گرفته‌ایم واقعاً در تبریز اولین است. در در تهران هم کمتر پروژه‌ای است که این اندازه باشد و موقعیت مکانی آن مرز بین یاخچیان و باغچه بان می باشد که ۲۵۰ هزار متر مکعب خاکبرداری شده است. از گوگل مپ هم اگر مشاهده کنید بسیار شاخص است و کلاً در نقشه تغییر رنگ را خواهید دید. ۴۰۰۰ متر در لابی برای این کاربری‌ها اختصاص داده شده است. برای هر واحد دو پارکینگ و سیستم تصفیه فاضلاب در نظر گرفته شده است که ۵۰ درصد از آب مصرفی به چرخ بازگردانده شود و در شستشوی محوطه و کارواش‌ها استفاده شود. این طرح نیز از بابت صرفه‌جویی آب برنامه ریزی شده است.

یکی از شاخصه‌های این پروژه وجود نیروگاه سی اچ پی است که پروانه آن بر اساس بیست و یک و نیم مگاوات صادر شده؛ البته از طرف وزارت نیرو مجوز منقضی شده اما قابل تمدید است که آن نیروگاه ۵۰ درصد راندمان الکتریکی و ۵۰ درصد راندمان حرارتی راندمان الکتریکی به اداره برق فروخته می‌شود و در قبال آن از هر واحد انشعاب گرفته می‌شود. ارزش افزوده که از آن حاصل می‌شود در نظر گرفته‌ایم از آن نیروگاه به قسمت مسکونی آنها را شریک کنیم و حق شارژ در این محل تامین شود و به عبارتی حق شارژ صفر شود و بازده حرارتی که هست در تابستان سرمایه‌ش مجموعه را تامین خواهد کرد این مشخصه پروژه است. برنامه های ورزشی مثل بولینگ یا اسکواش که کمتر هستند در نظر گرفته شده است.

مشکلی که وجود دارد این است که پروانه بهره‌برداری این پروژه که در سال ۹۴ تهیه شده بود. مصادف شد با تغییرات مدیریتی که در شهرداری رخ داد و امضای پروانه به شهردار جدید محول شد. پس از یک سال اعلام گردید ۱۰ درصد از ما بقیه هزینه پروانه، که حدود ۲۰ میلیارد تومان است باید پرداخت شود. این مبلغ نیز در سال ۹۳ و ۹۴ به صورت ریالی و تهاتری پرداخت شد.

پس از پرداخت ۱۰ درصد باقی مانده عوارض، پرونده این پروژه به ماده ۵ ارسال شد. این باعث شد که به توجیه اقتصادی طرح لطمه وارد شود. پس از بررسی در ماده ۵، موضع عوارض حل و فصل شد. متأسفانه مجدداً پروانه صادر نشد و شهرداری اعلام کرد عوارض باید با قیمت روز محاسبه و اخذ شود.

پس از بررسی‌های لازم در ماده ۷۷ و سپس در شورای پنجم و ششم نتیجه‌ای حاصل نشد. در نهایت سال ۱۴۰۰ در شورای ششم با ۱۳ رای مثبت مصوب شد که هزینه عوارضی پرداخت شده و تا پایان سال ۱۴۰۱ تناسب‌سازی انجام شود. در مقابل شهرداری نیز در عوارضی خود هم تناسب‌سازی کند و در نهایت در صورتی که بدهی وجود داشته باشد. نسبت به پرداخت آن اقدام کنیم. متأسفانه لایحه‌ای که به مدت دو ماه و نیم بررسی و تهیه شده بود در شهرداری و جلساتی که با منطقه تشکیل شده بود و کلیه اعضا نیز موافقت کرده بودند توسط فرمانداری رد شد.

در دوران مدیریت آقای دکتر هوشیار مرداد ماه ۱۴۰۱ و اردیبهشت ماه ۱۴۰۲ مقرر شد مبلغی که پرداخت کرده‌ایم با شاخص بانک مرکزی به روز شود همچنین شهرداری هم عوارض خود را به روز کرده تا در نهایت تسویه حساب کرده و بدهی پرداخت شود. متأسفانه مجدداً در اجرای مصوبه مسئله تغییر کاربری را مطرح کردند که ۳۰ میلیارد بود و از آنجایی که امکان پرداخت وجود نداشت اجرای این مصوبه مسکوت مانده است.

