

دیدگاه Viewpoint

مصاحبه با مهندس علیرضا جاوید
(شهردار منطقه یک)

شاه کلید توسعه شهری: تأمین منابع مالی و درآمدی

An Interview with Ali Reza Javid

(Engineer)(The Mayor of District 1)

The Master Key to Urban Development: Providing Finance Resources and Income



مقدمه

نظام درآمدی شهرداری‌ها برای رسیدن به چشم‌انداز ۱۴۰۴ در شهرداری‌های کوچک، ضعیف و در شهرداری‌های کلان‌شهرهایی از جمله تهران ناپایدار ارزیابی شده است. در نگاه اول درآمد شهرداری به منابع درآمدی ناموزونی مانند فروش تراکم و تخلقات ساختمانی متکی است و از دیگر سو به منابعی متصل شده که دارای نوسان بوده و درست در زمان‌هایی که دچار افت می‌باشند، موجب تشدید کسری بودجه شهرداری‌ها می‌شوند. بنابراین عدم کفایت مالی با کسری‌های بودجه و بدهی‌های انباشته شده، عدم کارایی فنی بالا با بالا بودن هزینه تولید خدمات شهری و عدم کارایی اقتصادی با تخصیص نامناسب منابع کمیاب، مشخص می‌شود که در نظام بودجه‌بندی این عوامل مفقود می‌باشند. با وجود یک نظام ناپایدار درآمدی از یک طرف و نبود وزنه تعادل بخش جهت ایجاد تعدیل‌ها از سوی دیگر، موجب انباشت بدهی‌ها، فروش دارایی‌ها و گرفتار شدن در تنگنای مالی خواهد شد که از دید برنامه‌ریزی شهری نیز کاهش کارایی شهر، کاهش ایمنی شهر و به خطر انداختن سلامت شهروندان نتیجه چنین وضعی است که قابل تداوم نخواهد بود. هم‌چنین نقش مالیات‌های محلی و درآمدهای پایدار در منابع مالی شهرداری‌ها به عنوان شاخص‌های متعادل‌کننده محیطی حوزه مدیریت امور محلی است که باید به گونه‌ای برنامه‌ریزی شوند که عدم تعادل‌های موجود میان سهم وصول درآمدهای ناپایدار را تا مرز ۸۰ درصد افزایش دهند. بنابراین جایگزینی منابع درآمدی جدید و یا افزایش سهم منابع درآمدی پایدار از قبیل عوارض نوسازی، وصول بهای خدمات، تخصیص پرداخت‌ها و کمک‌های قابل پیش‌بینی به حداکثر ممکن از جمله برنامه‌هایی است که باید مورد توجه قرار بگیرد. در این چارچوب تهیه اهداف

کمی بلندمدت و کوتاه مدت عرصه‌های مختلف مدیریت شهری به‌خصوص در مناطق ۲۲ گانه شهرداری پایتخت و خصوصاً پیش‌بینی منابع مالی و درآمدی مناطق مختلف شهرداری، از اهمیت فراوانی در تحقق اهداف توسعه شهری برخوردار است و از این جهت به سهم خود در تحقق اهداف سند چشم‌انداز مؤثر خواهد بود. در این راستا فصلنامه اقتصاد شهر با هدف بهره‌گیری از تجارب ارزشمند اجرایی مدیران شهری در عرصه‌های مختلف، در نظر دارد با برگزاری مصاحبه و میزگردهای تخصصی در بین مدیران شهری شهرداری تهران به بررسی و تحلیل مسائل مختلف شهری و به‌خصوص اقتصاد شهری اقدام نماید که در اولین گام مصاحبه‌ای با یکی از مدیران جوان در عرصه شهری انجام داده که از نظر خوانندگان محترم می‌گذرد.

منطقه یک شهر تهران علاوه بر تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی و املاکی خود، مقدار ۵۰۰ میلیارد تومان به شهر تهران و مناطق دیگر، کمک هزینه‌ای نموده و در جهت رشد و ارتقای شهر تهران نقش مؤثری را ایفا می‌نماید

منطقه یک شهر تهران علاوه بر تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی و املاکی خود، مقدار ۵۰۰ میلیارد تومان به شهر تهران و مناطق دیگر، کمک هزینه‌ای نموده و در جهت رشد و ارتقای شهر تهران نقش مؤثری را ایفا می‌نماید.

