

## درآمدهای پایدار؛ چالش مدیریت شهری در تحقق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ (با تاکید بر درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری و مشارکت شهروندان در شهر تهران)

زیر نگرین تاجی\* - استادیار دانشکده اقتصاد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

هومان حسینی - کارشناس ارشد حقوق، تهران، ایران.

فاطمه حسینی - کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، تهران، ایران.

### Sustainable Revenue, urban management challenges in realizing Vision 1404 (With an emphasis on revenues from investment and participation of citizens in Tehran)

Lack of attention to the problem of identifying and increasing sustainable revenues in major cities as Tehran is one of the major challenges in our way toward targets on sustainable management of urban areas in Vision 1404 Act. Section 5 of Tehran Master Plan, which is titled by Economic Development Of The City Of Tehran, emphasize on The issue of sustainable alternative sources of revenue to cover the expenses of city and at the same time it necessitate a steady decrease in the share of revenue from residential construction (density and barter sales). One of the sustainable sources of revenue in municipal management is revenue from investments and participations. This article, based on provided data by the Investment organization of the Tehran Municipality explores this issue in period of 1382-1388. The results showed that during the period, about 50 projects have been reached to the stage of contract and only 5 of them (only 10% of projects) have been operated. About 20 projects, which have reached to their completion due date are still on construction phase and 14 projects are in designing phase yet. It should be mentioned, the value of collaborative projects during 1389 and the first six months of 1390 have seen significant growth that is a good sign for the future managers of Tehran Municipality.

**Keywords:** Sustainable Revenue, Vision 1404, partnerships and investments, Tehran Municipality, Municipal Management.

### چکیده

عدم توجه کافی به مسئله شناسایی و افزایش منابع درآمدهای پایدار در کلان شهرها و از جمله شهر تهران، یکی از چالش‌های مهم پیش‌روی تحقق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ در حوزه مدیریت پایدار شهری است. بند ۵ طرح جامع شهر تهران، با عنوان توسعه اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران، بر موضوع جایگزینی منابع پایدار درآمدی برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد حاصل از ساخت‌وساز مسکونی (فروش تراکم و تهاتر) تاکید دارد. در این میان، درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی به عنوان یکی از منابع تأمین درآمدهای پایدار شهری نیز مورد توجه کافی قرار نگرفته و این مقاله به بررسی این موضوع، بر اساس آمارهای ارائه شده توسط سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران طی سال‌های ۸۸-۱۳۸۲ پرداخته است. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که طی دوره مذکور، حدود ۵۰ پروژه به مرحله عقد قرارداد رسیده که تنها ۵ پروژه (به عبارتی دیگر تنها ۱۰ درصد کل پروژه‌ها) و آن‌هم بعد از پایان تاریخ اتمام خود به مرحله بهره‌برداری رسیده‌اند. حدود ۲۰ پروژه، با وجود پایان تاریخ اتمام، هنوز در مرحله انجام و همچنین ۱۴ پروژه دیگر هنوز در مرحله طراحی بوده و احتمال انجام آن‌ها بسیار کم می‌باشد. لازم به ذکر است، ارزش قرارداد پروژه‌های مشارکتی طی سال‌های ۱۳۸۹ و شش ماهه اول ۱۳۹۰ نسبت به سال‌های گذشته رشد قابل توجهی داشته‌اند که این نوید از یک خبر خوب برای مدیران ارشد شهرداری تهران در آینده می‌دهد.

**واژگان کلیدی:** درآمدهای پایدار، سند چشم‌انداز ۱۴۰۴، مشارکت و سرمایه‌گذاری، شهرداری تهران، مدیریت شهری.

## ۱- مقدمه

چشم‌انداز که ترجمه لغت Vision می‌باشد، به معنی تصویری از آینده‌ای است که در ذهن افراد مجسم می‌شود. در مطالعات مختلف، تعاریف متعددی از چشم‌انداز ارائه می‌شود که یکی از کامل‌ترین آن‌ها عبارت است از: آمیزه‌ای از ارزش‌ها و داوری‌های مبتنی بر ایدئولوژی و واقعیت‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی برای ارائه تصویری مطلوب، آرمانی و قابل دستیابی از آینده است که همانند چراغی در افق بلندمدت، فراروی جامعه قرار داشته و دارای ویژگی‌های نظیر جامع‌نگری، آینده‌نگاری، ارزش‌گرایی و واقع‌گرایی است.

در سال ۱۳۷۸ بحثی تحت عنوان افق آینده کشور در دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام آغاز شد و در حین انجام تحقیق و مطالعه پیرامون این موضوع، به اهمیت «تدوین، طراحی و ارائه چشم‌اندازی» برای برنامه‌ریزی و مدیریت بهتر کشور پی برده شد و از این‌رو، تدوین چشم‌انداز برای تمام بخش‌ها، به عنوان یک ضرورت در سطح مدیریت کلان کشور مطرح گردید (چشم‌انداز ۱۴۰۴، ۱۳۸۳). مجمع تشخیص به عنوان متولی انجام این مهم، کمیسیونی از اعضای خود را مامور تدوین چشم‌انداز ۲۰ ساله نمود و طی یکسال، چشم‌انداز پیشنهادی را تدوین، که در سال ۱۳۸۲ به سه قوه ابلاغ شد. دولت و قوای دیگر موظف شدند که اجرای چشم‌انداز ۲۰ ساله را از سال ۱۳۸۴ آغاز نمایند.

از جمله موضوعاتی که در سند چشم‌انداز به آن توجه ویژه‌ای شده، شهر و زندگی شهری است. دستیابی به عدالت اجتماعی و همچنین ارتقای شرایط کار و زندگی شهری با تاکید و توجه بیشتر بر گروه‌ها و افراد کم‌درآمد، از اهداف عالی سند چشم‌انداز در حوزه شهری است. در این میان، شهر تهران به عنوان پایتخت ایران اسلامی مورد توجه ویژه‌ای قرار گرفته و برای آن اهداف ویژه‌ای نیز تعریف شده است. مطابق با سند چشم‌انداز بیست ساله نظام: تهران، جهان شهری فرهنگی، دانش بنیان با هویت اصیل ایرانی و اسلامی، زیبا، مقاوم، مرفه و معیار در دنیای اسلام است.

