

هزینه‌های مزبور باشد، باتوجه به ساختار موجود حسابداری، دشوار است به این جهت بسیاری از شهرداری‌ها هزینه‌های زیست‌محیطی را بدون توجه به منافع آن، تنها به‌عنوان اقلام هزینه‌ای منظور کرده و در گزارشگری مالی به‌گونه‌ای مؤثر آن‌ها را افشاء نمی‌کنند. افشای هزینه‌های زیست‌محیطی در راستای افزایش اعتبار شهرداری، موجبات افزایش ارزش این سازمان را فراهم می‌سازد و اگرچه منافع این‌گونه هزینه‌ها قابل تقویم به ریال نیست، ولی در عین حال مطرح شدن شهرداری به‌عنوان یک بنگاه سبز را موجب می‌گردد و علی‌رغم وجود مزیت‌ها در افزایش اعتبار میان سایر شهرداری‌ها، از طریق ایجاد محبوبیت اجتماعی، آثار مفید و مؤثری بر تعاملات شهروندان با شهرداری خواهد داشت، لذا گزارشگری زیست‌محیطی با نگاه دقیق‌تری باید مورد توجه مدیریت شهری باشد.

هزینه‌های توسعه^(۱)



در بسیاری از نقاط جهان خصوصاً در آمریکا، شهرداری‌ها از افرادی که در زمین‌های بایر شروع به ساخت‌وساز می‌کنند هزینه‌ای تحت‌عنوان «هزینه توسعه» دریافت می‌کنند. این هزینه برای جبران بار مالی تحمیلی به شهرداری بابت کارهای عمرانی و یا توسعه مجدد زیرساخت‌هاست (Slack, 2002).

منطقی که در پس هزینه‌های توسعه نهفته است، عبارت است از: «هر رشد و توسعه‌ای در محدوده شهر، باید هزینه‌های خودش را پرداخت کند و بار مالی را بر دوش سایر شهروندان نیندازد».

نحوه محاسبه هزینه توسعه:

● مرحله اول: (تخمین رشد)

در مرحله اول باید تعداد واحدهای مسکونی و متراژ فضاهای غیرمسکونی، هم‌چنین نرخ رشد جمعیت پیش‌بینی شود. از دیگر مواردی که در این مرحله بایستی پیش‌بینی شود، نرخ تصرف مسکن و موجودی مسکن برای انواع مختلف مسکن است. صحت و دقت پیش‌بینی جمعیت در این مرحله برای محاسبه هزینه توسعه، عاملی کلیدی است زیرا پیش‌بینی‌ها، نیاز برای خدمات و سطح خدمات

که به‌صورت سرانه محاسبه می‌شود را تعیین می‌کند.

● مرحله دوم: (تعیین خدماتی که توسط

هزینه‌های ارائه شده پوشش داده می‌شود)

از نظر تئوری، هر هزینه سرمایه‌ای که به واسطه رشد و توسعه جدید شهری ایجاد می‌شود بایستی در هزینه توسعه منظور گردد. البته در واقع، تعیین برخی از هزینه‌ها نسبت به دیگر هزینه‌ها ساده‌تر است. برای مثال تعیین هزینه‌های مرتبط با احداث خیابان‌ها کار مشکلی نیست. اما تعیین برخی هزینه‌ها مشکل است. به‌طور مثال، چنانچه شهرداری، موزه، فرهنگسرا یا پارکی را در منطقه‌ای ایجاد کند بر قیمت املاک در محدوده‌های اطراف آن تأثیری مثبت خواهد داشت، اما تعیین حدود هزینه‌های آن کار ساده‌ای نیست. بر این اساس خدمات را به سه دسته تقسیم می‌کنند. دسته اول خدماتی هستند که محاسبه هزینه آن‌ها آسان است؛ نظیر احداث خیابان، دسته دوم خدماتی که محاسبه آن‌ها نسبت به گروه اول مشکل‌تر است؛ نظیر خدمات آتش‌نشانی، جمع‌آوری زباله، پارک‌ها و... و دسته سوم خدماتی نظیر فرهنگسراها، کتابخانه‌ها و... را در برمی‌گیرد.

● مرحله سوم: (تخمین کل هزینه سرمایه‌ای

لازم برای خدمات مرتبط با توسعه)

در مرحله سوم، هزینه‌های سرمایه‌ای مربوط به هر یک از خدماتی که به مناطق جدید ارائه می‌شود بایستی برای یک دوره ۱۰ ساله پیش‌بینی شود.

تخمین هزینه‌های سرمایه‌ای بایستی به‌صورت جزء به جزء^(۲) و براساس خدمات پیش‌بینی شده برای هر سایت انجام شود. تا حد ممکن، هزینه‌های سرمایه‌ای بایستی برای مناطق مختلف شهرداری و پروژه‌های خاص (جاده‌ها، علایم ترافیکی و...) تعیین شود.

البته هزینه‌های تعیین شده باید منطقی و قابل دفاع باشد. در مرحله بعدی، مشخص شود چه نسبتی از کل هزینه سرمایه‌ای، مرتبط با رشد و توسعه است. در اغلب موارد این نسبت به شکل درصدی از جمعیت جدید به کل جمعیت (موجود و جدید) یا به شکل درصدی از کل اشتغال محاسبه می‌شود.