۲- آقای مهندس جاوید چه میزان از درآمدهای

حاصل از منطقه یک، به این منطقه اختصاص می‌یابد؟

تقریباً مجموع هزینه‌های عمرانی، جاری و املاکی منطقه در طول سال، قریب به ۴۰۰ میلیارد تومان بوده که با توجه به این که درآمد منطقه یک، حدود ۹۰۰ تا ۱۰۰۰ میلیارد تومان است، می‌توان گفت در مجموع منطقه یک نزدیک به ۵۰۰ میلیارد تومان به سایر مناطق کمک می‌نماید. شایان ذکر است که درآمدهای شهرداری به دو صورت درآمدهای نقدی و غیرنقدی می‌باشد، آمار و ارقامی که به آن‌ها اشاره گردید از کل درآمدهای نقدی، غیرنقدی یا تهاتری شهرداری منطقه یک است.

۳- با بررسی انجام گرفته در مورد درآمدهای

شهرداری‌ها، به‌ویژه شهرداری تهران در سال‌های گذشته، مشخص گردیده که عمده درآمد شهرداری‌ها از محل فروش تراکم و مالیات بر ساخت‌وساز بوده است؛ آقای جاوید لطفاً اقدامات انجام شده در این زمینه و در راستای حفظ حریم کمربند شهری منطقه یک را تشریح نمایید.

اگر بخواهیم به‌طور مستند موضوع را تحلیل نماییم، واقعیت این است که منطقه یک، از نظر جمعیتی، منطقه کم تراکمی به شمار می‌رود، زیرا اگر وسعت منطقه یک و وسعت محدوده و جمعیت آن را در نظر بگیریم، حتی بدون در نظر گرفتن وسعت بسیار زیاد حریم منطقه یک، جمعیت این منطقه در حدود ۴۰۰ هزار نفر می‌باشد در حالی که در شهر تهران مناطقی وجود دارد که با وسعتی نزدیک به وسعت منطقه یک، دارای جمعیتی دو برابر این منطقه هستند؛ به‌عنوان مثال منطقه پنج. اما آن عاملی که سبب گردیده تا منطقه یک به‌عنوان منطقه‌ای پرتراکم از نظر جمعیتی در نظر گرفته شود، بر خلاف آمار علمی، تراکم ساخت‌وسازها در بعضی از نقاط خاص و مورد اقبال عمومی منطقه یک، مانند مناطق فرشته و الهیه می‌باشد.

۱- ویژگی‌های منطقه یک شهرداری تهران را

از نظر ساختار شهری، عمرانی، درآمدی و هزینه‌ای تشریح نمایید.

منطقه یک شهر تهران با جمعیتی بالغ بر ۴۰۰ هزار نفر و وسعتی بالغ بر ۶۰ کیلومتر مربع و ۲۰۰ کیلومتر مربع حریم، یکی از وسیع‌ترین مناطق شهر تهران محسوب می‌شود و با توجه به این که این منطقه در شمالی‌ترین نقطه شهر تهران واقع گردیده و از نظر طیف ساکنان و شهروندان و نیز نخبگان سیاسی، اجتماعی و هنری که در این منطقه ساکن می‌باشند، دارای ویژگی‌های حائز اهمیت و ممتازی است. به‌گونه‌ای که از نظر پتانسیل‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی، حضور این نخبگان و طیف ساکنانی که به آن‌ها اشاره شد، قابلیت‌های درخور توجهی را از نظر پیشرفت و توسعه به منطقه یک اعطا نموده است. از نظر درآمدی و هزینه‌ای هم Ternover^(۱) مالی شهرداری منطقه یک قریب به ۱۵۰۰ میلیارد تومان در سال می‌باشد که حدود ۱۰۰۰ میلیارد تومان درآمد و ۵۰۰ میلیارد تومان شامل هزینه می‌باشد. بنابراین با این شیوه مشخص می‌شود که

