



خاک برداری از روی پروژه‌های خاک خورده

مدیریت شهری عزم خود را برای اتمام ۴۶ پروژه نیمه‌تمام و رهاشده جزم کرده است

۱۸



فعال شدن کلان پروژه‌های پایتخت

یازدید میدانی خبرنگار همشهری از ۲ پروژه مشارکتی شهرداری تهران

۲۰

■ ششمین ماه مرداد ۱۴۰۲ | ۱۴ مهر ۱۴۴۵ | سال سی و یکم | شماره ۸۸۴۵

همشهری شهرت



بازگشت ۸۰ هزار میلیارد تومان به جیب مردم

گزارش همشهری از ۴۶ پروژه بر زمین مانده شهری که در مجموع ۲۷۲ سال از پایان زمان افتتاح آنها می‌گذرد

گزارش سید محمد فخر روزنامه‌نگار

طی سال‌های اخیر ۴۶ پروژه سرمایه‌گذاری در تهران تعطیل شده و بر زمین مانده است. آنگونه که اطلاعات رسیده از سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری تهران به همشهری نشان می‌دهد، اجرای این طرح‌ها در سنوات گذشته در قالب مشارکت و سرمایه‌گذاری شروع شده بود، اما بعد از بروز برخی اختلاف‌نظرها متوقف شده بود تا اموال شهرداری در این پروژه‌ها که تعطیل یا نیمه‌تعطیل شده بودند، حبس شود. فقدان هماهنگی‌های لازم، بوروکراسی، عدم تأمین بودجه و زمین از مهم‌ترین علل بر زمین ماندن این طرح‌ها طی سال‌های اخیر بوده است.

قدمت برخی از پروژه‌ها نظیر پاساژ مولوی به سال ۱۳۷۳ بازمی‌گردد. این طرح قرار بود سال ۱۳۷۵ پایان یابد، اما به علل ملکی و حقوقی ۲۷ سال بر زمین مانده‌بود. همچنین پروژه پارکینگ طبقاتی مهتاب سال ۸۶ آغاز شده بود و باید تا سال ۸۸ به پایان می‌رسید، اما مشکل ملکی حقوقی مانع از پایان یافتن طرح شده است. مجموع زمانی که این ۴۶ پروژه بر زمین مانده‌اند، ۲۷۲ سال است.

آنگونه که آمارها نشان می‌دهد، ۴۶ پروژه مشارکتی که ۹۵ درصد آنها ساختمانی و ۵ درصد غیر ساختمانی بوده، ۱۷۷ هزار میلیارد تومان ارزش دارند که ۸۰ هزار میلیارد تومان ارزش آن مربوط به شهرداری بوده و ۹۷ هزار میلیارد تومان آن متعلق به شرکای مالی طرح‌هاست. آنگونه که پهنه‌بندی این طرح‌ها نشان می‌دهد، ۲۸ درصد آنها مربوط به پروژه‌های جنوب شهر است، ۲۱ درصد مربوط به شمال شهر، ۱۳ درصد مربوط به شرق، ۲۴ درصد مرکز شهر، ۱۲ درصد مربوط به غرب و ۲ درصد مربوط

به سازمان پسماند. بدین ترتیب مشخص می‌شود که بیشتر بخش‌های شهر از این رکورد سرمایه‌صدمه دیده است. با رفع موانع و مشکلات این پروژه‌های نیمه‌کاره باید کارهای فنی و اصولی برای رفع موانع این طرح‌های سرمایه‌گذاری انجام شود. در برخی از پروژه‌های متوقف‌شده شریک حاضر به ارائه سهم شهرداری نبود که با اقداماتی که انجام شد سهم شهرداری در این مشارکت زنده شد و با تکمیل آن و فروش در بورس کالا بخش قابل توجهی از منابع مالی و سود متعلق به این پروژه به مدیریت شهری و شریک بازگردانده می‌شود، اما ساماندهی پروژه‌های سرمایه‌ای در سطح شهر تهران یک ضرورت است که ۴۶ پروژه شهری را احیا و ۸۰ هزار میلیارد تومان از سرمایه‌های شهر تهران را تعیین تکلیف می‌کند. اول مراد بود که محمد آخوندی، رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران در

