



« اسامی همکاران این بخش از پروژه »

مهندس احمد خداوندی

مدیر پروژه:

مهندس سیده شبنم فاطمی

مدیر داخلی:

کارشناسان طراح شهری:

مهندس فائزه چیتگرها

مهندس فرنوش فارمر

مهندس سیده شبنم فاطمی

مهندس مهسا کمالزاده

مهندس احمد خداوندی

کارشناسان برنامه ریزی شهری:

مهندس نیکی خراسانی

مهندس محمد رزاقیا

مهندس سیده شبنم فاطمی

کارشناس معماری:

مهندس کیومرث سبزی

کارشناس مطالعات اقتصادی:

مهندس احمد خداوندی

کارشناس مطالعات اجتماعی:

مهندس رویا میرزا قوام

مهندس دانیال منوری

کارشناس مطالعات ترافیک:

مهندس سیده شبنم فاطمی

کارشناس مطالعات زیست محیطی

مهندس الهام مردی

GIS:

امیرعلی بشردوست

ترسیمات کامپیوتری و امور هنری:

مریم رضایی

تایپ و صفحه آرایی:

مصطفی خلیلی

شهرداری قم

معاونت شهرسازی شهرداری قم

طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده
مرحله پنجم سوم خرداد



زمستان ۱۳۹۶

مرحله پنجم: برنامه مدیریت اجرای طرح (دستورکار، روش تحقق‌پذیری و اجرای طرح).....	۱
۱- تعیین برنامه مداخله.....	۱
۱-۱- تعیین محدوده‌های مورد نیاز توسعه، تجهیز و جابجایی تأسیسات زیربنایی و ارائه مسیرها و مکان‌های پیشنهادی.....	۱
۱-۲- بررسی راه‌کارهای جذب مشارکت مردمی و ارگان‌ها در تهیه و اجرای برنامه‌ها و پیشنهاد مکانیزم‌های عملیاتی.....	۳
۱-۲-۱- مشارکت مردمی و نهادها در چگونگی اجرای پروژه‌ها.....	۳
۱-۲-۲- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت بخش خصوصی.....	۴
۱-۲-۳- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت شهرداری.....	۶
۱-۲-۴- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی.....	۹
۱-۲-۵- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت بانک‌ها.....	۱۳
۱-۲-۶- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت عام از طریق اوراق مشارکت.....	۱۵
۱-۲-۷- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.....	۱۵
۱-۲-۸- مکانیزم‌های عملیاتی مداخله مرتبط با شرایط محله از بعد اجتماعی.....	۲۰
۲- برآورد اقتصادی طرح.....	۲۲
۱-۲- مفاهیم پایه.....	۲۲
۱-۱-۲- ضرورت انجام مطالعه.....	۲۲
۱-۲-۲- هدف مطالعه.....	۲۲
۱-۲-۳- روش تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات.....	۲۳
۱-۲-۴- مبانی نظری تحلیل هزینه-فایده.....	۲۳
۱-۲-۵- روشها و معیارهای ارزیابی طرح.....	۲۵
۲-۲- برآورد اقتصادی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد.....	۲۷
۱-۲-۲- معرفی طرح.....	۲۷
۲-۲-۲- بررسی پتانسیل‌های اقتصادی قابل تبدیل به فرصت با چشم انداز هزینه و فایده آن.....	۲۷
۳- تهیه طرح تجمیع.....	۲۹
۱-۳- پیشنهاد گزینه‌های مختلف تجمیع، بررسی تحقق‌پذیری آنها و انتخاب گزینه نهایی.....	۲۹
۲-۳- برآورد هزینه-فایده و گردش سرمایه در محدوده‌های تجمیع به تفکیک عامل مداخله.....	۳۰
۱-۲-۳- برآورد هزینه تجهیز و توسعه تأسیسات زیربنایی به قیمت جاری.....	۳۰
۳-۲-۲- برآورد تقریبی سرمایه مورد نیاز و هزینه اجرای طرح.....	۴۶
۳-۲-۳- برآورد درآمدزایی پروژه‌ها.....	۴۶
۳-۳- بررسی و تدوین برنامه تامین منابع مالی و اعتبارات مورد نیاز.....	۴۹
۴-۳- محاسبه شاخصهای مالی طرح.....	۵۱
۱-۴-۳- برآورد ارزش فعلی خالص.....	۵۱
۲-۴-۳- برآورد نرخ بازگشت سرمایه.....	۵۲
۳-۵- ارزیابی سیاست‌های تشویقی سرمایه‌گذاری و تحقق‌پذیری اقتصادی.....	۵۳
۳-۶- تهیه شناسنامه پلاک‌های تجمیعی جدید شامل.....	۵۴
۳-۷- ارائه جداول مقایسه‌ای سطوح کاربری‌ها (سطح اشغال و زیربنا) در محله به تفکیک هریک از محدوده‌های همگن.....	۶۳
۴- تحقق‌پذیری و نظام اجرایی طرح.....	۶۶

۶۶	۱-۴- تعیین برنامه زمان بندی اجرای پروژه ها با توجه به اولویت بندی امکان ساخت و ساز به منظور جلوگیری از تداخل
۷۳	۲-۴- تقسیم وظایف سازمان ها و نهادها و نیروهای ذینفع در احیا و نوسازی محدوده
۷۵	۳-۴- پیش بینی فرآیند هدایت طرح و بازنگری ادواری آن
۷۵	۱-۳-۴- ساختار تشکیلاتی و امکانات اداری و فنی
۷۵	۲-۳-۴- معرفی ساختار و وظایف نهاد مسئول اجرای طرح (ساختار تشکیلات اجرایی)
۷۷	۳-۳-۴- نظام خودکنترلی
۷۷	۴-۳-۴- بررسی امکان پذیری و ضمانت اجرایی طرح
۷۸	۵-۳-۴- بررسی امکان پذیری اجرایی و واقع نگری طرح
۷۸	۶-۳-۴- برنامه ریزی مشارکتی طرح و مشارکت پذیری اجرایی آن
۸۰	۷-۳-۴- سیاست های انگیزش مشارکت نهادها و دستگاه های ذی مدخل:
۸۱	۸-۳-۴- نحوه بازنگری و به روز رسانی طرح
۸۲	۹-۳-۴- نحوه نظارت بر اجرای طرح
۸۲	۴-۴- بررسی امکانات اداری و فنی مورد نیاز برای تحقق طرح
۸۲	۱-۴-۴- ماموریت
۸۲	۲-۴-۴- اهم وظایف و اختیارات

فهرست تصاویر

۱۲	تصویر شماره ۵- ۱- روند اعطای مجوز سرمایه گذاری خارجی در ایران
۵۶	تصویر شماره ۵- ۲- تصویر پروژه های A الی D
۵۹	تصویر شماره ۵- ۳- تصویر پروژه های E الی G
۶۲	تصویر شماره ۵- ۴- تصویر پروژه های H الی J

فهرست جداول

جدول شماره ۵-۱ - مسیرها و مکان‌های پیشنهادی در محدوده‌های مورد نیاز توسعه	۲
جدول شماره ۵-۲ - شناسنامه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد	۲۷
جدول شماره ۵-۳ - شناسنامه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد	۲۸
جدول شماره ۵-۴ - تجمیع قطعات بر اساس کاربری‌ها	۲۹
جدول شماره ۵-۵ - هزینه تملک زمین طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۳۱
جدول شماره ۵-۶ - هزینه عوارض طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد	۳۳
جدول شماره ۵-۷ - هزینه آماده‌سازی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۳۵
جدول شماره ۵-۸ - هزینه احداث (سازه و معماری) طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد	۳۷
جدول شماره ۵-۹ - هزینه خدمات فنی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۳۹
جدول شماره ۵-۱۰ - هزینه‌های ستادی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۴۱
جدول شماره ۵-۱۱ - هزینه انشعابات طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۴۳
جدول شماره ۵-۱۲ - هزینه ثبت، تفکیک و انتقال طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۴۵
جدول شماره ۵-۱۳ - هزینه‌های طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به قیمت‌های سال ۱۳۹۶	۴۶
جدول شماره ۵-۱۴ - درآمد طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال	۴۷
جدول شماره ۵-۱۵ - درآمد ناشی از فروش زمین در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد	۴۹
جدول شماره ۵-۱۶ - درآمدها و هزینه‌های واقعی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال ...	۵۰
جدول شماره ۵-۱۷ - محاسبه ارزش فعلی خالص طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال ...	۵۲
جدول شماره ۵-۱۸ - پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی	۵۴
جدول شماره ۵-۱۹ - پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی ۱-	۵۷
جدول شماره ۵-۲۰ - پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی ۲-	۵۸
جدول شماره ۵-۲۱ - پروژه‌های تجمیع محور زنگارکی ۳-	۶۰
جدول شماره ۵-۲۲ - مقایسه سطح و سرانه کاربری‌های موجود، تفصیلی و طرح پیشنهادی مشاور محله سوم خرداد	۶۴
جدول شماره ۵-۲۳ - زمان‌بندی پروژه‌ها	۶۷
جدول شماره ۵-۲۴ - نهادهای ذینفع در فرآیند احیا و بهسازی	۷۳