زمانی که از حاشیه بزرگراه شهید صدر عبور می‌نمایید، به منظر شمالی خود که نگاه می‌کنید، برج‌های مرتفع متعددی را خواهید دید که عموماً در دهه ۷۰ و بر اساس سیاست‌های شهرداری تهران در آن منطقه احداث گردیده است و به‌طور خودکار در رسوب ذهنی شهروندان، این مسئله ایجاد خواهد شد که کل منطقه یک، همانند منطقه الهیه می‌باشد، در حالی که واقعیت چیز دیگری است، زیرا در منطقه یک، مناطق ویلایی‌نشین، مناطق خوش‌نشین، باغات سرسبز و وسیع مانند منطقه درکه، اوین و بخش‌هایی از ولنجک، مناطق مرتفع برج‌نشین مانند الهیه، زعفرانیه و مناطق دارای تعادل سکونتی و تعدد طبقات ساختمانی مانند نیاوران، کاشانک، آجودانیه، اقدسیه و ازگل و بخش‌هایی هم مانند شهرک‌های شهید محلاتی و قائم که دارای تعادل سکونتی می‌باشند، وجود دارد. بنابراین این منطقه دارای ترکیبی از این سکونتگاه‌ها می‌باشد و از منظر دیگر متوسط متراژ واحدهای مسکونی در منطقه یک، بیش از دیگر مناطق شهر تهران است؛ (یعنی اگر یک برج بلند مرتبه که متراژ آن ۲۰۰۰۰ متر مربع باشد را در منطقه یک در نظر بگیریم، جمعیت‌پذیری و سکونت‌پذیری آن با توجه به تعداد کمتر واحدهای مسکونی و به دلیل بزرگ بودن واحدها و نیز طیف سنی ساکنان و بعد جمعیتی خانوارها که با توجه به ویژگی‌ها و ساختارهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی منطقه، نسبت به متوسط شهر کمتر است) بنابراین این مسئله که روند نوسازی و توسعه شهری در منطقه یک منجر به آسیب‌های زیرساختی به سطح شهر می‌گردد، نگران‌کننده نخواهد بود. البته شایان ذکر است که شهرداری تهران و مجموعه مدیریت شهری از رشد بی‌برنامه و بدون ضابطه ساخت‌وساز در مناطقی مانند الهیه (دهه ۷۰) دفاع نکرده، اما متوقف نمودن رشد و نوسازی شهر را هم به صلاح آینده منطقه یک و شهر تهران نمی‌داند، به ویژه این که در حال حاضر هم در منطقه یک، بافت‌ها و ساختمان‌های فرسوده متعددی وجود دارد که به سبب قدمت زیاد و ناپایداری‌شان، در معرض آسیب‌های طبیعی زیادی قرار دارند، بنابراین نوسازی این بافت‌ها به صورت بلوک‌ها و تک پلاک‌های فرسوده می‌تواند در ارتقای ایمنی محیطی و بهبود بصری محیط زندگی نقش مؤثری را در این منطقه ایفا نماید. به‌ویژه این که بسیاری از این

املاک فرسوده نیازمند نوسازی هستند، زیرا کوچه‌های واقع در منطقه یک، به صورت کوچه باغ بوده و دارای تعریض می‌باشند که در نتیجه، بهسازی این کوچه‌ها صرفاً با نوسازی واحدهای فرسوده موجود در حاشیه این معابر مقدور است. به‌طور کلی به اعتقاد بنده نوسازی واحدهای فرسوده و قدیمی با داشتن یک طرح و برنامه مشخص و جامع و پرهیز از اقدامات سلیقه‌ای و بی‌ضابطه، راهکار مناسبی برای رشد و توسعه منطقه می‌باشد.

در مورد فروش تراکم نیز نکته حائز اهمیت این است که فروش تراکم مجاز نکته‌ای منفی به شمار نمی‌رود، یعنی اگر شهرداری تهران براساس ضوابط، معیارها و بررسی‌ها و با توجه به بافت شهرسازی و در جهت توسعه و نوسازی ساختمان‌های فرسوده اقدام به صدور مجوز نماید و گذاری تراکم در چنین حالتی اعم از تراکم تجاری، مسکونی و سایر کاربری‌های مورد نظر، اقدام منفی تلقی نخواهد شد، بلکه این اقدام زمانی منفی خواهد بود که در یک نقطه محدود، اجازه ساخت ساختمان‌های متعدد بلندمرتبه‌ای را بدهیم بی‌آن که سرانه‌های خدماتی و هم‌چنین زیرساخت‌های مواصلاتی و سایر زیرساخت‌های لازم در آن نقاط تأمین شده باشد. بنابراین با این توصیف، می‌توان گفت که فروش تراکم به تنهایی نه اقدامی منفی به شمار می‌رود نه اقدامی مثبت، بلکه باید مشخص شود که در کجا و در چه محلی و با چه مقدار و میزان و شرایطی این عمل صورت گرفته تا در مورد مثبت و منفی بودن آن قضاوت نماییم.

نوسازی واحدهای فرسوده و قدیمی با داشتن یک طرح و برنامه مشخص و جامع و پرهیز از اقدامات سلیقه‌ای و بی‌ضابطه، راهکار مناسبی برای رشد و توسعه منطقه می‌باشد

۴- آقای جاوید با توجه به بحث خودکفایی شهرداری‌ها و ارائه خدمات به شهروندان و اداره شهر به‌وسیله شهرداری، دیدگاه جنابعالی در مورد اخذ مالیات‌های محلی به وسیله شهرداری‌ها چیست؟ آیا امکان اجرای چنین طرحی در تهران وجود دارد؟ اگر نیم‌نگاهی به هزینه‌های شهر تهران داشته باشیم،

