



میزگرد

میزگرد سرمایه‌گذاری شهری

بر آن شدیم که با مسئولان شورای شهر و سازمان‌های مرتبط با موضوع‌ها در شهرداری شیراز، مجموعه نشست‌هایی را ترتیب دهیم و بر سر مقوله‌های مشخص به گفت‌وگو بنشینیم. نخستین این میزگردها با کمیسیون اقتصاد و سرمایه‌گذاری شکل گرفت در چهار جلسه‌ی جداگانه.

از سوی شورای شهر شیراز آقایان سینا بنی‌زمانی، دکتر مقیمی و آقای مهندس عربلو و از سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری آقای مهندس شهردوست و مشاور آن سازمان مهندس ولدان حضور داشتند و از فصل‌نامه آقایان مهندسان: پزشکی، دیلمی، راهنما، کاشف، شریفی، نریمانی، پورمختار و اطمینان.

متن را مهندس کیوان نریمانی، تنظیم، تدوین و ویرایش و پیرایش کرده است.

در این نشست‌های چندگانه، برخی از گرامیان به تناوب حضور داشته‌اند و هم از این روی، بعضی بیش‌تر و برخی کم‌تر سخن گفته‌اند. خواندنی است.



و روح الگوی زندگی مردم این شهر را پاس می‌دارد و یا تحت تأثیر قرار می‌دهد؟

آقای سینا بنی‌زمانی [رییس کمیسیون اقتصادی و سرمایه‌گذاری شورای شهر شیراز]: دغدغه‌ی مشترک زیادی داریم. خوش‌بختانه ما در این مدت دو سال گذشته که از عمر شورای پنجم می‌گذرد، فکر کردیم و توانستیم راه‌کارهایی هم تا حدی پیدا کنیم. در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری بحث را مبنایی‌تر شروع می‌کنم. ما در ابتدای دوره با چه شرایطی در سرمایه‌گذاری مواجه شدیم؟ در شرایطی که حتی تعریف واحد منسجمی از سرمایه‌گذاری در شهر و شورای شهر وجود نداشت. به دلیل این‌که ما مرتب به آقای مهندس نریمانی زحمت می‌دهیم به عنوان مشاور، شاهد هستیم که بسیاری از جلسات ما به این امر می‌گذشت که منظور ما از سرمایه‌گذاری چیست و وظیفه‌ی شهرداری و شورای شهر چیست؟ یکی از کارهایی که انجام دادیم این بود که گفتیم منظور ما از سرمایه‌گذاری، استفاده از سرمایه‌ی غیر از شهرداری اعم از بحث خصوصی و غیرخصوصی برای بهره‌گیری در اهداف سازمانی شهرداری است. این اهداف سازمانی را به سه دسته‌ی مهم تقسیم کردیم: کاهش هزینه‌ی شهرداری، افزایش درآمد شهرداری و سوم که از همه مهم‌تر است، توسعه‌ی شهر. این تعریفی بود که از بخش سرمایه‌گذاری کردیم. برای هر کدام شاخص

گزارش: به همه‌ی عزیزان خوش‌آمد می‌گوییم و سپاس‌گزاریم از همه‌ی آن‌ها که در این نشست حضور به‌هم رسانند. پرسش ما در آغاز با توجه به حضور مسئولان مرتبط با بحث سرمایه‌گذاری در شورای شهر و نهاد اجرایی شهرداری مربوط به مقوله‌های سرمایه‌گذاری و ارتباط آن با درآمد پایدار و توسعه‌ی پایدار شهری و چگونگی آن خواهد بود و این‌که به چه شکل می‌توان سرمایه‌گذاری‌ها را با مباحث مربوط به زیرساخت‌ها، شهر سبز یا شهر فرهنگی درآمیخت و درعین‌حال چگونه کاستی‌های شهری را می‌توان با سرمایه‌گذاری یا جلب و جذب سرمایه‌گذاری‌های گوناگون به‌ویژه بخش خصوصی و مردمی از میان برداشت. این بحث کلان‌ماست. از سویی دیگر می‌توان به بحث‌های اختصاصی هم‌چون پروژه‌های اوراق مشارکت، خط‌های مختلف قطار شهری، ناوگان ترابری شهری و انرژی پاک، باغ‌های قصردشت، انتقال پادگان‌ها و کارخانه‌های مزاحم در سطح شهر و سوبه‌های فرهنگی - ادبی مرتبط با سرمایه‌گذاری و گردش‌گری در گونه‌های مختلف تاریخی، فرهنگی - ادبی، مذهبی، درمانی، آموزشی، تفریحی و... پرداخت.

افزون‌بر این، نکته‌ی مهم این است که چنان‌چه شیراز را پایتخت فرهنگی کشور بدانیم، دارای چه مشخصاتی است و ارتباط آن با سرمایه‌گذاری چگونه است و این سرمایه‌گذاری به چه میزان شیوه، ژرفا



کمی درست کردیم که در برنامه‌ی ۵ ساله‌ی سوم شهرداری آن‌ها را درج کردیم. مورد دیگر آن بود که به گذشته نگاه داشته باشیم. دیدیم عمده‌ی مصوباتی که در گذشته در شورا بوده و عمده‌ی پی‌گیری‌هایی که در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری در شهرداری شده، بدون وجود یک برنامه یا سیاست است. مثلاً اگر مجتمع مسکونی پیش می‌آید، برویم دنبال مجتمع مسکونی یا اگر شهرسازی پیش آمد، برویم دنبال آن. چرا آمار شهرداری از جذب سرمایه‌گذاری برون از شهرداری این‌قدر پایین است؟ مشکل کار کجاست؟ این کار را هم آسیب‌شناسی کردیم و این امر، در تکلیف بودجه‌ی نود و هفت و نود و هشت منعکس شد.

قبلاً تکالیف بودجه‌ی سالانه‌ی شهرداری که کمیسیون سرمایه‌گذاری پیشنهاد می‌کرد به سه بند محدود می‌شد. این سه بند، سه رقم بود. گفته شده بود شهرداری مکلف است یک: در ارتفاع ۱۰۰۰ میلیارد تومان سرمایه‌گذاری محقق کند، دو: در مناطق، ۱۰۰۰ میلیارد تومان و سه، در شهرداری مرکزی هم ۱۰۰۰ میلیارد تومان. یعنی سه هزار میلیارد تومان تصویب می‌شد که جذب سرمایه داشته باشیم. اما بعد که نگاه می‌کردیم، می‌دیدیم از این سه هزار میلیارد تومان تقریباً هیچ سرمایه‌گذاری محقق نشده است. آسیب‌شناسی جدی می‌خواست این قضیه. طی آسیب‌شناسی که انجام گرفت، اول مشاهده شد که فرصت‌های سرمایه‌گذاری خوب شناسایی نمی‌شود؛ دیدیم بسته‌ی سرمایه‌گذاری قابل‌اتکایی برای آن‌ها تهیه نمی‌شود. برای همین سرمایه‌گذار این برآوردها را که می‌بیند، جدی نمی‌گیرد و ورود نمی‌کند. مشکل سوم این بود که به فرض شناسایی فرصت، باید این مطالعه‌ی سرمایه‌گذاری طی فرآیندی مناسب به سرمایه‌گذار منتقل شود. هیچ روند بازاریابی در بازار سرمایه‌گذاری وجود نداشت.

به لحاظ ساختار سازمانی، سازمان سرمایه‌گذاری یک اداره‌ی بازاریابی است و دارای زیر مجموعه‌ی اداره‌ی مالی قرار گرفته بود به نام «مدیریت بازاریابی و فروش». اسمش را از اداره حذف کرده بودند و تبدیل شده بود به مدیریت. کارش این بود که اموال شهرداری را به فروش برساند. هیچ کاری در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری به او سپرده نشده بود. قطعاً نمی‌توان انتظار داشت سرمایه‌گذار اتفاقی از راه برسد، متقاعد شود و سرمایه‌گذاری کند. این سه حوزه را شناسایی کردیم و در تکالیف بودجه برای تقویت هر کدام از این سه حوزه‌ی احکامی را وضع کردیم.

یک وظیفه‌ی ما سیاست‌گذاری است. یک وظیفه‌ی دیگر ما هم نظارت بر اجرای این سیاست‌گذاری‌ها است. این امر در سال ۹۷ اجرا شد. در طول سال ۹۷ و انتهای آن رصد کردیم که مقدار ناچیزی از آن با وجود پی‌گیری‌های متعدد اجرا شده و بخش مهمی از آن برای سال ۹۸ اجرا می‌شود و در حال پی‌گیری هستیم.

کمی عملی‌تر بحث کنیم. در خصوص پایتخت فرهنگی، در گذشته مصداق‌هایی از جذب سرمایه‌گذار و اجرای آن داشتیم، اما این پروژه‌ها ما را اقعان نکرد؛ به دلیل این که عمدتاً تجاری مسکونی بودند که تأمین مالی‌شان از طریق مشارکت مدنی بود؛ به این ترتیب که زمین و پروانه آورده‌ی شهرداری باشد. ساخت آورده‌ی سرمایه‌گذار باشد و نهایتاً، پس از اتمام اجرای پروژه، پروژه بین طرفین تقسیم شود. یا همین نوع پروژه‌ها بود که مکانیزم تأمین مالی‌شان، اوراق مشارکت بود، نه سرمایه‌ی مستقیم بخش خصوصی. یعنی بسته‌هایی بود که سازمان سرمایه‌گذاری تهیه کرده بود برای انعقاد قرارداد به صورت مشارکت مدنی و به علت سازوکار ناقص و فقدان مکانیزم بازاریابی نتوانسته بودند بخش خصوصی را جذب کنند، پس اوراق مشارکت گرفته بودند و از این راه، تأمین مالی انجام داده بودند. ما این کار را متوقف کردیم. یکی از سیاست‌های جدی شورای پنج‌م این

است که اوراق مشارکت را در پروژه‌ی زیرساختی استفاده کنیم و همه‌ی این اوراق‌ها در شورای پنج‌م برای زیرساخت‌هاست که برای پروژه‌ی قطار شهری بوده. چرا متوقف کردیم؟ به دلیل این که نرخ تمام شده بسیار بالا است و پروژه اقتصادی نخواهد بود. علاوه بر آن، وقتی مدیریت اجرایی دست مدیریت دولتی باشد، قیمت تمام شده خودبه‌خود بالا می‌رود؛ به طوری که کیفیت مدیریت عرضه‌ی تمام شده بسیار پایین است و از هردوی این‌ها مهم‌تر این بود که به لحاظ موضوعی تعریف این پروژه‌ها وظیفه و کارکرد بخش خصوصی است نه شهرداری و در واقع، پاکردن در کفش بخش خصوصی محسوب می‌شود. ما یک امتیاز را برداشته‌ایم و به جنگ بخش خصوصی رفته‌ایم و بخش خصوصی را از این حوزه بیرون رانیدیم. این وضعیت ما بود در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری. کمی تطبیق دادیم سیاست‌های سرمایه‌گذاری را با سیاست‌های کلی‌تر شورا که حداقل در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری ما چند تا کلیدواژه از آن گرفتیم: یکی بحث انسان محوری، دیگری بحث گردش‌گری و یکی هم بحث شهر هوشمند. ما این سه تا را وارد کردیم و خواستیم روند را تغییر دهیم. برای این تغییر، دو اتفاق مهم باید می‌افتاد. اول آن که حوزه‌ی سرمایه‌گذاری و در واقع موضوعات پروژه‌ها را باید تغییر می‌دادیم. موضوعات پروژه را از تجاری مسکونی باید تغییر می‌دادیم به این سه کلیدواژه. پروژه‌های گردش‌گری، پروژه‌های انسان محور و پروژه‌های مبتنی بر شهر هوشمند.

دومین اتفاقی که باید می‌افتاد، تغییر قالب حقوقی سرمایه‌گذاری بود. قالب قبلی حقوقی چه بود؟ مشارکت مدنی. آن قالبی که مشارکت طرفین فقط در فاز اجراء و وارد فاز بهره‌برداری نمی‌شود. منتهی این سه دسته حوزه‌ی که عرض کردم که شورای پنج‌م روی آن‌ها تکیه دارد، نمی‌شود با آن قالب حقوقی مشارکت مدنی پیش برد. قالب‌های حقوقی دیگری می‌خواهند مانند قالب‌های حقوقی که فاز بهره‌برداری هم در آن‌ها تعریف شده باشد. پروژه‌های که O دارند مانند BOO, BOT, BOLT. مسیر سرمایه‌گذاری را عوض کردیم. اولویت‌ها را به سازمان سرمایه‌گذاری و شهرداری از نظر موضوعی و قالب قراردادی اعلام کردیم و سعی کردیم حوزه‌ی بازاریابی را تقویت کنیم. شاید یکی از مهم‌ترین دست‌آورد عملی ما که این تغییر نگرش داشت، این بحث دوچرخه‌ها بود. دوچرخه دو جنبه دارد: یکی جنبه‌ی حمل و نقلی و فنی و دیگری، بحث سرمایه‌گذاری.

چارچوبی که منعقد شده برای این دوچرخه‌ها، از نوع سرمایه‌گذاری BO است؛ یعنی سرمایه‌گذار اول می‌آید زیرساخت را ایجاد می‌کند، دوم آن که از آن زیرساخت بهره‌برداری می‌کند. ما در قالب مشارکت مدنی می‌توانستیم سیستم حمل و نقل را در شهرداری ایجاد کنیم. این اولین خروجی ما بود که در حوزه‌ی انسان محوری اجرا کردیم.