مرحله پنجم: برنامه مدیریت اجرای طرح (دستورکار، روش تحقق‌پذیری و اجرای طرح)

۱- تعیین برنامه مداخله

۱-۱- تعیین محدوده‌های مورد نیاز توسعه، تجهیز و جابجایی تأسیسات زیربنایی و ارائه مسیرها و مکان‌های پیشنهادی بر اساس وضع موجود و طرح‌های پیشنهادی

در این بخش از بررسی‌ها، با توجه به مطالعات صورت گرفته در طرح، تعدادی پروژه محرک به عنوان کاتالیزور در امر بهسازی و نوسازی محدوده پیشنهاد شد. همچنین در مرحله پیشین تعدادی از محدوده‌ها به صورت پایلوت و اولیه به صورت طراحی سه بعدی و حجمی نیز ارائه شد. این پروژه‌ها با عنایت به اولویت‌ها محله و همچنین سطح اثرگذاری انتخاب شده‌اند. در این میان سه پروژه اصلی محدوده محور زنگارکی، میدان آیت‌ا. مدنی و میدان مهرآباد در صدر این اقدامات قرار گرفته‌اند. در ادامه مسیرها و مکان‌های پیشنهادی با توجه به وضع موجود در قالب جداولی ارائه می‌شود.

جدول شماره ۵-۱ - مسیره‌ها و مکان‌های پیشنهادی در محدوده‌های مورد نیاز توسعه

نام	تصویر	راهکارها	مسیره‌ها و مکانهای پیشنهادی
محور رنگارنگی		<ul style="list-style-type: none"> ✓ حفظ و تقویت کاربری‌ها جاذب جمعیت ✓ ارتقای کیفیات محله در راستای تمایل ساکنین به ماندن در محله و عدم مهاجرت از آن به واسطه معضلات ✓ ارتقای کالبدی و کاهش و رفع فرسودگی محدود هاز طریق اجرای پروژه های پاپلوت ✓ حفظ اتحاد و همبستگی اجتماعی موجود در بافت از طریق ترقیب ساکنین فعلی به ماندن در محله 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ بورس کیف و کفش و پوشاک ✓ کاربریهای مختلط تجاری- فرهنگی- تفریحی ✓ تقویت نقش مسجد ✓ ارتقای فضای سبز محدوده ✓ بهبود کیفیات فضایی- کالبدی از قبیل جداره، کف و نورپردازی ✓ پیشبینی خدمات پذیرایی ✓ پیشبینی کاربری فعال شبانه ✓ پیش بینی بازار روز موقت
میدان آیت امدنی		<ul style="list-style-type: none"> ✓ بهبود وضعیت کالبدی محدوده از طریق پیشنهاد پروژه ها محرک ✓ بهبود و ارتقای فضای سبز محدوده به منظور افزایش حضورپذیری و تعاملات اجتماعی در محله ✓ تاکید بر نقش مدرسه به عنوان یکی از کاربری های شکل دهنده به این مرکز و قرارگیری سایر فعالیت های مرتبط با آن در این حوزه 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ تبدیل نقش فلکه به میدان ✓ بهبود شرایط هندسی میدان ✓ پیشنهاد کاربری های تجاری- فرهنگی ✓ پیشنهاد کاربری های فعال شبانه در جهت افزایش حضور پذیری ✓ تقویت نقش مدرسه در محدوده میدان ✓ تزریق کاربری های مرتبط با مدرسه مانند تجاری های مرتبط ✓ پیشنهاد کاربری های تجاری مورد نیاز روزانه ✓ تقویت فضای سبز ✓ پیشنهاد سرای محله
میدان مهرآباد		<ul style="list-style-type: none"> ✓ بهبود وضعیت کالبدی محدوده از طریق پیشنهاد پروژه ها محرک ✓ حفظ اتحاد و همبستگی اجتماعی موجود در بافت از طریق ترقیب ساکنین فعلی به ماندن در محله ✓ بهبود و ارتقای فضای سبز محدوده به منظور افزایش حضورپذیری و تعاملات اجتماعی در محله 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ تقویت نقش مسجد ✓ تزریق کاربری های فعال شبانه ✓ ایجاد فضاهای جمعی و باتوق در ارتباط با مسجد برای جوانان و نوجوانان

۲-۱- بررسی راه‌کارهای جذب مشارکت مردمی و ارگان‌ها در تهیه و اجرای برنامه‌ها و پیشنهاد مکانیزم‌های عملیاتی مداخله مرتبط با شرایط محله (مانند تأسیس دفاتر تسهیل‌گری و...)

۱-۲-۱- مشارکت مردمی و نهادها در چگونگی اجرای پروژه‌ها

در بررسی مشارکت در اجرای طرح‌های عمران شهری، این مشارکت از حیث اقتصادی و غیراقتصادی قابل بررسی است. نظر به اینکه مقولات غیراقتصادی مشارکت عمدتاً به مسایل اجتماعی و روانی باز می‌گردد، معمولاً این موضوع در مطالعات اجتماعی بررسی می‌شود. لیکن آنچه در مطالعات اقتصادی مد نظر است مشارکت از بعد اقتصادی است. لذا این قسمت از مطالعات بیشتر از بعد توانایی اقتصادی و مالی نهادها در مشارکت در طرح‌های عمرانی در شهر به مسئله می‌نگرد.

در این زمینه می‌توان گفت که مساله سودآور بودن طرح‌های عمرانی همواره به عنوان یک پیش شرط برای مشارکت بسیاری از این نهادها مطرح است. از این رو در بیشتر موارد تنها وقتی می‌توان بر روی سرمایه‌گذاری این نهادها حساب کرد که انتفاع اقتصادی در کار باشد. در غیر این صورت سرمایه مورد نیاز برای پروژه‌های عام‌المنفعه می‌باید از منابع داخلی شهرداری تأمین گردد. در این مسیر نهادها و سازمان‌هایی که توان مشارکت در پروژه‌های طرح را دارند، در قالب ده بخش زیر قابل بررسی‌اند:

- مشارکت اقتصادی بخش خصوصی
- مشارکت اقتصادی بخش دولتی
- مشارکت اقتصادی شورای شهر
- مشارکت اقتصادی شهرداری
- مشارکت اقتصادی سرمایه‌گذاران خارجی
- مشارکت اقتصادی بخش تعاونی
- مشارکت اقتصادی بانک‌ها
- مشارکت اقتصادی عام از طریق اوراق مشارکت
- مشارکت اقتصادی شرکت عمران و بهسازی شهری
- مشارکت اقتصادی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

ذیلاً به تفصیل ملاحظات و شیوه مشارکت اقتصادی هر یک از نهادها یا دستگاه‌های فوق در اجرای طرح خیابان دانشگاه، مورد کند و کاو قرار می‌گیرد:

۱-۲-۲- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت بخش خصوصی

مشارکت بخش خصوصی در طرح‌های اجرایی عمرانی شهرها از دو جنبه مشارکت ساکنان اعم از اصناف و صاحبان مشاغل و همچنین مشارکت اقتصادی جذب شده از طریق شهرداری قم قابل بررسی است. جذب مشارکت بخش خصوصی توسط سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم که باید تأسیس شود مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

از آنجا که تمام محدوده مطالعاتی در مالکیت شهرداری نمی باشد بنابراین صاحبان مشاغل ساکن در محدوده سهم قابل توجهی در مشارکت اقتصادی پروژه داشته و ساکنین سایر قسمت‌های شهر قم اعم از صاحبان مشاغل می توانند با توجه به روندهای و اختیارات قانونی که در ادامه توضیح داده می‌شود در پروژه مشارکت کنند.