با توجه به جمعیت ۸ میلیونی تهران، سالیانه نیازمند هزینه کردن مقدار ۱۰۰۰۰ میلیارد تومان خواهیم بود تا قادر باشیم وضعیت نسبتاً مطلوبی را که شهر تهران در حال حاضر داراست، حفظ نموده یا وضعیت مطلوب‌تری را برای آن فراهم نماییم. حال اگر این مبلغ ۱۰۰۰۰ میلیارد تومان را بر تعداد ۸ میلیون نفر جمعیت شهر تهران تقسیم نماییم، مشخص خواهد شد که شهرداری تهران جهت تأمین هزینه‌های اداره شهر (هزینه‌های جاری و عمرانی) باید به طور متوسط از هر شهروند تهرانی ماهیانه مبلغ ۱۰۰ هزار تومان به‌عنوان مالیات محلی و عوارض دریافت نماید. با توجه به این که این رقم تقریباً ۲ برابر مقداری است که دولت به هر شهروند ایرانی در هر ماه بابت هدفمندی‌سازی یارانه‌ها و افزایش قیمت حامل‌های انرژی پرداخت می‌نماید. بنابراین به نظر بنده هنوز زمینه‌سازی فکری و اقتصادی لازم، در شهرها و کلان‌شهرها و به‌ویژه کلان‌شهر تهران صورت نگرفته که بتوانیم در بخش درآمدهای پایدار و مالیات‌های شهری از هر شهروند به طور متوسط ۱۰۰ هزار تومان به صورت ماهانه و یا از هر خانوار شهری به طور میانگین ۴۰۰ هزار تومان دریافت نماییم. به این ترتیب این زمینه‌سازی فکری و اقتصادی کلید موضوع تراکم و نیز مرز بین مالیات‌های محلی و درآمدهای پایدار و ناپایدار می‌باشد. پس لازم است که زیرساخت‌های لازم برای این که هر خانوار بین ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان به صورت ماهیانه به شهرداری مالیات پرداخت نموده و این که این مقدار، در سبد هزینه‌های خانوار و در درآمد و هزینه‌های آن‌ها تعریف گردد، فراهم شود یا به عبارتی تولید و توزیع در شهر به گونه‌ای متناسب باشد که مقدار ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان هزینه را هر خانوار به‌عنوان هزینه زندگی شهری و شارژ شهر به شهرداری تهران پرداخت نماید. اما بنده معتقدم که جهت تأمین هزینه‌های شهر و حفظ شهر مطلوب‌تر، موظفیم که در شهر بارگذاری نموده و روند نوسازی آن را با ایجاد پروژه‌های محرک توسعه پیگیری نماییم. البته طبیعی است زمانی که دولت محترم و منابع ملی به کمک مدیریت کلان‌شهرها و به‌ویژه تهران آمده و مقدار ۱۰۰۰۰ میلیارد تومان هزینه مورد نیاز را از منابع ملی به مدیریت شهری تخصیص دهند، در آن هنگام قادر خواهیم بود که شهری ایده آل و رشد یافته را کاملاً بر مبنای ضوابط علمی

و با رعایت دقیق استانداردها، بدون نگرانی از این که بخشی از اقدامات ما، در آینده خطراتی را برای شهر و شهروندان ایجاد نماید، پایه‌گذاری نماییم. با توجه به موارد و مطالب بیان شده، می‌توان گفت که هنر مدیران شهری در چند سال اخیر در این بوده که درآمدهای شهرداری را به حدود ۷۰۰۰ تا ۸۰۰۰ میلیارد تومان افزایش داده و قریب به ۸۰ درصد از مقدار ۱۰۰۰۰ میلیارد تومانی را که مقدار مورد نیاز اداره شهر می‌باشد، محقق نموده‌اند، بی‌آن که مجموعه مدیریت شهری، شهرداری تهران و شورای اسلامی شهر تهران جهت تأمین هزینه‌ها بر خانوارها فشار آورده و یا از منابع دیگری، این هزینه‌ها را تأمین نماید.

جهت تأمین هزینه‌های شهر و حفظ شهر
مطلوب‌تر، موظفیم که در شهر بارگذاری
نموده و روند نوسازی آن را با ایجاد پروژه‌های
محرک توسعه پیگیری نماییم

۵- نظر شما در مورد فلسفه طرح ناحیه محوری و نیز مزایای این طرح، در رابطه با اداره بهتر شهر تهران چیست؟ آیا برنامه‌هایی که برای این طرح در نظر گرفته شده بود، محقق گردیده است؟
پیش از ابلاغ و اجرای طرح ناحیه محوری، عموماً تمرکز فعالیت‌های نواحی ۱۲۳ گانه شهر تهران بر حوزه خدمات شهری بود. البته حوزه خدمات شهری حوزه بسیار حائز اهمیت است و شاید وظیفه اصلی و زیرساختی شهرداری تهران و شهرداری‌ها و نیز مدیریت شهری در هر شهری از جمله تهران، رسیدگی به امور شهری، بهبود و ارتقای نظافت و کیفیت زندگی و فضای سبز و به طور کلی ارتقای خدمات شهری می‌باشد و به عبارتی امروز هم وظیفه اصلی نواحی ۱۲۳ گانه بعد از اجرای طرح ناحیه محوری، هم‌چنان رسیدگی به حوزه خدمات شهری و ارتقای کیفیت محیط زندگی شهر و شهروندان بوده، اما با توجه به حوزه‌های متنوع شهرداری و گوناگونی فعالیت‌ها و طیف گسترده مخاطبان شهری شهرداری، صرفاً اختصاص وظیفه خدمات شهری به نواحی، متناسب با ساختار شهرداری در آن مقطع نبود و این تدبیر هوشمندانه شهردار محترم تهران جناب آقای دکتر قالیباف و ابلاغ اجرای طرح ناحیه محوری و ارتقای وظایف نواحی از حوزه صرف خدمات شهری به نهاد