در حوزه‌ی شهر هوشمند، آن‌چه که خیلی به آن نزدیک هستیم، زیرساخت فیبر نوری است. قبل از این شهرداری قراردادی را برای ایجاد ۱۵۰ کیلومتر فیبر نوری شهری با شرکت ایرانسل منعقد کرده بود، اما این ۱۵۰ کیلومتر همه‌ی شهر را پوشش نمی‌دهد. در حال مذاکره با شرکت‌های دیگر هستیم برای تکمیل پروژه‌ی فیبر نوری که قالب آن هم BOT خواهد بود به اضافه‌ی Revenue sharing تقسیم درآمد، که این هم قالب بهره‌برداری دارد. چون بهره‌برداری از این زیرساخت‌ها از دست شهرداری خارج است. امیدواریم بتوانیم آن را در حوزه‌ی شهر هوشمند پی بگیریم و در حوزه‌ی گردش‌گری هم چند مورد به شهرداری اعلام کردیم از جمله پارک آبی. عرض کردم که سه دسته هدف برای پروژه‌های سرمایه‌گذاری تعریف کردیم: کاهش هزینه، افزایش درآمد و توسعه. ما خیلی به افزایش درآمد تأکید نداریم و معتقد نیستیم که پروژه‌های سرمایه‌گذاری صرفاً باید درآمد شهرداری را افزایش دهد. همین‌قدر که بار را از روی دوش شهرداری برداریم و باعث کاهش هزینه‌های شهرداری

شویم، کفایت می‌کند.

آقای مهندس ولدان از مشاوران سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری شیراز: با عرض سلام چند نکته خدمتتان عرض کنم. در بحث سرمایه‌گذاری طرح‌های بسیار بلندپروازانه‌ای به خصوص در ارتفاعات شیراز مطرح بود که اگر اتفاق می‌افتاد، ریه‌ی تنفسی شهر شیراز و سیما و منظر شهر دچار مشکل می‌شد. خوشبختانه شورای پنجم روی این قضیه خیلی حساس شد و جلوگیری کرد از سرمایه‌گذاری در این ارتفاعات. محور فعالیت، بحث توسعه‌ی پایدار شهر است. بحث اوراق مشارکت را فرمودند. هم متأسفانه این‌ها خوب جانمایی نشده بود و هم تمرکز بیش از حد بر پروژه‌های تجاری بود. به هر حال ادامه‌ی این روند متوقف شده است. الان بیش‌تر صحبت بر سر فرصت‌های سرمایه‌گذاری است تا این‌که بسته تهیه شود. چون این بسته‌ها خودش از نظر شهرسازی و طرح تفصیلی مورد سؤال است. خیلی از بسته‌هایی که تهیه می‌شود، از نظر ترافیکی زیر سؤال می‌رود و الان بیش‌تر طرح‌هایی با محوریت گردش‌گری و سبک جدید زندگی مردم در شیراز که نسبت به بقیه‌ی کلان شهرها انسان محورتر است، در دستور کار شهرداری قرار گرفته است. اما، متأسفانه بروکراسی پیچیده‌ی حاکم بر شهرداری خصوصاً در بخش حقوقی، سرعت پیشرفت را خیلی کم کرده است.

گزارش: به نظر شما در مقام رییس کمیسیون اقتصاد و سرمایه‌گذاری، شیراز از نظر گسترش و جمعیت می‌خواهد به کجا برود؟ دنیا رفته به سمتی که شهرها را کوچک کند؛ چون در شهرهای کوچک ناهنجاری و بزهکاری کم‌تر است. شما در شورای شهر برای مسأله تغییر اقلیم که الان مشکل بزرگی در دنیا هست چه کار انجام داده‌اید؟ چه باید کرد که اکسیژن بیش‌تر تولید شود. اکنون دنیا دچار بحران است. با این پروانه‌هایی که شهرداری برای افزایش تراکم می‌دهد، مدام ساختمان‌های تازه‌ساز را هم تخریب می‌کنند تا بناهای بلندتر بسازند که بسیاری هم با اصول شهرسازی و معماری و آینده‌ی شیراز به نظر می‌رسد در تضاد است. برنامه‌ی شما در این زمینه چیست و متغیرهای سرمایه‌گذاری مرتبط با آن کدام است که هم بتوان امر سرمایه‌گذاری پایدار را سامان داد و هم توسعه‌ی پایدار و متناسب با چالش‌های اخیر دگرگونی‌های اقلیمی و زیست محیطی؟

سینا بنی‌زمانی: این پرسش که جمعیت و وسعت شیراز در آینده بلندمدت و میان‌مدت چه خواهد بود، فکر می‌کنم بیش‌تر جنبه‌ی شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری و جمعیت‌شناسی دارد و جزو شرح وظایف کمیسیون ما نیست. شاید سؤال از زاویه‌ی دیگری بتوانیم طرح کنیم. این که بگوییم از نظر وسعت در شهر شیراز آن‌چه اتفاق خواهد افتاد و از نظر جمعیت به لحاظ اقتصادی و مالی چه جور از پس شرایط بریباییم و شهرداری به کدام سمت می‌خواهد برود؟ فکر می‌کنم هرچه قدر حوزه‌ی وظایف یک سازمان مانند شهرداری گسترده‌تر می‌شود؛ این که آن سازمان ارائه‌ی خدماتش را به چه طریق تأمین مالی می‌کند مهم است که اثرات مثبت یا منفی شدیدتری در جامعه می‌گذارد. فرض کنید یک شهر ۵۰ هزار نفره با یک بودجه‌ی ۵۰ میلیارد تومانی در سال داریم. این شهر چگونه می‌خواهد تأمین مالی کند، یکی روش اخذ پروانه‌ی ساخت است که عمده‌ی درآمد آن از بحث تراکم ساختمانی حاصل می‌شود. در یک شهر با یک جمعیت و بودجه‌ی کم با ۱۰ یا ۲۰ درصد افزایش تراکم به لحاظ زیست محیطی اثرات اقتصادی و زیست محیطی بر منطقه خواهد داشت، بسیار ناچیز است. چون کاری بزرگ نیست. همین مثال در شیراز وقتی بودجه‌ی شهر می‌شود ۳ هزار میلیارد تومان و قرار است شهر گسترش یابد و هم به خدمات بیش‌تری احتیاج است و هم به بودجه‌ی بیش‌تر. در این‌جا بحث ترکیب بودجه، اثرات بیش‌تری می‌تواند هم روی اقتصاد منطقه‌ای و هم

مسائل زیست محیطی داشته باشد. جمع‌بندی این است که به فرض افزایش وسعت شهر و جمعیت، ما به بودجه‌ی بیش‌تر برای تأمین مالی خدمات نیاز خواهیم داشت. وقتی که افزایش وسعت در کلان شهر اتفاق افتد، همان در ۱۰، ۲۰ درصدی هم تأثیر زیادی در پی خواهد داشت و موضوع خیلی اهمیت پیدا می‌کند.

بیابیم نگاه کنیم که برای افزایش بودجه، کدام قسمت بودجه را افزایش می‌دهیم. کمی جزئی‌تر، ترکیب بودجه‌ی ما چیست؟ در سال ۹۰ بودجه‌ی شهرداری شیراز ۱۰۰۰ میلیارد تومان بوده، طی ۶ سال این بودجه به ۳۰۰۰ میلیارد تومان می‌رسد. شهر و جمعیت گسترش پیدا کرده، خدمات شهرداری گسترده شده، پس به بودجه‌ی بیش‌تر نیاز بوده؛ این که به لحاظ اقتصادی این بودجه چه اثری دارد، بر نمی‌گردد به حجم بودجه؛ برمی‌گردد به ترکیب بودجه. بودجه‌ی شهرداری‌ها طبق دستورالعملی که وزارت کشور نوشته هفت ردیف درآمدی دارد که مجموع آن می‌شود ۳ هزار میلیارد تومان امروز ما. ردیف‌های ۱ تا ۶ درآمد واقعی هستند؛ یعنی جریان نقدینگی که وارد شهرداری می‌شوند، بخش عمده‌ی آن عوارض ناشی از تخلف در ساخت‌وساز است. آن کد هفت خودش دو قسمت عمده دارد: یک قسمت استقراض است، آن‌جایی که شهرداری از بانک‌ها وام می‌گیرد که این مبلغ استقراض هم جزو درآمدهای بودجه‌ی شهرداری محسوب می‌شود. آن کد هفت یک قسمت دوم دارد که فروش املاک است. شهرداری یکی از ملاکان بزرگ هر منطقه‌ای هست. مقداری از بودجه‌ی شهرداری از آن قسمت کد ۷ تأمین می‌شود که فروش املاک است. پس ترکیب بودجه‌ی ما به اعتقاد بنده سه قسمت مهم دارد: یکی مجموع کد ۱ تا ۶ که قسمت عمده‌ی آن عوارض ساختمانی است. قسمت دوم بخش اول کد ۷ که استقراض از بانک‌ها است و قسمت سوم کد ۷ فروش املاک است. مثلاً برای بودجه‌ی سال ۹۶ حدود ۴۵٪ حجم ما کد ۷ بود و حدود ۱۴۰۰ میلیارد تومان کد ۷ بود که حدود ۵۰۰ میلیارد تومان استقراض بانکی و مابقی فروش املاک بود.

وقتی وسعت شهر و جمعیت افزایش پیدا می‌کند، به پول بیش‌تری احتیاج داریم؛ بسته به این که این بودجه بیش‌تر را از کدام قسمت تأمین کنیم یا اثر اقتصادی یا زیست محیطی خاصی روی آن شهر می‌گذارد. مثلاً اگر عمده‌ی تأمین بودجه‌ی ما از طریق کد ۱ تا ۷ باشد؛ قطعاً تأثیر زیست محیطی مناسبی روی شهر نمی‌گذارد و اثرش از این نظر منفی خواهد بود؛ چون وارد تراکم فروشی شدیم. اگر این افزایش بودجه از طریق فروش املاک تأمین شود، شاید بتوانیم بگوییم حاصل زیست محیطی ندارد؛ ولی ارزش اعتباری شهرداری و املاک شهرداری را کم می‌کند. اگر در حوزی استقراض این افزایش بودجه اتفاق افتد، امروز خرج می‌کنیم از جیب آیندگان. در واقع داریم آینده‌ی شهر را خرج امروز می‌کنیم. برای این که باز به کمیسیون ما مرتبط شود، آن‌چه که ما مدنظر داشتیم، این بود که کنار این سه ردیف تأمین مالی یک روش چهارمی وارد کنیم که آن هم سرمایه‌گذاری است؛ به این معنی که سرمایه‌ی بخش خصوصی را وارد پروژه‌هایی کنیم که مدنظر شهرداری هست. همان‌طور که یادآور شدیم، آمدیم سه هدف برای سرمایه‌گذاری تعریف کردیم: کاهش هزینه، افزایش درآمد، توسعه‌ی شهر. اگر ما بودجه‌ای را از بخش خصوصی یا بخش دولتی غیر از شهرداری وارد پروژه‌ی شهرداری کنیم برای یکی از این سه هدف، اسمش را سرمایه‌گذاری می‌گذاریم. یک شرط هم دارد که بازگشت این سرمایه از محل خود آن پروژه تأمین شود؛ چرا که پروژه‌ی اوراق مشارکتی یا تأمین ما از طریق استقراض از بانک‌ها این‌ها هیچ‌کدام بازگشت داده نمی‌شود. اغلب این‌ها پروژه‌هایی هستند که سود ندارند. این روش چهارم تأمین مالی است که ما در کمیسیون سرمایه‌گذاری مسئول تأمین آن هستیم. یک مثال ساده‌ی آن، همان پروژه‌ی دوچرخه‌ها است.





ورود ما به بحث به این شکل بود که شهرداری مسیرهای دوچرخه را تعیین کرده بود. مطالعاتی داشت برای این که سیستم حمل و نقل مبتنی بر دوچرخه را در شهر داشته باشد، اما وقتی می‌خواست دوچرخه‌ها را فراهم کند، طرحش این بود که از طریق بودجه‌ی شهرداری پروژه را تأمین مالی کند. خودش دوچرخه، قفل و موارد لازم را سفارش ساخت بدهد و از آن بهره‌برداری کند و بهره‌برداری شهرداری هم اغلب به سود نمی‌رسد. ما این راه تأمین مالی را کنار گذاشتیم؛ از روش تأمین مالی چهارم وارد شدیم؛ از طریق سرمایه‌ی بخش خصوصی که خودش دوچرخه‌ها را وارد می‌کند و بهره‌برداری می‌کند و هر نوع درآمدی از محل خود پروژه است و مستقیم با خود شهروندان طرف است.

پروژه‌های مربوط به شهر هوشمند و دوچرخه و مانند آن به لحاظ زیست محیطی، انسان محور و پاک هستند و از نظر ما دارای اهمیت راهبردی‌اند.

از سویی دیگر، وسعت و جمعیت آینده‌ی شهر را من کمیسیون اقتصاد سرمایه‌گذاری برمی‌گردانم به ترکیب بودجه. باز تأکید می‌کنم دغدغه‌ی ما این است که بودجه‌ی بیش‌تر را از چه روشی تأمین کنیم؟ سه روش تأمین بودجه‌ی سنتی در شهرداری بوده و ما وظیفه‌مان این است که روش چهارم تأمین مالی را که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی هست، بیش‌تر فعال کنیم.

گزارش: به نظر می‌رسد آن بخش فروش املاک را که به عنوان جنبه‌ی درآمدی مطرح کردید، هیچ فرقی با استقراض ندارد. انگار دارید بازهم اموال آیندگان را می‌فروشید. حد این حق برای فروش دارایی‌های شهر تا به کجاست؟ و چطور می‌توان توجیه کرد که اموال آیندگان را در استقراض مصرف کنیم.

