


| | | |
|---|----------------------------------|--|
|  | <p>بسته سرمایه‌گذاری مشارکتی</p> | <p>نام خدا استان خراسان رضوی - شهرداری تربت جام اداره سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی</p> |
|---|----------------------------------|--|

عنوان بسته مشارکتی: «تجاری و پارکینگ نیش میدان ولیعصر - کد: ۷۰۲»

(نسخه اولیه غیر قابل استناد)

(کلیه اعداد و ارقام بصورت فرضی بوده و بعد از ارزیابی توسط کارشناس رسمی و تاییدیهات عالی سرمایه‌گذاری، قابل استناد خواهد بود)

مشاور:

شرکت پیشگامان توسعه جهان‌شهر

بهمن ۱۴۰۱

فهرست مطالب :

| صفحه | عنوان | صفحه | عنوان |
|------|----------------------------------|------|-------------------------|
| ۸ | ۱۰- بررسی حرایم لازم الرعایه | ۲ | ۱- مقدمه |
| ۸ | ۱۱- وضعیت مالکیت | ۳ | ۲- معرفی شهر |
| ۸ | ۱۲- وضعیت تاسیسات شهری | ۴ | ۳- جلوه هایی از گردشگری |
| ۹ | ۱۳- تصاویر وضعیت موجود محل پروژه | ۵ | جلوه هایی از گردشگری |
| ۹ | ۱۴- روش مشارکت | ۶ | جلوه هایی از گردشگری |
| ۱۰ | ۱۵- تصاویری از آینده پروژه | ۷ | ۴- نام پروژه |
| ۱۱ | ۱۶- جدول سطح و سطوح | ۷ | ۵- آدرس پروژه |
| ۱۱ | ۱۷- تشریفات قانونی | ۷ | ۶- موقعیت روی نقشه |
| ۱۱ | ۱۸- تماس با ما | ۷ | ۷- موقعیت سایت |
| | | ۸ | ۸- مساحت سایت |
| | | ۸ | ۹- کروکی ملک پیشنهادی |

در جهان امروز بیش از ۷۵٪ جمعیت در شهرها ساکن هستند و بیش از هشتاد درصد اقتصاد کشورها به اقتصاد شهری متکی است. شهرداریها بعنوان متولیان شهرها حتما می بایست در حوزه ی اقتصادی بعنوان پایه و منبع اصلی توسعه شهری ورود پیدا کنند .

امروزه دولتها بنا به دلایلی توان پرداخت چنین هزینه هایی را ندارند فلذا مدلها و سیستمهای متنوعی برای کسب درآمد برای شهرداریها طراحی و بکارگرفته میشوند .

در ایران بیش از ۱۴۰۰ شهر وجود دارد که هزینه ی های خود را طی یک سیستم سنتی از محل تراکم فروشی و عوارض و بهای خدمات و فروش اموال و مستغلات و ... تامین مینمایند که به زعم اکثر کارشناسان ، ادامه این رویه موجب تخریب شهرها و عدم توسعه ی واقعی شهرها خواهد شد .

فلذا می بایست از تجربیات بین المللی شهرهای موفق الگوگیری و بومی سازی و اقدام شود بنابراین بایستی در ساختار سازمانی شهرداریها قسمت اقتصادی و سرمایه گذاری و مشارکت بوجود بیاید و زیر ساخت قانونی لازم برای حرکت قانونمند و شفاف و صحیح شهرداریها در حوزه درآمدهای پایدار و ناپایدار بوجود بیاید و شهرداریها بتوانند از محل منابع حاصله ، خدمات لازم را به شهروندان ارائه نمایند.

برآنیم تا این تغییر را در اتمسفر شهر ، ساختارهای شهرداری ، مقررات و اقدامات اجرایی بوجود آوریم ،
قدردان دستان پر مهرتان برای توسعه تربت جام هستیم .

شهردار تربت جام

و رییس هیات عالی سرمایه گذاری

مدیر امور سرمایه گذاری

و مشارکتهای مردمی شهرداری تربت جام

۲- معرفی شهر تربت جام :

تربت جام ، به معنای: شهر آرام جای احمد جامی (مرکز شهرستان تربت جام یکی از شهرستان‌های استان خراسان رضوی است، که هم‌مرز با افغانستان می‌باشد. تربت شیخ احمد جام یکی از مکان‌های تاریخی است که در این شهر قرار دارد. از روزگار باستان تاکنون به نام‌های گوناگونی چون پوژگان، بوزگان، بوزیگان، بوزجان، پوچکان، زام، سام، جام، تربت شیخ جام و تربت جام خوانده شده‌است. شهری باستانی به نام پوژگان از سده ۳ پ. م تا سده ۲ هـ ق، در کنار شهر کنونی وجود داشته.