لازمه دستیابی به ویژگی‌های مذکور برای شهر تهران، دستیابی به توسعه پایدار شهری است. از ملزومات تحقق توسعه پایدار شهری (که در سطح شهرهای بزرگ کشور از جمله تهران کمتر مورد توجه قرار گرفته)، ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهر است. یکی از راه‌های کسب درآمدهای پایدار شهری، مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان در امورات شهر می‌باشد که این امر در بسیاری از شهرهای بزرگ و پیشرفته دنیا مورد توجه ویژه قرار گرفته است. این مقاله بدنبال ارزیابی وضعیت مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در شهر تهران است. بدین منظور، مقاله در چهار قسمت تهیه شده که قسمت اول؛ سند چشم‌انداز ۲۰ ساله جمهوری اسلامی ایران و مباحث مرتبط با مدیریت و توسعه شهری آمده در سند مذکور، قسمت دوم؛ ادبیات موضوع در خصوص توسعه پایدار شهری و همچنین نقش مشارکت‌های مردم در توسعه پایدار شهری، قسمت سوم؛ بررسی وضعیت کنونی درآمدهای شهرداری تهران و همچنین حجم و میزان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهروندان از کل درآمدهای شهر تهران و قسمت چهارم؛ شامل جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و همچنین ارائه راهکارهایی برای شناسایی و افزایش منابع درآمدی پایدار در شهر تهران است.

## مواد و روشها

از آن جا که هدف این تحقیق، توصیف عینی، واقعی و منظم میزان مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در شهر تهران می‌باشد، از روش تحقیق توصیفی<sup>۱</sup> استفاده شده است. زیرا در این روش سعی می‌شود تا آنچه هست را بدون هیچ‌گونه دخالت یا استنتاج ذهنی گزارش شود و نتایج عینی را از موقعیت بگیرد. تحقیق توصیفی، آنچه را که هست توصیف و تفسیر کرده و به شرایط یا روابط موجود، عقاید متداول، فرآیندهای جاری، آثار مشهود و یا روندهای در حال گسترش توجه دارد. همچنین اطلاعات و آمار مورد استفاده، از طریق آمارهای ارائه شده توسط سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری

1- Descriptive research method.

تهران برای سال‌های ۸۸-۱۳۸۲، جمع‌آوری شده است.

## ۱- مبانی نظری

### ۱-۱- سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ جمهوری اسلامی ایران

چشم‌انداز علاوه بر اینکه برانگیزاننده، هدایتگر و جهت‌دهنده جامعه و همچنین الهام‌بخش، وحدت‌آفرین و قابل‌فهم برای همه اقشار می‌باشد، از ویژگی‌هایی نظیر آینده‌نگری، واقع‌گرایی، ارزش‌گرایی و جامع‌نگری برخوردار می‌باشد و نسبت به وضع موجود چالش اساسی داشته و می‌کوشد تا عزم ملی، جهت تحقق اهداف عالی‌تر تعریف‌شده را فراهم کند. چشم‌انداز عاملی است که:

۱. اولاً؛ به هریک از مولفه‌های اصلی جامعه جهت می‌دهد و برای آن‌ها هدف تعیین می‌کند و  
۲. ثانیاً؛ مجموعه این عوامل را به هم پیوند داده و از آن‌ها یک نظام سازگار و همگرا و هم‌افزاینده ایجاد می‌کند (نژاد جوادی‌پور، ۱۳۸۸).

از موضوعاتی مورد توجه چشم‌انداز، مسائل و مشکلات پیش‌روی شهرها و همچنین حل این مسائل در کلان‌شهرها، بویژه شهر تهران است. تهران در افق چشم‌انداز ۱۴۰۴، جهان شهری با مرکز ثقل تحولات منطقه‌ای-جهانی و همچنین توانا در شکل بخشیدن به روابط و مناسبات سیاسی، اقتصادی، تجاری، فرهنگی و اجتماعی در منطقه است. ویژگی جهان شهری تهران از سه جنبه قابل بررسی و تامل است، نخست؛ تهران ۱۴۰۴ پایگاه رخدادهای برجسته فرهنگی و مرکز بین‌المللی گفت‌وگوی فرهنگ‌ها و ادیان خواهد بود، دوم؛ تهران ۱۴۰۴ پایگاهی برای صدور انقلاب اسلامی از طریق تولید و صدور فرآورده‌های فرهنگی جذاب با استفاده از منبع فرهنگی ایرانی و اسلامی خواهد بود و سوم؛ تهران ۱۴۰۴ پایگاهی جهان تراز برای فعالیت‌های تجاری-اقتصادی و علمی خواهد بود.

طی سال‌های گذشته، مدیران، متولیان و سیاست‌گذاران شهر تهران سعی کرده‌اند تا برنامه‌ها را متناسب با جایگاه و ویژگی‌های تعریف شده در چشم‌انداز، برای شهر تهران تدوین و تنظیم نمایند. از همین‌رو، اهداف تعریف شده

در طرح جامع، طرح تفصیلی و قانون برنامه پنج ساله شهرداری تهران، هماهنگ و هم‌سو با دورنمای تعریف شده در چشم‌انداز برای شهر تهران است.

لازمه حرکت به سمت اهداف تعریف شده بالا، دستیابی به شاخص‌های توسعه پایدار شهری است، زیرا توسعه پایدار شهری در مفهوم‌بخشی به شاخص‌هایی مانند عدالت اجتماعی و شهروندی، تقویت بنیان نهادهای اجتماعی و خانوادگی، برابری بین نسل‌ها و درون نسل‌ها، تعدیل نابرابری‌ها و تأمین حقوق شهروندی و رفع نیازهای اساسی جامعه، جنبه کارآمدی به خود گرفته است. توسعه پایدار شهری به عنوان جزئی از توسعه پایدار بر پایه استفاده معقول از منابع طبیعی استوار شده و در این نوع توسعه ملاحظات سه گانه، محیطی، اقتصادی و اجتماعی در کنار هم لحاظ خواهد شد (لقایی و همکاران، ۱۳۷۸).

### ۱-۲- توسعه پایدار و توسعه پایدار شهری

مفهوم توسعه از دیرباز مورد توجه اندیشمندان و دولت‌مردان بوده و اغلب دولت‌ها برای بهتر کردن وضعیت رفاهی جامعه خود سعی بر تدوین و اجرای برنامه‌های مناسب به منظور دستیابی به این مهم داشته‌اند. اما تاریخ تحولات اقتصادی و اجتماعی نشان داده که اگر چه اجرای برنامه‌های توسعه باعث بهبود شرایط زندگی و همچنین توفیق در زمینه‌های مختلف از جمله بهداشت، آموزش و افزایش چشمگیر درآمد کشورها شده، اما با ظهور دو چالش، همه این نتایج در معرض تردید قرار گرفته است: (زاهدی و همکاران، ۱۳۸۵)

۱. اول، وجود بیش از چهل درصد جهان که به منابع، آموزش، بهداشت، زیرساخت‌ها و غیره دسترسی ندارند و  
۲. دوم آن‌که، استفاده بی‌رویه از منابع طبیعی و مصرف بی‌اندازه منابع و بویژه منابع تجدیدناپذیر که تعادل اکوسیستم‌ها را به هم زده است.

