



درآمدهای نوین پایدار شهری

www.ketab.ir

مؤلف: حسن صالحی

سرشناسه	:	صالحی، حسن، ۱۳۵۴-
عنوان و نام پدیدآور	:	درآمدهای نوین پایدار شهری/ مولف حسن صالحی؛ ویراستار حمید محمدی.
مشخصات نشر	:	تهران: کهکشان علم، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	:	۱۴۹ ص.
شابک	:	978-622-7674-31-6
وضعیت فهرست نویسی	:	فیا
یادداشت	:	کتابنامه.
موضوع	:	شهرداری -- درآمد
موضوع	:	Municipal revenue
موضوع	:	توسعه پایدار شهری -- جنبه‌های اقتصادی
موضوع	:	Sustainable urban development -- Economic aspects
موضوع	:	شهرداری -- امور مالی
موضوع	:	Municipal finance
رده بندی کنگره	:	۷۹HC
رده بندی دیویی	:	۹/۳۳۸
شماره کتابشناسی ملی	:	۸۴۲۶۵۵۴
اطلاعات رکورد کتابشناسی	:	فیا

www.setab.ir

انتشارات کهکشان علم

تهران، میدان انقلاب، بعد از خ منیری جاوید، پاساژ اندیشه، طبقه زیر همکف پ C10

۰۹۱۹۹۶۰۹۹۰۶

۰۲۱-۶۶۹۵۵۰۰۴

درآمدهای نوین پایدار شهری

مؤلف: حسن صالحی

ویراستار: حمید محمدی

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰

قیمت: ۶۰۰۰۰۰ ریال

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۶۷۴-۳۱-۶

کلیه حقوق چاپ محفوظ است

فهرست مطالب

فصل اول:	۱۱
کلیات	۱۱
۱-۱- مقدمه:	۱۱
۲-۱- اهمیت موضوع	۱۳
۳-۱- اهداف	۱۴
۴-۱- چهار چوب نظری	۱۴
فصل دوم: مبانی و مفاهیم	۱۷
مقدمه:	۱۷
۱-۲- تعاریف مفاهیم و اصطاعات:	۱۷
۱-۱-۲- دستگاه اجرایی	۱۷
۲-۱-۲- اموال	۱۷
۳-۱-۲- پرداخت	۱۸
۵-۱-۲- تأمین در لغت	۱۸
۶-۱-۲- تسویه حساب	۱۸
۷-۱-۲- صورت حساب بدهی	۱۸
۸-۱-۲- علی الحساب	۱۹
۹-۱-۲- کمیسیون- (حقوق اداری)	۱۹
۱۰-۱-۲- مؤدی عوارض یا درآمد شهرداری- شخص (حقیقی یا حقوقی)	۱۹
۱۱-۱-۲- مأمور تشخیص	۱۹
۱۲-۱-۲- مأمور وصول	۱۹

- ۲۰ ۱۳-۱-۲ - مفاسد حساب
- ۲۰ ۱۴-۱-۲ - مالیات
- ۲۰ ۱۵-۱-۲ - عوارض
- ۲۰ ۱۶-۱-۲ - منبع عوارض
- ۲۰ ۱۷-۱-۲ - عوارض تنفیذی
- ۲۰ ۱۸-۱-۲ - نوع عوارض
- ۲۱ ۱۹-۱-۲ - عوارض محلی
- ۲۱ ۲۰-۱-۲ - عوارض ملی
- ۲۲ ۲۱-۱-۲ - هزینه
- ۲۲ ۲۱-۱-۲ - بودجه
- ۲۲ ۲۲-۱-۲ - بودجه ریزی
- ۲۲ ۲۳-۱-۲ - بودجه پیشنهادی
- ۲۲ ۲۴-۱-۲ - بودجه مصوب
- ۲۲ ۲۵-۱-۲ - اصلاح بودجه
- ۲۳ ۲۵-۱-۲ - متمم بودجه
- ۲۳ ۲۶-۱-۲ - تفریغ بودجه
- ۲۳ ۲۷-۱-۲ - حسابرسی بودجه شهرداری
- ۲۴ ۲۸-۱-۲ - بودجه برنامه ای
- ۲۴ ۲۹-۱-۲ - نظارت مالی
- ۲۴ ۳۰-۱-۲ - دوره عمل
- ۲۴ ۳۱-۱-۲ - تعریف توسعه
- ۲۴ ۳۲-۱-۲ - مفهوم توسعه
- ۲۵ ۳۳-۱-۲ - پایداری
- ۲۵ ۳۴-۱-۲ - توسعه پایدار
- ۲۶ ۳۵-۱-۲ - توسعه پایدار شهری