در حال حاضر به منظور پیشبرد پروژه نیازمند پیش پروانه هستیم. شهرداری نیز ارائه پیش پروانه را به پرداخت مبلغ ۳۰ میلیارد تومان منوط کرده است. در این راستا خواهشمندیم یا زمان کافی جهت تغییر کاربری و یا اجرای مصوبه مذکور اقدام شود. با دریافت

پیش پروانه فرصت برای جذب سرمایه‌گذار و در نهایت پرداخت هزینه پیش پروانه و عوارض کاربری فراهم خواهد شد.

محمد اسمعیل اکبری، دبیر انجمن انبوه‌سازان: با توجه به اینکه شهرداری بر حسب طرح تفصیلی پروانه صادر کرده است علت ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۵ چه بوده است؟

معمدی، رئیس هیئت مدیره کنسرسیوم هاپکو: با توجه به تغییر کاربری که پیشتر به آن اشاره کردم از وسط زمین پروژه یک لوله نفت و یکی لوله آب وجود داشت که ما آنها را با هزینه خود حذف کردیم. به این صورت که لوله نفت مورد استفاده قرار نمی‌گرفت و حذف شد. در رابطه با لوله آبی که تقریباً به یک سوم شهر را آب شروب می‌رساند. ما نیز آن را لوله‌گذاری کردیم و تمامی هزینه‌ها اعم از حفاری، لوله‌گذاری و آسفالت رویه و .. بر عهده خودمان بود انجام شد و مسیر لوله‌ها از خیابان انتقال داده شد. با توجه به اینکه حریم آن لوله‌ها که حدوداً ۳۰۰۰ متر بود از سند ما کسب شده بود و چون آن لوله‌ها آزاد شدند به سند ما اضافه شدند. به عبارتی متراژ زمین از ۱۵ هزار متر به ۱۸ هزار متر افزایش یافت. برای این منظور شهرداری اعلام کرد که به تغییر کاربری نیاز دارد.

محمد عزتی، معاون شهردار کلان شهر تبریز: در رابطه با پروژه آقای کوره‌پز در رابطه با تغییر کاربری، در جلسه هیئت عالی تصویب و ابلاغ شد که هیچ پروژه‌ای به دلیل اتمام زمان پروانه ساخت تعطیل نشود.

در رابطه با گذرگاه که آقای مهندس کوریز در رابطه با درخواست اجرای خیابان ۲۴ متری خط جنوبی که پیگیری خواهیم کرد تا حل شود. موضوع گذرگاه پروژه دو کمال شاید امکان‌پذیر نباشد. چون مسیر کمال در شورای عالی شهرسازی تبریز در حال رفت و برگشت است و اینکه این گذرگاه شریانی باشد یا گردشگری اختلاف وجود دارد. این گذرگاه در واقع یک بزرگراه بوده و مسیری است که از دروازه شروع شده و تا (قاری کورپوسی) ادامه دارد.

در رابطه با واگذاری سهام شهرداری در پروژه، آقای شهردار اعلام کرده‌اند که سهام شهرداری در پروژه‌ها به فروش نرسد. تجربه پروژه سال‌های قبل ثابت کرده است که واگذاری سهام باعث کاهش کیفیت کار و در نهایت شکست پروژه می‌شود.

در خصوص پروژه آقای مهندس معتمد که بخشی در حد جنوبی یاغچیان و قسمتی در حد غربی کوی باغچه‌بان واقع شده و به دلیل وجود تراکم در خیابان ۲۴ متری برای تعداد طبقات بالا مجوز صادر شود. پس از پروژه آقای مهندس معتمد قانونی تصویب شد که در تهران بیش از ۱۲ طبقه و در تبریز بیش از ۹ طبقه ساختمان سازی ممنوع است.

ما در مرز تصویب این قانون، مصوبه این پروژه را اخذ و به شهرداری منطقه ابلاغ کردیم. شهرداری نیز موافقت کرده و آقای مهندس در آن زمان مبلغ را پرداخت کرده‌اند. بعد از موافقت شهرداری، پرونده این پروژه به شورا ارسال شده و شورا نیز موافقت می‌کند. سپس به فرمانداری ارسال شده و متأسفانه توسط فرمانداری رد شده و مخالفت می‌شود.

سپس به کمیسیون ۷۷ که کمیسیون حل اختلافات شهرداری و مالک است شکایت کردند. متأسفانه توسط کمیسیون ماده ۷۷ نیز رد شد. طبق قانون اگر کسی طی ۳ سال مبلغ را پرداخت می‌کرد بایستی تناسب‌سازی می‌شد. سال گذشته این مدت زمان به ۷ سال افزایش یافت.