این دو چالش، زاویه نگاه به مفهوم توسعه در چند دهه اخیر را تغییر داده و مفهومی بنام توسعه پایدار را بوجود آورده است. سابقه تاریخی و چگونگی شکل‌گیری مفهوم توسعه پایدار به کمیسیون ۱۹۸۷ برانتلند و دو کنفرانس استکهلم و ریودوژانیروی مربوط می‌شود:

در کنفرانس محیط زیست استکهلم (۱۹۷۲) بر واقعیت تاکید شده که دو سوم جمعیت دنیا گرفتار فقر، بی سواد، سوء تغذیه و گرسنگی، نبود بهداشت و تخریب محیط زیست بوده و تا زمانی که این مسائل حل و فصل نشود، پیشرفتی در بهبود وضعیت محیط زیست انسان حاصل نمی شود. کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه در سال ۱۹۸۷ با عنوان کمیسیون براتلند از سازمان ملل خواسته تا کشورهای مختلف را برای ایجاد یک سیستم همکاری و تلاش مشترک برای دستیابی به رفتار مناسب در کلیه سطوح و کسب منافع عمومی تشویق نماید. جمع بندی کنفرانس ریو (۱۹۹۲) که به دستور کار ۲۱ معروف است، دولت ها را موظف می کند تا چارچوب استراتژی های اقتصادی خود را طوری انتخاب نمایند که اهداف توسعه اقتصادی با ملاحظات زیست محیطی مطابقت داشته باشد. در این برنامه، اقدامات لازم جهت هماهنگی جمعیت جهان و نیازهای آن ها با منابع محدود زمین تا اواسط قرن ۲۱ تعیین گردیده و هزینه این اقدامات نیز تخمین زده شده است (لقایی و همکاران، ۱۳۷۸). بعد از کمیسیون و کنفرانس های مذکور، توسعه پایدار مفهومی جهانی به خود گرفت. درباره توسعه پایدار تعاریف متعددی وجود دارد که برخی از آن ها عبارتند از: توسعه پایدار فرایندی است که اساس بهبود وضعیت و از میان برنده کاستی های اجتماعی، فرهنگی جوامع پیشرفته است و باید موتور محرکه پیشرفت متعادل، متناسب و هماهنگ اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تمامی جوامع و بویژه کشورهای در حال توسعه باشد. (عباسپور، ۱۳۸۶)

- توسعه پایدار به معنی تلفیق اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی برای حداکثرسازی رفاه انسان فعلی بدون آسیب به نسل های آتی برای برآوردن نیازهایشان می باشد. (OECD, 2001) در حقیقت توسعه پایدار تنها بر جنبه زیست محیطی اتفاقی تمرکز نداشته، بلکه به جنبه های اجتماعی و اقتصادی آن هم توجه می نماید (نصیر الاسلامی، ۱۳۸۸).

- کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه که برای اولین بار این اصطلاح را ارائه کرده، توسعه پایدار را توسعه ای

می داند که نیازهای نسل فعلی را بدون ایجاد اشکال در توانایی های نسل های آتی، تامین می کند (مهمشوری، ۱۳۷۸).

با توسعه سریع شهری شدن زندگی بشر، مفاهیم مربوط به توسعه پایدار مانند خیلی از زمینه های دیگر به این حیطه نیز وارد گردید. توسعه پایدار شهری محصول نگاه های جدید به عدالت اجتماعی، فضایی و محیطی در سطح شهر است. مطرح شدن توسعه پایدار، به عنوان شماره اصلی هزاره سوم، نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره زیست کره زمین و ابعاد مختلف زندگی انسانی است. (قرخلو و همکاران، ۱۳۸۵) از نظر مکملارن برخی مشخصات کلیدی توسعه پایداری شهری عبارتند از: برابری بین نسل ها، برابری درون نسل ها، حفاظت از محیط زیست، استفاده از منابع تجدید نشدنی، بقای اقتصادی و تنوع، جامعه خود اتکا، رفاه فردی و رفاه نیا نسل های اساسی جامعه.

یکی از ملزومات دستیابی به توسعه پایدار شهری، دسترسی کافی به منابع مالی و همچنین مدیریت درست آن است. زیرا با توسعه شهرها، توجه و توسعه بیشتر خدمات شهری مانند فضای سبز، حمل و دفن زباله، معابر و آسفالته، بهداشت و مسکن لازم و ضروری می باشد. مدیران شهر بر اساس میزان درآمدهای قابل تخصیص، تصمیم به انجام طرح های عمرانی، خدمات آموزشی، بهداشتی و غیره برای شهر می گیرند و هر چه که میزان این درآمدها بیشتر باشد، بالطبع توان انجام کارهای بیشتری نیز در سطح شهر وجود خواهد داشت. اما یک نکته مهمی که در مورد درآمدهای اقتصادی شهر نباید مورد غفلت قرار گیرد، پایداری این درآمدها است. هر چه که درآمدهای اقتصادی شهر پایدارتر باشد، برنامه ریزی و آینده نگری برای شهر با ثبات تر و کم هزینه تر خواهد بود. پربدی است اتکا به منابع غیرقابل پیش بینی، حتی با میزان و حجم بالا، مقوله برنامه ریزی را با مشکل مواجه خواهد کرد. به طور مشخص، به دلیل رکود ایجاد شده در بخش مسکن کشور طی سال های ۸۸-۱۳۸۷، شهرداری های کشور با کمبود نقدینگی مواجه شدند و به همین خاطر، اجرای کارهای عمرانی و خدماتی به خوبی

انجام نشد.

بنابراین شناسایی و حرکت به سمت منابع پایدار را می‌توان یکی از دغدغه‌های اصلی مدیران شهرداری کشور از جمله تهران بزرگ دانست. یکی از روش‌های ایجاد درآمدهای پایدار در شهر تهران، تشویق شهروندان به مشارکت و سرمایه‌گذاری جهت انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی است. در همین راستا به بررسی مفهوم مشارکت، عوامل موثر بر انگیزه مشارکت و وضعیت سهم مشارکت‌ها و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در بودجه شهرداری تهران پرداخته می‌شود.