۱-۲-۲-۱- هدایت سرمایه‌های کلان از طریق ایجاد سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی

شهر قم:

به منظور جذب و هدایت سرمایه‌گذاری مردمی به سمت پروژه‌های عمرانی شهری، شهرداری قم «سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم» و همچنین «دفاتر سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی مناطق» را با مأموریت «ارتقای کمی و کیفی و تسریع در اجرای طرح‌های عمرانی و اقتصادی که نیاز به سرمایه‌گذاری شهر قم دارد و یا اینکه با مشارکت سرمایه‌گذاران قابل احداث است» تأسیس می‌کند.

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم می‌تواند شعاری را به عنوان چشم‌انداز برای فعالیت‌های خود برگزیند که عبارتست از: می‌خواهیم به عنوان بازوی اجرایی شهرداری قم، شهر قم را به عنوان الگویی برای کشورهای مسلمان توسعه دهیم.

در این زمینه اهداف تأسیس سازمان و دفاتر سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی عبارتند از:

- استفاده از توان مدیریتی بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری در اجرای پروژه‌های مشارکتی شهر قم.
- شکل‌دهی سرمایه‌گذاری‌ها و مشارکت‌ها با رعایت کلیه اصول فنی و ارزش‌ها.
- تمرکز سرمایه‌گذاری‌ها و مشارکت‌های مردمی در یک سازمان تخصصی.
- نظارت بر اجرای پروژه‌های مشارکتی از دیدگاه کیفی، زمانی و مالی.
- ضابطه‌مند کردن پروژه‌های نتیجه تمام مشارکتی و اتمام آنها.
- ایجاد چابکی در فرآیندهای اجرایی.
- برون‌سپاری فعالیت‌ها.

در این مسیر با توجه به اهداف در نظر گرفته شده برای سازمان و دفاتر سرمایه‌گذاری و مشارکت مردمی، وظایف ذیل بر عهده این نهاد گذاشته شده است:

- ایجاد زمینه‌های لازم برای اجرای پروژه‌های عمرانی و اقتصادی که با مشارکت سرمایه‌گذاران انجام می‌شود و دارای توجیه اقتصادی و اجتماعی باشند.
- بررسی و مطالعات لازم برای شناخت پروژه‌های قابل مشارکت با شهروندان و سرمایه‌گذاران.
- تهیه و تأمین مصالح لازم برای اجرای پروژه‌ها.
- تهیه زمین و اموال غیر منقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره یا تملک از طریق دواير دولتی یا بخش خصوصی جهت اجرای پروژه‌ها.
- قبول مشاوره و نظارت در اجرای پروژه‌ها.
- سرمایه‌گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی در چارچوب اساسنامه.
- تأمین اعتبار از طریق اخذ وام یا مشارکت مدنی با بانک‌ها و سایر سازمان‌های تأمین کننده مالی داخلی و خارجی و یا پیش فروش مستحقات.
- واگذاری واحدها، ساختمان‌ها و تأسیسات احداثی متعلق به سازمان به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی)، اجاره به شرط تملیک یا امانی.

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم فعالیت‌های مشارکتی خود را بر حول سه محور اساسی سازماندهی کند که عبارتند از: «انجام پروژه‌های عمران شهری که منجر به حل معضلات شهری از قبیل ترافیک، آلودگی‌های شهری، مقابله با سوانح طبیعی و غیره می‌شود»، «مشارکت در ساخت و سازهای انتفاعی متقاضیان سرمایه‌گذاری مشترک با شهرداری با آورده‌های مشخص طرفین به صورت هدایت شده در پروژه‌هایی مانند مجتمع‌های اداری، تجاری، تفریحی، فرهنگی، ورزشی و مسکونی» و «اجرای پروژه‌های توجیه‌پذیر از طریق فروش اوراق قرضه، تأمین اعتبارات داخلی و خارجی و غیره در پروژه‌هایی مانند ساخت پایانه‌های شهری، مجتمع‌ها و ایستگاه‌ها»

با توجه به اهداف و وظایف بر شمرده شده سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم و دفاتر آن در شهرداری مناطق، نحوه کار بدین صورت است که شهرداری با اتکا به ارتباطاتی که با سرمایه‌گذاران دارد، پروژه‌های تعریف شده را به اطلاع ایشان می‌رساند و بخش خصوصی در صورت تمایل، آمادگی و ونحوه همکاری خود را اعلام می‌دارد.

نحوه عملکرد سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر قم می‌تواند به دو صورت باشد. در مورد اول ملک و پروانه ساختمانی توسط شرکت سرمایه‌گذاری معرفی می‌گردد و کار ساخت و ساز پروژه توسط بخش خصوصی صورت می‌پذیرد، ولی در مورد دوم زمین و طرح آن توسط سرمایه‌گذار تهیه می‌گردد که دریافت پروانه از شهرداری و عملیات ساخت و ساز آن بر عهده سازمان خواهد بود.

بر این پایه مسوولیت ارزیابی پروژه‌ها و توانایی سرمایه‌گذاران بر عهده معاونت اقتصادی سازمان و مسوولیت عقد قرارداد با مدیریت امور حقوقی و املاک خواهد بود که کنترل پژوهش و نظارت فنی و اخذ مجوزهای ساختمانی را نیز معاونت فنی و نظارت بر اجرای پروژه‌ها پیگیری خواهد کرد.

۱-۲-۳- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت شهرداری

سازمان توسعه شهر قم به عنوان مهمترین نهاد تهیه و اجرای طرحهای عمرانی شهری نقش مهمی در توسعه و عمران شهر قم را دارا می باشد. مهمترین اهداف این سازمان را می توان چنین پیشنهاد نمود:

اهداف کلان سازمان عبارتند از:

- عدالت اجتماعی: ایجاد فرصت‌های برابر رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت تحقق حقوق شهروندی.
 - امنیت: کاهش سطح آسیب پذیری‌های اجتماعی.
 - رفاه: بهبود شاخص‌های کیفی زندگی و محیط زیست انسانی
 - هم‌پوندی محور با فضاها و عملکرد شهری: ارتقای پویای محور در کل شهر با تنظیم روابط عملکردی فضاها.
 - احیای هویت محله‌ای: احیای نقش و هویت محله‌ای با به‌کارگیری اصول و مبانی طراحی ایرانی- اسلامی با ارایه چهره و سیمای زیبا و روح نواز.
 - افزایش ثروت شهری: تبدیل میراث شهری موجود به ثروت شهری قابل بهره برداری در جهت احیای حیات شهری.
- با توجه به اهداف مورد اشاره، سازمان توسعه شهر قم با تاکید بر این مساله که اجرای این پروژه یک امر پویا و متداوم است، به نمایندگی از شهرداری قم، متولی‌گری این امر را در محدوده قانونی شهر قم بر عهده گرفته است. به دیگر سخن اجرای این پروژه را یک جنبش دائمی می‌داند که باید همواره در جامعه صورت بگیرد. همچنین مفهوم اجرای پروژه نیز یک مفهوم پویاست که در هر برهه‌ای از زمان، معنای خاص پیدا می‌کند و تکامل می‌یابد.
- این پروژه شامل مطالعه جامعی از بخشهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و مطالعات کالبدی- فضایی و ارتباط آنها با یکدیگر برای دستیابی به اهداف توسعه پایدار شهری می باشد.
- خروجی برنامه جامع اجرای پروژه شامل موارد ذیل است:
- طبقه‌بندی طرح‌ها از لحاظ موضوع و برخورد نظری.
 - تعیین سیاست‌های اجرایی متناسب با هر محدوده و ناحیه با توجه به الزامات محیطی.
 - ساز و کار مناسب جهت نظارت.

- اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای برنامه‌ها.

- تدوین فهرست طرح‌های موضعی محرک توسعه.

همچنین آموزه‌های به دست آمده از تجربه‌های ناموفق اجرایی ایجاب می‌کند تا به منظور تحقق عملی امر اجرای پروژه‌های کلان، در اسناد فنی، روش‌های مدیریتی و موازین حقوقی مربوطه تجدید نظر صورت گیرد.

اطمینان‌بخشی و اعتمادسازی در طرح‌ها از اهمیت بالایی برخوردار است؛ زیرا جامعه مخاطب، به ویژه مردم، اعتماد لازم و اطمینان لازم از رفتار مدیریتی در کشور ندارند. لذا باید در طرح‌ها به مشارکت همه مراجع مربوطه که در این طرح باعث اطمینان‌بخشی و اعتمادسازی مردم بشود، توجه داشت. مشارکت‌پذیری بدین معناست که باید با تسهیل و هموار کردن مسیر، نقش مشارکت مردمی را در این فرآیند افزایش داد. در این صورت ضمن آنکه استفاده از فرصت موجود و اطمینان بخشی و اعتمادسازی، مشارکت آنها را در بخش‌های مختلف جلب شده است.