۲۶	۱-۲-۳۶-شهر پایدار.....
۲۶	۱-۲-۳۷-پایداری شهری.....
۲۶	۲-۲-نظریه های توسعه پایدار.....
۲۶	۱-۲-۲-اهداف توسعه پایدار.....
۲۷	۲-۲-۲-سیاستهای اصولی توسعه پایدار.....
۲۷	۳-۲-دیدگاههای نظری.....
۲۷	۱-۳-۲-منابع درآمد شهرداریها.....
۲۸	۱-۱-۳-۲-روش طبقه بندی درآمدها به لحاظ رعایت مقررات.....
۲۸	۲-۱-۳-۲-روش تقسیم بندی درآمدها به چهار طبقه کلی.....
	۳-۱-۳-۲-روش ها طبقه بندی بر اساس منابع درآمد داخلی و خارجی یکی دیگر
	از روش ها، طبقه بندی کلی تأمین درآمدهای شهرداری، از دو منبع زیر می باشد: ۲۸
	۲-۱-۳-۲-روش تقسیم بندی درآمدها بر طبق ماده ۲۹ آئین نامه مالی شهرداری ها
۲۸	
۳۷	۲-۳-۲-منابع هزینه ی شهرداریها.....
۳۷	۱-۲-۳-۲-فهرست هزینه های شهرداری ها.....
۴۱	فصل سوم: تجارب داخلی و خارجی.....
۴۱	۱-۳-بررسی و تحلیل منابع درآمدی شهرداریهای کشورهای مختلف.....
۴۱	۱-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری آنتالیا.....
۴۲	۲-۱-۳-درآمد مالی شهرداری بارسلونا.....
۴۴	۳-۱-۳-امور مالی شهرداری استول.....
۴۵	۴-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری استکهلم.....
۴۵	۵-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری تایپه.....
۴۶	۶-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری برلین.....
۴۹	۷-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری توکیو.....
۴۹	۸-۱-۳-منابع درآمدی شهرداری پاریس.....

۳-۱-۹- منابع درآمدی شهرداری اتاوا.....	۵۰
۳-۱-۱۰- منابع درآمدی شهرداری سیدنی.....	۵۱
۳-۱-۱۱- جمع بندی:.....	۵۱
۳-۲- بررسی و تحلیل منابع درآمدی شهرداریهای شهرهای مختلف ایران.....	۵۵
۳-۲-۱- منابع درآمد شهرداری تهران.....	۵۵
۳-۲-۲- منابع درآمدی شهرداری هشتگرد.....	۵۶
۳-۲-۳- منابع درآمدی شهرداری پردیس.....	۵۷
۳-۲-۴- منابع درآمدی شهرداری اندیشه.....	۵۸
۳-۲-۵- منابع درآمدی شهرداری اصفهان.....	۵۸
۳-۲-۶- منابع درآمدی شهرداری تبریز.....	۵۸
فصل چهارم: انواع منابع درآمدی شهرداری.....	۶۱
مقدمه.....	۶۱
۴-۱- مفاهیم.....	۶۱
۴-۱-۱- تعریف شهرداری و تاریخچه شکل گیری آن.....	۶۱
۴-۱-۲- تعریف بودجه شهرداری.....	۶۳
۴-۱-۳- هزینه های شهرداری.....	۶۴
۴-۱-۴- منابع درآمدی شهرداری.....	۶۸
۴-۱-۵- شهر، مدیریت شهری و منابع مالی.....	۸۰
۴-۱-۶- مدیریت شهری امروز در جهان.....	۸۱
۴-۱-۷- مدیریت شهری در ایران.....	۸۴
۴-۱-۸- توسعه پایدار شهری و منابع مالی شهرداری.....	۸۹
۴-۱-۹- تعریف طرح های درآمد زای شهرداریها.....	۹۷
۴-۱-۱۰- ساختار درآمدی شهرداری ها از آغاز تا کنون.....	۹۷
۴-۱-۱۱- طبقه بندی درآمدها و سایر منابع تامین اعتبار شهرداری.....	۱۰۰
۴-۱-۱۲- بهای خدمات شهرداری.....	۱۰۱