### ۱-۳- مشارکت شهروندان در شهر تهران و مبانی تجربی

مشارکت عامه مردم در تصمیم‌گیری‌ها و اتخاذ خط مشی‌های عمومی، از گذشته‌های بسیار دور مورد توجه علما و اندیشمندان مدیریت بوده به دموکراتیزه شدن بنیادی در مناسبات جامعه منجر می‌گردد و شهروندان را از حالت بی‌تفاوتی خارج و آن‌ها را متعهد به سرنوشت خود در جامعه می‌سازد. (الوانی، ۱۳۸۱) موافقان مشارکت عامه مردم در خط مشی‌گذاری‌های عمومی اعتقاد دارند که متخصصان نمی‌توانند وسعت نظر عامه مردم را منعکس سازند و این عامه مردم هستند که با مشارکت خود دامنه وسیعی از نظرات و نگرش جامعه نسبت به هر موضوعی را نشان می‌دهد (الوانی، ۱۳۸۱).

تهران به عنوان سکونت‌گاه میلیون‌ها انسان، رسالت ایجاد محیطی امن در مقابل مخاطرات محیطی، ارائه الگوهای مناسب از مشارکت مردمی، شهروندمداری و ایجاد سامانه حکم‌روایی خردمندانه، نمایش شهری سالم و شاداب با امکانات رفاهی و زیرساخت‌های مناسب شهری و ارائه الگوی مطلوبی از هویت فرهنگی مبتنی بر ارزش‌های اسلامی و ملی را می‌بایست بر عهده بگیرد. تهران با چنین ابعاد پیچیده و تنوع مسائل کلان شهر، یکی از اصلی‌ترین قطب‌های جمعیتی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محسوب می‌شود و از این‌رو مدیریت آن نیازمند داشتن منابع و امکانات کافی است (نصیر الاسلامی، ۱۳۸۸).

در مورد شهرداری تهران می‌توان گفت که وضعیت مشارکت شهروندان در اداره شهر مناسب نبوده که این می‌تواند دلایل متعددی داشته باشد. مطالعه یزدان‌پناه با عنوان موانع مشارکت اجتماعی شهروندان تهرانی می‌تواند نشان دهد که چرا میزان مشارکت شهروندان تهرانی در سطح شهر تهران پایین است. جامعه آماری این تحقیق شامل ۸۸۰ نفر از زنان و مردان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران است. (یزدان‌پناه، ۱۳۸۶) تحقیق نتایج متعددی دارد که مهمترین آن‌ها عبارت است از: ۳۷/۸ درصد از جامعه آماری، نگرش منفی مسئولین و مدیران نسبت به مشارکت شهروندان را به عنوان مانع مشارکت عنوان کرده‌اند و ۴۴/۲ درصد نیز معتقدند که تصمیم‌گیری‌های انجام شده از سوی نهادهای عمومی دیگر جایی برای مشارکت شهروندان باقی نمی‌گذارد.

یکی از مسائل مهم شهرداری‌های کشور و از جمله شهرداری تهران، نبود منابع کافی درآمد جهت تامین هزینه خدمات شهری است. به‌طور کلی درآمد شهرداری‌ها از دو منبع تامین می‌شود: منابع درآمدی داخلی؛ که شامل دریافتی‌های مستقیم شهرداری از عوارض مستغلات (اراضی و املاک) و درآمد حاصل از عوارض غیرمستغلات و منابع درآمدی خارجی؛ شامل می‌گردد، مانند عوارض آب، برق، تلفن و نیازمندیهای شهری مشابه، کارخانجات و کمک‌های بلاعوض دولت. ماده ۲۹ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، درآمد شهرداری‌ها را به ۶ طبقه تقسیم می‌کند: (آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، ۱۳۴۶) درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)، درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی، بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری، درآمدهای حاصل از وجوه اموال شهرداری، کمک‌های اعطائی دولت و سازمان‌های دولتی و اعانات و کمک‌های اهدایی اشخاص و سازمان‌های خصوصی و اموال دارایی‌هایی که به طور اتفاقی و یا به موجب قانون، به شهرداری تعلق می‌گیرد.

با نگاهی به درآمدهای پیش‌بینی شده برای شهرداری‌ها ملاحظه می‌شود که فقط درآمدهای ناشی از عوارض

عمومی، پایدار می‌باشد و سایر منابع درآمدی پایداری و مستمر نیستند. طبق بررسی‌های انجام شده منابع درآمدی پایدار شهرداری‌های کشور کمتر از ۳۰ درصد بودجه را تشکیل می‌دهد که این باعث شده تا برنامه‌ریزان شهری در هنگام محاسبه و ارزش‌گذاری ریالی برنامه‌ها، با شک و تردید نسبت به تامین منابع مالی طرح‌ها مواجه باشند. طی سال‌های اخیر، شهرداری تهران تلاش داشته تا با شناسایی منابع درآمدی جدید و یا تقویت منابع درآمدی موجود، به جای تکیه بر درآمد حاصل از فروش تراکم و انجام تهاتر، میزان درآمدهای پایدار خود را افزایش دهد. متأسفانه یکی از منابع پایدار درآمدی که به خوبی مورد توجه قرار نگرفته، سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های

شهروندان است. داده و اطلاعات موجود بخوبی این ادعا را اثبات می‌کند که، شهروندان تهرانی جهت مشارکت و سرمایه‌گذاری در انجام امور شهر تهران، حضور چشمگیری نداشته‌اند. برای بررسی جایگاه و اهمیت مقوله مشارکت شهروندان در اداره شهر، وضعیت درآمدی شهرهایی مانند بارسلونا، استکهلم، برلین، پاریس، آنتالیا، اتاوا، سیدنی و سئول مورد بررسی قرار می‌گیرد که به شرح زیر می‌باشد. (امامی و همکاران، ۱۳۸۹) هر کدام از جداول زیر به خوبی منابع درآمدی و سهم هر منبع (به صورت درصدی) از کل درآمدهایی که توسط شهرداری شهرهای مذکور دریافت می‌شود، را نشان می‌دهد.