در نتیجه باید نقش سازمان را اعمال یک مدیریت یکپارچه، منسجم، هدفمند و هوشمند فرض کرد که ضمن بسترسازی مشارکت سایر نیروها در اجرای پروژه، بنا به مصلحت در برخی موارد خود نیز وارد امور اجرایی می‌شود. در این مسیر، سازمان چهار الگو را برای اجرای پروژه طراحی کرده است که عبارتند از الگوهای تولید طرح، تولید زمین، تولید سرمایه و تولید ساختمان.

در بحث تولید طرح، با توجه به پیشینه و ارزش‌های تاریخی و هویت فرهنگی و مناسب محله‌ای، یک ساختار جدید طراحی می‌شود. به عبارت دیگر با حفظ همه ویژگی‌ها و پیشینه‌ها، برای محدوده یک سازمان فضایی جدید طراحی می‌گردد. در این مسیر سازمان فضای جدید از شبکه‌های معابر و فضاهای عمومی کارآمد و کافی برخوردار است. شرط کافی این الگو نیز در راهبری طرح و نظارت فنی و جذب حمایت‌های مالی آن است. مقصود از راهبری طرح حمایت مردم و نهادهای مردمی مانند تعاونی‌ها جهت اجرای طرح است. همچنین در تولید طرح برای رونق گرفتن محور می‌توان از ابزار تزریق کاربری‌های جدید به محور نیز بهره برد.

الگوی دوم، الگوی تولید زمین با تملک است. در این زمینه طبعاً سازمان از دوجنبه مالی و اجرایی با تمهیدات انجام شده قدرت خرید همه زمین‌های طرح را دارد. از سوی دیگر به دلیل نداشتن قدرت خرید برای خانوارهایی که واحدهای مسکونی ایشان تملک شده و واحدهای نوساز به جای آن به ایشان واگذار می‌گردد، سازمان در صدد است تا با ارائه گزینه‌های متعدد با توجه توانایی و تمایل خانوارها، نگرانی‌های به وجود آمده را برطرف سازد.

ناگفته نماند که روش‌های گذشته در تولید زمین موجب نارضایتی مردم شده است. در حال حاضر سازمان توسعه شهر قم برای رفع این معضل و پرهیز از آوارگی ساکنان، قبل از تملک محدوده، ابتدای امر در زمین‌های خالی نزدیک همان مکان، زمینهایی را انتخاب و معوض به ساکنین داده شده است.

در مبحث تولید سرمایه به عنوان الگوی سوم با توجه به اینکه توان و نقدینگی سازمان محدود است، سازمان توسعه شهر قم در پی آن است که با استفاده از قابلیت‌ها و احیای منابع مالی مستتر و پنهان در شهر و همچنین با به جریان انداختن سرمایه‌های راکد و راهکارهای قانونی، نسبت به اجرای طرح اقدام ورزد. این مساله می‌تواند هم برای

سرمایه‌گذاران و هم برای سازمان انتفاعی باشد که البته اولویت با انتفاع مردم و سرمایه‌گذاران است. تولید ساختمان نیز الگوی دیگری است که هم اکنون با عنوان تولید صنعتی ساختمان مطرح است که متأسفانه در این زمینه اقدام جدی صورت نگرفته است و باید در این رابطه پشتوانه‌های حقوقی و قانونی لازم فراهم شود.

شهرداری با اجرای تعدادی از پروژه‌های محرک توسعه، ضمن تامین زیر ساخت‌ها و خدمات شهری لازم سعی دارد با تولید ارزش افزوده در محور، زمینه مشارکت مردم و سایر سرمایه‌گذاران را جهت اجرای پروژه فراهم سازد. باید به این نکته توجه داشت که سازمان در در اجرای پروژه، صرفاً به سود اقتصادی توجه ندارد. در این زمینه یکی از راهبردها و سیاست‌های کلان سازمان توسعه تحقق تراز صفر یعنی «نه سود و نه ضرر» است. علاوه بر این داشتن نگاه اقتصادی صرف در سیاست‌های کلان شهرداری به اجرای پروژه یک شکست بزرگ و فاجعه ملی است. لذا بزرگترین منفعت شهرداری در مقوله اجرای طرح ارتقای سطح زندگی ساکنین شهر قم، افزایش ارزش افزوده و تولید و توزیع عادلانه ثروت و سپس سود حاصل از اجرای پروژه می باشد.

سازمان توسعه شهر قم در الگوهای برشمرده شده همواره بر «عدالت اجتماعی» و «اقتصاد محور» به عنوان ضروریات و اولویت‌های اجرای طرح توجه داشته است. بر این پایه حضور کاربری‌های جدید تجاری، فرهنگی، ورزشی و اجتماعی، در کنار ساختمان‌های مسکونی نوساز، علاوه بر ایجاد رونق در محور می تواند اقتصاد شهر را شکوفا کند. در این زمینه بخش خصوصی برای مشارکت در اجرای پروژه های محور نیازمند انگیزه اقتصادی است که فراهم کردن بستر حضور بنگاه‌های اقتصادی در قالب مجتمع‌های فرهنگی و تجاری و مشابه آن این انگیزه را ایجاد می‌کنند.

به طور کلی یکی از مهم‌ترین علل رونق در اجرای این پروژه، وجود انگیزه‌های بالای اقتصادی است، لذا باید فرصت‌های مهم اقتصادی و تجاری به سمت اجرای پروژه سوق داده شود تا تحرک در اجرای طرح ایجاد شود. در این مسیر سازمان می تواند با ایجاد بنگاه‌های بزرگ اقتصادی زمینه را برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در اجرای طرح پیگیری کند.

از سیاست‌های دیگر سازمان توسعه شهر قم تاکید بر جذب بخش خصوصی از جمله بانک‌ها و سرمایه‌گذاران است. ضمن آنکه مبنای کار سازمان مبتنی بر تفکر اقتصادی، اجتماعی و مردمی است که آن هم نیازمند فراهم ساختن بستر لازم برای حضور همه مردم دارد. در این بین از دولت انتظار می‌رود که به صورت جدی و نه در حد محدود و مقطعی، بودجه‌های ویژه‌ای را به این امر اختصاص دهد تا اجرای پروژه به صورت عملی و نه شعاری صورت گیرد.

از سوی دیگر به دلیل بزرگی حجم کار از یک سو و پیچیدگی‌های فراوان، تاکنون طرح مشخصی که واجد همه ابعاد موضوع و تعیین نقش‌ها باشد، ارائه نشده است.

۱-۲-۴- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی

یکی از منابع تامین سرمایه در طرحهای شهری، استفاده از منابع سرمایه بین‌المللی است. به طور کلی تامین منابع مالی از خارج برای اجرای طرحهای سرمایه‌ای، به دو روش «وام» و «مشارکت در سرمایه‌گذاری» صورت می‌پذیرد. در روش‌های استقرایی، وام‌گیرنده مستقل از بازده و سود و منافع حاصل از اجرای طرح مورد نظر، بازپرداخت اصل و سود وام را تعهد و تضمین می‌کند. در این روش، سود و زیان طرح متعلق به وام‌گیرنده است و وام‌دهنده در ریسک‌های فنی، تجاری، مدیریتی، بازاریابی، تکمیل طرح، تغییر قیمت کالا و خدمات مربوط در بازار شریک نمی‌شود. وام مستقیم، اوراق قرضه ارزی، فاینانس و فاینانس خودگردان (با تعریف رایج در ایران) از جمله مصداق‌های «وام» هستند.

اما در روش‌های تامین منابع مالی مبتنی بر مشارکت در سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذار پس از بررسی و ارزیابی توجیه فنی اقتصادی طرح، تمام یا بخشی از منابع لازم برای اجرای آن طرح را تامین می‌کند. بر این اساس سرمایه‌گذار به نسبت سرمایه‌ای که برای اجرای طرح تامین و پرداخت می‌کند، بعد از تکمیل و راه‌اندازی طرح، در سود و منافع طرح مورد نظر شریک و سهام می‌شود و بالتبع ریسک‌های تجاری، فنی، مدیریتی، بازاریابی، تکمیل طرح و بازاریابی محصول را تقبل می‌کند.