اجتماعی و خدماتی و یا به عبارتی ایجاد ادارات اجتماعی و فرهنگی، اداره فنی و ترافیک، اداره شهرسازی و اداره مالی و اداری در نواحی سبب شد که پوست‌اندازی مجددی در نقطه ثقل پایه خدمات‌رسانی شهرداری به شهروندان، ایجاد گردیده و در واقع شهروندان در حوزه‌های متنوع دیگری به‌ویژه در حوزه‌های اجتماعی و فرهنگی و شهرسازی هم از خدمات شهرداری در نواحی بهره‌مند شوند. به طور کلی بنده مجموع اقداماتی را که در طرح ناحیه محوری صورت گرفته است و موجب ارتقای ظاهر خدمات شهرداری در نواحی به شهروندان و افزایش شأن اجرایی نواحی گردیده را مثبت ارزیابی می‌کنم و فکر می‌کنم که در مجموع تاکنون حدود ۶۰ تا ۷۰ درصد از اهداف طرح ناحیه‌محوری محقق گردیده است و امیدواریم در آینده این روش هم‌چنان ادامه و ارتقا یابد.

۶- آقای مهندس شعار سازمان انسانی به جای انسان سازمانی یعنی چه؟

به نوعی، راهبردی که شهردار محترم تهران در ابتدای حضور خود در شهرداری تهران بیان نمودند مبنی بر این که شهرداری از یک سازمان صرفاً خدماتی به یک نهاد اجتماعی و خدماتی تبدیل شود، در راستای این شعار می‌باشد. در واقع مبنا و هدف این است که سازمان‌ها باید خود را همراه با ذی‌نفعان خود تعریف نموده و آن‌خلاء و فاصله بین خدماتی که سازمان‌ها ارائه می‌نمایند با نیاز واقعی شهروندان پوشش داده شود. بنابراین سازمانی در این راستا موفق خواهد بود که در ابعاد درون سازمانی به همکاران و پرسنل خود به صورت مادی و معنوی رسیدگی کند که این مزایا و مشوق‌ها سبب ایجاد زمینه‌هایی در پرسنل گردیده تا بتوانند خدمات پایداری را به ذی‌نفعان برون سازمانی ارائه دهند که البته شهرداری تهران در سال‌های اخیر سعی نموده تدابیر لازم را در این مسیر با برنامه‌ریزی‌های جامع و دقیق اتخاذ و اجرایی نماید.

۷- بزرگ‌ترین پروژه عمرانی منطقه را نام برده و بیان نمایید که پیشرفت‌های فیزیکی این پروژه در چه مرحله‌ای است؟

بزرگ‌ترین پروژه عمرانی شهر تهران و به عبارتی اولویت اول پروژه‌های عمرانی شهرداری تهران در حال

حاضر در منطقه یک و سه تعریف شده که این پروژه همان پروژه احداث تونل نیایش و بزرگراه طبقاتی صدر است و البته این پروژه جزو پروژه‌های شهری به شمار می‌رود چون ابعاد آن از یک پروژه در منطقه یک فراتر بوده اما بالطبع منطقه یک به شدت درگیر همین پروژه بوده و به عبارتی اولویت اصلی پروژه‌های منطقه یک، همین پروژه می‌باشد. به گونه‌ای که اگر شهروندان از محور خیابان قیصریه، محور خیابان شهید اندرزگو، خیابان فرمانیه و خیابان نارنجستان و بزرگراه ارتش عبور نمایند، شاهد حفاری‌های زیادی در این منطقه می‌باشند که اگرچه باعث ایجاد برخی دشواری‌ها برای شهروندان گردیده، اما یکی از مزایای بارز این حفاری‌ها این است که کل پست برق فشار قوی ریفیوژ میانی بزرگراه شهید صدر با این حفاری‌ها در حال انتقال به زیرزمین می‌باشد و بعد از تکمیل این شبکه حفاری و احداث این تونل شهری، در واقع شبکه فشار قوی و ریفیوژ میانی بزرگراه شهید صدر جمع‌آوری گردیده و گام اول در مسیر اجرای بزرگراه طبقاتی صدر و رفع معارضین آن برداشته خواهد شد. از طرفی تملک املاک معارض در مناطق یک و سه در حال پیگیری می‌باشد و هم‌چنین جداسازی جداره میانی بزرگراه شهید صدر جهت تجهیز کارگاه پیمانکاری انجام گردیده و به سرعت در حال پیگیری است که ان‌شاءالله این پروژه عظیم شهری پیش رفته تا در سال‌های آینده شهروندان تهرانی و شهروندان مناطق یک و سه از آن خدمات بهره‌مند گردند.