تربت جام از روزگاران کهن از جایگاه ویژه‌ای برخوردار بوده‌است. اهمیت تاریخی، اجتماعی، فرهنگی و بازرگانی آن، از سده ۳-۴ هـ ق، نمایان گشته، و در زمان زندگی شیخ احمد جام (۴۴-۵۳۶ هـ ق) یعنی سده‌های ۵ و ۶ هـ ق، شکوفا شده‌است.

غذاهای محلی: قروت بادمجان، خلویک، اشکنه تخم مرغ، قلور شیر یا بلغور شیر، قلور تروش یا کشک زرد. بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهر ۱۰۰,۴۷۷ نفر (در ۳۷,۹۷۰ خانوار) بوده‌است.

موسیقی تربت جام قدمت و پیشینه‌ای طولانی در فرهنگ ایران دارد. دوتار مهم‌ترین و رایج‌ترین ساز در میان مردم تربت جام است که آن را به مهارت تمام می‌نوازند. رقص‌های محلی زیادی در فرهنگ مردم تربت جام وجود دارد، اما سه نوع رایج تر است: رقص هتن یا هتم، هپل بازی ، چوب بازی. صنایع دستی شهرستان تربت جام را، جق دوزی، قالی بافی، قالیچه بافی، کرباس بافی، حوله بافی پلاس بافی، جوالبافی، بافتن دستمال و چادرشب و ظروف سفالین تشکیل می‌دهد.

این شهر قطب تولید محصولات کشاورزی در شرق ایران است به گونه‌ای که بیشترین جمعیت افراد شاغل در این حوزه را در میان سایر شهرستان‌های استان خراسان رضوی دارد. این ناحیه تبدیل به یکی از قطب‌های تولید زعفران در کشور شده‌است. ترنجبین یا گزانگبین از دیگر محصولات کشاورزی است که بومی این منطقه می‌باشد و شهرت جهانی دارد .

در گذشته تنها چند کارخانه با تولید محدود در زمینه مواد غذایی در کنار کارخانه قند و آرد در بخش صنعت تربت جام وجود داشته‌است، لیکن در سال‌های اخیر با گسترش شهرک‌های صنعتی و استقرار صنایع مادر نظیر کارخانه سیمان و فراوری سیلیس چشم‌انداز صنعتی در این شهرستان روشن به نظر می‌رسد. با این وجود به دلیل استقرار این صنایع در مناطق گردشگری و نزدیکی به مناطق مسکونی حضور آن‌ها با مخاطرات زیست‌محیطی همراه بوده‌است. هم‌اکنون در تربت جام دو مرکز آموزش عالی دولتی استقرار یافته‌است، دانشکده پزشکی تربت جام و مجتمع آموزش عالی تربت جام. همچنین دانشگاه‌های آزاد اسلامی و پیام نور و علمی کاربردی، مؤسسه آموزش عالی وحدت .

خریزه معروف‌ترین سوغات و ارمغان تربت جام است. زعفران را نیز در چند سال اخیر می‌توان به یکی دیگر از سوغاتی‌های تربت جام افزود.



۳- جلوه هایی از زیباییهای تربت جام :







| | |
|---------------------------|--------------------|
| خراسان رضوی | استان |
| تربت جام | شهرستان |
| ۱۰۰,۴۷۷ | جمعیت |
| آرامگاه شیخ احمد جامی | اثر تاریخی ثبت شده |
| بوزجان, پوزگان, مومن آباد | نام قدیم |
| خریزه - زعفران | ره آورد |
| ۰۵۱۵۲۵ | پیش شماره تلفن |
| ۳۶ ی ایران - ۳۲ ص ایران | شناسه ملی خودرو |
| ۹۲۸ متر | ارتفاع |