سینا بنی‌زمانی: من خودم مخالف این روش هستم. از سر ناچاری فروش املاک مطرح است. البته هر دوره‌ای یا هر سالی شهرداری بخشی از املاک را تولید می‌کند؛ مثلاً سهم ماده‌ی ۱۰۱ را می‌برد و بخشی از آن را می‌فروشد. من از لحاظ گردش بودجه عرض کردم، هر پولی که در شهرداری می‌آید و یا بیرون می‌رود، در ترکیب بودجه یا داخل درآمد است یا در هزینه است. مهم این است که ترازش حداقل منفی نشود.

گزارش: البته در امر سرمایه‌گذاری و کلاً مسایل شهری نباید صرفاً به فکر سود بود و تراز مثبت، حسابدارانه، مستقیم و کوتاه مدت را مدنظر قرار داد و می‌بایست اهداف درازمدت و شهرسازانه و توسعه‌ی پایدار و متوازن را دنبال کرد.

ما هنوز داریم از مقررات ۵۰ سال پیش تبعیت می‌کنیم؛ چه در زمینه‌ی مکان‌یابی، تفکیک زمین و...؛ درحالی‌که باید رویکردها را عوض کرد و واقعاً بینیم کشورهای دیگر دنیا چه کار می‌کنند برای گسترش شهر و مبحث سرمایه‌گذاری.

آقای مهندس شهردوست [رییس سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری شیراز]: من افتخار می‌کنم در جلسه‌ای هستم که تمام وزنه‌های نظام مهندسی حضور دارند و این را بگذارید به حساب درس پس دادن ما.

می‌خواهم از دیدگاه‌های دوستان استفاده کنم. چند نکته را عرض می‌کنم. در ادامه‌ی سخنان آقای بنی‌زمانی، آن بخش تأمین مالی که در شهر می‌خواهد اتفاق بیفتد در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری، برمی‌گردد به سازمان ما. سازمان ما هم باید یک خط مشی در نظر بگیرد. چند محور در نظر گرفتیم و یک سری اهداف را برای خودمان پیش‌بینی کردیم. یکی این که به دنبال این نیستیم که رقیب بخش خصوصی در حوزه‌ی انبوه‌سازی در بخش مسکن و از این قبیل بشویم. وظیفه‌ی ما این نیست. در دوره‌ی جدید به دنبال این هستیم که در فرصت‌های سرمایه‌گذاری ما تنوع ایجاد بشود؛ یعنی صرفاً به دنبال ساخت‌وساز مسکونی نباشیم. شاید

در گذشته‌ها این بود که ما یک چارچوب تهیه می‌کردیم و می‌گفتیم این یک بسته‌ی سرمایه‌گذاری است. آقای سرمایه‌گذار بیاید با یک نرخ تنظیم سرمایه‌گذاری کنید. الان به این شکل نیست. ما قصدمان این هست که فرصت را در اختیار سرمایه‌گذار قرار بدهیم. این‌جوری هم تنوع ایجاد می‌شود و هم ما قدرت مذاکره خواهیم داشت. در این حالت، سرمایه‌گذار می‌گوید الان اقتصاد بازار می‌گوید من یک پارک آبی می‌خواهم درست کنم تماماً شیشه‌ای، ما می‌پذیریم. پس این‌جا تفاوتی به وجود می‌آید: هم تنوع در پروژه شکل خواهد گرفت و هم این که یک آزادی عمل به فرد داده‌ایم و خودمان با مذاکره می‌توانیم به بسته‌ی سرمایه‌گذاری تبدیلش کنیم. تفاوت سوم این است که سرمایه‌گذاری‌های مان را در چند حوزه داریم گسترش می‌دهیم. یکی بحث گردش‌گری است. مثال مشهد را مطرح می‌کنم: تا چند سال پیش هرکسی مشهد می‌رفت، یک هفته می‌ماند، ولی مدت‌ها فقط شده بود ۲۴ ساعت. زیارت می‌کردند و برمی‌گشتند. علت: امام رضا منبع گردش‌گری مذهبی است. آن‌ها نیازمند این بودند که جاذبه‌ی گردش‌گری را افزایش دهند. چکار کردند؟ جاذبه در کنار منبع به وجود آوردند. آن‌چه که ما در شهر شیراز نتوانستیم به آن برسیم. منابع گردش‌گری شیراز غنی است، اما نتوانستیم در کنار منابع، جاذبه ایجاد کنیم. پس مدت اقامت گردش‌گر ما کاهش یافته است. گردش‌گری صنعتی پاک است و شیراز هیچ راه‌گزینه‌ی جز سرمایه‌گذاری در حوزه‌های گردش‌گری (فرهنگی - مذهبی - پزشکی و...) ندارد. بیاییم گردش‌گری را صنعتی کنیم؛ که لازمه‌ی آن چیزهایی فرادست و فرودست است. ما باید برای صنعتی شدن مان هتل و خطوط هوایی‌یابی بیاییم و جاذبه ایجاد کنیم. این نیاز در مخاطبان هم احساس می‌شود.

پس یکی از راه‌هایی که به نظر می‌رسد شهرداری می‌تواند وارد شود و سودآور و بعضاً ارزآور باشد، همین صنعت پاک است که به تغییر اقلیم و نجات شیراز کمک می‌کند و بعد عرض می‌کنم که ما در این زمینه چه برنامه‌هایی داریم و چه فرصت‌هایی در شیراز به وجود آورده‌ایم.

بحث شهر هوشمند یکی از محورهای اصلی ما است که روی آن داریم کار می‌کنیم. دوستان شورا تأکید دارند که باید به شهر هوشمند نزدیک شویم. این کار نیازمند زیرساخت‌هایی است که الان یکی از گام‌هایی که در سازمان فاوا و یکی از سازمان‌های سرمایه‌گذاری برمی‌دارند، در بحث شهر هوشمند است و حوزه‌ی حمل و نقل.

تا کی شهر می‌خواهد توسعه پیدا کند؟ شهر در چه حالی توسعه پیدا می‌کند؟ ما یک نیازسنجی با مخاطبان مان انجام دادیم. گفتیم آقای شهردار منطقه نیازها را اعلام کن. ما حتماً نیاز نداریم در همه‌ی مناطق مان فرهنگ‌سرا ایجاد کنیم. چه اتفاقی می‌افتد؟ گسترش اتفاق نمی‌افتد. حمل و نقل بی‌مورد نخواهیم داشت. بعد از نیازسنجی، امکان‌سنجی است. ما می‌توانیم سرمایه‌گذاری کنیم، اما روی داشته‌هایمان. بعضی وقت‌ها نیازها را می‌دانیم، ولی شهرداری می‌خواهد روی زمین‌های خودش یک بارگذاری انجام دهد، نداریم. آن هم راه‌کارش این است که ما یک مشوق‌هایی را به بخش خصوصی بدهیم و آن صاحب ملک بیاورد و از آن استفاده کند. مثلاً ما می‌گوییم در بافت تاریخی شهر شیراز هیچ‌گونه عوارضی دریافت نمی‌کنیم. یعنی برای تأسیسات گردش‌گری ما تسهیل‌گر هستیم.

نکته‌ی بعدی که به درستی اشاره کردید، در این دوره به دنبال منافع مادی صرف نیستیم و فقط بخشی از تأمین مالی مان هست. من چیزی را مثال زدم؛ با داشتن یک پارک آبی خوب و یک شهربازی هیجانی، جوان ما می‌رود آن‌جا و تخلیه‌ی انرژی می‌شود. یک بخشی هم بخش اجتماعی ماست. ما نیازمند آن هستیم که فضاهایی را برای مردم ایجاد کنیم که تعاملات اجتماعی ایجاد شود. مثلاً سرمایه‌گذاری در پیست اتومبیل‌رانی

خوب است. سرمایه‌گذار بخش خصوصی بیاید. زمین از ما و سرمایه از فرد دیگر.

فرهنگ‌سازی برای ما خیلی مهم‌تر است. یک جاهایی هست که ما سرمایه‌های کوچک‌تری می‌گذاریم، اما می‌توانیم برداشت‌های زیادی بکنیم، ضمن این که اقتصاد را هم پویا کنیم. یک مثال می‌زنم: در بافت تاریخی ما محور سید ذوالفقار یا بازارچه‌ی فیل، خوب یا بد، با همه‌ی مشکلاتش با یک اعتبار مناسب کف‌سازی و دوجداره‌سازی انجام دادیم. چه اتفاقی افتاد؟ این شده که چند هتل دارند می‌سازند در آن یا آقایی فالوده فروشی‌اش را راه انداخته. با یک هزینه‌کرد خیلی جزئی توانستیم یک ارزش افزوده را در یک منطقه به وجود بیاوریم و نکته‌ی آخر، ما برای آن‌جا پلان داشتیم و این بود که وقتی یک نفر می‌خواهد برود در معالی‌آباد خرید کند و یک امکاناتی را استفاده کند و یا گردشگر بتواند در یک لوپ گردشگری در شیراز بگردد، می‌تواند به‌وسیله‌ی مترو در حداقل مکان به بافت تاریخ برسد. گردشگر وقتی از مترو پیاده می‌شود، راحت می‌تواند به مسجد نصیرالملک برسد. بنابراین در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری به همین شکل کار می‌کنیم و سعی‌مان این است که یک نقشه‌ی راه داشته باشیم با نگاه به جنبه‌های فرهنگی و سرمایه‌گذاری‌های پایدار و رویکرد شهر انسان محور و شهر هوشمند.

گزارش: گردشگری زمانی خوب است که امنیت و آزادی باشد. دوم این که آیا می‌بایست سرمایه‌گذاری در این حوزه تنها در شیراز انجام گیرد؟ مثلاً چرا نباید شهرداری شیراز در محور ساسانی که دارد ثبت جهانی می‌شود سرمایه‌گذاری بکند؟

مهندس شهردوست: ما طبق قانون فقط در محدوده‌ی قانونی شهر شیراز می‌توانیم فعالیت کنیم، در قالب شهرداری و شورا و سرمایه‌گذاری هم همین‌طور.

ما گردشگرمان را خوب تعریف نکردیم. من به کسی که از معالی‌آباد با مترو می‌آید بازروکیل خرید می‌کند، گردشگر می‌گوییم. این یک گردشگر است. ما گردشگر درون استانی هم داریم. نزدیک عید نوروز از تمام شهرستان‌ها می‌آیند خیابان طالقانی، این هم یک نوع گردشگر هست. البته من شهرداری باید بحث درآمدزایی آن را ببینم. یک گردشگر هم گردشگر درون کشور خودمان هست. گردشگر می‌تواند برای شهر شیراز همیشگی باشد.

گزارش: در دوره‌ی شورای پیشین مجموعه‌ای از اقدامات عمرانی در شهر با سرعت بسیار انجام شد. الان دو سال از شورای شهر فعلی می‌گذرد. چه اقدام شاخصی انجام داده‌اید؟ و آیا این که در زمینه‌ی سرمایه‌گذاری در زمینه‌ی احداث تراموا هم اقدامی انجام شده یا خیر؟ و پرسش سوم این که چه سرمایه‌گذاری برای بالا بردن فرهنگ مردم در زمینه‌ی ترافیک انجام شده است؟

سینا بنی‌زمانی: راجع به بخش اول خدمتتان عرض کنم که به اعتقاد من اتفاق شاخص عمرانی در این دوره روی نداده. اما برنامه‌ریزی‌هایی شده که در مدت باقی مانده قرار است اتفاقاتی بیفتد. ما خود را مقید دانستیم به برنامه‌های مصوب پنج ساله‌ی شهرداری. ما ۹۶/۶/۱ که شورا را تحویل گرفتیم، سال ۹۶ آخرین سال اجرای برنامه‌ی دوم شهرداری بود. یک مجموعه‌ای پروژه تعریف شده بود که بایستی سال ۹۶ تمام می‌شد و از سال ۹۷ وارد برنامه‌ی ۵ ساله‌ی جدید می‌شدیم. اما روند پروژه‌ها مشخص بود که تا پایان سال ۹۶ این برنامه‌ها تمام نمی‌شود. دو انتخاب داشتیم: یکی این که پروژه‌ها را نیمه‌کاره رها کنیم و پروژه‌های خودمان را شروع کنیم؛ انتخاب دوم این بود که یک سال برنامه‌ی سابق را تمدید کنیم تا پروژه‌های قبلی را به سرانجام برسانیم. گزینه‌ی دوم را انتخاب کردیم؛ به دلیل این که تشخیص دادیم که به صلاح شهر نیست که پروژه‌های

نیمه‌کاره در سطح شهر رها شوند. یک سال تمدید شد و برای سال ۹۷ ما با برنامه‌ی ۵ ساله قبلی که وارد سال ششم شده بود، فعالیت کردیم. منتهی از ابتدای امسال برنامه‌ی ۵ ساله سوم توسط خود ما تصویب شد و با این برنامه داریم عمل می‌کنیم که تعدادی پروژه دارد. در این پروژه‌ها تعدادی فاز مطالعاتی دارد انجام می‌شود و تعدادی این فاز تمام شده و وارد اجرا می‌شوند و به بهره‌برداری می‌رسند. یکی پروژه تراموا است که تا زمستان امسال فاز مطالعاتی تمام می‌شود و وارد فاز ساخت می‌شود. یک پروژه‌ی دیگر در برنامه‌ی سوم شهرداری، پروژه‌ی باغ ایرانی است در بلوار امیرکبیر؛ شهرداری تملک کرد با مساحت خیلی زیاد طراحی انجام شده و همین روزها وارد فاز اجرایی می‌شود و تا یک سال تمام می‌شود. پروژه‌ی دیگر کوچه باغ قصردشت مسیر پشت بیمارستان دنا به سمت معالی‌آباد است که وارد فاز اجرایی می‌شود.