بارسلونا  
جدول ۱. وضعیت اقلام درآمدی شهرهای منتخب دنیا  
سئول

ردیف	منبع درآمدی	سهم	ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	صندوق سرمایه‌گذاری	۳۳	۱	مالیات ثبت	۲۳/۶
۲	مالیات‌های مشترک	۳	۲	مالیات بر خرید و فروش	۱۷/۸
۳	مالیات‌های محلی	۳۰	۳	مالیات بر مصارف دخیانیت	۱۵/۷
۴	هزینه خدمات	۶	۴	مالیات شهروندی (سکونت)	۱۰/۴
۵	فروش کالاها	۱۲	۵	مالیات بر خودرو	۱۰
۶	دیگر وجوه انتقالی	۷	۶	مالیات تجمیع زمین	۷/۹
۷	دیگر درآمدهای عملیاتی	۹	۷	مالیات برنامه‌ریزی شهری	۴/۳
۸	مجموع	۱۰۰	۸	مالیات بر دارائی	۳/۷
			۹	مجموع	۱۰۰

سیدنی  
اتاوا

ردیف	منبع درآمدی	سهم	ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	حق‌الزحمه دریافتی کنندگان خدمات	۱۵/۸	۱	درآمدهای مالیاتی	۵۷
۲	درآمدهای سرمایه‌گذاری	۵/۷	۲	کمک‌های دولتی	۱۹
۳	عوارض خدمات ارائه شده	۵۰/۲	۳	عوارض خدمات ارائه شده	۲۱
۴	سایر درآمدها	۲۸/۳	۴	سایر درآمدها	۳
۵	مجموع	۱۰۰	۵	مجموع	۱۰۰

انتخاب

ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	بازتوزیع مالیات‌ها	۵۰
۲	مالیات مستقیم شهری	۸
۳	هزینه‌های خدمات	۳
۴	کمک‌های بلاعوض دولت	۵
۵	درآمدهای سرمایه‌ای	۱۰
۶	درآمد شرکت‌های وابسته	۱۷
۷	هدایا و کمک‌های مردمی	۷
۸	مجموع	۱۰۰

تولید

ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	بازتوزیع مالیات‌ها	۲۳
۲	درآمدهای مالیاتی	۳۱
۳	درآمد فروش دارایی	۱۷
۴	انواع کمک‌های مالی دولت	۲۴
۵	سایر درآمدها	۵
۶	مجموع	۱۰۰

پارسی

ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	مالیات مستقیم	۲۹/۶
۲	مالیات غیرمستقیم	۲۳/۸
۳	کمک‌های دولتی	۲۹/۷
۴	درآمدهای جاری	۱۶/۹
۵	مجموع	۱۰۰

استکمال

ردیف	منبع درآمدی	سهم
۱	درآمدهای مالیاتی	۶۷
۲	درآمدهای عملیاتی	۲۱
۳	سایر درآمدها	۱۲
۴	مجموع	۱۰۰

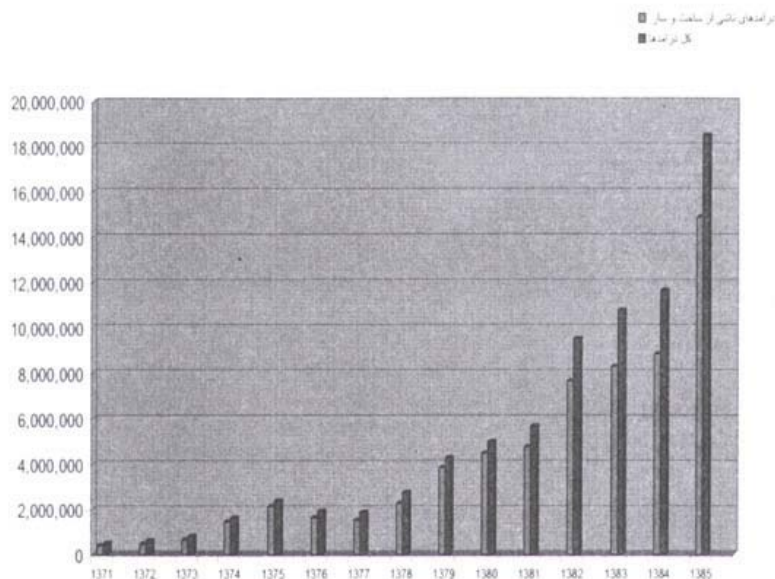


کل درآمدهای شهرداری تهران طی دوره ۸۵-۱۳۷۱ را نشان می‌دهد. در دوره مورد بررسی، حدود ۷۰ تا ۸۰ درصد درآمدهای شهرداری تهران مربوط به ساخت و ساز بوده که با هیچ‌کدام از شهرهای آورده شده در بالا شباهتی ندارد.

هر چند که این روند طی سال‌های اخیر تغییر قابل تاملی داشته، اما هنوز سهم قابل توجهی از درآمدهای شهرداری تهران به صورت غیرنقدی (در قالب انجام معاملات به صورت تهاتر و یا فروش تراکم) تامین می‌شود. به منظور

ترکیب درآمد شهرها منتخب آورده شده در جدول ۱ به خوبی نشان می‌دهد که مهمترین اقلام تشکیل‌دهنده درآمد آن‌ها عبارتند از: درآمدهای مالیاتی، کمک‌های دولت (به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم) و سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی. با علم به این موضوع، نقش و جایگاه سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهروندان تهرانی در ترکیب درآمدهای شهرداری تهران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

نمودار ۱ میزان درآمد ساخت و ساز و همچنین میزان



نمودار ۱. میزان درآمد ساخت و ساز و درآمد کل شهرداری تهران طی دوره ۸۵-۱۳۷۱؛ مأخذ: اداره درآمد شهرداری تهران، ۸۵-۱۳۷۱

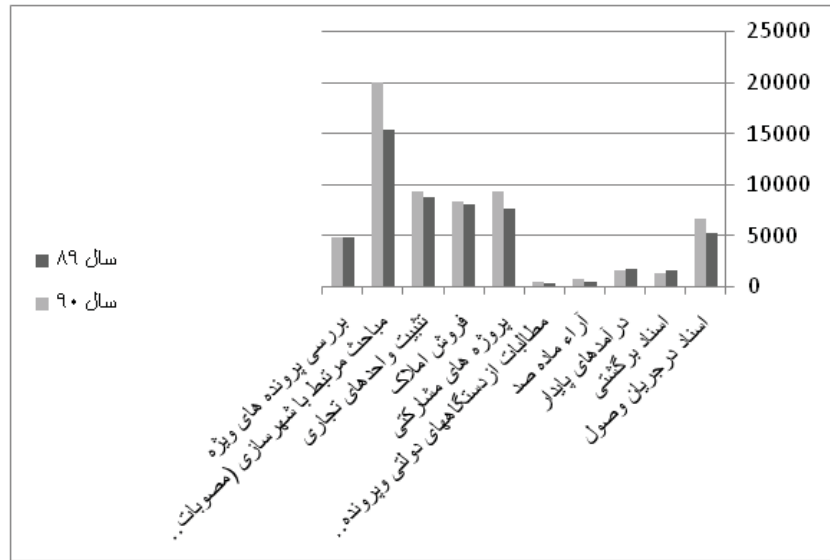
بررسی ترکیب درآمدهای شهرداری تهران در سال‌های اخیر، جدول شماره ۲ ارائه می‌شود. این جدول شامل ۱۰ گانه درآمد مصوب شهرداری تهران طی سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ است. مانعی بزرگ بر سر راه توسعه پایدار شهر تهران باشد.