سرمایه‌گذاری مستقیم (FDI)، مشارکت حقوقی، پذیره‌نویسی سهام برای تامین مالی شرکت سهامی عام، خرید سهام در بورس اوراق بهادار، انواع مشارکت‌های مدنی، بیع متقابل، ساخت بهره‌برداری انتقال (BOT، BOO، BOOT، BLT، BRT، LOT)، اجاره به شرط تملیک، ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری (Mutual Fund) از جمله مصداق روش «مشارکت در سرمایه‌گذاری» هستند و در عین تفاوت‌های فنی و مالی و حقوقی، در اصول مربوط به طبقه‌بندی خود مشترک هستند.

نظر به حساسیت‌هایی که در زمینه به‌کارگیری سرمایه‌های خارجی در کشور وجود دارد، قانون اساسی در ماده ۸۰ تا ۸۲، دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و موسسات در امور تجاری و صنعتی و کشاورزی و معادن و خدمات را به خارجیان مطلقاً ممنوع و گرفتن و دادن وام یا کمک‌های بدون عوض داخلی و خارجی از طرف دولت و استخدام کارشناسان خارجی از طرف دولت را منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی دانسته است.

اما قانون «تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی» که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، با لحاظ کردن حساسیت‌های موجود، سعی بر آن داشت تا با تضمین، حمایت و تشویق، زمینه را برای جذب سرمایه‌های خارجی تسهیل کند. در این مسیر این مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شد تا این مجمع در مورد ایرادات قانون اساسی وارده از سوی شورای نگهبان تصمیم‌گیری کند. در نهایت مجمع در تاریخ ۱۳۸۱/۳/۴ با اندکی تغییر مصوبه مجلس را تایید کرد و این قانون معیار عمل جلب سرمایه‌های خارجی در کشور قرار گرفت.

قانون «تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی» (مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام)، سرمایه‌گذار خارجی را شخص حقیقی یا حقوقی غیرایرانی و یا ایرانی می‌شناسد که با استفاده از سرمایه با منشأ خارجی، مجوز سرمایه‌گذاری را اخذ کرده باشد. این قانون انواع سرمایه اعم از نقدی و یا غیرنقدی را که توسط سرمایه‌گذار خارجی به کشور وارد می‌شود، به عنوان سرمایه خارجی معرفی کرده است.

در این زمینه به موجب ماده ۳ قانون «تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی» سرمایه خارجی‌ای قابل پذیرش و مشمول حمایت هستند که اولاً در زمینه‌هایی به فعالیت بپردازند که فعالیت بخش خصوصی در آن مجاز باشد و ثانیاً در کلیه بخش‌ها در چارچوب روش‌های «مشارکت مدنی» یا «تامین مالی پروژه‌ای» (Project Financing) یا فاینانس، «بیع متقابل» (Buy Back) و «ساخت، بهره‌برداری و واگذاری» (BOT) به کار گرفته شوند. بر اساس این ماده از قانون، می‌باید برگشت سرمایه و منافع حاصله صرفاً از عملکرد اقتصادی طرح مورد سرمایه‌گذاری ناشی شود و متکی به تضمین دولت یا بانک‌ها و یا شرکت‌های دولتی نباشد.

در اینجا مقصود از روش «مشارکت مدنی» یا «فاینانس»، گرفتن وام از بانک‌های خارجی و پرداخت اصل و بهره وام از فروش محصولات تولیدی است که این روش از سال ۱۳۶۸ تاکنون در جذب سرمایه‌های خارجی کشور به کار می‌رود. به طور خلاصه قراردادهای فاینانس بدین مفهوم هستند که یک بانک یا موسسه تجاری خارجی وامی را به منظور عملیات معینی به کشور و یا شرکت مشخصی پرداخت می‌کند. در واقع در این شیوه سرمایه‌گذار کنترلی روی هزینه کردن وام ندارد و لذا تعهدی نیز برای به ثمر نشستن طرح ندارد و در سررسیدهای تعیین شده، اصل و فرع آن را از طرف قرارداد و یا بانک تضمین‌کننده قرارداد دریافت می‌کند.

به طور کلی تامین مالی از منابع بین‌المللی به شیوه فاینانس در دو حالت کلی امکان‌پذیر است. در حالت اول که تامین مالی شرکتی (Corporate Finance) نام دارد، تامین مالی با تعهد کامل بوده و بازپرداخت تعهدات مالی پروژه از طریق کلیه دارایی‌های شرکت میسر است. اما در شیوه تامین مالی پروژه (Project Finance)، تامین مالی با تعهد محدود و یا بدون تعهد محسوب می‌شود و منبع بازپرداخت تعهدات پروژه، درآمد حاصل از فروش تولیدات و سرمایه‌های مربوط به طرح خواهد بود. لذا این حالت مقبولیت بیشتری برای دستگاه‌های اجرایی دارد. در هر صورت روش فاینانس یک روش کوتاه مدت انتقال سرمایه به کشور است، زیرا پس از فرارسیدن موعد بازپرداخت وام، می‌باید اصل سرمایه به همراه سود آن برگشت داده شود.

روش دیگر سرمایه‌گذاری خارجی به این صورت است که سرمایه‌گذار خارجی، سرمایه و سود خود را از برداشت بخشی از محصول تولیدی طرح‌های سرمایه‌گذاری شده تامین می‌کند. این روش سرمایه‌گذاری خارجی که «بیع متقابل» خوانده می‌شود، از سال ۱۳۷۴ در تنظیم قراردادهای خارجی کشور استفاده شده است. عملیات قراردادهای بیع متقابل بدین ترتیب هستند که شرکت خارجی به عنوان مجری یا پیمانکار، اجرای طرح را بر عهده می‌گیرد و علاوه بر نصب، راه‌اندازی و بهره‌برداری، هزینه و تامین کلیه تاسیسات و ماشین‌آلات و کالاهای سرمایه‌ای را تقبل می‌کند. متعاقب خاتمه قرارداد و تحویل آن به کارفرما، کل مخارج قرارداد اعم از سود پیمانکار از محل درآمد طرح تسویه می‌گردد.

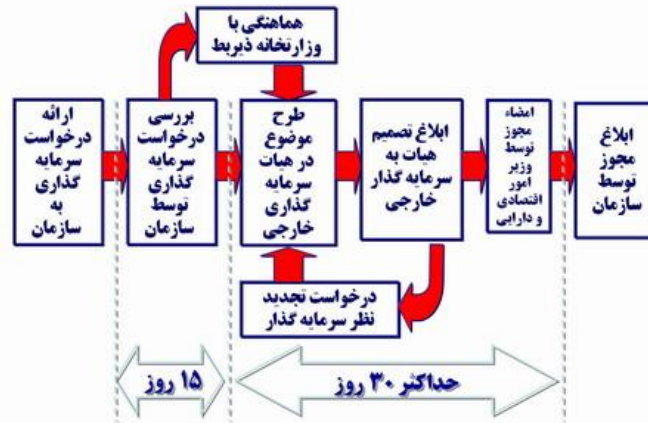
روش سوم که طی سال‌های اخیر از آن تنظیم قراردادهای خارجی کشور بهره‌گرفته شده است، روش «ساخت، بهره‌برداری و واگذاری» نام دارد. در این روش سرمایه‌گذار خارجی و کشوری که سرمایه‌گذاری در آنجا صورت می‌گیرد، در مالکیت طرح شریک می‌شوند. در این مسیر روش‌های «ساخت، بهره‌برداری و واگذاری» (BOT) نیز خود به انواع مختلفی تقسیم می‌شود که به طور نمونه می‌توان به انواع مختلف روش‌های «ساخت، تملیک، بهره‌برداری و انتقال» (BOOT)، «ساخت، تملیک و بهره‌برداری»، «ساخت، اجاره و انتقال» (BLT)، «بازسازی، بهره‌برداری و انتقال» (ROT) و نظایر آنها اشاره کرد.

«ساخت، بهره‌برداری و واگذاری» به معنای اجرای یک طرح اقتصادی، توسط سرمایه‌گذار و سپس بهره‌برداری از آن و وصول سرمایه و سود آن از محل درآمد و عواید این طرح و بعد از آن واگذاری طرح به دولت، پس از مدت توافق شده است. در روش «BOT» به دلیل قبول ریسک سرمایه‌گذاری و ریسک‌های تجاری و مدیریتی و بازرگانی و بازاریابی، نرخ سود تعیین‌شده برای بازگشت اصل سرمایه و سود آن به سرمایه‌گذار، از نرخ وام‌های ماخوذه با تضمین پرداخت اقساط بالاتر است.