گزارش: پرسش مهم دیگر در مورد طرح مطالعاتی جامع اقتصادی شهر شیراز است که در آن راهبردهایی تعیین شد. گفته شده بود می‌بایست اقتصاد شیراز بر پایه‌ی اقتصاد دانش بنیان باشد. بحث مهمی است. در آن دیدگاه پیشنهاد شده از این راه می‌توان تولید ناخالص ملی شهر شیراز را بالا برد و رونق اقتصادی شهر شیراز و پس از آن توسعه‌ی پایدار شهر را پدید آورد. دلایلی هم ارائه شده بود و گفته می‌شد که بر پایه‌ی اسناد، بخش بسیار ناچیزی از درآمد شهر شیراز از توریسم است.

شورا تقریباً این نگاه و رویکرد را نپذیرفت و به سمت اقتصاد مبتنی بر گردشگری رفت و گردشگری در سوبه‌های گوناگون تاریخی، فرهنگی، مذهبی و تفریحی. بحث این است که موتور حرکت اقتصاد شهر شیراز کدام است؟ آن چه که در آن طرح بود این بود که می‌بایست اقتصاد شهر دانش بنیان باشد و پیش‌رانه‌هایش مبتنی و مرتبط با آن نوع پیشه‌ها و شهر هوشمند باشد. البته صرفاً اتکا کردن به این که مسافر به شهر بیاید، درست نیست و باید روش‌های دیگری در پیش گرفت. شورا نگاهش چیست برای رسیدن به توسعه‌ی پایدار و همیشگی شهر و این چالش هم‌چنان پیش روی است؟ یعنی کدام راه را در مقیاس کلان درست می‌دانید؟

ضمناً قرار بود که شرکتی تأسیس شود که بتواند خارج از محدوده‌ی سرمایه‌گذاری شهر شیراز فعالیت کند و کسب درآمد داشته باشد. این تلاش به بن‌بست خورد. این تضاد را چگونه می‌بینید؟ در مقیاس کلان، نگاه نظری و تئوریک این است که بنیاد درآمد و تولید ناخالص داخلی، گردشگری باشد؛ درحالی‌که در آن طرح این گونه نیست؟

سینا بنی‌زمانی: نکته‌ی درستی را اشاره کردید. ما در سلسله مراتب برنامه‌ریزی‌مان در شورای شهر سطح برنامه‌های موضوعی‌مان بالاتر از سطح برنامه‌های ۵ ساله‌مان است، یعنی طرح جامع گردشگری‌مان و طرح جامع اقتصادی سطح‌شان بالاتر است و این تطبیق به صورت کامل وجود ندارد. یک علت جدی آن تعارض در خود برنامه‌ی موضوعی ماست. یعنی گردشگری و اقتصادی که باهم جور نمی‌شوند و باهم متعارضند؛ اما می‌توانیم تأویل کنیم. تعریف مشاور آن طرح از اقتصاد دانش بنیان به معنای اعم بود نه اخص. معنای اخص این است که یک شرکت، فنی مهندسی باشد. با توجه به دانشی که از دانشگاه برخاسته، یک تکنولوژی جدیدی را تولید کند و این تولید کالا یا خدمات حاصل از دانش را بتواند بفروشد و بشود درآمد. اما مشاور آن طرح تعریفش از دانش بنیان وسیع‌تر بود و می‌گوید منظور من این قبیل شرکت‌ها نیستند. ما بیابیم در هر حوزه‌ای از شهر شیراز که عمل کنیم و یک پایه‌ی دانشی به آن بدهیم. مثلاً اگر می‌خواهیم برای شهر شیراز کار برندینگ انجام دهیم یا گردشگر جذب کنیم، این مبتنی بر یک سری داده‌های علمی باشد. که این تعریف خیلی کامل نیست. وقتی که ما بیشتر با ایشان وارد بحث می‌شدیم، می‌گفتند این برنامه در سطح راهبردی است و در سطح عملیاتی نیست.





هنوز قرار نیست اجرایی شود و چون سطح برنامه عملیاتی نیست، ما نمی‌توانستیم در برنامه‌ی ۵ ساله که عملیاتی است، اجرا کنیم.

گزارش: پس قبول دارید که با برنامه‌ی پنج ساله تناقض دارد. در برنامه‌ریزی‌هایی که برای شهر توصیه می‌کنند، حتی در برخی از کشورهای حاشیه‌ی جنوبی خلیج فارس برنامه‌ی ۱۰۰ ساله دارند. در حوزه‌ی انرژی پاک، آب، فن‌شناسی، حمل و نقل شهری و آموزش و سلامت و درمان و... اگر این بحث‌ها را این‌گونه پیش ببریم، پس از پنجاه سال چگونه شهری خواهیم داشت؟ چطور از سویی شهر توریستی باشد و از سوی دیگر، دانش بنیان و پاک؟ اصلاً شاید ترکیبی از هر دو درست است.

سینا بنی‌زمانی: اصلاً در شرایط امروز ما چقدر می‌توانیم به برنامه اتکا کنیم؟ یک سؤال خیلی ساده، در برنامه‌ی ۵ ساله‌ی ششم ما رشد اقتصادی چند درصد است؟ ۸ درصد. رشد اقتصادی ما منفی ۳ تا ۵ درصد شده. وقتی رشد اقتصادی کلان ما به این شکل است و برنامه‌ریزی شهری ما تابعی از آن است، می‌خواهد چه اتفاقی بیفتد؟ در برنامه‌ریزی یک سری شاخص باید قابل پیش‌بینی باشد تا بشود بقیه فاکتورها را بر اساس آن برنامه‌ریزی کرد. هیچ چیز ثابتی نداریم. درآمد پایدار را مثلاً مبتنی بر سرمایه‌گذاری کنیم. ما الان N تا پروژه در تکمیل خط یک قطار شهری داریم که اگر محقق شود، چیزی شبیه شیخ زاید می‌شود، ولی هیچ‌کس جرأت نمی‌کند روی این‌ها قرارداد ببندد؛ خیلی ساده است، این شرایط امتناع برنامه‌ریزی است؛ به خاطر عدم پایداری اقتصادی.

گزارش: وقتی بحث سرمایه‌گذاری توسعه‌ی پایدار می‌شود، باید دید که این سرمایه‌گذاری‌ها که انجام می‌دهیم، نباید برای آیندگان مخاطره‌آمیز باشد.

یک نگاه این است که بخش دولتی نباید در سرمایه‌گذاری دخالت کند. یک سری از نهادها در کشور بوده‌اند که بانک‌هایی را راه انداختند و چون در بخش خصوصی دخالت کرده‌اند؛ درحالی‌که پایه‌ی آن‌ها دولتی بوده، و شده‌اند همان «خصوصی‌ها» به اصطلاح و همه دردرساز شده‌اند برای کشور. در این نگاه شهرداری‌ها نمی‌بایست به امر سرمایه‌گذاری‌ها بپردازند.

بحث دیگر راجع به بودجه است. بودجه‌ی شهرداری که سال ۱۳۹۵ هزار میلیارد بود، نزدیک به ۳۰۰٪ رشد پیدا کرد و به ۳۰۰۰ میلیارد تومان رسید. خود نشان می‌دهد که این رشد می‌تواند به تخریب شهر بیانجامد؛ یعنی برای رشد شهر باید دست به تخریب‌های بزرگی زد و از بانک‌ها استقراض کرد و یا املاک و تراکم‌فروشی صورت گیرد. یکی از کارهایی که می‌تواند خوب باشد، همین پایین آوردن بودجه است که آسیب‌ها و مخاطرات را کم‌تر کند. برای نمونه، بیش‌تر پروژه‌های اوراق مشارکت به تولید فضاهای تجاری و... انجامید. به این شکل و به این حجم تولید مغازه برای اقتصاد کشور سم است. یا این‌که پروژه‌هایی هم‌چون نبش هتل نیایش و کنار بیمارستان چشم خدادوست که مکان‌یابی‌شان نادرست بوده است. می‌توان مطمئن بود که نظر سازمان سرمایه‌گذاری به این سمت دارد می‌رود که واقعاً مکان‌یابی را سنجیده و بر پایه‌ی مطالعات و نیازها سمت و سو دهد؟

مهندس شهردوست: عرض اول من این بود ما به هر قیمتی حاضر نیستیم هر کاری انجام دهیم، ضمن این‌که خطمشی ما مشخص است. ما وقتی می‌گوییم انسان محوری، پس چنین چیزی برای ما نمی‌تواند مفهوم داشته باشد. وقتی به دنبال مجموعه‌ی چند منظوره در اراضی پشت کارخانه‌ی سیمان هستیم، یعنی چه؟ یعنی ما دنبال این نیستیم که برویم در مقیاس پروژه‌های بزرگ شهری. شاید برخی پروژه‌ها به عنوان پروژه‌های محرک توسعه در شهرها نیاز باشد، ولی ما به دنبال

این هستیم که خدمات به مردم رسانده شود؛ بعضاً سرمایه‌های بخش خصوصی می‌خواهد به ما کمک کند، مانند خط ۳ مترو که در ادامه‌ی خط ۱ مترو است و یا احداث مجتمع‌های رفاهی خدماتی.

اراضی پشت کارخانه‌ی سیمان را که ۲۸ هکتار زمین با مالکیت شهرداری شیراز است، می‌توان واگذار کرد به شکل مسکونی که هیچ اتفاقی هم برای آن نخواهد افتاد. خیلی هم می‌توانست ارزش افزوده ایجاد کند. ولی آمدیم پروژه‌ی تفریحی پیش‌بینی کردیم. پروژه‌ای که بتوان مردم را یک روز از خانه بیرون بیاوریم و تفریح کنند و آزادانه به ورزش بپردازند. یک دهکده باشد برایشان. پروژه‌ی دیگر، پارک تفریحی انجیره هست که شهرداری در آن جا ۲۰۰ هکتار زمین دارد. امروز ما در حوزه‌ی مالی - اقتصادی توانستیم اعتبارات پروژه را از منطقه به سازمان بگیریم. می‌توان یک مسابقه‌ی بین‌المللی طراحی گذاشت برای دهکده‌ی گردش‌گری ۲۰۰ هکتاری. پروژه‌ی چند منظوره‌ی فرزانه‌گان منطقه‌ی ۹ ما نیز هست. آن‌جا یک هکتار زمین داریم و یا دیتاستر که مبنای شهر هوشمند ما هست. توسعه‌ی شمالی خط ۱ قطار شهری است. تولید انرژی از پسماند است که نیاز شهر است. بخشی از آن دارد اتفاق می‌افتد. بین ۷۰۰ تا ۱۰۰۰ میلیارد تومان هم حجم سرمایه‌گذاری است.

گزارش: آیا سرمایه‌گذاری تابعی از شهرسازی است یا برعکس؟ از کجا می‌دانیم این طرح‌های تهیه شده‌ی شهرسازی، مشکلات شهری را حل می‌کنند؟ آیا آن پروژه‌های شهرسازی به توسعه‌ی پایدار شهر می‌انجامند؟ به بیان دیگر، شما در بحث سرمایه‌گذاری چگونه می‌خواهید سرمایه‌گذاری کنید؟ چگونه می‌خواهید شهر را رونق اقتصادی دهید؟ GDP [تولید ناخالص داخلی] را بالا ببرید؟ آیا تنها در چارچوب مختص شهرداری شیراز می‌خواهید عمل کنید یا فراتر از آن؟ نحوه‌ی مشارکت با بخش خصوصی چگونه است؟

پرسش هم‌چنان باقی است که موضوع مهم سرمایه‌گذاری همیشه مرتبط بوده با بحث درآمد و توسعه‌ی پایدار؛ به‌ویژه پس از آن‌که کلان شهرها را در اواخر دهه‌ی ۶۰ رها کردند و گفتند که خودشان درآمد خودشان را تأمین بکنند، این امر با توجه به این‌که شهرداری‌ها حوزه‌های گسترده‌ای را دربر می‌گیرند از: جمع‌آوری و سامان‌دهی انواع پسماندها و دفن زباله‌ها، ساخت و محل احداث شبکه‌های دسترسی؛ بولوارها، خیابان‌ها، کوچه‌ها تا بن‌بست‌ها، بازسازی آسفالت خیابان‌ها، هدایت آب‌های سطحی، امور مربوط به آتش‌نشانی، اتوبوس‌رانی، حمل بار، تاکسیرانی، حفاظت از حریم شهر، رسیدگی به بهداشت محیط، گسترش فرهنگ‌سراها و بوستان‌ها و فضاهای سبز و کتابخانه‌ها و گورستان‌ها و... از سوی دیگر، با تأسیس شوراهای اسلامی در شهرها و روستاها به عنوان نهادهای نظارتی و قانون‌گذاری محلی و مصوب‌کننده‌ی بودجه‌ی شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و به عنوان نهاد انتخاب‌کننده‌ی شهردار یا دهیار موضوع تأمین درآمد و توسعه‌ی پایدار پیچیده‌تر شده است. افزون‌براین که مدیریت یکپارچه‌ی شهری هنوز محقق نشده است. در یک دوره‌ای هم سازمان‌هایی هم‌چون سازمان همیاری شهرداری‌ها شکل گرفت که نقش میانجی اقتصادی را بازی می‌کردند برای درآمدزایی یا پس از آن تشکیلاتی شکل گرفت به نام «سازمان سرمایه‌گذاری»، که در واقع زیر حوزه‌ی معاونت مالی شهرداری‌ها اداره می‌شد و این بحث وجود داشت که سرمایه‌گذاری چیست؟ چرا باید سرمایه‌گذاری صورت بگیرد؟ حد و حدودش چیست؟ اصلاً چرا باید سرمایه‌گذاری از سوی شهرداری یا به مدیریت شهرداری اتفاق بیفتد؟ در واقع این هزینه‌ها از کجا و چگونه باید تأمین شوند؟

اگر درآمد شهر بر اقتصاد زمین استوار باشد که تا به امروز چنین بوده، یک موضوع مهم پیش می‌آید که اقتصاد مبتنی بر زمین بر اساس

نظریه‌ی اقتصاددان‌ها بر پایه‌ی رانت زمین است؛ نه به معنای ویژه‌خواری که امروز در ادبیات موضوعی‌اش رواج پیدا کرده است؛ بل که به معنای کلاسیک اقتصادی‌اش. ارزش افزوده‌ی حاصل از خواب و تغییر کاربری زمین و یا ورود به محدوده‌ی خدماتی و اعمال ضابطه‌ی جدید. این رانت زمین، در واقع ارزش افزوده ایجاد می‌کند. گمان می‌رود در نگاهی که وجود داشته در سازمان‌های سرمایه‌گذاری کسب درآمد، بر بنیاد همین رانت زمین بوده، یا نیتی اعمال و تصویب ضوابط ویژه بر روی زمین‌های شهرداری از راه طرح‌های بازنگری و کمیسیون ماده‌ی پنج و... و ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و گاه مسکونی و... بسیاری از پروژه‌هایی هم که هزینه‌بر تلقی می‌شوند هم‌چون قطار شهری، برپایی بوستان‌ها، زیرساخت‌ها، گذرها و برهم‌گذرها و...