با توجه به عدم اطلاع عمومی تا شهریور ماه از شورا فرصت خواستیم و شهریور ماه نیز بخاطر مشکلاتی ابلاغیه را تا پایان سال تمدید کردیم. بر این اساس چنانچه ۷ سال پیش نسبت به پرداخت این مبلغ اقدام شود، بایست تناسب‌سازی شود. اگر چنانچه پروژه مهندس معتمدی مشمول این قانون شود تا آخر سال فرصت برای پرداخت بدهی وجود دارد.

آقای معتمدی، رئیس هیئت مدیره کنسرسیوم هاپکو: با توجه به اینکه پرداخت‌های پروژه رویال پارک از سال ۹۳ شروع شده بود در سال ۱۴۰۱، فرصت ۷ ساله ما به پایان رسیده است.

محمد عزتی، معاون شهرداری: با توجه به دستور آقای شهردار که فرمودند تراکم پروژه از عرصه کل در نظر گرفته شود و با توجه به اینکه قسمت ورزشی بود، آقای شهردار دستور دادند عوارض به صورت کلی محاسبه شود. این مبلغ به ۱۳۰ میلیارد کاهش پیدا کرد. مهندس معتمد فرمودند فعلاً امکان پرداخت این مبلغ را نداشته و درخواست کردند تا پروانه صادر شود و ایشان نسبت به جذب



سرمایه‌گذار اقدام کنند.

بر اساس قانون در زمان صدور پروانه باید تسویه حساب انجام شود. پیشنهاد می‌کنم اگر توان پرداخت عوارض را ندارند نسبت به تغییر کاربری اقدام کنند. در غیر این صورت با مشکل مواجه خواهند شد.

نسرين درخشان، مسئول دبیرخانه شورای گفتگوی استان:

آقای خلیلی اگر به یاد داشته باشید در جلسه پیش چنین پیشنهادی شد که پروژه‌های بزرگ عوارض پروانه و غیره را بعد از اتمام پروژه و فروش آن پرداخت کنند.

آقای خلیلی، رئیس سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز: همان مشارکت است و در قالب مشارکت پیش می‌رود.

آقای جهانیان، سرمایه‌گذار: پروژه مسکونی واقع در میرداماد به دلیل افزایش ارتفاع به میزان یک و نیم متر، حدود ۵ سال درگیر مسایل قانونی ماده ۱۰۰ هستیم.

در پاسخ نامه‌ها نوشته شده است که یک و نیم متر کمتر از ۳ درصد است. پروانه داریم بدون اشکال هست و طبق دلخواه. در زمان آقای موسایی از ما اصلاحیه خواستند که ایشان پروژه ما را تایید کردند و نامه تایید نوشتند که بعد خود آقای موسایی گفتند قصور از شهرداری بود. ما ۱۳۵ فقره پروانه قرار بود بگیریم در ولعصر که هر ۱۳۵ تای آنها همانطور مانده است به خاطر این پروژه و از شوق افتادام

در پروژه میرداماد به دلیل مجاورت با مسجد نیز با اداره اوقاف به مشکل برخوردیم. متأسفانه سند این پروژه را حتی اداره راه و شهرسازی صادر نمی‌کند.