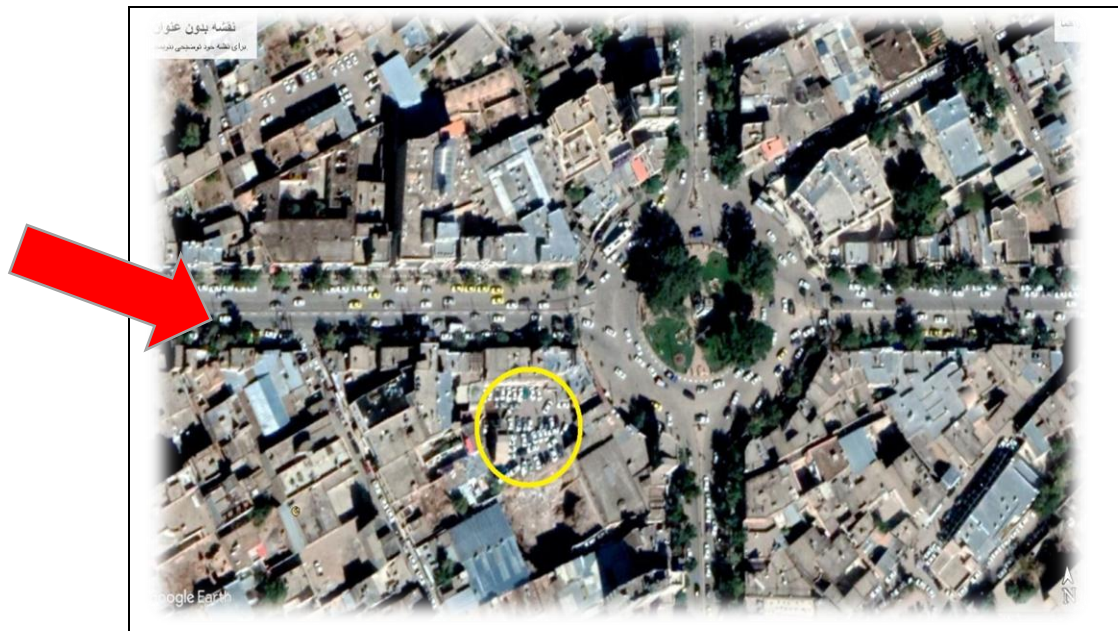


| | |
|---|--|
| ۴- نام پروژه : | ۵- آدرس : |
| تجاری پارکینگ نبش میدان ولیعصر - کد ۷۰۲ | ترتیب جام - تقاطع خیابان المهدی و میرقوام الدین - نبش میدان ولیعصر . |

۶- موقعیت محدوده استقرار روی نقشه شهر:



۷- موقعیت سایت روی نقشه هوایی :



۸- مساحت ملک و کاربری :

عرصه ۲۶۷۴ مترمربع

کاربری:

تجاری , پارکینگ طبقاتی , سینما , شهر بازی , فود کورت .

۹- کروکی ملک :

پلاک ثبتی واقع در بخش سیزده تربت جام .



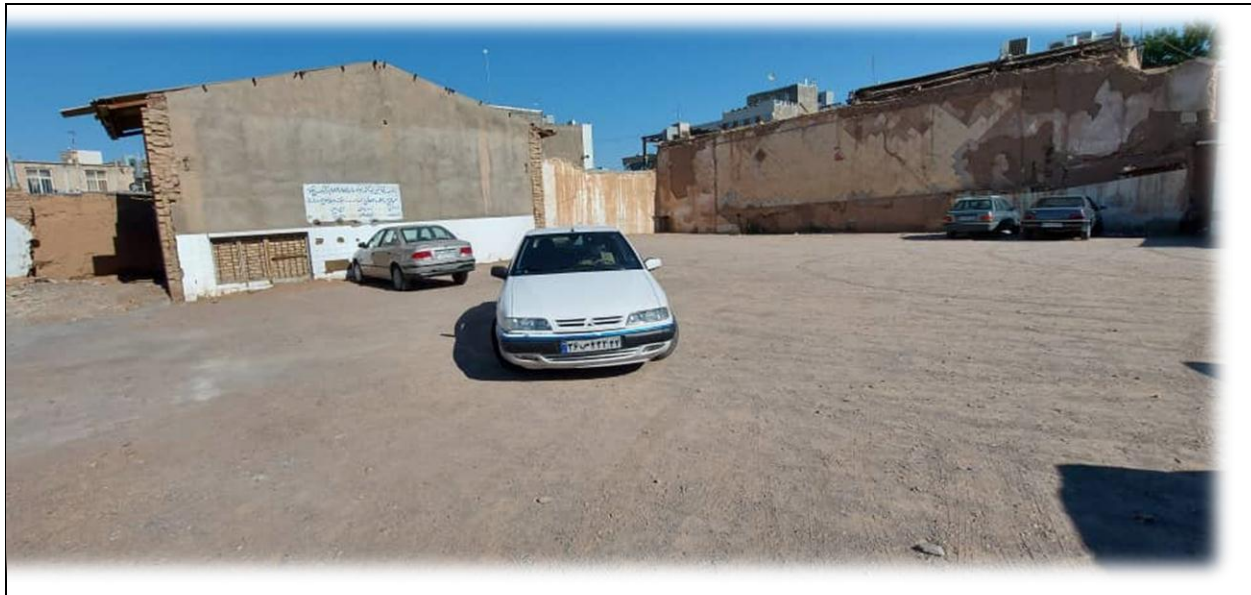
۱۰- بررسی حرایم لازم الرعايه: لازم است کلیه حرایم مورد نیاز طرح رعایت و طراحی و جانمایی بر اساس آن انجام گیرد .