راهبردی که شهردار محترم تهران در ابتدای حضور خود در شهرداری تهران بیان نمودند، مبنی بر این است که شهرداری از یک سازمان صرفاً خدماتی به یک نهاد اجتماعی و خدماتی تبدیل شود

در مقیاس درون منطقه‌ای نیز احداث بوستان بزرگ گلابدره در حال انجام است که فاز اول آن در سال جاری به بهره‌برداری خواهد رسید. هم‌چنین توسعه سراهای محله و توسعه ساختمان‌های اجتماعی و فرهنگی در محله‌ها که زمینه ساز اجرای طرح مدیریت محله می‌باشد نیز در حال پیگیری و اجراست. توسعه زیرساخت‌های عمران شهری از جمله آسفالت معابر منطقه هم از جمله اولویت‌ها



و برنامه‌های سال جاری می‌باشد، زیرا به طور میانگین کیفیت و کمیت آسفالت در منطقه یک نسبت به دیگر مناطق دارای کمبودهایی بوده که در نظر داریم در سال ۹۰ و ۹۱ با توزیع بسیار وسیع و حجیم آسفالت در منطقه، این خلاء را پوشش دهیم. به طوری که در چهار ماهه اول سال جاری با توزیع ۱۲۰ هزار تن آسفالت در معابر منطقه توانسته‌ایم همواره رتبه اول یا دوم را در بین مناطق به خود اختصاص دهیم و سعی ما بر این است که این جایگاه را تا پایان سال ۹۱ به طور پیوسته حفظ نماییم.

۸- با توجه به پتانسیل‌ها و قابلیت‌های مطرح گردشگری موجود در منطقه یک، اقدامات انجام گرفته در جهت توسعه اقتصاد گردشگری منطقه را تشریح نمایید.

به دلیل وجود موقعیت مناسب جغرافیایی این منطقه در خط‌الرأس شهر تهران از یک سو و وجود ارتفاعات مورد اقبال عمومی گردشگران از سوی دیگر، منطقه یک دارای قابلیت‌های بسیاری در جذب گردشگران می‌باشد، بر این مینا شهرداری منطقه یک در حال برنامه‌ریزی و پیگیری دو برنامه و طرح در این زمینه می‌باشد:

۱- ایجاد زیرساخت‌های مناسب برای استفاده بهینه گردشگران از مواهب طبیعی که در منطقه یک وجود دارد، از جمله: اجرای طرح بهسازی و ساماندهی رود دره‌ها که در این راستا، رود دره درکه، رود دره ولنجک و رود دره دارآباد در حال اجرای پروژه‌های بهسازی و ساماندهی است و بعد از اجرای این پروژه‌ها حاشیه این رودخانه‌ها و بستر آن‌ها نیز مناسب‌سازی خواهد شد. برای استفاده مطلوب‌تر خانواده‌ها، شهروندان و گردشگران، که خوشبختانه استقبال بسیار خوبی هم از سوی آنان نسبت به فازهای اجرایی شده، این پروژه‌ها صورت گرفته است، از جمله رود دره ولنجک در شمال و جنوب محور مقدس اردبیلی. علاوه بر این، شهرداری منطقه یک در محورهای کوهستانی منطقه نیز با اجرای طرح‌های بهسازی و ساماندهی کوهپایه‌ها از جمله احداث بوستان نیلوفر در دره رحمان آباد، احداث بوستان گلاب‌دره در دره گلاب‌دره، احداث پیاده راه گردشگری آبک در تپه‌ها و ارتفاعات آبک و با طراحی پیاده راه سوهانک در محل تنگه سوهانک سعی نموده زمینه

استفاده مطلوب‌تر کوهنوردان، گردشگران و خانواده‌ها را از مواهب طبیعی، چه رودخانه‌ها و چه کوهپایه‌های منطقه، فراهم نماید.