محمد عزتی، معاون شهرداری: آقای جهانیان در زمان خرید زمین در میرداماد، شهرداری مجوز نقشه از شهرداری را دریافت کرده بودند. سپس ایشان به سازمان نظام مهندسی مراجعه کرده و متوجه می‌شوند تعداد طبقات آن خارج از ضابطه است. به اینصورت که ۲۳ طبقه مجوز نقشه صادر شده بود و زمانی که به شهرداری مراجعه می‌کنند، متوجه می‌شوند که باید برای ساخت ۹ طبقه مجوز صادر می‌شد. بنابراین پروژه متوقف شده و مجوز پروانه برای ۹ طبقه صادر می‌شود. به جز طبقات زیرزمین، بقیه طبقات به کمیسیون ماده ۵ ارجاع داده و در صورت تأیید، شهرداری اصلاحیه پروانه را صادر می‌کند. بعد از ارجاع به کمیسیون ماده ۵ توسط، همان کمیسیون به دلیل مشکلاتی مثل کمبود فضای باز رد می‌شود. آقای جهانیان نسبت به اخذ رضایت از همسایگان اقدام کرده و برای اینکه مسئله کمبود فضای باز را حل کند در کنار ملک خود، ملک دیگری به متراژ ۲۰۰۰ متر تملک کردند. پس از این اقدامات کمیسیون با ادامه پروژه موافقت کرده ۲۳ طبقه ساخته شد. پس از ساخت به شهرداری مراجعه و متوجه می‌شوند بدون اصلاح پروانه، ساخت و ساز کرده‌اند. یعنی پروانه برای ۹ طبقه است ولی ساخت و ساز ۲۳ طبقه صورت گرفته است برای همین پرونده ماده ۱۰۰ تشکیل می‌شود که بر اساس آن باید جریمه پرداخت شود. از طرفی ارتفاع طبقه آخر بیش از حد مجاز ساخته می‌شود و از آنجایی که ماده ۱۰۰ مسئول نظارت و رعایت سه مورد فنی، بهداشتی و شهرسازی است، در زمان کنترل فنی به ارتفاع بیش از حد مجاز ایراد می‌گیرد.

ساختمان از لحاظ فنی به مشکل برخورد کرده و اگر بتواند برای یک و نیم متر ارتفاع بیش از حد مجاز، از نظام مهندسی تایید یا نامه‌ای اخذ کند، مشکلات پروژه قابل حل است.

حسین پناه، دفتر فنی مهندسی استانداری: پروژه‌هایی نیمه کاره استان به عنوان یکی از دغدغه‌های استانداری بوده و شخصا آقای استاندار هم پیگیر هستند. طی سفر وزیر در ماه گذشته نیز پروژه‌ای مثل پروژه شمس با ۱۰۰۰ واحد، بررسی شده و در حال حاضر شاهد عملیات اجرایی پروژه هستیم.

در مورد مشکلات پروژه رویال پارک، به نظر بنده مدت زمانی که صرف بررسی مسایل و مشکلات در شورا و یا کمیسیون ماده ۵ و

هیچ کدام از مسائل قانونی و یا مسایلی که مربوط به پروسه‌های شهرداری است و مدت زمان زیادی نیز صرف آن می‌شود جزو زمانبندی قانونی نبوده و قابل احتساب نیست. چرا که این قبیل موارد خارج از اختیارات سرمایه‌گذار می‌باشد. هم‌چنین مسایلی مانند حق لوله در پروژه‌ی رویال پارک که حق آن‌ها است و قبل از اینکه مسئله حق لوله مطرح شود باید با آن‌ها توافق می‌شد.

محمد اسمعیل اکبری دبیر انجمن انبوه‌سازان، رابطه با زمانبندی اجرای پروژه برخی موارد که در اختیار سرمایه‌گذار نیست برخی ظرفیت‌های قانونی مانند، فوت، ورشکستگی، بیماری‌های صعب‌العلاج و غیره و به طور کلی مواردی که خارج از اختیارات مالک است وجود دارد.

حسین پناه، دفتر فنی مهندسی استانداری: در حال حاضر باید بر حل مسایل و موانع سرمایه‌گذاران توجه شود.

در روزهای آتی همایش سرمایه‌گذاری در تبریز برگزار خواهد شد که ظرفیت‌های بسیاری وجود دارد و لیکن تا زمانی که سرمایه‌گذار با مشکلات فعلی دست و پنجه نرم می‌کند رفتن به سمت پروژه‌ها و مسیر جدید بسیار سخت خواهد بود. یکی از چالش‌های موجود در تبریز، عدم استفاده از ظرفیت مشاوران حقوقی در تمام امورات خصوصا در پروژه‌های کلان می‌باشد. وجود چنین فضایی باعث ایجاد مشکلات بسیاری در آینده می‌شود که گاهی جبران ناپذیر است.

به عنوان نمونه در پروژه آيسان در صورت استفاده از ظرفیت نمایندگان حقوقی در پروژه و استفاده از یک مشاوره ساده مشکل این پروژه قابل حل بود. بنابراین از سرمایه‌گذاران خواهشمندیم از ظرفیت مشاوران حقوقی در اجرای پروژه‌های کلان سرمایه‌گذاری استفاده کنند.

علی دوست‌دار، رئیس نظام مهندسی سهند: ما در شورای ملی مسکن و کارگروه‌هایی که در آنجا تشکیل شده بود از این مسائل جواب گرفته‌ایم و در این کارگروه‌ها هم اگر نظر و حمایت آقای استاندار باشد انشالله نتایجی خواهیم گرفت.