گونه‌ای دیگر از سرمایه‌گذاری خارجی با عنوان «اعتبار اسنادی نسیه یا مدت دار» (یوزانس یا Usance) وجود دارد که با علامت اختصاری LC شناخته می‌شود. یوزانس اعتباری است که وجه اعتبار بلافاصله پس از ارائه اسناد از سوی ذی‌نفع پرداخت نمی‌شود، بلکه پرداخت وجه آن بعد از مدت تعیین شده صورت می‌گیرد و در واقع فروشنده به خریدار مهلت می‌دهد که بهای کالا را پس از دریافت و فروش آن بپردازد. معامله یوزانس معمولاً در کشورهایی انجام می‌گیرد که کمبود ارز دارند و سابقه آن در کشور ایران به سال ۱۳۶۸ باز می‌گردد. نظر به اینکه روش یوزانس در پروژه‌های عمران شهری به دلیل مشروط بودن آن به خرید کالا کمتر کاربرد دارد، در این مبحث مورد بررسی قرار نخواهد گرفت.

نظر به اینکه بر اساس اصل ۸۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، «گرفتن و دادن وام یا کمک‌های بدون عوض داخلی و خارجی از طرف دولت باید با تصویب مجلس شورای اسلامی باشد»، ماده ۴ قانون «تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی» نیز سرمایه‌گذاری دولت یا دولت‌های خارجی در جمهوری اسلامی ایران را حسب مورد منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی دانسته است؛ ضمن اینکه سرمایه‌گذاری شرکت‌های دولتی خارجی، در حکم سرمایه‌گذاری خصوصی تلقی خواهند شد.

در این زمینه مجوز سرمایه‌گذاری پس از تصویب هیات سرمایه‌گذاری خارجی، با تایید و امضای وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می‌گردد. بر پایه ماده ۶ این قانون، هیات سرمایه‌گذاری خارجی به ریاست معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی به عنوان رییس کل سازمان سرمایه‌گذاری خارجی برگزار می‌شود و از معاون وزیر امور خارجه، معاون رییس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، معاون رییس کل بانک مرکزی و حسب مورد، معاونان وزارتخانه‌های ذی‌ربط تشکیل می‌گردد. در این زمینه تصویر شماره یک، روند اعطای مجوز سرمایه‌گذاری خارجی را نشان می‌دهد:



تصویر شماره ۵-۱- روند اعطای مجوز سرمایه‌گذاری خارجی در ایران

ماخذ: پایگاه اینترنتی سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

همان‌گونه که گفته شد، قانون تنها برخی از شیوه‌های سرمایه‌گذاری خارجی را مشمول حمایت می‌داند. در این مسیر ماده ۳ «آیین نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی» که توسط هیات دولت به تصویب رسیده است، سرمایه‌گذاری خارجی به شیوه «سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی» (Foreign Direct Investment) با عنوان اختصاری (FDI) و در چارچوب ترتیبات قراردادی شامل «انواع روش‌های ساخت، بهره‌برداری و واگذاری»، «بیع تقابل» و «مشارکت مدنی» را مشمول حمایت و تشویق می‌داند.

به بیان دیگر قانون ایران، هر نوع سرمایه‌گذاری را که در آن سرمایه‌گذار خارجی مایل یا واجد شرایط لازم برای داشتن سهمی از سرمایه و مالکیت شرکت مشترک نباشد و «سرمایه‌گذاری غیرمستقیم» شناخته شود، به رغم تضمین، مشمول تشویق و حمایت نمی‌داند. در اینگونه سرمایه‌گذاری‌ها که عمدتاً تحت نام «سرمایه‌گذاری پرتفوی خارجی» (Foreign Portfolio Investment با عنوان اختصاری FPI) شناخته می‌شوند، سرمایه‌گذار نقشی در اداره واحد تولیدی بر عهده نمی‌گیرد و عمدتاً سرمایه‌گذاری به صورت خرید اوراق قرضه و سهام شرکت در معاملات بورس و قبوض سپرده در بانک‌های خارجی است.

بر اساس قانون و آیین نامه‌های اجرایی مربوطه، دولت برای تامین شرایط مناسب و اطمینان بخشی به سرمایه‌گذاری خارجی، فارغ از شیوه سرمایه‌گذاری، سه نوع تضمین به آنان ارائه می‌کند:

اول: تضمین حکومتی دولت مبنی بر عدم مصادره، ملی شدن و سلب مالکیت از واحد مربوطه برای سرمایه‌گذاری خارجی و تضمین پرداخت غرامت مناسب در صورت وقوع. قابل ذکر است که تضمین پرداخت غرامت، به نوبه خود، اطمینان مجدد و مضاعف از عدم اقدام به سلب مالکیت است.

دوم: تضمین عدم اقدام دولت در امور مدیریتی و داخلی آن واحد به نوعی که انجام تعهدات مالی شرکت را تحت تاثیر قرار دهد و همچنین اجازه صدور کالای تولید شده به خارج از کشور و همچنین تضمین مجوز صدور محصول و انتقال منابع حاصل، اعم از اصل و سود سرمایه‌گذاری، برای سرمایه‌گذاری خارجی.

سوم: در مواردی که سرمایه‌گذار نسبت به اجرای طرحی که کالا یا خدمات تولیدی آن، به دلایل قانونی، یا ویژگی‌های ذاتی آن محصول باید انحصاراً توسط دولت خریداری شود، دولت تضمین می‌کند که در صورت به ثمر رسیدن طرح و توفیق سرمایه‌گذار به تولید محصول، (کالا یا خدمات) حاصل از سرمایه‌گذاری را به شرط تولید، از سرمایه‌گذار خریداری کند. همچنین میزان کالا یا خدمات تضمین‌شده و فرمول تعیین بهای آن، در مذاکرات فنی اولیه، و قبل از شروع سرمایه‌گذاری تعیین و توافق می‌شود و سپس برای تولید آن حجم کالا یا خدمت با تضمین‌های فوق‌الذکر اقدام می‌گردد.

همان‌گونه که گفته شد، برای سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در بخش خصوصی تنها مجوز سازمان سرمایه‌گذاری خارجی (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران) کفایت می‌کند، لیکن آن دسته از سرمایه‌گذاران خارجی که تمایل به مشارکت در طرح‌های ملی (دولتی) داشته باشند، بر اساس اصل ۸۰ قانون اساسی و ماده ۴ قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی باید از مجلس شورای اسلامی نیز اجازه بگیرند.

در این مسیر برای آن دسته از طرح‌های عمران شهری که تامین سرمایه خارجی آن بر عهده دولت باشد، این مساله اولاً باید در بودجه سالانه درج شده باشد و ثانیاً هنگامی که دولت موفق به جذب سرمایه خارجی برای هزینه در طرح مزبور شد، مسوولیت تخصیص و تقسیم آن بر عهده «شورای اقتصاد» خواهد بود. برای استفاده از این تسهیلات مانند فاینانس، می‌باید طرح مورد نظر به تصویب شورای شهر برسد تا این طرح از طریق معاونت عمرانی استانداری به وزارت کشور و از این وزارتخانه به عنوان پیشنهاد به شورای اقتصاد ارسال گردد.

۱-۲-۵- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت بانک‌ها

یکی از مهمترین منابع مالی در تامین سرمایه اجرای طرح‌ها و پروژه‌ها استفاده از تسهیلات بانکی است. در این مسیر با توجه به قانون عملیات بانکی بدون ربا، استفاده از تسهیلات بانکی برای طرح‌های عمرانی شهری تنها در قالب عقود اسلامی مشارکت مدنی و مشارکت مستقیم امکان‌پذیر است. با توجه به آئین‌نامه‌های داخلی بانک مرکزی، بانک‌های خصوصی قابلیت ارائه تسهیلات در قالب هر دو عقد را دارند، ولیکن بانک‌های دولتی صرفاً به طریق مشارکت مدنی قادر به پرداخت تسهیلات به طرح‌های عمرانی شهری هستند.