۱۰۶	۴-۱-۱۳-وضع تعرفه در رابطه با هزینه
۱۰۷	۴-۱-۱۴-ارتباط تعرفه‌ها با منابع
۱۰۸	۴-۱-۱۵-تعرفه‌ها و ارائه جمعی خدمات
۱۱۰	۴-۱-۱۶-کسب عدالت از راه معافیت‌ها و تخفیف‌ها
۱۱۱	۴-۱-۱۷-روش‌های دیگر وضع بهای خدمات شهری
۱۱۴	۴-۱-۱۸-کمک دولت به شهرداری
۱۱۸	۴-۱-۱۹-تأثیر مشکلات مالی شهرداری‌ها بر شهر و شهروندان
۱۱۹	۴-۲-مبانی تئوریک
۱۱۹	۴-۲-۱-نظریه تامین مالی مرحله‌ای در بنگاه‌های معمولی
۱۲۲	۴-۲-۲-مفاهیم و نظریه‌های درآمدهای شهرداری
۱۲۳	۴-۳-۳-پایه‌های نظری عدم تمرکز مالی
۱۲۴	۴-۳-۳-۱-نسل اول نظریه‌های فدرالیسم مالی
۱۲۷	۴-۳-۳-۲-نظریه‌های نوآمد نسل دوم دوباره فدرالیسم مالی
۱۲۹	فصل پنجم: منابع نوین درآمد پایدار شهری و شهرداری
۱۲۹	مقدمه
۱۳۱	۵-۱-چالش‌های اساسی نظام درآمدی شهرداری‌ها
۱۳۲	۵-۲-استقلال مالی شهرداری‌ها، تضمین کننده منابع جدید درآمدی
۱۳۳	۵-۳-منابع نوین درآمد شهرداری
۱۴۰	۵-۶-کاربردهای خاص اوراق مزراعه برای تأمین مالی شهرداری‌ها
۱۴۱	۵-۷-کاربردهای خاص اوراق مساقات برای تأمین مالی شهرداری‌ها
۱۴۵	۵-۸-نتیجه گیری
۱۴۷	منابع

مقدمه

اداره مطلوب شهرها، ارائه خدمات مناسب و بموقع، کنترل و هدایت پروژه‌های عمرانی، علاوه بر اعمال مدیریت صحیح توسط شهرداران، مستلزم داشتن منابع درآمدی لازم و کسب اعتبارات مکانی و هزینه صحیح آن می‌باشد.

به‌علاوه، افزایش رشد جمعیت شهری و گسترش مهاجرت از روستا به شهر و از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ از یک طرف بر جمعیت شهرها افزوده و از طرف دیگر باعث ایجاد تعداد شهرها شده است. تحولات جمعیتی، اعم از مهاجرتها و افزایش میزان زادو ولد و کاهش میزان مرگ‌ومیر، مستقیماً بر شهرها و به تبع آن، بر شهرداریها تأثیر گذاشته و شهرداریها را در جهت انجام وظایف اصلی خود یعنی توسعه و اداره شهرها و ارائه خدمات گوناگون، با مشکلات عدیده‌ای مواجه کرده است. بدیهی است اداره مطلوب شهرها، ارائه خدمات مناسب و بموقع، کنترل و هدایت پروژه‌های عمرانی، علاوه بر اعمال مدیریت صحیح توسط شهرداران، مستلزم داشتن منابع درآمدی لازم و کسب اعتبارات مکانی و هزینه صحیح آن می‌باشد (شیوه‌های افزایش درآمد و کاهش هزینه‌های شهرداریها، ۱۳۸۱، ۱۵).