برای اداره‌ی شهر و درآمد آن، چه باید کرد که این درآمد واقماً پایدار شود. البته با توجه به این که بر پایه‌ی شنیده‌ها، گویا قرار است دولت لایحه‌ای در مورد دریافت عوارض برای اداره‌ی کلان شهرها به مجلس برای تصویب ببرد و گفته می‌شود احتمالاً پس از تصویب آن، درصد بالایی از درآمد شهرداری‌ها از این راه تأمین خواهد شد، شاید خود کارگشا باشد.

از سویی دیگر، می‌توان پرسید اصولاً چرا باید «سازمان سرمایه‌گذاری» داشت و چه منفعتی دارد؟ آیا این سازمان هم‌چنان محوریتش صرفاً بر بنیاد اقتصاد زمین و پروژه‌ها نخواهد بود؟ توجه داشته باشیم که بیش‌تر وقت‌ها مهندسی ارزش در مدیریت شهر از سوی شهرداری‌ها اتفاق نمی‌افتد و هزینه‌های بالاسری و دستگاه مدیریتی مربوط به آن ۳۰، ۴۰ تا ۵۰٪ هزینه‌ها را بالا می‌برد. مثلاً همین ۱۲ هزار کارکنان حقوق‌بگیر شهرداری خود مشکل‌زا می‌شود. ممکن است بر پایه‌ی محاسبات بتوان گفت هزینه‌ی شهرداری شیراز را می‌توان تا ۱۵۰۰ میلیارد تومان کاهش داد؛ اگر چنین باشد، آن موقع نگاه به سرمایه‌گذاری هم متفاوت خواهد شد. اما هنگامی که بودجه ۳۰۰۰ میلیارد تومان تعیین می‌شود، وضع به سمت دیگری می‌رود و چرایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها و خط قرمزها تفاوت پیدا خواهد کرد و چگونگی دستیابی به چشم‌اندازهای شهر دگرگون خواهد شد. نگاه انسان محوری در شهرسازی و سرمایه‌گذاری و رویکردهای مرتبط با آن می‌بایست کانون توجه باشد؛ هم در برنامه‌ریزی‌های بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت و هم در پروژه‌های مقیاس کلان تا خرد و گوناگون.

مهندس ولدان: سابقه‌ای را از این که در سرمایه‌گذاری چه شد، می‌گویم. البته کوشش‌هایی شده که بحث توسعه‌ی پایدار برای مدیریت شهری مطرح شود تا جلوی یک سری از اشتباهات بسیار بزرگ گرفته شود. ولی همان‌طور که فرمودید، اساس این سرمایه‌گذاری بر محور رانت زمین بود. یعنی یک سری املاک و زمین در اختیار شهرداری‌ها بود؛ و یک سری پروژه را روی این زمین‌ها تعریف می‌کردند و خود شهرداری‌ها می‌شدند رقیب بخش خصوصی. در احداث این پروژه‌ها خصوصاً پروژه‌های تجاری که بیش از حد نیاز شهرستان است و نتیجه هم این شده که هرکسی در بخش تجاری سرمایه‌گذاری کرده، الآن ضرر کرده و هیچ‌گونه تناسبی با افزایش قیمت در بخش‌های دیگر نداریم. این اتفاقی بود که در بسیاری از شهرها افتاد.

در شیراز پروژه‌های اوراق مشارکت را مثال می‌زنم که کار به این شکل بود که هرجا شهرداری زمین‌های مناسبی داشت که مالکیتش قطعی بود و قابل گذاشتن در رهن بانک بود، این‌ها را یک سری بسته‌های عمدتاً تجاری تعریف می‌کردند و اسناد مالکیتش را رهن بانک می‌گذاشتند. پروژه‌های اوراق مشارکت این‌گونه شکل گرفت که در عمل و در ذات خود این کار رقابت با بخش خصوصی بود و اشتباه بود، خود قیمت تمام شده‌ی ساخت این پروژه‌ها چون توسط دستگاه‌هایی انجام شد که تشکیلاتشان

خیلی عریض و طویل بودند، بر اساس مقررات سازمان‌های برنامه‌ریزی کشور پیمانکار انتخاب می‌شد، بعد با بخش خصوصی می‌خواست رقابت کند. قیمت تمام شده خیلی زیاد بود. با توجه به این که این پروژه‌های اوراق مشارکت توسط یکی از بانک‌ها تضمین می‌شد، هزینه‌های سنگینی از نظر متعهد پذیره‌نویس و بازارگردان تحمیل می‌شد به شهرداری؛ حتی تخفیف‌هایی هم اعلام شد در بخش عوارض شهرداری برای کسانی که از این اوراق استفاده کنند. جمعا سود سالانه‌ی آن را که شهرداری می‌داد سالانه بیش از ۳۰٪ حساب می‌شد؛ به این اضافه کنید قیمت تمام شده توسط سیستم پیمانکاری بخش دولتی که اساساً با سیستم کارفرما - مجری - دستگاه نظارت - مشاور کار می‌کند و با هزینه‌ی بخش خصوصی قبلی متفاوت است و در نتیجه، قابل رقابت نبود و از سال ۱۳۹۴ به بعد، پروژه‌های جدید با انتشار اوراق مشارکت کنار گذاشته شد. در پروژه‌های سازمان سرمایه‌گذاری هم عمده‌ی بارگذاری‌ها در کاربری تجاری - اداری و مسکونی بود؛ فقط در یک مورد کاربری گردش‌گری و هتل بود و در این پروژه‌ها تأمین مالی از طریق شریک سرمایه‌گذار انجام می‌شد.

اتفاقاتی افتاد در زمینه‌ی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سراسر کشور که در پروژه‌های سرمایه‌گذاری به هیچ عنوان رعایت نشد. یکی از مشکلاتی که بود در زمانی که مهندس ترکان ریاست شورای مرکزی را بر عهده داشت، جلسه‌ای مفصل با معاون عمرانی وزارت کشور برگزار شد که موضوعش عدم رعایت تربیبات اداری معرفی ناظر، طراح، کنترل‌های نظام مهندسی و... بود. کارها از کانال‌هایی نه بر اساس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و نه قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان شکل گرفته بود. یک چیزی بود بین این دو که تذکر داده شد و خروجی این شد که یک شیوه‌نامه برای سرمایه‌گذاری در شهرها تهیه شد و قرار شد پیش‌نویس‌های تهیه شده را به عنوان آخرین نسخه‌ی نهایی به شهرداری‌ها ابلاغ کنند.

یکی از اتفاقات خیلی بدی که داشت می‌افتاد، بحث ارتفاعات شیراز بود که در برهه‌ای این بحث مطرح شده بود که در ارتفاعات شیراز سرمایه‌گذاری انجام شود. ریشه‌ی این سرمایه‌گذاری برمی‌گشت به تفاهمی که بین سازمان ملی زمین و مسکن و اداره‌ی کل راه و شهرسازی و شهرداری شیراز انجام گرفته بود تا در حدود ۷٪ سطح اشغال ساخت‌وساز در ارتفاعات انجام شود و برای آن سند مالکیت صادر شود و به شهرداری اجازه داده شد که پروانه روی این ۷٪ صادر کند. متأسفانه پیشنهادهای عجیب و غریبی می‌آمد در شورا که ساختمان‌هایی با ارتفاع خیلی بلند با کاربری‌های خیلی بی‌مورد اجرا شود که متناسب با سیما و منظر شهری نبود و به شدت چالش‌برانگیز بود. یکی از سیاست‌های اخیر، مخالفت با این قضیه بود که در واگذاری زمین در ارتفاعات جلوگیری شدیدی شد و این بحث متوقف گردید. با جلوگیری از این اتفاق، کیفیت منظر شیراز با این سیما و منظر حفظ شد. اتفاق بدی که برای جبل دراک افتاد و در ارتفاعات می‌توانست خیلی بدتر اتفاق بیفتد.

رسیدیم به فکر جدید که شورای شهر چارچوب‌هایی را معین کرده و به شهرداری ابلاغ کرده است. چارچوب‌ها این بود که امکان توسعه‌ی شهر شیراز با کدام محور است؟ شیراز شهری است که فقط از جنبه‌ی گردش‌گری قابل توسعه است که این گردش‌گری محورهای مختلف زیارتی، عمومی، تاریخی فرهنگی یا سلامت دارد. بر همین مبنا، قرار شد پروژه‌هایی در شهر شیراز به عنوان سرمایه‌گذاری مطرح شود. اول آن که فرصت سرمایه‌گذاری را به سرمایه‌گذار معرفی کنیم. آن‌چه که وظیفه‌ی قانونی شهرداری است که با همین محوریت انجام شود. طبیعتاً یک سری هم کارهای عقب مانده هست که به اتمام رساندنش کاری





دارند و در سود و ضرر مشترک هستند. هم‌چنان که شهرداری چند پروژه در این نمونه داشته که اتفاقاً فکر می‌کنم به سود هم رسیده‌اند. مثل پروژه بهشت، پروژه ستارخان. در صورتی که رانت زمین هم برای شهرداری دارد. منتهی برای پروژه اوراق مشارکت آمدیم از بودجه‌ی مبتنی بر بدهی استفاده کردیم. اوراق مشارکت به این شکل است که یک پول ثابت به شما می‌دهد یک اصل و فرع ثابت، فارغ از این که در پروژه چه اتفاقی می‌افتد. برای تصمیم‌گیری در مورد بودجه‌ی اوراق مشارکت، گزینه‌ی سرمایه‌گذار خصوصی مستقیم را رد کردیم. در بازار سرمایه هر دو جور این امکانات وجود دارد. می‌توان مراجعه کرد، بودجه‌ای مثل وام انتخاب کرد، یکی پول را می‌دهد، اصل و سود ثابتی را در سررسیدهای معینی پس می‌دهند، اصل ابهامی که دارم این است که اگر مدیران وقت تصمیم نداشتند با بخش خصوصی مشارکت کنند و تصمیم داشتند برون بازار سرمایه. چرا روش صندوق زمین و ساختمان را انتخاب نکردند و رفتند بدترین روش را انتخاب کردند؛ روشی که هزینه‌ی تمام شده بنا به دلایلی که گفته شد، مدیریت و سود و هزینه‌های جانبی خیلی بالاست و پروژه را نمی‌تواند ارتزاق کند؟

یک تفاوت دیگر که این دو روش بازار سرمایه دارد این است که در روش پروژه‌های اوراق مشارکت، بازار سرمایه، سرمایه را در اختیار شهرداری قرار می‌دهد. این شهرداری با گرفتن این سرمایه، پیمانکار را انتخاب می‌کند و مستقیم با او طرف می‌شود و هزینه‌های پیمانکار را می‌پردازد.

در روش صندوق زمین و ساختمان برعکس است. یعنی شهرداری زمین و پروانه را در اختیار صندوق قرار می‌دهد. صندوق است که می‌رود پیمانکار را انتخاب می‌کند، خودش می‌سازد و خودش می‌فروشد و این وسط پول را تقسیم می‌کند.

ما روش اول را انتخاب کردیم. تنها جایی که اجازه‌ی استفاده در پروژه‌های اوراق مشارکت را دادیم، پروژه‌های زیرساختی مانند قطار شهری و خرید اتوبوس و ناوگان حمل و نقل بود؛ آن‌هم به این دلیل که ۵۰٪ اصل و فرعی را دولت متعهد می‌شود پرداخت کند. یعنی بار مالی سبک است، ضمن این که ما هم قصد نداریم با ساختن مترو به سود برسیم.