بر اساس مصوبه جلسه یک‌هزار و چهاردهم شورای پول و اعتبار، تسهیلات بانکی تعلق گرفته به طرح‌های عمرانی شهری سقف معینی ندارد و وام پرداختی صرفاً بستگی به مصوبه هیات مدیره هر بانک خواهد داشت. ذیلاً به تفصیل مکانیسم تامین منابع مالی بانکی از طریق دو عقد مشارکت مدنی و مشارکت مستقیم مورد بررسی قرار می‌گیرد:

• مشارکت مدنی

بر اساس قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک‌های دولتی و خصوصی مجازند در قالب عقد مشارکت مدنی (موضوع ماده ۱۸)، سرمایه مورد نیاز شهرداری‌ها برای اجرای طرح‌های عمرانی را در اختیار ایشان قرار دهند. در این زمینه در

ماده یک قانون عملیات بانکی بدون ربا تصریح شده است که اعطای تسهیلات توسط بانک‌ها باید به ترتیبی صورت گیرد که از بازگشت تسهیلات اطمینان حاصل شود.

بر این اساس شهرداری‌های می‌باید درخواست خود را به شورای شهر قم ارسال کنند و در آنجا به تصویب برسد. در ادامه این فرآیند، علاوه بر شورای شهر قم، معاونت عمرانی استانداری قم نیز باید با این طرح موافقت کند تا درخواست وام قابلیت طرح در هیات مدیره بانک را داشته باشد. گفتنی است این درخواست صرفاً از طریق استانداری قابل وصول است.

در این زمینه از میان بانک‌های دولتی، به طور عرفی بیشتر بانک ملی و ملت هستند که منابع مورد نیاز شهرداری‌ها را تامین می‌کنند. بدین منظور مطابق عرف بانکی مقادیری تحت عنوان وجوه اداره شده نزد بانک عامل می‌سپارند که این وجه به اصطلاح بلوکه می‌شود و بانک عامل با توجه به میزان این وجوه اداره شده، تا چندین برابر آن به اعطای تسهیلات می‌پردازد. در این شیوه بازپرداخت وام کاملاً بر عهده شهرداری خواهد بود و بدین منظور شهرداری‌ها موظفند وثایق معتبر نزد بانک عامل بسپارند.

در این میان یکی از مهمترین شرایط پرداخت تسهیلات به شیوه مشارکت مدنی، آن است که بر اساس قانون، بانک‌ها صرفاً می‌توانند بخشی از منابع سرمایه را تامین کنند. بنابراین ضروری است که شهرداری بخش دیگر منابع را از منابع داخلی خود و یا به شیوه‌های دیگر تامین کند.

طریقه دیگر استفاده از تسهیلات بانکی در قالب مشارکت مدنی آن است که شهرداری بدون نیاز به سپردن وجوه اداره شده، درخواستی را تنظیم کند که بر اساس آن تسهیلات پرداخت شده از سوی بانک در قالب مشارکت مدنی، به فروش اقساطی تبدیل گردد. بدین منظور هم باید درخواست از طریق شهرداری قم به شورای شهر ارسال گردد و پس از تایید این درخواست توسط شورای شهر و معاونت عمرانی استانداری قم، از طریق استانداری به بانک عامل ارسال گردد.

بر این اساس شهرداری می‌تواند پس از اتمام طرح و واگذاری آن به اشخاص، ایشان را به بانک عامل معرفی کند تا شرایط انتقال وام از شهرداری به ایشان مهیا گردد. لذا پس از انتقال وام به اشخاص، بازپرداخت آن بر عهده ایشان خواهد بود؛ با این تفاوت که همچنان مسوولیت سپردن وثیقه نزد بانک بر عهده شهرداری است.

نرخ سود این تسهیلات معمولاً در قالب تسهیلات پرداختی مسکن یعنی ۱۴ درصد محاسبه می‌شود و مدت بازپرداخت آن یک سال است که تا ۳ سال در هیات مدیره بانک قابلیت تمدید دارد و برای تمدید بیشتر آن به مجوز بانک مرکزی نیاز است. با توجه به این روند، عملاً پرداخت تسهیلات در قالب عقد مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی، صرفاً برای طرح‌های ساخت واحد مسکونی امکان‌پذیر است.

• مشارکت مستقیم

با توجه به مواد ۲۸ تا ۳۳ از قانون عملیات بانکی بدون ربا، مشارکت مستقیم بانک‌ها اعم از خصوصی و دولتی در طرح‌های عمرانی (به منظور تامین سرمایه لازم جهت اجرای طرح‌های تولیدی و طرح‌های عمرانی انتفاعی توسط

بانک‌ها، موضوع ماده ۲۸ قانون عملیات بانکی بدون ربا)، صرفاً با تشکیل شرکت سهامی به صورت مستقل از بانک امکان‌پذیر است.

بر این اساس شهرداری برای اخذ این‌گونه تسهیلات می‌باید نسبت به تاسیس شرکت سهامی با شراکت بانک عامل مبادرت ورزد. لیکن با توجه به این مساله که چنین شرکت‌هایی، تازه تاسیس محسوب می‌شوند و بر اساس بخشنامه‌های داخلی بانک مرکزی، بانک‌های دولتی از ارائه تسهیلات به شرکت‌های در حال تاسیس و یا افزایش سرمایه داده منع شده‌اند، بنابراین عملاً مشارکت مستقیم برای بانک‌های دولتی منتفی است؛ مگر آنکه یک بانک خصوصی حاضر به مشارکت مستقیم باشد که این مساله نیز مشروط به بازدهی اقتصادی طرح و انتفاعی بودن آن است.

بانک‌های خصوصی نیز برای مشارکت مستقیم در چنین طرح‌هایی اولاً بر اساس ماده ۲۹ قانون عملیات بانکی بدون ربا، موظفند شرط میزان حداقل ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری (نسبت سرمایه بانک به کل منابع لازم برای اجرای طرح تا مرحله بهره‌برداری) را رعایت کنند. همچنین بر اساس تبصره این ماده، باید صد درصد سرمایه‌گذاری ثابت برای اجرای این‌گونه طرح‌ها از محل منابع مالی بلندمدت (اعم از سرمایه و یا سایر منابع) تامین شود.

۱-۲-۶- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت عام از طریق اوراق مشارکت

شهرداری قم می‌تواند از طریق سازمان تأسیس شده نسبت به فروش اوراق مشارکت جهت تأمین بخشی از منابع مالی طرح اقداماتی را انجام دهد.

۱-۲-۷- بررسی ملاحظات و شیوه مشارکت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور به عنوان بازوی اجرایی وزارت کشور به عنوان یکی از نهادهای ذی‌مدخل و متولی در اجرای طرح‌های عمرانی شناخته می‌شود. در ماده ۱ اساسنامه این سازمان که جلسه مورخ ۱۳۶۵/۵/۸ هیات وزیران به تصویب دولت و در تاریخ ۶۵/۱۲/۲۸ به تایید رئیس سازمان اموراداری و استخدامی وقت رسید، زمینه برای تشکیل سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور فراهم شد. این مصوبه در اجرای مفاد ماده ۶۲ قانون شهرداری‌ها و به منظور ایجاد هماهنگی در امور شهرداری‌ها و آموزش کارکنان شهرداری‌ها و همچنین هدایت و نظارت بر فعالیتهای شهرداری‌ها و اجرای وظایفی که قانوناً در این رابطه به عهده وزارت کشور گذاشته شده، صورت گرفته است.

اما با وجود تصویب اساسنامه سازمان شهرداری‌های کشور، چنین سازمانی تاسیس نشد، ولی منابع مالی آن در اختیار معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور قرار گرفت و عمده اعتبارات صرف خرید ماشین آلات، تجهیزات

و قطعات و لوازم یدکی مورد نیاز شهرداری‌های کشور شد تا اینکه در سال ۱۳۷۶، مدیران وزارت کشور بر آن شدند تا سازمان شهرداری‌های کشور را تاسیس کنند که این امر محقق شد.

در ماده ۵ اساسنامه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، هدف از تاسیس این سازمان «هدایت و نظارت بر فعالیت‌های شهرداری‌ها در حدود وظایف محوله به وزارت کشور و پشتیبانی‌های مالی، فنی، اجرائی و مدیریتی از شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته به آنها در زمینه‌های مختلف، باحداکثر استفاده از امکانات موجود در چارچوب سیاست‌های دولت» عنوان شده است. همچنین در بند ۱۳ ماده ۶ این اساسنامه، در مورد وظایف و حدود عملیات سازمان از «انجام کلیه تکالیف و وظایفی که در قالب موضوعات این اساسنامه طبق قوانین و مقررات در امور شهرداری‌ها به وزارت کشور محول شده یا خواهد شد» سخن به میان آمده است.