۲- استقبال از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در توسعه زیرساخت‌های گردشگری، که آن را در اولویت برنامه‌های منطقه قرار داده‌ایم، از جمله: حمایت از توسعه مراکز رفاهی و تفریحی در کوهستان‌های منطقه، شهربازی‌ها و هم‌چنین مساعدت در اخذ مجوز احداث هتل‌ها و تأسیسات زیرساختی گردشگری، که در جلسه اخیر کمیسیون ماده ۵، احداث یک هتل آپارتمان در الهیه مصوب گردیده و مورد موافقت قرار گرفت، علاوه بر این احداث یک هتل ۵۰ طبقه در نیاوران نیز در برنامه‌های منطقه می‌باشد که بعد از ارائه طرح به وسیله سرمایه‌گذار بخش خصوصی، جهت سیر مراحل تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارائه خواهد گردید. هم‌چنین احداث یک هتل بیمارستانی^(۳) در منطقه درکه، در زمینی به مساحت ۳ هکتار که متعلق به شهرداری است، از دیگر برنامه‌های شهرداری منطقه یک می‌باشد، ضمن این که احداث پیاده راه دربند و برنامه‌ریزی در جهت مدیریت ترافیک در منطقه در که و دربند نیز، از برنامه‌های دیگری است که شهرداری منطقه یک در جهت بهبود جذب گردشگران در حال انجام آن می‌باشد.

۹- با توجه به اجرایی شدن سیستم حسابداری تعهدی در شهرداری تهران، مزیت‌های برقراری این سیستم و بودجه‌بندی عملیاتی که نتیجه اجرای این سیستم می‌باشد، چه مواردی است؟

در سال‌های اخیر، اقدامات مطلوبی جهت شفاف‌سازی تعاملات و تبادلات شهرداری تهران در حوزه‌های مالی و حسابداری صورت گرفته که پیشنهاد، اجرا و تثبیت سیستم حسابداری تعهدی در شهرداری تهران یکی از این اقدامات مثبت به حساب می‌آید. شهرداری تهران همواره به دلیل ماهیت کار شهرداری و تعاملات شهرداری با سرمایه‌گذار و شهروندان با واژه‌ای به نام تهاتر مواجه بوده و می‌باشد، ولی آنچه حسابداری تعهدی را در سال‌های اخیر به صورت ممتاز جلوه داده، در زمینه ثبت و ضبط، شفاف‌سازی و در نظر گرفتن این مبادلات غیرنقدی یا تعاملات با

عنوان تهاتر در حسابها و ترازنامه‌های عملکرد مالی شهرداری‌های مناطق، سازمان‌ها و شرکت‌ها در سطح شهرداری تهران است که این امر یکی از اقدامات مثبتی به شمار می‌رود که می‌توان گفت یکی از عوامل افزایش مقدار بودجه شهرداری تهران به رقم حدود ۸۰۰۰ میلیارد تومان، همین بحث اجرای حسابداری تعهدی و شفاف‌سازی مالی صورت گرفته می‌باشد، چرا که قریب به نیمی از این مقدار، مربوط به بودجه غیرنقدی و تهاتری شهرداری تهران می‌باشد که قبل از آن، زمینه لازم جهت ثبت و ضبط آن‌ها وجود نداشته است و با انجام این عمل، تالی فاسدهای مترتب بر این موضوع نیز کاهش یافته و در نتیجه شفافیت مالی در شهرداری افزایش پیدا کرده است. بنابراین در ادامه این روند موضوع هزینه تمام شده، یکی از موضوعات حائز اهمیت خواهد بود. البته هزینه تمام شده از نگاه بنده، هزینه تمام شده unique و مقیاس پایه می‌باشد، به عبارتی برای هر اقدام مدیریت شهری لازم است که یک مقیاس و پایه جهت هزینه پایه در نظر گرفته شود تا هزینه‌های تمام شده پروژه‌ها را با آن مقیاس پایه، مورد مقایسه قرار دهیم. البته یک دامنه انعطاف‌پذیری در این موضوع وجود خواهد داشت، زیرا دامنه جغرافیایی، فیزیکی، تراکم جمعیتی، تفاوت معابر، فصل کاری و غیره، جزو عواملی هستند که سبب تفاوت در هزینه‌ها خواهند شد که این تفاوت باید در حد کنترل شده و محاسبه شده‌ای حفظ گردد. بنابراین اگر این دو اقدام توأمان مدیریت شود، زمینه اولیه اجرای بودجه عملیاتی در شهرداری تهران فراهم خواهد شد. البته نباید فراموش کنیم که جنس کار شهرداری و مدیریت شهری انعطاف‌پذیر و به لحظه است و شاید با برخی از ادارات و سازمان‌های دیگر متفاوت باشد یعنی در بعضی از مواقع، اقداماتی اجتناب‌ناپذیر وجود دارد که شهرداری اقدام به انجام آن‌ها می‌نماید در حالی که در برنامه‌ها و بودجه‌ها پیش‌بینی نشده، اما لازم است میزان و حجم این اقدامات در بودجه شهرداری کنترل گردیده و مقدار و میزان آن، به مقدار مشخص و