این باره گزارش ارائه کرد و گفت: در این پروژه‌ها بخشی از سرمایه شهر تهران به نوعی راکد مانده و بلا تکلیف هستند. درست است مادر این پروژه‌ها به دنبال ایجاد درآمد پایدار برای شهرداری هستیم، اما باید هرچه زودتر این پروژه‌ها تعیین تکلیف شوند. از مجموع این ۴۶ پروژه که همگی به نتیجه نرسیده‌اند، ۴۳ پروژه ساختمانی و ۳ پروژه غیر ساختمانی است. ۴۳ قرارداد در قالب مشارکت مدنی است و بیشتر این پروژه‌ها در مناطق ۱۶، ۱۸، ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۴ و ۱۹ است. فرایندهای صدور مجوز برای پروژه‌های مشارکتی بسیار طولانی است، از سوی دیگر مشکلات اسناد مالکیت معارض ملکی پروژه‌ها وجود دارد که باید در پروژه‌های بعدی در مورد آن فکر شود. در قراردادها مشکلاتی وجود داشته که بعضاً باعث شده این پروژه‌ها به نتیجه نرسند. در برخی از موارد قبل از اجرای پروژه

مطالعه مناسب صورت نگرفته که این موارد باید کارشناسی و حل شوند. البته آنگونه که آخوندی گفته، پروژه‌ها تا پایان شهریور تعیین تکلیف می‌شوند تا مشخص شود که آیا این پروژه‌ها ادامه پیدا می‌کند یا خیر؟ البته ناصر امانی، عضو کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران معتقد است: «در دوره گذشته می‌خواستند پرونده‌سازی کنند سراغ پروژه‌های مشارکتی رفته و تعدادی از این پروژه‌ها را به مرجع قضایی دادند، اما شهرداری در همه آنها محکوم شد.» به هر حال پروژه‌های سرمایه‌گذاری ۳ مشکل اساسی دارند: مشکل، نخست مالکیت زمین از طرف شهرداری، دوم عدم ورود سرمایه‌گذار جدید و سوم عدم اجرای تعهدات از طرف یکی از طرفین. بر همین اساس می‌توان ورود شهرداری برای تعیین تکلیف این ۴۶ پروژه را گامی در زمینه حفظ سرمایه‌های تهران دانست.



تشکیل کمیته داوری برای حل مشکل پروژه‌های مشارکتی

مکت احمد صادقی*

مدیران شهری در ادوار مختلف تمایل دارند با سهم مشارکت سرمایه‌گذار شهر را آباد کنند. اقداماتی هم در این حوزه صورت گرفته است، اما در برخی از موارد وقتی طرح یا پروژه مشارکتی وارد فاز عملیاتی و اجرایی می‌شود، مشکلاتی پیش می‌آید که سبب توقف پروژه می‌شود. در خصوص ۴۶ پروژه مشارکتی شهرداری تهران که مدیریت شهری در این دوره پیگیری تعیین تکلیف و اتمام و بهره‌برداری از آنهاست هم مشکلاتی وجود دارد که در ادامه به اهم آنها اشاره می‌کنیم:

■ بررسی‌شدن اسناد مالکیت: سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی قبل از اینکه پسرودهای برای سرمایه‌گذاری مطرح کند باید اسناد مالکیت را بررسی کند، اما وضعیت پروژه‌ها نشان می‌دهد که این کار انجام نشده است؛ چراکه سازمان یکی از زمین‌های شهرداری را که سند به نام شهرداری ثبت نشده برای سرمایه‌گذاری عرضه می‌کند به این امید که در فواصل پروژه برای دریافت سند اقدام می‌کند، اما حین کار با مشکلاتی مواجه می‌شود و این کار عملی نشده و در نتیجه منجر به توقف پروژه می‌شود.

■ دریافت مجوز قبل از اجرای پروژه: مشکل دیگر پروژه‌های مشارکتی مربوط به مجوزهاست. سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی، مجوزهای مربوطه و پروانه ساختمانی ملک را برای مشارکت عرضه



می‌کند. قرارداد هم با ضریب و سطح اشغال مورد نظر منعقد می‌شود و سرمایه‌گذار هم کار را شروع می‌کند، اما بنا بر دلایلی از جمله محدودیت پهنه‌بندی و... معاونت شهرسازی و معماری مجوز لازم را صادر نمی‌کند و در نهایت پروژه متوقف می‌شود.