جدول ۲. ارقام ۱۰ گانه درآمد مصوب شهرداری تهران طی سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ (ارقام: به میلیارد ریال)

سال	اسناد در جریان وصول	اسناد برگشتی	درآمدهای پایدار	آراء ماده صد	مطالبات از دستگاه‌های دولتی و کمیسیون ماده ۷۷	پروژه‌های مشارکتی	فروش املاک	تثبیت واحدهای تجاری	مباحث مرتبط با شهرسازی	بررسی پرونده‌های ویژه
۱۳۸۹	۵۲۳۵	۱۵۵۰	۱۶۸۶	۵۴۴	۳۴۰	۷۶۴۹	۸۰۲۱	۸۸۴۵	۱۵۴۲۲	۴۸۳۵
۱۳۹۰	۶۶۷۰	۱۳۹۵	۱۶۲۵	۸۱۳	۵۳۵	۹۲۹۵	۸۴۷۰	۹۳۶۱	۲۰۰۲۹	۴۷۹۰

برای نشان سهم ارقام ۱۰ گانه از کل درآمد و همچنین مقایسه این ارقام طی دو سال مذکور، نمودار زیر ارائه می‌شود. نمودار ۲ نشان می‌دهد که مباحث مرتبط با شهرسازی به همراه تثبیت واحدهای تجاری و فروش املاک، بیش همان‌طور که در بالا نیز قابل مشاهده است، درآمد حاصل از پروژه‌های مشارکتی جزء درآمدهای پایدار نبوده و در یک آئتم جداگانه آورده شده است. این نشان می‌دهد که علیرغم رشد قابل ملاحظه درآمد سرمایه‌گذارها و مشارکت‌های مردمی، هنوز نمی‌توان آن را به عنوان





نمودار ۲- اقلام ۱۰ گانه درآمد مصوب شهرداری تهران طی سال های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰؛ (ارقام: به میلیارد ریال)

قرارداد و ۳۵ قرارداد دیگر مربوط به سال های ۱۳۸۹ و شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ بوده است. ارزش قراردادها برای سال های ۸۸-۱۳۸۵ معادل با ۵۰۶ میلیارد تومان و برای سال های ۱۳۸۹ و شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ برابر با ۳۹۲۸ میلیارد تومان است. شایان ذکر است که حدود ۲۵۰۰ میلیارد تومان از ارزش قراردادهای شش ماهه اول سال ۱۳۹۰ مربوط به قرارداد احداث مرکز تفریحی-فرهنگی در منطقه ۲۲ با نام هزار یک شب است. بررسی های انجام شده طی دوره ۸۸-۱۳۸۲ نشان می دهد که در دوره مذکور تنها ۵ پروژه و آن هم بعد از

یک منبع درآمدی پایدار و قابل اتکاء در درآمدهای شهر تهران قلمداد کرد. همچنین، علیرغم آن که طی سال های اخیر درآمد حاصل از پروژه های مشارکتی رشد قابل ملاحظه داشته، اما وضعیت پروژه های مشارکتی طی سال های ۸۸-۱۳۸۲ رضایت بخش نیست. وضعیت پروژه های مشارکتی انجام گرفته شده توسط سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی طی شش سال گذشته را می توان در جدول ۳ ملاحظه کرد. طی دوره مورد بررسی، ۴۷ قرارداد بسته و ابلاغ شده که در این میان، سهم سال های ۸۸-۱۳۸۵ برابر با ۱۲

جدول ۳. پروژه های مشارکتی انجام گرفته شده توسط سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی ۹۰-۱۳۸۵

سال	مساحت پروژه (متر مربع)	تعداد قرارداد بسته و ابلاغ شده	ارزش قرارداد (میلیارد تومان)
۱۳۸۵	۱۰۷	۲	۷۶
۱۳۸۶	۸۳	۳	۴۶
۱۳۸۷	۱۶۵۰۰۰	۱	۲۲۴
۱۳۸۸	۱۴۳۷۴۰	۷	۱۶۰
۱۳۸۹	۱۱۶۹۳۶	۱۳	۲۰۳
شش ماهه سال ۱۳۹۰	۱۹۴۹۷۸۷	۱۱	۳۷۲۵

پایان تاریخ اتمام خود به مرحله بهره‌برداری رسیده‌اند. به ترتیب ۸۵/۵/۱ و ۸۶/۲/۱ و تاریخ اتمام آن‌ها نیز این پروژه‌ها عبارتند از: هایپر مارکت (مجتمع تجاری ماف پارس)، توحید (ندسا)، پارکینگ طبقاتی ثقفی، نورصابونیان و پارس امیر ۳. به عنوان مثال ارزش پروژه هایپر مارکت، و پارکینگ طبقاتی ثقفی به ترتیب برابر با ۵۴۲ و ۱۹۴ میلیارد ریال، تاریخ شروع این دو پروژه بهره‌برداری مورد تصویب قرار گرفته است. از این تعداد