۱۱- وضعیت مالکیت: مالکیت ملک مورد نظر بصورت ملک متعلق به شهرداری بوده و از این منظر فاقد معارض است.

۱۲- وضعیت برخورداری از تأسیسات شهری:

| محل تأمین زیر ساخت | امکان دسترسی | زیرساخت مورد نیاز |
|--------------------|----------------------|-------------------|
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اتشعاب | آب |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اتشعاب | برق |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اتشعاب | گاز |
| شبکه موجود پیرامون | نیازمند تامین اتشعاب | مخابرات |
| شبکه موجود پیرامون | میدان ولیعصر | راه اصلی |

۱۳- نمایی از وضع موجود محل پیشنهادی پروژه :



۱۴- روش پیشنهادی مشارکت:

- سرمایه گذاری مشارکتی از نوع مشارکت مدنی

الف : آورده شهرداری : زمین و مجوز

ب : آورده سرمایه گذار : ساخت

۱۵- تصاویری از آینده پروژه :



۱۶- مشخصات پروژه :

| درصد سطح اشغال نسبت به عرصه | جمع زیربنای طبقات | کاربری (۳) پارکینگ | | کاربری (۲) شهر بازی سینما فود کورت | | کاربری (۱) تجاری | شماره طبقه |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|------|------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------|
| | | مساحت مترمربع | واحد | مساحت مترمربع | مساحت مترمربع | | |
| (% ۱۰۰) | ۲۶۷۴ | ۲۶۷۴ | ۱۰۷ | - | - | - | منفی ۲ |
| % ۳۰۰ (% ۱۰۰) | ۱۰۶۹۶ | - | - | - | - | جمع ۴ طبقه ۱۰۶۹۶ | منفی ۱ همکف اول دوم |
| % ۴۰۰ | ۱۰۶۹۶ | ۱۰۶۹۶ | ۴۲۸ | - | - | - | ۳ و ۴ و ۵ و ۶ |
| % ۱۰۰ | ۲۶۷۴ | - | - | ۲۶۷۴ | - | - | ۷ |
| تراکم ۸۰۰ درصد | ۲۶۷۴۰ مترمربع | ۱۳۳۷۰ | ۵۳۵ | ۲۶۷۴ | - | ۱۰۶۹۶ | جمع |

۱۷- تشریفات قانونی بعدی :

| ردیف | فرآیند | ردیف | فرآیند |
|------|--|------|--|
| ۱ | احصاء فرصت‌های سرمایه گذاری توسط مشاور | ۱۱ | تدوین بسته مشارکتی (نسخه نهایی) توسط مشاور |
| ۲ | تهیه مستندات لازم توسط اداره سرمایه گذاری | ۱۲ | تدوین اسناد فراخوان توسط مشاور |
| ۳ | تدوین بسته مشارکتی (نسخه اولیه) توسط مشاور | ۱۳ | تدوین پیش نویس قرارداد مشارکت توسط مشاور |
| ۴ | بررسی اولیه بسته در شهرداری وانجام اصلاحات توسط مشاور | ۱۴ | اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای جزییات |
| ۵ | اخذ مصوبه کارگروه کارشناسی برای کلیات بسته | ۱۵ | اخذ مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری برای جزییات |
| ۶ | اخذ مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری برای کلیات بسته | ۱۶ | انتشار فراخوان و تبلیغ و اطلاع رسانی |
| ۷ | کمیسیون ماده ۵ در صورت نیاز | ۱۷ | بازگشایی پاکات الف و ب در کارگروه کارشناسی |
| ۸ | استعلامات لازم از قبیل حرایم | ۱۸ | بازگشایی پاکت ج در هیات عالی سرمایه گذاری |
| ۹ | بازاریابی و تورهای بازدید از فرصتها و همایش ها | ۱۹ | عقد قرارداد و ابلاغ |
| ۱۰ | تهیه لیستوفر مصالح و ارزیابی عناصر مشارکت توسط کارشناس | ۲۰ | اخذ ضمانت نامه ها تحویل زمین و شروع پروژه |

۱۸- تماس با ما :

| عنوان | تلفن | دورنویس | وب سایت | ایمیل |
|---|-----------------|--------------|----------------------|-------|
| اداره سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تربت جام | ۰۵۱-۵۲۵۲۷۹۱۱-۱۲ | ۰۵۱-۵۲۵۲۷۹۱۵ | www.torbatjamcity.ir | = |