معینی باشد. درآمدی و هزینه‌ای بودن شهرداری یکی از مواردی است که شهرداری‌ها و به‌ویژه شهرداری تهران را از سایر ارگان‌ها و سازمان‌ها متمایز می‌سازد، چرا که عموماً ارگان‌ها و سازمان‌های کشور یا درآمدی هستند و یا هزینه‌ای، به عبارتی مثل وزارت نفت، منبع تأمین بودجه عمومی کشور بوده و یا مانند وزارت راه و شهرسازی، مصرف‌کننده این منابع می‌باشند. اما شهرداری تهران باید خود، منابع مالی مورد نیاز را برای هزینه کردن، از شهروندان استحصال نموده و این مقدار را به صورت پروژه‌های عمرانی و جاری هزینه نماید و این هزینه‌ای - درآمدی بودن شهرداری تهران Turnover مالی شهرداری را به دو برابر افزایش داده و مقدار ۱۵۰۰۰ میلیارد تومان را که با بودجه عمرانی سال‌های گذشته کشور قابل مقایسه می‌باشد، به شهرداری تهران تحمیل می‌نماید که به تدریج با ایجاد زمینه‌هایی از جمله برقراری سیستم حسابداری تعهدی و شفاف‌سازی مالی، ایجاد بودجه‌ریزی شفاف‌تر فراهم خواهد شد ولی آن چیزی که در شهرداری حائز اهمیت می‌باشد این است که بودجه اولیه باید در بحث اجرایی همراه مدیر اجرایی بوده و انعطاف‌پذیری لازم را جهت اجرای تصمیمات آنی داشته باشد، اما همان‌گونه که اشاره شد میزان آن باید کنترل شده باشد که فکر می‌کنم به طور طبیعی و قانونی سالیانه به میزان ۱۰ درصد، اختیار انعطاف بودجه وجود دارد، اما به اعتقاد بنده اگر این میزان به ۳۰ درصد افزایش یابد مشکلات اجرایی شهروندان به نحو مطلوب‌تری حل خواهد شد.

پی‌نوشت

۱ - برگشت، حجم معاملات، تغییر و تبدیل

دیدگاه Viewpoint

مصاحبه با مهندس محمدرضا توسلی
(مدیر عامل شرکت سرمایه‌گذاری شهر)
نقش سرمایه‌گذاری شهری در
توسعه و رونق اقتصاد شهری

An Interview with Mohammad Reza
Tavassoli (Engineer)
(The Managing Director of Shahr
Investment Company)

The Role of Urban Investment in the Development of Urban Economics



مقدمه □

از مهمترین مؤلفه‌های سرمایه‌گذاری، فراهم آوردن بسترهای امنیت سرمایه‌گذاری است و مدیریت شهری، نقش بسزایی را در ایجاد این مهم ایفا می‌نماید. اگر مجموعه مدیریت شهری بتواند در دنیای رقابتی، نقاط قوت و ضعف شهر خود را بشناسند و در صدد تقویت مزایای رقابتی آن برآید، از این رهگذر شهر می‌تواند نقطه قابل اتکایی در شبکه جهانی شهرها بیابد و کارکردهای خود را در نظام سرمایه‌داری بین‌الملل بهبود بخشد. بدین ترتیب می‌توان گفت که «مدیر شهری» با «مدیر شهرداری» تفاوت‌های بسیاری دارد؛ اولی مسئول ارتقای قابلیت‌ها و توانمندی‌های شهر و شهرنشینان است، در حالی که دومی بیشتر مجری است و پاسخگویی آن تنها محدود به نحوه عملکرد است نه نتایج و پیامدها. بسیاری معتقدند که جامعه آینده، جامعه‌ای شهرنشین خواهد بود. بنابراین، به جای این که شهرها، مکان‌هایی بی‌ثمر برای سرمایه‌گذاری اقتصادی یا تراکم کارگران بیکار با انبوه مشکلات اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی باشند، باید به مراکز رشد و پویایی اقتصادی و اجتماعی در چارچوب ملی، بدل شوند تا آفرینش‌گر فرصت‌هایی ارزنده برای رفاه و پیشرفت نه تنها جمعیت ساکن در آن، بلکه جمعیت تمامی کشور باشند. بر این مبنا، وظایف کنونی مدیریت شهری (صرف نظر از تنوع و اختلاف در نظام‌های اجتماعی و سیاسی گوناگون) تنها به مواردی از قبیل برنامه‌ریزی، خدمات‌رسانی، مدیریت فرهنگ محلی، انجام پروژه‌های عمرانی و... محدود نمی‌شود، بلکه جهت‌دهی فعالیت‌های شهری و ترسیم چشم‌انداز شهر در راستای