ایجاد زیر ساخت‌ها و زیربناها و اجرای طرح‌های توسعه شهری با نگرش واقع بینانه به مسائل و مشکلات و نارسایی‌های کنونی شهرها، مستلزم انجام سرمایه گذاریهای کلانی است که در قالب عوارض و عواید شهرداری و در چارچوب قوانین حاکم بر سازمانهای محلی بایستی تأمین گردد. انجام اقدامات اساسی در رابطه با اصلاح بافت فیزیکی اکثر شهرها به ویژه بافت قدیمی آنها، برطرف نمودن نارسایی‌های معابر، مشکلات ترافیکی، کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری، اصلاح سیستم‌های حمل‌ونقل درون شهری، توسعه فضای سبز، مقابله اساسی با آلودگی هوا و اجرای طرح‌های زیربنایی در زمینه ایمن‌سازی شهرها در مقابل بلایای طبیعی، همگی مستلزم تأمین منابع درآمدی کافی، مطمئن و پایدار است. این امر عملاً در چارچوب انواع تعرفه‌های عوارض و درآمدهای فعلی امکانپذیر نیست. در طرف مقابل شرایط اقتصادی و درآمدی خانوارهای شهری، حداقل در برخی از مناطق و محلات امکان افزایش این گونه عوارض و عواید را محدود می‌سازد. در کشورهای توسعه یافته، شهرداریها به

دلیل دارا بودن وظایف گسترده که بخش عمده‌ای را از امور شهر به عهده دارند با هماهنگی کامل دستگاههای زیربسط به انجام امور شهری می‌پردازند. این امر باعث گردیده تا شهرداران و شهرداریها از جایگاه و منزلت والایی برخوردار بوده و دارای اختیارات بسیاری باشند؛ در حالی که در ایران اتکای بیش از حد شهرداری‌های کشور، به ویژه کلان شهرها به درآمدهای ناشی از بخش مسکن و ساختمان علاوه بر تأثیرگذاری آن بر افزایش و تشدید رشد قیمت ها، شهرداریها را در مقاطع زمانی مختلف با مشکلات و بحران‌های مالی مواجه ساخته است (نصر اصفهانی و دیگران، ۱۳۸۹، ۱۵۳).

اگرچه شهرداریها سازمانهای محلی و منتخب مردم هستند و می‌باید در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط از محل درآمدهای محلی، امور خدماتی و عمرانی، شهر را اداره نمایند، ولی سازمانهای یاد شده از بدو شکل گیری، تحت تأثیر سیاست‌های دولت و وزارت کشور بوده اند. این وابستگی بسیار و کم شدن نقش مردم در انتخاب شهرداران، شرایطی ایجاد نموده که شهرداریها، به عنوان تشکیلات کاملاً دولتی در اذهان عمومی شناخته شوند. این امر و بسیاری عوامل دیگر باعث شده که میزان مشارکت مردم در امور مختلف مرتبط با شهر و شهرداریها بسیار محدود شود و در بسیاری از موارد در تقابل با سازمانهای یاد شده عمل نماید. کمکهای مالی وزارت کشور به شهرداریها در گذشته، و حال در تعدیل مشکلات مالی شهرداریها بسیار موثر بوده و هست، ولی این کمکها عمدتاً شامل شهرداریهای شهرهای کوچک و متوسط می‌شود و ارقام اعتباری مربوط در کل بودجه شهرداریهای کشور رقم قابل توجهی نمی‌باشد. به علاوه کمکهای وزارت کشور به شهرداریها همواره دست خوش تغییرات و نوسانهای ناشی از شرایط مالی دولت، مسائل سیاسی و شرایط خاص کشور و متأثر از سیاستهای اتخاذ شده در زمینه کمک به شهرداریها با تأکید بر خودکفائی و عدم وابستگی آنها به اعتبارات دولتی بوده است (شیوه‌های افزایش درآمد و کاهش هزینه‌های شهرداریها، ۱۳۸۱، ۱۷).