● مرحله چهارم: (تعیین استانداردهای خدمات)

برای سرشکن کردن هزینه‌های توسعه در خدمات ارائه شده، باید استانداردهای خدمات مشخص شود.



شهرداری‌ها باید استانداردهای واقعی خدمات را تعیین و نشان دهند که تصمیمی برای هزینه کردن جهت ارائه خدمات به توسعه‌های جدید شهری را ندارد.

● **مرحله پنجم: (تخمین هزینه‌های مالی خالص^(۳) برای خدمات)**

بهای خدمات^(۴) برای تأمین هزینه‌های مالی خالص تعیین، و میزان کمک‌های دولتی، یارانه‌ها و پولی که بابت بهای خدمات اخذ می‌شود تخمین زده شود.

● **مرحله ششم: (تقسیم هزینه‌ها بین املاک مسکونی و غیرمسکونی)**

هزینه سرمایه‌ای خالص باید بین کاربری‌های مختلف نظیر مسکونی، اداری، تجاری و صنعتی تقسیم شود. برای انجام این مرحله روش‌های مختلفی وجود دارد. برخی مواقع کل هزینه‌ها برای کاربری مسکونی تعیین می‌شود (در محلات مسکونی و مجتمع‌های آپارتمانی).

گاهی ۹۵ درصد از هزینه‌ها برای کاربری‌های مسکونی اعمال می‌شود (در شهرک‌های توریستی که شامل کاربری‌های غیرمسکونی نیز هستند). گاهی نسبتی از هزینه‌ها که بر کاربری مسکونی اعمال می‌شود براساس رشد جمعیت تعیین می‌شود. رشد جمعیت را، براساس ترکیبی از رشد طبیعی جمعیت و اشتغال محاسبه می‌کنند.

در هر کاربری خاص، بهای خدمات برای انواع مختلف آن نوع از کاربری محاسبه می‌شود. به‌طور مثال: در کاربری‌های مسکونی، بهای خدمات خانه‌های ویلایی، آپارتمانی کوچک، ردیفی، و آپارتمانی بزرگ و... به‌صورت جداگانه و براساس نرخ اشتغال و هزینه سرانه کل^(۵) تعیین می‌شود.

● **مرحله هفتم: (انتخاب بهای خدمات براساس کل محدوده یا براساس بهای خدمات یکسان)^(۶)**

بهای خدمات یکسان، به‌معنای بهای متوسط کل هزینه‌ها در یک حد متوسط برای همه توسعه‌های جدید است. به این شکل برای تمامی توسعه‌های جدید، میزان بهای خدمات یکسانی اعمال می‌شود. زمانی که پروژه‌های ویژه‌ای در یک منطقه اجرا شود، هزینه‌های اضافی در پی دارد که می‌توان محدوده‌های ویژه‌ای را برای تعیین بهای این خدمات جدید مشخص کرد.

● **مرحله هشتم: (تعیین نسبتی از هزینه‌ها که از**

طریق بهای خدمات پوشش داده می‌شود)

شهرداری‌ها می‌توانند تصمیم بگیرند که کمتر از ۱۰۰ درصد از هزینه‌های مرتبط با توسعه‌های جدید را تحصیل کنند. شهرداری‌ها هم‌چنین می‌توانند برخی بخش‌های شهر را از بهای خدمات توسعه جدید معاف کنند (برای مثال: محدوده‌های تاریخی یا مرکز شهر)، این کار با هدف تشویق به نوسازی برخی نقاط شهر یا تشویق به نحوه خاصی از ساخت‌وساز انجام می‌شود.

پی‌نوشت:

- 1- Development Charges
- 2 -Detailed
- 3 -Net Capital Cost
- 4 -Charges
- 5 - Total Per Capital Cost
- 6 -Uniform

معرفی مجله‌های داخلی و خارجی
Domestic and Foreign Magazines

مجله ادبیات اقتصادی

(Journal of Economic Literature) (JEL)

اولین شماره مجله ادبیات اقتصادی، در سال ۱۹۶۹ به چاپ رسید. در ابتدا این مجله به‌صورت فصلنامه و در ماه‌های مارس، ژوئن، سپتامبر و دسامبر ارائه می‌شد. اکنون نیز این مجله به‌صورت فصلنامه ارائه می‌شود. محتوای این مجله شامل بررسی و معرفی مقالات، معرفی کتاب، کتاب‌شناسی کتاب‌های جدید و لیستی از پایان‌نامه‌ها در دانشکده‌های آمریکای شمالی است. نویسندگان و ناشرین مختلف می‌توانند کتاب‌ها و مجلات خود را برای ارزیابی و نمایه‌گذاری و بررسی و معرفی به ایمیل خانم Mary Kay Akerman ارسال کنند:

Mka@jeljournals.org

دفاتر دوگانه این مجله در شهرهای پیتزبورگ و استنفورد قرار دارد. دفتر استنفورد مسئول امور مربوط به مقالات، روابط عمومی و معرفی کتاب است و دفتر پیتزبورگ مسئولیت تولید کتاب‌شناسی، چاپ و نسخه الکترونیک، نمایه کردن کتاب جدید، مجلات و پایان‌نامه‌ها را با استفاده از سیستم نمایه مخصوص JEL را برعهده دارد.