■ دقت در قراردادها: در پروژه‌های مشارکتی قاعدتاً قراردادها باید به‌نحوی نوشته شوند که هم

نفع شهرداری لحاظ شود و هم نفع سرمایه‌گذار. معمولاً در پروژه‌های مشارکتی قراردادها یکطرفه نوشته می‌شوند و شهرداری برای اینکه درگیر مسائل نظارتی نشود، قراردادها را سفت‌وسخت می‌گیرد و سرمایه‌گذار حین کار متوجه ضرر و زیان می‌شود و از ادامه کار انصراف می‌دهد. ۴۶ پروژه مشارکتی که مورد توجه کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران قرار گرفته، از جمله طرح‌های کلان و خاص شهرداری تهران هستند که با توجه به شرایطی که دارند نه شهرداری به‌تنهایی می‌تواند تصمیم بگیرد و نه شورا می‌تواند ورود کند؛ چراکه دستگاه‌های نظارتی هم نقطه‌نظراتی دارند، از این رو پیشنهاد این است که کمیته‌ای شکل بگیرد تا شهردار تهران و رئیس شورای شهر و رؤسای کمیسیون‌های مربوطه در آن برای پروژه‌ها تصمیم بگیرند. علاوه بر آن می‌توان این پروژه‌ها را از طریق کمیسیون ماده ۳۸ دستور مقام قضایی تعیین تکلیف کرد، ولی به‌نظر بنده کمیته داوری و حل اختلاف بهترین راهکار برای پروژه‌های کلان است که این موضوع را در کمیسیون برنامه و بودجه پیگیری می‌کنیم و امیدواریم شاهد به سرانجام رسیدن این پروژه‌ها باشیم.

*رئیس کمیته شفافیت و شهر هوشمند شورای شهر تهران می‌بریم.»

نکته

توسعه و آبادانی شهر از طریق مشارکت

مدیریت شهری ششم ۲۳ ماه قبل سکان مدیریت پایتخت را در شش‌ماه‌ای تحویل گرفت که شهرداری تهران با مشکلات عدیده، تنش‌های جدی و شدید مالی دست به گریبان بود و به گفته علیرضا زاکانی روی برخی از این پروژه‌ها خاک ریخته بودند. توجه به حوزه سرمایه‌گذاری طی این ۲ سال به کرات از سوی شهرداری تهران دیده شده است:

مهدی اسماعیل پور گفت‌وگو روزنامه‌نگار

نگاه بودجه به پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی

در بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران به بحث پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی توجه ویژه‌ای شده است و به‌طور مشخص یکی از بخش‌های کتاب بودجه به این موضوع اختصاص دارد. کتاب بودجه ۱۴۰۲ شهرداری تهران در ۱۱ بخش تهیه و تدوین شده که بخش دهم به موضوع فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت مردمی (تبصره ۱۹) اختصاص دارد.

امیر شهبازی، مدیر کل برنامه و بودجه شهرداری تهران با اشاره به ظرفیت‌هایی که در بودجه سال ۱۴۰۲ برای پروژه‌های مشارکتی شهرداری تهران وجود دارد، به همشهری می‌گوید: «ظرفیتی که ما در بحث سرمایه‌گذاری و مشارکت در بودجه مصوب داریم، تبصره ۱۹ است.»

او افزود: «تبصره ۱۹ مصوب سال ۱۴۰۲ به‌عنوان فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت نامگذاری شده است. در این تبصره قید شده است که شهرداری تهران اجازه دارد تا به‌منظور جلب مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، ۱۰ درصد از ردیف‌های اعتباری تملک‌داری سرمایه‌ای به جز ردیف‌های اختصاصی و پروژه‌های مستمر مناطق و حوزه حمل‌ونقل را کسر کرده و در یک ردیف متمرکز به نام «اعتبارات متمرکز اجرای پروژه‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری» بیاورد که این سهم به‌عنوان آورده شهرداری تهران در پروژه سرمایه‌گذاری غیر خودگردان تلقی می‌شود.»

شهبازی ادامه می‌دهد: «به‌عبارت دیگر ما برای بودجه شهرداری تهران یک ظرفیتی را برای بحث سهم آورده شهرداری تهران در پروژه‌های سرمایه‌گذاری غیر خودگردان داریم. پس از انعقاد قرارداد ردیف اعتباری متناظری ایجاد کرده و تا سقف ۳۰ درصد از مبلغ قرارداد را به واحدهای اجرایی ابلاغ می‌کنیم. در همین تبصره حدنصاب ارزش پروژه‌ها نیز مشخص شده که تا چه سهمی در حیطه تصویب شورای اسلامی شهر تهران و چه سهمی در حیطه کمیسیون است.»