البته اصل بحث درآمد در شورا در کمیسیون برنامه و بودجه مطرح می‌شود. درآمد دو تا معنی دارد یک معنی اقتصادی، یکی معنی بودجه‌ای. معنی بودجه‌ای یعنی در گردش بودجه در قسمت درآمدها درج می‌شود. اوراق مشارکت و استقراض بانکی به معنی بودجه‌ای، درآمد هستند، ولی به معنی اقتصادی درآمد نیستند. اگر درآمد را به صرف معنی اقتصادی شهرداری دو جور درآمد عمده دارد. یکی عوارض ساختمانی است و دیگری فروش ملک است. مصیبت بزرگ شهرداری این است که درآمدهایش تنوع‌بخشی نشده است. ما وقتی در کمیسیون برنامه و بودجه با اداره‌ی کل درآمد قرار می‌گذاریم و از آن گزارش می‌گیریم، مستقیماً می‌رود روی عوارض ساختمانی و هیچ بحثی دیگر ندارد. همین جلسه‌ی آخر دقیقاً این اتفاق افتاد. گزارش درآمدی می‌گرفتیم، گفتیم برنامه‌تان چیست که درآمدها افزایش پیدا کند؟ می‌خواهیم بیاییم B و BP را افزایش دهیم. گله‌ی شدید ما را در پی داشت و خوب اتفاقی نمی‌افتد. اگر بخواهیم تنوع‌بخشی بکنیم یک بخش مهم می‌تواند بهای خدمات باشد. یعنی خدماتی که به شهروندان ارائه می‌دهیم، مثل: جمع‌آوری پسماند، نظافت خیابان‌ها، گل‌کاری و نگهداری فضای سبز و... بهای تمام شده‌ی این خدمات دربیاید. طی یک برنامه‌ی میان مدت ۵ ساله به تدریج عوارض این‌ها واقعی شود. الآن عوارض پسماندی که شهرداری

بسیار سخت است. من خدمت همه‌ی بزرگواران عرض کنم وقتی یک ساختار حقوقی مثل شهرداری و یک شخص حقیقی به عنوان شریک باهم کار می‌کنند، آغاز مشکل اصلی است. ساختار حقوقی که شناخت کاملی از بازار و الفبای اقتصاد و مسایل فنی و تخصصی در سطح بخش خصوصی ندارد. احساسش این است که سرمایه‌گذار، پیمانکار است. کارمندان شهرداری احساسشان این است که این آقا ارباب رجوع است و در ادامه‌ی راه، چنان‌چه اختلافی بین طرفین ایجاد شود، برعکس شریک که شخص حقیقی است با استفاده از مشاوران و وکلای قوی‌تر، چابک‌تر بوده و برنده‌ی هرگونه دعوی و اختلاف خواهد بود.

گزارش: بنابراین می‌توان گفت که اوراق مشارکت و سرمایه‌گذاری‌های پراکنده‌ای که در سطح شهر صورت گرفت، بیش‌تر بر پایه‌ی فعالیت‌هایی با کاربری‌های تجاری اداری بوده؛ و می‌توان این درس را آموخت که این راه چندان راه درست و تأمین‌کننده‌ی کمبودهای شهری نبوده است؟ آیا فکر می‌کنید آن‌چه که به عنوان سرمایه‌گذاری‌های پراکنده یا اوراق مشارکت که در طول این مدت اتفاق افتاده، به جز بارگذاری در ارتفاعات یا بلندی‌های شهر که گمان می‌رود در این باره نگاه‌ها تغییر کرده، در راستای توسعه‌ی پایدار نبوده و یا به سمت تأمین و گسترش خدمات مورد نیاز شهری متناسب با نیازسنجی‌ها نینجامیده و در عمل ناکام مانده است؟

سینا بنی‌زمانی: به‌طور قاطع می‌توانم بگویم که نیازسنجی نشده بوده. هیچ هدف کلانی در بین نبوده. به ظاهر گفته می‌شد هدف درآمدی داشته، حتی از مدیران قبلی هم که پرسیدیم که آیا هدف توسعه‌ای داشته؟ گفتند خیر هدف درآمدی دارد. که من فکر می‌کنم از ابتدا که مشخص بود به درآمد که نمی‌رسد هیچ، ضرر هم می‌دهد؛ که به ضرر هم رسید. یک بخش از دلایلی را آقای مهندس ولدان خیلی خوب برشمردند که شاید خلاصه‌ی آن این باشد که قیمت تمام شده‌ی بالای اوراق که یک سود ثابت هزینه‌ی بازارگردانی، تبلیغات و... یک طرف است که قیمت بودجه را بالا می‌برد، یک طرف دیگر هزینه‌ی بالای مدیریت توسط بخش حقوق دولتی است. هم‌اکنون گزارش‌هایی که رسماً به دست ما رسیده این است که بسیاری از قراردادهای اوراق مشارکت، بیش از ۱۵۰٪ برآورد واقعی منعقد شده که این مشخص است پروژه اقتصادی نمی‌شود؛ بنابراین از همان ابتدا مشخص بود. با توجه به قیمت تمام شده، بودجه و با مدیریت بخش عمومی به سود هم نخواهد رسید.

فرض کنید ما هدف توسعه‌ای نداشتیم برای پروژه‌های اوراق مشارکت. وقتی هدف درآمدی داریم، دو راه می‌توان داشت: یکی شهرداری باید پول بگذارد و عوارض و سایر قضا؛ یک راه هم این است با سرمایه‌گذار بخش خصوصی وارد قرارداد مشارکت در ساخت شویم که این نوع بودجه، بودجه‌ی سهم‌بری و مشارکت است؛ یعنی دو طرف سهام





می‌گیرد کم‌تر از قیمت تمام شده پول می‌دهد. یک راه دیگر افزایش درآمد، درآمد پایداری هست که شما می‌فرمایید که ربط پیدا می‌کند به بحث سرمایه‌گذاری. در برنامه‌ی ۵ ساله سوم سه اتفاق باید بیفتد یا توسعه، یا افزایش درآمد یا کاهش هزینه. این افزایش درآمد می‌تواند در زمینه‌ی توسعه‌ی پایدار باشد. یعنی شهرداری مثلاً اگر با یکی به روش سنتی مشارکت در ساخت می‌کند یک مجتمع تجاری می‌سازد و یکی از واحدها را می‌برد؛ یک راهش این است که یکی از این واحدها را بفروشد و به یک درآمد مقطعی برسد. یک راه دیگر آن است که این‌ها را اجاره‌داری کند و به درآمد پایدار برسد. این ارتباط بین درآمد و سرمایه‌گذاری است.

گزارش: هم‌چنان این پرسش هست که اگر هزینه‌ی خدمات را ببینیم، در واقع تغییر ریل می‌دهیم از درآمد حاصل

از ساخت‌وساز به جز بازآفرینی شهری که خود بحثی دراز دامن است. در بحث توسعه‌ی برخی از نگره‌پردازان شهری معتقدند که ما باید حد توسعه‌ی شهر را ببندیم، هم از سویه‌ی گسترش پهنایی و بلندی و هم از نظر حد جمعیتی و در واقع کلان شهرها را متناسب با جمعیت تعیین شده سامان دهیم و بهبود بخشیم. اگر این اقتصاد از اقتصاد مبتنی بر ساخت‌وساز و زمین به دانش بنیان تغییر یابد، سرمایه‌گذاری باید چگونه باشد که با ایجاد رویکرد هم‌خوان باشد و چگونه می‌توان سرمایه‌گذار را جذب کرد؟

هم‌اکنون شهر گران شده است: به دلیل این که ساخت‌وساز با چنین دستگاه مدیریتی سنگین، گسترده و دیوان‌سالارانه‌ی شهرداری‌ها تا ۱۵۰ درصد گران‌تر از هزینه‌های میانگین انجام می‌پذیرد؛ چون همان‌گونه که گفتیم هزینه‌های سرباری عملاً بسیار بالاست. آیا می‌توان بین سرمایه‌گذاری و توسعه‌ی متوازن و هماهنگ خدمات بهینه و مناسب نسبتی درست برقرار کرد. توجه داشته باشید موضوع صرفاً گردش‌گری مطرح نیست؛ بل که خدمات مورد نیاز مردمی است که در این شهر زندگی می‌کنند و داشتن هوای پاک، ترابری آسان، همگانی و روان، نظام بهداشت و درمان و تندرستی و شادابی حق مسلم آن‌جاست تا شهری شکل بگیرد که هر روزه در ستیز با انسان و شهروندان نباشد و بشود گونه‌ای درآمدیختن سودآوری و فعالیت اقتصادی و شهرسازی انسان بوم‌گرا.

آقای دکتر مقیمی | رییس کمیسیون خدمات شهری و سلامت شورای اسلامی شهر شیراز: رشته‌ی من اقتصاد نیست. اما به نظر من در این شهر مشکل است و تناقضی وجود دارد بین سرمایه‌گذاری در این شهر. یعنی هر کس بیاید می‌گویند آقا چقدر پول داری؟ فقط جنبه‌ی مالی را در نظر می‌گیرند. در دنیای امروز سرمایه‌گذاری یعنی ایده و خلاقیت. باید همه‌ی جنبه‌های سرمایه‌گذاری روی جمعیت و شهر سنجیده شود. مهندسی سرمایه یعنی یک جنبه فکر نکند و جزئی نگر نباشد. هر کسی می‌خواهد در این شهر سرمایه‌گذاری کند، ایده و خلاقیت داشته باشد، می‌تواند همه‌ی جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی را در نظر بگیرد، بعد بیاید. من می‌بینم سرمایه‌گذار آمده ۲۰۰ میلیارد آورده فقط یک ساختمان خریده هیچ کار دیگری هم نکرده و پول خوابیده است. اما با ۲۰۰ میلیارد می‌توانست خیلی از کارهای دیگر در این شهر انجام دهد. امروز دیگر با این تورم و مشکلات در سطح شهر باید برویم به سمت اقتصاد خرد و محلی، با توجه به وضعیتی که وجود دارد.

گزارش: می‌فرمایید مطالعات باشد و بتواند از اقتصاد زمین و ساخت‌وساز تجاری به دانش بنیان تغییر مسیر می‌دهد. آیا شدنی است؟ می‌توانید مثالی بزنید؟

دکتر مقیمی: واقعاً شدنی است. حوزه‌ی پسماند در حوزه‌ی کمیسیون ما

است. چقدر می‌شود خوب کار کرد. طلای سیاه است. چه کسانی دارند استفاده‌اش را می‌برند؟ دلال‌ها. خانواده‌ها تقریباً همه تفکیک می‌کنند و بیرون می‌گذارند. خب چه کسانی آن‌ها را جمع می‌کنند؟ افراد تهی‌دست جمع می‌کنند و به دست دلال می‌دهند با قیمت بسیار ارزان می‌فروشند. اما اگر مدیریت واحد باشد همین زباله‌ها از مبدأ تفکیک و جمع‌آوری شود، بسیاری مشغول به کار می‌شوند.

در این وضعیت تورم باید به سمت اقتصاد محلی و سرمایه‌های خرد رفت. در این شهر چند هزار پزشک است؟ هم اکنون تنها دو سه هزار پزشک متخصص در شهر هست. هر حسابی که نگاه کنید، بالای ده بیست میلیارد پول هست. چرا این‌ها را وارد نمی‌کنید و فضایی برای سرمایه‌گذاری ایجاد نمی‌کنید؟ این کار شدنی است. مگر آقایانی که در بالا نشستند بیایند و تفکر خود را عوض کنند. من به هیچ عنوان اعتقاد ندارم شهرداری ورشکست می‌شود. شهرداری کلان شهر شیراز اگر ایده داشته باشند ورشکست نخواهند شد. در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری که بی‌نهایت. در شش ماه می‌توانند دو سه هزار میلیاردی که قرار است بودجه‌ی شهرداری هست، داشته باشند. کمی دید خود را باز کنند.

بیش‌ترین آب دارد از سطح شهر خارج می‌شود. چندین جلسه با مسئولان شهر گرفتیم. آب زه‌کشی از قنات شیراز دارد خارج می‌شود از کمربندی بدون هیچ نوع مدیریتی. آبی هست که از دروازه‌ی قرآن می‌آید تا بازار و کیل. حمام قهرمانی و بهارستان از این آب قنات استفاده می‌کرده‌اند و بعد در پارک ولی‌عصر می‌آمد و در آخر، از شهر خارج می‌شد. این دو تا آب امروز دارد بدون توجه پمپاژ می‌شود که ما داریم زه‌کشی می‌کنیم. این طور شهر به سمت نابودی می‌رود. همه جای دنیا می‌بینیم مترو وسط دریا رد می‌شود. این‌ها آب را زه‌کشی می‌کنند، می‌گذارند وسط دو تا کانال بازارچه‌ی فیل و کنار بازار و از شهر خارج می‌شود. این شهری که تمام آسفالت است و آب جذب نمی‌شود راهی ایجاد می‌شود و در نهایت، دچار فرونشست و فروچالگی می‌شود.

من پیشنهادی داشتم. پارک مادر در منطقه‌ی پنج، ۱۵ هکتار جا هست که می‌شود آب در آن جا جمع شود. خاکش هم طوری هست که آب می‌توان نگاه‌داری کرد. آب که جمع شود، دریاچه‌ای به اندازه‌ی دریاچه‌ی چیتگر راه می‌افتد. در آن جا ۲۲ مورد می‌توانیم سرمایه‌گذاری کنیم. می‌توانیم کشتی بیاوریم، جت اسکی و... می‌توان نیروهای زیادی را به کار گرفت و نشاط و شادابی بین مردم ایجاد کرد. این‌ها همه سرمایه‌گذاری است. کسی که می‌خواهد در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری کار کند باید خیلی دیدش باز باشد نباید نگاهش به جیب مردم باشد.

گزارش: بحث دیگر این است که سرمایه‌گذاری‌ها با چه روش‌هایی صورت گرفته و چرا به بن‌بست رسیده و چه کار باید کرد که سرمایه‌گذاری‌ها در آینده برای شهر و شهروندان همان‌گونه که گفتیم مخاطره‌آمیز نباشد.