جدول ۴. پروژه‌های مشارکتی با پیشرفت فیزیکی پایین طی سال‌های ۸۸-۱۳۸۲

ردیف	نام پروژه	تاریخ شروع	تاریخ اتمام	پیشرفت فیزیکی (درصد)	ارزش پروژه (میلیارد ریال)
۱	مرکز خرید و پارکینگ غدیر گلابدره، منطقه ۱	۸۳/۱۰/۱۲	۸۵/۱۰/۱۲	۴۴/۲۹	۴۳۲
۲	پارکینگ طبقاتی کاج، منطقه ۲	۸۴/۵/۱۶	۸۷/۶/۱۶	۳۷	۲۴۲
۳	بازارچه سنتی ستارخان، منطقه ۲	۸۴/۹/۲۲	۸۶/۱۲/۲۲	۶۵/۴	۸۰۰
۴	مجتمع ایستگاهی حقانی، منطقه ۳	۸۷/۹/۲۰	۹۱/۱۱/۵	۰/۰۸	۱۰۴۰۸
۵	پروژه باران، منطقه ۴	۸۸/۶/۳۱	۹۱/۵/۳۱	۱/۵۵	۱۲۳
۶	مجتمع تجاری صادقیه، منطقه ۵	۸۴/۱/۲۱	۸۷/۱/۲۱	۲۱/۷۵	۱۰۴۸
۷	پروژه آبنوس، منطقه ۵	۸۷/۱۲/۲۶	۹۱/۹/۲۶	۹/۹۱	۲۲۲۴
۸	مجتمع فرهنگی رفاهی اکباتان، منطقه ۵	۸۴/۲/۲۱	۸۷/۸/۲۱	۳۸/۸۳	۲۳۲
۹	پروژه پروین، منطقه ۸	۸۶/۱۰/۱	۸۹/۱/۱	۲۱	۹۱
۱۰	پروژه توحید، منطقه ۸	۸۸/۲/۱۲	۹۱/۹/۲	۱۲/۹۹	-
۱۱	پارکینگ طبقاتی استاد معین، منطقه ۹	۸۴/۳/۲۹	۸۶/۹/۲۹	۳۷/۷	۲۰۶
۱۲	پروژه الکترواد اطلس، منطقه ۱۸	۸۸/۵/۱۲	۹۰/۱۲/۱۲	۳۳/۳	۱۸۵
۱۳	پارکینگ و مجتمع خلیج فارس، منطقه ۱۹	۸۵/۸/۱۳	۸۷/۸/۲۹	۶۵/۰۷	۲۲۱
۱۴	مجتمع تجاری و اداری گل‌دیس، منطقه ۱۹	۸۴/۵/۱۲	۸۶/۸/۱۲	۶۶/۳	۲۰۵

پروژه تنها ۵ پروژه (به عبارتی دیگر تنها ۱۰ درصد کل پروژه‌ها) به مرحله بهره‌براری رسیده‌اند و تعدادی از این ۵۰ پروژه، در همان مرحله شروع متوقف شده‌اند که به عنوان نمونه می‌توان به پروژه‌های شهر آفتاب (یک پروژه فرامنطقه‌ای) و فاز ۲ میلاد (واقع در منطقه ۲) اشاره کرد. بقیه پروژه‌ها با گذشت چند سال از تاریخ اتمام آن‌ها یا پیشرفت فیزیکی کمی داشته‌اند و یا هنوز در مرحله طراحی می‌باشند. در جدول زیر می‌توان پروژه‌هایی که تاریخ اتمام آن‌ها فرا رسیده و بیش از چند درصد پیشرفت فیزیکی نداشته‌اند و یا تاریخ اتمام آن‌ها

در آینده نزدیک است ولی پیشرفت قابل ملاحظه‌ای نیز نداشته‌اند، را مشاهده کرد.

مرکز خرید و پارکینگ غدیر گلابدره که قرار بود در تاریخ ۸۵/۱۰/۱۲ به اتمام برسد، با گذشت ۵ سال از تاریخ اتمام حدود ۴۴ درصد پیشرفت داشته است. تاریخ اتمام پروژه پارکینگ طبقاتی کاج ۸۷/۶/۱۶ می‌باشد که در حال حاضر تنها ۳۷ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. پروژه بازارچه سنتی ستارخان که می‌بایست در تاریخ ۸۶/۱۲/۲۲ به پایان می‌رسید، تاکنون تنها ۶۵/۴ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. مجتمع تجاری صادقیه که

جدول ۵. پروژه‌های مشارکتی در مرحله طراحی طی سال‌های ۸۸-۱۳۸۲

ردیف	نام پروژه	منطقه	مساحت پروژه (متر مربع)	پیشرفت پروژه
۱	مجتمع مسکونی قیطریه	یک	-	در مرحله طراحی
۲	حکمت	یک	-	در مرحله طراحی
۳	اندرزگو	یک	-	در مرحله طراحی
۴	آصف	یک	۱۰۱۰,۹	در مرحله طراحی
۵	مجتمع تجاری گلناز	دو	-	در مرحله طراحی
۶	مجتمع اداری یزدان پناه	سه	۱۹۰,۹	در مرحله طراحی
۷	شهرسازی سرپوشیده	چهار	۳۵۰۰	در مرحله طراحی
۸	تعاونی مسکن شماره ۲	چهار	-	در مرحله طراحی
۹	مجتمع تجاری هنگام	چهار	۳۷۶۴,۸	در مرحله طراحی
۱۰	اطلس	پنج	۴۶۶۵	در مرحله طراحی
۱۱	پروین	هشت	۱۰۳۴,۸۳	در مرحله طراحی
۱۲	مجتمع تجاری رفاهی سام	هشت	۴۱۱۸,۶۴	در مرحله طراحی
۱۳	مجتمع تجاری و اداری کشمیر	نه	۶۳۴,۹۴	در مرحله طراحی
۱۴	مجتمع مسکونی پارسائیان	نه	۱۶۳۶,۷	در مرحله طراحی
۱۵	مجتمع مسکونی رضوان	نه	۱۱۵۱,۷۱	در مرحله طراحی
۱۶	سینما پیروزی	سیزده	۸۲۰,۸	در مرحله طراحی
۱۷	فدک	سیزده	-	در مرحله طراحی
۱۸	باغ گیوی	چهارده	۵۷۷۱,۲	در مرحله طراحی
۱۹	نیکان	پانزده	۱۸۶۰	در مرحله طراحی
۲۰	بازار گل خاوران	پانزده	۳۰۸۹۵	در مرحله طراحی

در تاریخ ۸۴/۱/۲۱ شروع شده تا کنون تنها ۲۱/۷۵ درصد پیشرفت داشته، در حالی که می‌بایست در ابتدای سال ۸۷ به پایان می‌رسید. مجتمع فرهنگی رفاهی اکباتان، پارکینگ و مجتمع خلیج فارس، پارکینگ طبقاتی استاد معین، پروژه پروین و همچنین مجتمع تجاری و اداری گلدیس دیگر پروژه‌هایی هستند که تاریخ اتمام آن‌ها به سر رسیده ولی تاکنون به اتمام نرسیده‌اند. کار ساخت پروژه مجتمع ایستگاهی حقانی از تاریخ ۸۷/۹/۲۰ شروع شده و تاریخ اتمام آن ۹۱/۱۱/۵ می‌باشد. با وجود گذشت حدود سه سال از تاریخ شروع پروژه، پیشرفت فیزیکی آن کمتر از یک درصد بوده که با ادامه این روند (که قابل پیش‌بینی است)، عملاً این پروژه به مرحله نهایی و بهره‌برداری نمی‌رسد. وضعیت سایر پروژه‌ها را نیز می‌توان در جدول ۳ ملاحظه کرد.