پروژه آقای جهانیان ابتدا با ۲۳ طبقه به نظام مهندسی مراجعه و تایید شد. سپس در شهرداری به هر دلیلی تعداد طبقات کاهش یافت و پروانه هم بر اساس کاهش طبقه تشکیل شده است. پس از آن نسبت به ساخت ۲۳ طبقه اقدام شد. اما بعد از آن پروانه آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله تغییر و پرونده ساختمان به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده شد.

شهرداری به نظام مهندسی ارجاع می‌دهد، من هم به آقای جهانیان بارها گفته‌ام از تهران پیگیر شوند تا گروه تخصصی که آیین‌نامه ۲۸۰۰ را تدوین کرده اند نظر بدهند (درمورد ضریب ۱.۵ متر)، که آن‌ها هم زیر مسئولیت نرفتند.

در صورتی که متولی و سازمانی که آیین‌نامه را تدوین کرده است پاسخی نمی‌دهد و مسئولیتی نمی‌پذیرد نظام مهندسی چگونه جوابگو باشد؟

رضا خلیلی، مدیر عامل سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز: در کمیسیون ماده ۱۰۰، نماینده شهرداری صرفا ارائه جهت توضیحات حضور دارد و حق رای ندارد. صادر کنندگان رای نماینده دولت، نماینده شورا و نماینده قوه قضاییه است.

در مورد پروژه آقای جهانیان پیشنهاد می‌کنم از آقای دکتر کمک پناه راهنمایی بگیرید. در مشهد و برج‌ها و سازنده‌های پروژه‌های کلان در زمان مواجه با مشکل از آقای دکتر کمک پناه راهنمایی می‌گیرند.

در مورد پروژه آيسان در سال گذشته طی جلساتی که با آقای دکتر عبدالعزیز زاده و آقای مهندس درویش زاده برگزار شد، پیشنهادهایی تهیه شده که مشکل آن پروژه حل شود.

در رابطه با پروژه سون استار شهرداری مشارکتی نداشته و در گذشته سهام خود را به بانک شهر واگذار کرده است. ولیکن به مشکلات پروژه رسیدگی کرده و در حال حاضر پیگیر تمدید پروانه پروژه هستیم.

در رابطه با پروژه هشت بهشت اعلام کرده‌اند که پروژه را واگذار خواهند کرد.

سازمان با توجه به رسالت خود پیگیر مسایل و مشکلات پروژه‌ها است. از طرفی خواهشمندیم شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی با ارائه راهکارهای کاربردی در پیشبرد اهداف مدیریت شهری گام مهمی بردارد.