گفته شد توسعه‌ی شهر از طریق سرمایه‌گذاری؛ وقتی می‌گوییم توسعه‌ی شهر از طریق سرمایه‌گذاری، چه باشد و چه نباشد، باید توضیح داد. اول توسعه یعنی چه و چگونه می‌تواند به پایداری شهر شیراز کمک کند. نمونه‌ای را یادآور شویم. پروژه‌ی تجاری چهارراه معالی‌آباد - میرزای شیرازی. وقتی چنین پروژه‌ای تعریف می‌شود که گمان می‌رود هدفش بیش‌تر سودآوری بوده است؛ آن هم به صورت مقطعی و برای حل هزینه‌های روزمره. آن هم در مکانی نابه‌جا؛ در صورتی که سال‌های سال مردم شهر باید پیامدها و هزینه‌ی منفی آن را بپردازند. آیا این موضوعی که دیگر چنین پروژه‌هایی را در آینده نداشته باشیم، به عنوان یکی از محورهای راهبردی برای سیاست‌گذاران فعلی قلمداد می‌شود یا خیر؟ هزینه‌ی بالاسری را که پیش‌تر یادآور شدیم، این سرمایه‌گذاری‌ها بیش‌تر با زبان روبرو شده، چگونه می‌توان آن‌ها را به هزینه‌ی واقعی و مهندسی شده نزدیک کرد؟ چنان‌چه مینا تنها سودآوری این‌گونه پروژه‌ها باشد، آن‌گاه سرمایه‌گذاران ترغیب می‌شوند که پولی بیاورند، تغییر کاربری بگیرند، سود سرشاری بگیرند و بروند. پس سرمایه‌ها به سمت سازندگی نخواهد رفت؛ چون وقتی شهرها و شهرداری به خاطر مشکلات مالی به این سمت قدم بردارند، روزبه‌روز شهرها به سمت نابودی بیش‌تر پیش خواهند رفت. آیا نگاه و اراده‌ای پیدا شده که با هماهنگی شوراها و هیأت دولت و سپس تصویب مجلس، راه‌های درآمدزایی پایدار شهرها به ویژه برای کلان شهرها پیدا شود و اگر چنین لایحه‌ای گفته می‌شود قرار است در مجلس طرح شود، مفادش چیست؟

آیا این لایحه با لایحه‌ای که شهردار می‌فرماید دولت در صددست به مجلس ببرد، فرق دارد؟

مهندس شهردوست: این لایحه مربوط به سرمایه‌گذاری است. یعنی مشارکت شهرداری‌ها با بخش‌های خصوصی و عمومی است.

گزارش: در واقع خلاءهایی وجود دارد و آن مربوط به مباحث سرمایه‌گذاری است.

مهندس شهردوست: بحث اول ما خلاءهای قانونی در بحث سرمایه‌گذاری است که از طریق این لایحه می‌خواهد اتفاق بیفتد و نوع قراردادهایی که گفته شد. در این مورد مشهد پیش‌تاز است. فایلی را در سایت‌شان گذاشتند. شهرداری آن‌جا یک مشاور گرفته و می‌گوید مشاور طرح تفصیلی کنار مشاور سرمایه‌گذاری بشین، شهر مشهد را آنالیز کن. نیازسنجی و بعد از آن، امکان‌سنجی را پیدا کن و به ما پلان دهید. مناطق مشهد را آنالیز کردند و نیازسنجی کردند. مثلاً در این منطقه هرکسی این‌جا بیمارستان بسازد، یا زمین شهرداری بدهد یا خود فرد بیمارستان می‌سازد. این‌جا که منطقه‌ی محروم من هست، من ۶۵٪ عوارض معاف می‌کنم. همین بیمارستان در منطقه‌ای برخوردار، با عوارض ۲۰٪ تعیین می‌شود. این اتفاق برنامه محور است. آن‌چه که ما نداریم. هر کس به ما مراجعه می‌کند، می‌گوییم می‌خواهی چه کار کنی؟ می‌گوید می‌خواهم مجموعه‌ی آن‌چنانی بسازم. می‌گوییم کنار ساختمان منطقه‌ی ۹ یک هکتار زمین داریم. آن‌جا بساز. می‌گوید نه اگر در شمال غرب، حسینی‌الهاشمی، قصردشت یا چمران دارید، می‌سازم و گرنه سرمایه‌ام را جای دیگری می‌برم.

گزارش: البته نباید فراموش کرد که در الگوبرداری‌ها، می‌بایست شرایط اقلیمی، شهرسازانه و فرهنگی اجتماعی هر شهر را مورد توجه قرار داد و نمی‌توان صرفاً گرت‌برداری کرد. یک نگاه این است که با رونق اقتصادی از فعالیت‌های صورت گرفته و درآمدهای حاصل عوارض شهرداری گرفت.

مهندس شهردوست: ما اگر بخواهیم دنبال درآمدها در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری باشیم، اگر صددرصد آن‌چه که یافته‌های مالی ما باشد،

این اشتباه است. شهر باید به آن‌چه که آقای دکتر مقیمی گفت، برسد. شهر نیازهایی دارد که ما باید هزینه کنیم برای برآوردن آن‌ها. نکته: همان بیمارستانی که وظیفه‌ی شهرداری نیست بسازد، اگر در نقطه‌ای ساخته شد چقدر در تردد افراد در حوزه‌ی حمل و نقل کمک می‌کند. همه‌چیز قرار نیست درآمد مستقیم به شهر باشد، بلکه درآمد غیرمستقیم، اثربخش‌تر است.

دکتر مقیمی: دقیقاً همین است. آن بحث مشهود هم به خاطر آن است که سازمان سرمایه‌گذاری از سازمان به معاونت ارتقا پیدا کرده است.

سازمان سرمایه‌گذاری ما هیچ اختیاری ندارد. اصل مشکل ساختاری است. سرمایه‌گذار می‌آید به سازمان سرمایه‌گذاری و می‌خواهد سرمایه‌گذاری انجام دهد. باید برود معاونت مالی اقتصادی، بعد باید برود معاونت شهرداری و... سرمایه‌گذار خسته می‌شود و سردرگم است. اما اگر به معاونت مالی ارتقا پیدا می‌کرد و کارشناسان حوزه‌ی اقتصادی آن‌جا حضور داشتند، یک پنجره‌ی واحد در سرمایه‌گذاری وجود داشت. دیگر ایشان سردرگم نبود و خیلی راحت کارش را انجام می‌داد. امروز اصلاً نمی‌فهمیم باید چه کار کنیم.

گزارش: در برابر این سخن، برخی از شهرداری‌های مناطق می‌گویند سرمایه‌گذاری را به ما واگذار کنید و سازمان را تعطیل کنید. علت چیست؟ زمانی کوتاه سازمان سرمایه‌گذاری خودش پروانه هم صادر می‌کرد. گفته می‌شود از ده پروانه‌ی صادر شده، هفت‌تایش با مشکل روبرو شده است و... این ارتقای جایگاه چگونه اثرگذار خواهد بود؟

دکتر مقیمی: باید برگردد به شکل قبلی، یعنی سازمان بشود معاونت سرمایه‌گذاری.

مهندس شهردوست: حوزه‌ی مناطق به دنبال این هستند که درآمدی برای خودشان در حوزه‌ی سرمایه‌گذاری کسب کنند. من منطقه می‌گفتم این پروژه را من پیش می‌برم. آیا درآمدش در حساب منطقه می‌رود؟ چون آن موقع درآمد محور بودیم. نقش هرکسی مشخص نبود. الان که ساختار مشخص شده، تکلیف منطقه‌ی ما مشخص است. یعنی منطقه‌ی ما می‌داند که تا سقف چه مقدار می‌تواند کار انجام دهد و در حساب خودش هم می‌نشیند. دوستان، اگر ما کاری بخواهیم بکنیم، باید در حوزه‌ی کلان انجام دهیم. اجازه دهیم مناطق کار خودشان را انجام دهند. صدور پروانه را الان سازمان دارد انجام می‌دهد، ولی حوزه‌ی شهرسازیش باید قوی‌تر عمل می‌کرد.

گزارش: پیش‌تر گفتید این دسته‌بندی پروژه‌ها بر پایه‌ی حجم ریالی سرمایه‌گذاری تعریف شده است. گاهی وقت‌ها مقیاس چندان چیزی را روشن نمی‌کند.

مهندس شهردوست: به هر صورت، اگر بخواهیم مطالعه‌ای در شهرداری شیراز انجام بدهیم، باید همه‌ی جوانب سنجیده شود. باید به کمک مشاور نیازسنجی و امکان‌سنجی کرد.

گزارش: نگاهی دیگر: ما برای چه داریم این کارها را می‌کنیم؟ در شهرها هر قسمتی مسئول دارد. ما مرتب می‌خواهیم آزمون و خطا بکنیم، نمی‌شود. چرا از تجربه‌های کشورهای دیگر استفاده نمی‌کنیم؟ برای چه می‌خواهیم شهر را توسعه بدهیم؟ بزرگ‌ترین مشکل این سال‌ها این است که همه‌ی توجه‌ها معطوف به کلان شهرها شده است. به روستاها توجه نشد و شهرهای کوچک. الان هم اگر پیشنهاد بدهیم سرمایه‌گذاری را به شهرهای کوچک ببریم، می‌گویند قانون اجازه نمی‌دهد. این مشکلات را حل کنید. اصلاً چرا آمایش سرزمین اجرا نمی‌شود؟

ضمناً گرت‌برداری از مشهد و پل و برهم‌گذرسازی به تقلید از تهران و اصفهان چاره‌ی کار است؟ مدنیت شهرها با پل که ساخته نمی‌شود.

تقاطع یا برهم‌گذر بسازیم، نشانه‌ی پیشرفت است؟

دیگر این‌که در سرمایه‌گذاری‌ها نباید صرفاً پرسید این کار چقدر می‌تواند پول تولید کند؟ گاه پروژه‌ها تأثیر اقتصادی ناملموس دارند. نیازهای شهر به فرهنگ‌سراها، بوستان‌ها، کتابخانه‌ها هزینه برای آلودگی‌زدایی هوایی، شنیداری، دیداری، نوری و... سرمایه‌گذاری می‌خواهد. آیا در آن طرح کلان، این مطالعات را می‌خواهید بکنجانید در شرح خدمات مربوط به سرمایه‌گذاری؟ مثلاً همین بحثی که یادآور شدید برای سیل، آتش‌سوزی و زمین لرزه که کلان شهرها با آن روبرو هستند، چه می‌خواهید انجام دهید؟ این سرمایه‌گذاری‌ها تاکنون بیشتر سرمایه‌برداری بوده است. هنر شما این است که با این اهرم‌هایی که دارید سرمایه‌گذاری را جذب کنید که این مسایل را حل کند و آن را هم اقتصادی کنید.

از سوی دیگر، تقریباً همه این را قبول دارند. ضعف‌هایی که در دوران گذشته بود و سرمایه‌گذاری‌های شهرداری در رقابت با بخش خصوصی بوده است. الان گفته می‌شود این نگرش تغییر یافته، چیزی که نادیده گرفته می‌شود، فکر و خلاقیت است. به نظر من برنامه‌ای که گفتند در مشهد، درست است؛ اما چه کسی می‌خواهد آن را تبدیل به خلاقیت کند؟ یعنی با فکر خلاق سودآوری را در جهت توسعه و اهداف شهر قرار داد و هم نیاز شهرداری را تأمین کند. سرمایه‌گذاران ما و کسانی که پول دارند، تخصص کار ندارند و یا کسانی که در شهر تجاری می‌سازند این‌ها تخصص این فکر را ندارند که در آن خلاقیت حرف اول را بزند. به هر صورت، باید به فکر و نوآوری بها و ارزش داده شود.

دکتر مقیمی: مطالعات ما با بازارهای جهانی سنخیت ندارد. ما نمی‌توانیم آینده‌نگری کنیم و اگر می‌آیدم پیش‌بینی می‌کردیم برای ده سال آینده، فقط جنبه‌ی مالی و اقتصادی را نگاه نمی‌کردیم، قطعاً خیلی از مشکلات حل می‌شد. باید برای فکر ارزش قائل شد. الان شهرداری شیراز بیش از ۱۲ هزار نیرو دارد. ببینید دو هزار تا نیروی آن کار می‌کنند؟ می‌تواند تمام مشکلات شهرداری و نیازهایش را برطرف کنند. اراده‌ای نیست. ورودی شهر شیراز از سمت پل فسا چند هکتار زمین هست؟ فقط همین آبی که دارد خارج می‌شود. شهرداری شیراز بگوید این‌جا گل‌خانه بزنید... تمام نیازهای شهر برطرف می‌شد. همه‌ی نیروها کار می‌کردند و چه درآمد اقتصادی داشتیم. ما فقط با تولید گل و گیاه و صادر به کشورهای عربی تمام نیازهای شهر را می‌توانستیم برطرف کنیم. اگر اراده و مدیریتی بود که همه را به کار وامی‌داشتند، سرمایه‌ی زیادی می‌شد در شهر تولید کرد.

مهندس عرب‌لو: مشاور کمیسیون سرمایه‌گذاری شورای شهر شیراز؛ من می‌خواهم راجع به یک تجربه بگویم که بین‌المللی است. قسمت بعد هم یک حرکتی است که از سال گذشته در شهر شروع شده است. ما در حوزه‌ی ملی اقتصاد منابع محور بوده‌ایم و نقش فرزند پول‌داری را داشته‌ایم که ارثی به او رسیده و همین‌جور داشته از آن استفاده می‌کرده. این دقیقاً در سطوح مدیریت شهری هم نمود پیدا می‌کند. همان اقتصاد زمین که فرمودید. در سطح ملی اقتصاد منابع محور به اقتصاد دانش محور و تخصص محور تبدیل شده است اما در سطوح شهری اتفاقی که افتاده در مدیریت شهری و شورای شهر از سال گذشته در برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی سوم توسعه‌ی شهر شیراز رخ داده در ردیف بودجه. بحث پایدار کردن بودجه در ردیفی که بودجه به آن اختصاص پیدا می‌کند، خیلی مهم است. ردیف بودجه‌ای باز شده برای اختصاص ۵٪ از بودجه‌ی سازمان سرمایه‌گذاری به حوزه‌ی کسب و کارهای دانش‌بنیان و نوآورانه‌ی مرتبط با مدیریت شهری که آغاز راه است.