در ادامه به بررسی تعداد دیگری از پروژه‌های مشارکتی پرداخته می‌شود که هنوز در مرحله طراحی بوده و می‌توان ادعا کرد که اجرای آن‌ها تا حدود زیادی قابل انجام نیست. در جدول ۵ تعدادی از این پروژه‌ها را می‌توان ملاحظه کرد.

جداول ۴ و ۵ نشان می‌دهند که بیش از ۴۰ پروژه از حدود ۵۰ پروژه طراحی شده برای دوره ۸۸-۱۳۸۲ یا پیشرفت فیزیکی ناچیزی داشته‌اند و یا هنوز در مرحله طراحی قرار دارند. داده‌ها و اطلاعات موجود به همراه توضیحات آورده شده به خوبی نشان می‌دهد که در دوره مورد بررسی، سطح مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی شهر، که از آن به عنوان یک منبع درآمدی پایدار یاد می‌شود، پایین بوده است. وضعیت موجود نشان از فاصله گرفتن از بند ۱-۵-۲ طرح جامع شهری تهران است که بر "جایگزینی منابع پایدار درآمد برای تأمین هزینه‌های اداره شهر با کاهش تدریجی سهم درآمد از ساخت‌وساز مسکونی (رویه فروش تراکم)، به‌ویژه با رونق اقتصاد شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها" تأکید ویژه دارد.

همان‌طور که قبلاً نیز گفته شد، نبود منابع درآمدی پایدار در شهر تهران باعث می‌شود که تدوین برنامه‌های

میان‌مدت و بلندمدت از سوی مدیران و برنامه‌ریزان شهرداری ناممکن شده و برنامه‌ها حالت روزمرگی به خود گرفته که این به معنای دور شدن از اهداف تعریف شده سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ برای حوزه شهری است.

### نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که طی دوره ۸۸-۱۳۸۲، میزان مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی شهری پایین می‌باشد، بدین معنی که تمامی پروژه‌های مشارکتی شهر تهران یا با تاخیر زمانی قابل‌توجهی به مرحله اتمام رسیده‌اند و یا انجام پروژه‌ها متوقف شده است. این به معنی پایین بودن میزان درآمدهای پایدار است و به عبارتی دیگر، دسترسی به اهداف تعیین شده برای شهر تهران در پایان چشم‌انداز ۱۴۰۴ را بسیار مشکل خواهد کرد. طی دوره مذکور، حدود ۵۰ پروژه مشارکتی در سطح شهر تهران به مرحله عقد قرارداد رسیده که تنها ۵ پروژه (به عبارتی دیگر تنها ۱۰ درصد کل پروژه‌ها) و آن‌هم بعد از پایان تاریخ اتمام خود به مرحله بهره‌برداری رسیده‌اند. حدود ۲۰ پروژه، با وجود پایان تاریخ اتمام، هنوز در مرحله انجام و همچنین ۱۴ پروژه دیگر هنوز در مرحله طراحی باقی مانده‌اند و احتمال انجام آن‌ها بسیار پایین است.

برای بالا بردن میزان مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهران برای انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی پیشنهاد می‌شود که اولاً؛ شهرداری‌ها با در نظر گرفتن مشوق‌ها و تخفیف‌های ویژه، به نهادینه کردن فرهنگ مشارکت در بین شهروندان کمک نماید. ثانیاً؛ سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی به عنوان متولی شهرداری تهران در انجام پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری، سعی کند که قواعد و قوانین مربوط به معاملات مشارکتی و همچنین حقوق شرکاء را بهتر رعایت کرده «و در نهایت؛ شهرداری می‌تواند با استفاده از تجارب سایر کلان‌شهرهای جهان، روح مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان را تقویت نماید.

1993.

Mukomo, s., on sustainable urban development in sub-Saharan Africa, 13(40), p.263-271, 1996.

OECD, the DAC guidelines, strategies for sustainable development; 2001.

## منابع و ماخذ

- آیین نامه مالی شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۴۶.
- الوانی، سیدمهدی (۱۳۸۱) راه کارهای مشارکت عامه مردم در خط مش گذاری عمومی، مجله مجتمع آموزش عالی قم - سال چهارم - شماره ۱۳.
- امامی، امیرعباس و امید آبگون (۱۳۸۹) بررسی تطبیقی وضعیت درآمدها و مالیه شهرداری‌ها در شهرداری‌های منتخب دنیا، مجموعه مقالات سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها.
- شادی‌طلب، ژاله (۱۳۸۱) مشارکت اجتماعی، فصلنامه پژوهش زنان، شماره ۴.
- عباسپور، مجید (۱۳۸۶) انرژی، محیط زیست و توسعه پایدار تهران، دانشگاه صنعتی شریف.
- عندلیب، علیرضا و سید محمدعلی ثابت‌قدم (۱۳۸۸) نقش درآمدهای پایدار توسعه شهری در برنامه‌ریزی فضایی - کالبدی، هویت شهر، شماره ۵، پاییز و زمستان ۱۳۸۸.
- لقایی، حسنعلی و حمیده محمدزاده تیتکانلو (۱۳۸۷) مقدمه‌ای بر مفهوم توسعه پایدار شهری و نقش برنامه‌ریزی شهری، مجله هنرهای زیبای دانشگاه تهران، شماره ۶.
- متن ابلاغیه سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در ارفق ۱۴۰۴ هجری شمسی، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، بهار ۸۳.
- مهندسوار (۱۳۷۸) توسعه پایدار و مدیریت دولتی در هند، مدیریت توسعه، مجموعه نهم از انتشارات مرکز آموزش مدیریت دولتی.
- نصیر الاسلامی، ابراهیم (۱۳۸۸) راهبردهای اقتصادی توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران.
- یزدان‌پناه، لیلا (۱۳۸۶) موانع مشارکت اجتماعی شهروندان تهرانی، فصلنامه رفاه اجتماعی، سال هفتم، شماره ۲۶.

Hall, P.: Toward sustainable live-able and innovation cities for 21st. century, in proceedings of the conference of the world capitals, Tokyo, p. 22-28,

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری

Urban Management

شماره ۳۲ پاییز ۹۲

No.32 Autumn 2013

■ ۲۱۰ ■