<p>مصطفی بهنیا، مشاور دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی: همانطور که آقای مهندس دوستدار گفتند سازمان نظام مهندسی بر اساس آیین‌نامه و ضوابطی که دارد باید اقدام کند.</p> <p>آقای جهانیان، سرمایه‌گذار حوزه مدیریت شهری: بابت کنترل پروژه به سازمان نظام مهندسی هزینه پرداخت شده است. "کنترل‌نامه رسمی سازمان نظام مهندسی: آقای دکتر حسین‌زاده اصل استاد یار محترم دانشکده مهندسی عمران به پیوست تثبیت آقایان دکتر فرهمند دکتر فرزاد مدیران محترم ساختمانی نظام موضوع اعلام نظر کارشناسان در صورت افزایش ارتفاع ساختمان بتنی به میزان حدود دو متر نسبت به ارتفاع مجاز برای قاب خمشی متوسط مندرج در آیین‌نامه به حضور ارسال می‌گردد. با توجه به اینکه عملیات اجرایی آن پروژه به اتمام رسیده و ارتفاع ساختمان پس از اتمام پروژه از ۷۰ متر ۷۲ متر افزایش یافته، خواهشمند است در صورت امکان ضمن بررسی مستندات هدایت شده نظر فنی خود را در رابطه با میزان افزایش ارتفاع طبق بدین سان اعلام فرمایید.</p> <p>متن پاسخ آقای حسین‌زاده به نامه نظام مهندسی: با سلام و احترام از نظر اینجانب در رابطه با سازه اشاره شده متجاوز دو متری در مقایسه با مقدار مجاز ۷۰ متری زیر سه درصد می‌باشد و قابل اغماز است.</p> <p>از دفتر مقررات هم پیگیری کرده‌ایم و پاسخ گرفته‌ایم. معاون وزیر در تهران اعلام کردند این موضوع قابل اغماز است. اما این مسئله به غیر خطی جهت کنترل وضعیت بتن‌ها ارجاع داده شود که حدود ۶ میلیارد هزینه دارد. در پاسخ اعلام کردیم آزمایش بتن به صورت ماهانه توسط سازمان نظام مهندسی انجام شده است.</p> <p>علی دوستدار، رئیس نظام مهندسی سهند: مرکز تحقیق تهران، به درخواست آقای جهانیان جواب رد نداده است. اما با توجه به اینکه باید مستندات باشد که قاضی در زمان وقوع مشکل به آن مراجعه کند به تحلیل خطی ارجاع داده شده است. آقای جهانیان هم مکلف و مجبور هستند آن مبلغ را پرداخت کنند.</p> <p>رضا خلیلی، مدیر عامل سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز: نامه‌ای در سال ۹۸ که آقای رضا جانفشان به عنوان معاون منطقه ۲ نوشته‌اند: جناب آقای دکتر شهین باهری احتراماً به استحضار می‌رساند پروانه ساختمانی تحت پلاک فوق واقع در میرداماد جهت احداث ۱۳ طبقه سازه‌ای ساخته شده و با توجه به اینکه نقشه‌های معماری و سازه‌های مکانیک تاییدهای اداره آتش نشانی و سازمان ترافیک از بابت ۲۳ طبقه سازه‌ای صادر گردیده است و سازمان نظام‌بندی استان و شهرداری منطقه تأیید شده است. لذا از طرف آقای مهندس موسایی، شهردار محترم وقت جهت کسب مجوز از کمیسیون محترم ماده ۵ از جهت مازاد ۱۰ طبقه طبقه سازه‌ای و اخذ مجوز مالک از بابت موقعیت ملک از بابت تجاری و مسکونی و تأمین پارکینگ و فضای باز لازم به کمیسیون محترم ماده ۵ است، ارسال و کلیه درخواست مالک که کپی آن ضمیمه است مورد تأیید قرار گرفته و به شهرداری محترم کلان شهر تبریز ابلاغ گردیده لذا با توجه به اینکه مالک طبق نقشه‌های تأیید شده قبلی شهرداری و مصوب کمیسیون ماده ۵ و دریافت مجوز ساختمانی از شهرداری منطقه اقدام به ایجاد مازاد بر طبقات کرده است و با توجه به اینکه اقدام به دریافت اصلاحیه پروانه از شهرداری منطقه نموده‌اند ولی موفق به اخذ مجوز پروانه ساختمانی جدید برای ۲۳ طبقه سازه‌ای نشده‌اند لذا با توجه به اینکه کلیه مبلغ عوارض ساختمانی به صورت نقدی پرداخت شده است برای ۲۳ طبقه به طور نقدی پرداخت نموده‌اند.</p>	<p>پیشنهادات</p> <p>۱. به منظور جلوگیری از رفتار سلیقه‌ای شهرداری‌های مناطق و ایجاد بستری امن و مطمئن برای سرمایه‌گذاری در مدیریت شهری و نیز تسهیل و ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید پیشنهاد می‌شود: نهادی مستقل همانند "شهرداری ثامن مشهد" که صرفاً برای جذب سرمایه‌گذاری و امور مشارکتی پروژه‌های مدیریت شهری فعالیت می‌نماید در استان تشکیل و نسبت به رفع بروکراسی‌های زاید اداری و ساماندهی پروژه‌های مدیریت شهری اقدام گردد.</p> <p>۲. کارگروهی به ریاست استاندار و متشکل از نمایندگان تام‌الاختیار شهرداری، شورای شهر، سازمان نظام مهندسی ساختمان، ادارات آب، برق و گاز و دستگاه مرتبط با پروژه‌های مدیریت شهری تشکیل گردد و به صورت ماهانه به بررسی مشکلات پروژه‌های نیمه تمام استان با اولویت شهر تبریز بپردازد.</p>
--	--



<p>۱. قانون شهرداری‌ها؛ ۲. قانون نوسازی و عمران شهری؛ ۳. آیین‌نامه معاملات شهرداری؛ ۴. شیوه‌نامه سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری‌های کشور، ۵. قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>
--	--------------------------------------