گزارش: آیا این نگرش جدید در مدیریت‌ها شکل گرفته است و شورا چگونه آن‌ها را پی‌گیری می‌کند؟

سینا بنی‌زمانی: نگاه‌جا افتاده است. نمودش هم بودجه است. شهرداری شیراز به این شکل است که برنامه‌ی پنج‌ساله می‌نویسد. یک سری پروژه تعریف می‌شود و در پنج سال این پروژه‌ها خرد می‌شوند و در بودجه‌ی یک ساله هر سال مقداری پیشرفت خواهند داشت. برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی دوم، انتهای سال گذشته پایان یافت و از ابتدای سال جاری برنامه‌ی پنج‌ساله‌ی سوم شروع شد که در این برنامه نوع پروژه‌ها تغییر کردند.

دو نگاه درآمدی هم بوده است: یکی این‌که از راه درست پول درآوریم و راه مضر که فروش املاک بود و استقراض روی آن‌ها. اما در این شورا ما به افزایش بودجه هیچ اصراری نداشتیم و با توجه به تورم اگر نگاه کنید عملاً بودجه‌ی ما از نظر تورم، کاهش هم پیدا کرده. استقراض را به صفر نرساندیم. مانند پروژه‌ی اوراق مشارکت که در واقع برمی‌گردد به زیرساخت‌ها که حذف نشده است.

بحث دیگر این است که اگر نوع تأمین مالی مضر را کم کنیم، تأمین مالی مفید چگونه بالا ببریم؟ در این زمینه خیلی توفیقی نداشته‌ایم.

گزارش: شیراز دارایی‌های ارزشمندی دارد. همین باغات قصردشت و پادگان‌ها، فضای کارخانه‌های مزاحم و... چگونه می‌توان از مشارکت بهره گرفت تا این پهنه‌ها را آباد کرد و پایدار؟ مثلاً در نگاه‌داری باغ‌ها می‌توان از روش «خشک پردیس‌سازی» [Zeriscaping] استفاده کرد. گردش‌گری صرفاً این نیست که رستوران ساخته شود و ده‌ها ماشین جلو رستوران‌ها تداخل ترافیکی بیافرینند و باغ را هم آخر سر خراب کنند. کاری عبث است. باغات قصردشت و پادگان‌ها ثروت شهرند. در این باره چه فکر نوآورانه‌ی می‌توان داشت؟

مهندس ولدان: متأسفانه در کشور ما انحصارات مالی شکل گرفته در اقتصاد کلان، منجر به برتری و دست برتر نهادهای مالی هم‌چون بانک‌ها و مؤسسات اعتباری بر همه‌ی فعالیت‌های اقتصادی از جمله سرمایه‌گذاری در بخش‌های توسعه‌ی شده است و اقتصاد کشور را با چالش‌های بزرگ روبرو کرده است. بخشی بانک‌ها هستند و این سودهایی که تحت عنوان سود از هیچی دارند پرداخت می‌کنند و خلق پول می‌کنند و نتیجه‌ی آن این است که هر بحثی در سرمایه‌گذاری داشته باشید که ایده‌ی انسان محور، توسعه‌ی پایدار و دانش‌بنیان داشته باشد، امکان ندارد در آن سیستمی که در نهادهای ما مستقر است بتواند رقابت کند. این اتفاق در همه‌جا وجود دارد، اما قطعاً شهرداری نمی‌تواند جدای از این سیستم به عنوان یک مجموعه‌ی منفرد کاری کند.

گزارش: زمانی برای شرکت سرمایه‌گذاری سهامی عام و مادر پروژه اساس‌نامه‌ی نوشته شد. آن پیشنهاد با اتکا به عمدتاً سرمایه‌هایی کوچک بود، نه اوراق مشارکت با سود تضمینی. آن شرکت سرنوشته‌ش چه شد؟ چون برای گریز از تنگناها و قوانین دست‌وپاگیر شهرداری بود که بر پایه‌ی قانون تجارت عمل کند و به فعالیت بپردازد. آیا این‌گونه شرکت‌ها می‌توانند نظر شما را تأمین کنند؟ در این صورت، بحثی که گفته می‌شود برویم بیرون از شهرها سرمایه‌گذاری کنیم، شاید بتواند به عمل درآید و درآمدش در شیراز خرج شود.

در تجربه‌ی کشور، شرکت‌های مسکن‌سازان و به شکلی خانه‌گستر یکم و... وجود داشته که هیأت امنای آن وزیر و استاندار بوده‌اند و اعضای هیأت مدیره معاون عمرانی استاندار بود. مدیرعامل تعیین می‌کردند و سهام وزارت بالمناصفه به مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها تعلق داشته است. می‌توان از آن تجربه‌ها بهره گرفت؟

مهندس شهردوست: محدودیت‌های قانونی در حوزه‌ی سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری، این‌که ما ماده‌ی ۸۴ یا ۵۴ باشیم، از اول بحث بوده است. تا قانون تجارت نباشد، هیچ فایده ندارد. سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری تابع آیین‌نامه‌ی مالی و معاملاتی شهرداری است.



گزارش: شرکت‌ها فی‌نفسه خوب یا بد نیستند. تجربه‌های جهانی می‌گویند شرکت‌ها می‌توانند باشند و قدرت عملکردی گسترده داشته باشند. این شرکت‌ها قوانین دست و پا گیر ندارند. خطرهایی هم البته دارند.

اگر شرکت خصولتی نشود و شرکت واقعی سرمایه‌گذاری باشد، آیا می‌تواند با توجه به تجربه‌ی جهانی این نیازها را تأمین کند؟ البته جذب و راهبری سرمایه‌های خرد نیز خیلی مهم است. اگر چنین شرکتی شکل بگیرد، آیا چاره‌ساز خواهد بود؟

مهندس ولدان: اگر دانش‌بنیان باشد، بله. اگر تخصص حاکم باشد، بله. اگر قرار باشد همه‌ی تصمیم‌ها در مسیر غیرتخصصی و دستوری باشد، خیر. دست بالاتری نباید باشد تا تخصص بتواند فرصت‌سازی کند.

گزارش: اما با توجه به پیشینه‌ی چهل ساله‌ی اخیر، کلاً بحث سرمایه‌گذاری در بخش دولتی و وابسته به دولت و خصولتی برآیندی نداشته است و این شرکت‌ها را به سمت‌های دیگر برده‌اند. شهرداری نهادی غیردولتی و عمومی است، اما تمام عملکردش دولتی است. آیا فکر نمی‌کنید همین امر است که باعث شکست می‌شود؟

دکتر مقیمی: امروز با توجه به مشکلات شهرداری و دولت باید به سمت بخش خصوصی رفت. نیاز شهرداری بیش‌تر در پروژه‌های عمرانی است. تولید پارک و پل و ... شهرداری باید شیوه‌هایش را عوض کند. باید به سمتی برود که نیاز جامعه است برای چند سال آینده و روی وضعیت، جمعیت و بازار کار نیازسنجی کند.

گزارش: می‌گویید برای بخش خصوصی بسترسازی شود و شهرداری نمی‌بایست شرکت مادرپروژه یا هلدینگ بزند و در این صورت با خروج شهرداری از سرمایه‌گذاری و تأمین مستقیم شرکت، هزینه‌های بالاسری هم کاهش خواهد یافت.

دکتر مقیمی: وزیر جوانان به شیراز آمد. من گفتم این وضعیت سرانه‌ی ورزشی شهر شیراز در شأن شیراز نیست. شیراز یک باشگاه بانوان ندارد. من به عنوان شورای شهر حاضرم زمینی را در اختیار قرار بدهم شما هزینه‌هایش را بدهید. من ۱۵ میلیارد می‌دهم. خیلی خوب بود در شورای شهر و کمیسیون سرمایه‌گذاری مطرح شد و همه‌ی کارها انجام شد. داشت واگذاری می‌شد. از ستاد باغات نامه نوشت که اگر ما خودمان مشارکت کنیم، بیش‌تر سود می‌کنیم. نامه به رییس داده و امضا شده. شهردار منطقه هم نامه نوشت داد، به اداره‌ی کل و منتفی شد. این یعنی دخالت شهرداری.

گزارش: سازمان سرمایه‌گذاری در این گره‌گشایی چه نقشی می‌تواند داشته باشد؟ و سخنان آخر را بفرمایید.

مهندس شهردوست: به نظر من خوراک سازمان سرمایه‌گذاری، دیتاهای انباشته است.

مهندس عربلو: صندوق‌های زمین ساختمان، صندوق املاک و مستقلات نمونه‌های موفق هستند که در دنیا سال ۱۳۹۵ مطالعه‌ی تطبیقی انجام دادیم از نمونه‌های موفق در ترکیه، هند و کشورهای مختلف.

دکتر مقیمی: یک نمونه بگویم. طرح مطالعاتی بزرگراه هوشمند آیت‌اله هاشمی رفسنجانی در رودخانه‌ی خشک شیراز طرحی است که آغاز کردیم. در مورد بستر رودخانه هیچ بحثی نداشتیم. در حوزه‌ی پزشکی ما شهری داریم با دو میلیون جمعیت. خدمات‌مان به غیر از خود شیراز به اطراف شهر و شهرستان‌ها است. قطب پزشکی کشور هستیم. یک بیمار MI را می‌خواهیم به بیمارستان و مرکز قلب برسانیم. باید در یک فاصله زمانی مشخص به بیمارستان رسانده شود. من با توجه به این‌که تمام

بیمارستان شیراز فاصله‌ی یک تا دو دقیقه به رودخانه نزدیک هستند، همه‌ی بیمارستان‌ها دو طرف رودخانه است. اگر بزرگراهی زده شود که عوارض هم بگیرد در دو سه طبقه که روی بستر رودخانه نباشد. طبقه‌ی بالا بزرگراه باشد با مونوریل، دوچرخه‌سواری و ... یک مریض قلبی با کم‌ترین زمان به مرکز می‌رسد.

بحث باغات شهر شیراز و ارتفاعات این‌ها اگر برنامه داشته باشیم، بسیار مفید است یا باید تولید اکسیژن کند یا فضای سبز یا تولید اکسیژن. یک گروه خاص می‌رود درخت خشک می‌کند، مجوز می‌گیرد و آپارتمان‌سازی می‌کند. اگر می‌آمدیم طرحی می‌دادیم با مجوز ۵٪ با نگهداری خودشان با ایجاد «خشک پردیس‌سازی» [Zeriscaping] تمام باغات نگهداری می‌شد.

مهندس ولدان: انتشار اوراق مشارکت و استفاده از نظام مالی و بانکی را خط می‌زنیم. گفتیم در مشارکت و سرمایه‌گذاری چون رقابتش با بخش مالی است. فقط پروژه‌ی تجاری - اداری را می‌توانید پیشنهاد دهید. سه سال است می‌خواهیم پارک آبی یا شهرسازی بسازیم کسی نمی‌آید. هلدینگ سرمایه‌گذاری را هم اگر خط بزنیم، می‌رسیم به یک راه‌حل؛ یعنی نگهداری و اداره‌ی شهرها توسط شهرداری‌ها به عنوان نماینده‌ی حکومت محلی که این با تصویب یک لایحه‌ی درآمد پایدار شهری توسط مجلس شورای اسلامی میسر است.

سینا بنی‌زمانی: در شرایط امروز با وجود آن‌که ما برنامه‌ی پنج ساله مصوب داریم و هدف‌گذاری کمی هم هست، خود بنده از شهرداری توقع ندارم که این برنامه را محقق کند چون چیزی قابل پیش‌بینی نیست. فکر می‌کنم که اگر تعهد به این نتیجه را از شهرداری نمی‌خواهیم، تعهد به استفاده از وسایل ممکن و تلاش ممکن را می‌خواهیم. نظارت ما باید در این حوزه باشد. یعنی بخواهیم که شهرداری از همه‌ی توان و امکانات ممکن استفاده کند.

مهندس عربلو: دولت، نهادهای عمومی و شهرداری بدترین بازیگر هستند. ما باید محدودیت‌هایشان را بیش‌تر کنیم در حوزه‌های مالی و اقتصادی. باید به سمت اقتصاد محله‌محور رفت. مانند شورایارها و ... اقتصاد از پایین به بالا حرکت کند.

مهندس شهردوست: حوزه‌ی سرمایه‌گذاری در شهر شیراز تابع سرمایه‌گذاری در کل کشور است. علت هم این است که سرمایه‌گذار امنیت می‌خواهد. این امنیت بستر می‌خواهد و تا فراهم نشود، سرمایه‌گذار نمی‌آید. تلاشمان بر این باشد که سرمایه‌گذار امنیت را حس کند. شاید اتفاقی که در برخی استان‌ها افتاده این است که آن‌ها خیلی نمای زیبایی از شهرشان را نشان دادند، اما ما هروقت دور هم نشستیم، گلایه‌مند بودیم و نمایه‌ی بیرونمان نباید زشت باشد. هیچ‌وقت نگوییم شیراز ظرفیت سرمایه‌گذاری ندارد. چرا بگوییم قانون دست و پا گیر؟ بله هست. ما تلاش‌مان بر این هست که کار برای سرمایه‌گذار تسهیل گردد و سرمایه‌گذار احساس امنیت کند.

گزارش: از همه‌ی عزیزان سپاس‌گزاری می‌کنیم. سوبه‌های مختلف بحث مطرح شد. بخش‌هایی هم مصداقی بود و پیشنهادهایی هم ارائه گردید. می‌دانیم موانع قانونی وجود دارد که باید آن‌ها را از میان برد. امیدواریم این نشست و گفت‌وگو گامی بوده باشد برای آشنایی بیش‌تر خوانندگان که اصولاً چه دشواری‌هایی و مقوله‌هایی در سرمایه‌گذاری وجود دارد و تولید فکر شود.

از طرف فصل‌نامه‌ی گزارش از همه‌ی گرامیان که وقت‌شان را در اختیار ما قرار دادند، سپاس‌گزاری می‌شود. ■