۱۱ اردیبهشت ۱۴۰۲

«نیازمند سرمایه‌گذار هستیم؛ برای ما مهم است که با کمک یکدیگر میدان بزرگی را تعریف کنیم که همه در آن سود می‌کنند؛ آنقدر میدان سرمایه‌گذاری بزرگ است که راه برای همه وجود دارد. از ماه‌ها پیش مطالعه کردیم تا مسیری را ایجاد کنیم که در بستر آن اقدامات خود را پیش ببریم و بر همین اساس پروژه‌هایی را تعریف کردیم و قرار شد تا امسال اجرایی شوند. مشارکت دائمی است و وظیفه ما این است که به‌عنوان یک شریک ساده در بخش سرمایه‌گذاری زمینه سرمایه‌گذاری مولد را فراهم و این اطمینان خاطر را ایجاد کنیم که سرمایه‌گذاری منتج به سود خواهد بود.»

ده‌ها عنوان پروژه در کتاب بودجه علاوه بر این در «کتاب بودجه مصوب» هم بخشی مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی وجود دارد و ده‌ها عنوان پروژه در آن مشخص شده است. شهبازی در این رابطه نیز به همشهری می‌گوید: «مسار در کتاب بودجه مصوب هم بخش مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی را داریم. بخش دهم کتاب بودجه مصوب با عنوان بخش فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی است. در حقیقت اینجا به‌طور دقیق مشخص شده است پروژه‌هایی که در شهرداری تهران باید برای سال ۱۴۰۲ روی آنها کار شود، شامل چه پروژه‌هایی است؛ بر همین اساس چندین ردیف پروژه وجود دارد که واحد اجرایی آنها شهرداری‌های مناطق و همچنین معاونت‌های شهرداری تهران هستند.»

این مقام مسئول در شهرداری تهران ادامه می‌دهد: «لیستی از پروژه‌ها را داریم که بعضی از آنها برآورد ریالی دارد و برخی هم به‌صورت سهم است؛ یعنی برای مثال مشخص است که برآورد شهرداری تهران عرضه یا تأمین انشعابات است. همچنین برآورد سهم سرمایه‌گذار هم بحث ساخت و عوارض است. ما عملاً عناوین پروژه مشخص را در کتاب بودجه مصوب داریم که تمام آنها معلوم است؛ به‌طور کلی و خلاصه باید بگویم که ما عملاً پشتوانه پروژه‌های سرمایه‌گذاری مشارکت را در بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران داریم.» همچنین مدیر کل برنامه و بودجه شهرداری تهران در خصوص اینکه چه مقدار از این سرمایه در بودجه امسال استفاده شده است نیز تأکید می‌کند. باتوجه به اینکه تازه در ماه‌های ابتدایی سال قرار داریم، هنوز آمار و اطلاعاتی در این خصوص منتشر نشده است.

در مجموع می‌توان آنگونه نتیجه‌گیری کرد که به لحاظ بودجه و ظرفیت‌ها و پشتوانه‌های موجود، شرایط برای اجرای پروژه‌های مشارکتی و جذب سرمایه در این دوره از مدیریت شهری کاملاً مهیا و فراهم شده است و همین موضوع می‌تواند موتور محرکی برای افزایش پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت در سال جاری باشد و منجر به آغاز و افتتاح پروژه‌های بزرگ و کوچک در شهر تهران شود.

۱۲

اردیبهشت ۱۴۰۲

«ما از مردم می‌خواهیم که خودشان بگویند در کدام قسمت باید سرمایه‌گذاری شود؛ زیرا این کار منجر به تحول شهر می‌شود. سرمایه‌گذاری‌ها ۲۳ دسته هستند؛ یک بخش سودی است که به سرمایه‌گذار می‌رسد، بخشی سرمایه‌گذاری‌هایی است که ممکن است سودده نباشند که شهرداری برای آن خرید خدمت انجام می‌دهد و سرفصل سوم آن است که ما باید انجام دهیم و خدماتی است که به‌صورت عمومی می‌برای شهروندان انجام می‌شود. از تمام ابزارهای مالی برای توسعه سرمایه‌گذاری بهره می‌بریم.»