در حال حاضر ریاست سازمان بر عهده معاون هماهنگی امور عمرانی وزیر کشور است. بر اساس ماده ۱۲ اساسنامه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، رئیس سازمان در برابر وزیر کشور مسوول است و به عنوان بالاترین مرجع سازمان در حدود قوانین و مقررات موضوعه و مفاد اساسنامه وظایف و اختیارات را دارا خواهد بود. یکی از وظایف رییس سازمان بر اساس ماده مزبور، تهیه برنامه پنج‌ساله سازمان و اجرای آن پس از بررسی و تصویب در اجلاس شورای سازمان و تایید وزیر کشور است. در این زمینه اهداف پنج‌ساله سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور مندرج در برنامه سازمان برای سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ عبارتند از:

- هدایت نظام جامع برنامه‌ریزی شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در جهت توسعه پایدار شهری و روستایی.
- تحقق مدیریت خوب محلی در شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.
- تحقق مدیریت واحد شهری و روستایی.
- تقویت جایگاه و عملکرد شهرها و کانون‌های رشد روستایی در نظام سکونتگاهی بر اساس ضوابط ملی آمایش سرزمین.
- ارتقای کیفیت و بهبود شاخص‌های خدمات عمران شهری و روستایی.
- بهبود عبور و مرور شهری و روستایی.
- ایجاد و تقویت جایگاه مدیریت بحران در شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.
- ارتقای جایگاه آموزش، پژوهش و فن‌آوری اطلاعات در عرصه مدیریت شهری و روستایی.
- ارتقای کیفیت و بهبود سرمایه انسانی شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.

علاوه بر «دفتر عمران و توسعه شهری»، دفتر «بودجه و طرح‌های اقتصادی» به عنوان زیرمجموعه معاونت برنامه‌ریزی و توسعه سازمان نیز از حیث تخصیص اعتبارات و تسهیلات جهت اجرای پروژه‌ها، مسوولیت بر عهده گرفته است. این دفتر مسوولیت توزیع آن دسته از اعتباراتی را بر عهده دارد که در قانون «اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه‌دهندگان خدمات و

کالاهای وارداتی» (معروف به تجمیع عوارض مصوب اواخر سال ۱۳۸۱) وظیفه توزیع آن بر عهده سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور به نمایندگی از وزارت کشور گذاشته شده است.

همچنین در حال حاضر دفتر بودجه و طرح‌های اقتصادی، مسوولیت تهیه «برنامه عملیات نوسازی و عمران» شهرها را نیز بر عهده گرفته است. ذیلاً دو مسوولیت تهیه برنامه عملیات نوسازی و عمران و تخصیص اعتبارات و تسهیلات دفتر بودجه و طرح‌های اقتصادی مورد بررسی قرار می‌گیرد:

الف- تهیه برنامه عملیات نوسازی و عمران شهرها:

برنامه‌های عملیات نوسازی و عمران شهرها برنامه‌های میان‌مدت (پنج‌ساله) است که به شیوه برنامه‌ریزی استراتژیک تدوین می‌گردد. این برنامه‌ها با توجه به تحلیل ضعف‌ها و قوت‌های موجود در عملکرد شهرهای مزبور و فرصت‌ها و تهدیدها بر سر راه توسعه آینده، مجموعه‌ای از راهبردها (استراتژی)، سیاست‌های اجرایی و راهکارها (عملیات) جهت توسعه شهری ارائه می‌دارد. به طور کلی فرآیند تهیه و اجرای برنامه جهت نوسازی و توسعه شهر در شهرداری‌ها از سابقه طولانی برخوردار نیست و این در حالیست که قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷، شهرداری‌های مشمول ماده ۲ قانون مزبور را موظف به تدوین این برنامه کرده است.

در این مسیر در سال ۱۳۷۹ دفتر برنامه‌ریزی عمرانی وزارت کشور، دستورالعمل مربوطه را تهیه و به شهرداری‌ها ابلاغ کرد. پس از تشکیل سازمان شهرداری‌ها و انتقال وظایف دفتر فوق به این سازمان، مسوولیت پیگیری این امر به دفتر بودجه و طرح‌های اقتصادی واگذار و بدین ترتیب طی سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۴، وظیفه مزبور با جدیت پیگیری و در قالب پیشنهاد تشکیل «شورا و کمیته بررسی برنامه میان‌مدت»، تشکیل «کمیته اصلاح و بازنگری برنامه‌میان مدت» و همچنین تشکیل «کمیته نظارت و هدایت شهرداری‌ها در امر برنامه‌ریزی» ارائه شد.

بر این اساس تا پایان سال ۱۳۸۳ تعداد ۲۶۷ شهر دارای برنامه و تعداد ۱۷۰ شهر در حال تهیه برنامه بوده که البته با توجه به دانش پایین موجود در کشور در زمینه تهیه طرح‌های مشابه، می‌توان گفت برنامه‌های تهیه شده از عمق کارشناسی و دقت لازم برخوردار نبوده‌اند. یکی از انتظاراتی که از برنامه‌های عملیات عمران شهرها می‌رود، ارائه راهبردها، سیاست‌ها و راهکارهای مواجهه با طرح‌هاست و طبعاً این برنامه‌ها باید پیشنهادهای صریحی به منظور اجرای پروژه‌ها داشته باشند.

در این زمینه با توجه به ضرورت بازنگری در دستورالعمل اولیه، دفتر بودجه و طرح‌های اقتصادی، اقدامات اجرایی لازم را صورت داده و پس از تشکیل جلسات کارگروه تخصصی، متن جدید دستورالعمل تهیه برنامه میان‌مدت شهرداری‌ها را بر اساس نسخه پیشین آماده کرده است که در آینده نزدیک به شهرداری‌های کشور ابلاغ خواهد شد. لازم به ذکر است اعتبارات در نظر گرفته شده برای این امر از سال ۱۳۸۴ تاکنون به دو صورت متمرکز و غیر متمرکز است که اعتبارات متمرکز به شهرهای با جمعیت بالای پانصد هزار نفر و کلیه شهرهای مراکز استان اختصاص می‌یابد و اعتبارات غیر متمرکز به صورت استانی بین سایر شهرهای واجد شرایط توزیع می‌گردد.

ب- تخصیص اعتبارات و تسهیلات:

منابع تحت اختیار سازمان شهرداری‌ها به طور عمده به دو بخش «تسهیلات و اعتبارات» تقسیم می‌شود که محل تامین همه این وجوه، آن بخش از عوارضی است که براساس قانون «اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی» (مصطلح به قانون تجمیع عوارض) در قالب بند ۴ تحت عنوان «توزیع اعتبارات وجوه متمرکز»، برای شهرداری‌ها در نظر گرفته می‌شود.

قانون تجمیع عوارض که در اواخر سال ۱۳۸۱ تصویب رسید، سازمان را موظف به توزیع کلیه وجوه مزبور میان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور مطابق نسبت‌های مقرر در قانون و متعاقباً نظارت بر نحوه عملکرد هزینه این وجوه کرده است. بر این اساس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور بر اساس قانون باید عوارض جمع‌شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی را در پایان هر ماه به حساب شهرداری‌ها و دهیاری‌ها واریز کند. در این زمینه سرفصل‌های اعتباری شهرداری‌ها که مشمول نسبت‌های مقرر در قانون هستند، عبارتند از:

- سرفصل اول: کمک به بهبود سیستم حمل و نقل عمومی و مرور و مرور درون‌شهری.
- سرفصل دوم: کمک به اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری
- سرفصل سوم: تجهیز شهرداری‌ها به ماشین‌آلات عمرانی، خدماتی، رایانه‌ای و غیره.
- سرفصل چهارم: پرداخت وام برای اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی درآمدزا.
- سرفصل پنجم: کمک به عمران شهرهای بندری و مرزی مبادی وصول عوارض گمرکی
- سرفصل ششم: کمک به بودجه شهرداری‌های کشور.
- سرفصل هفتم: آموزش و اصلاح ساختار تشکیلاتی و توسعه منابع انسانی شهرداری‌ها.
- سرفصل هشتم: کمک به اجرای طرح‌های خدمات شهری از قبیل بازیافت و دفن بهداشتی زباله.
- سرفصل نهم: کمک به طرح‌های پژوهشی و مطالعاتی.

بر اساس دستورالعمل اجرایی توزیع اعتبارات متمرکز شهرداری‌های کشور موضوع تصویب‌نامه‌های مورخ ۱۳۸۲/۴/۹ و ۱۳۸۳/۹/۲ هیات وزیران، اعتبارات تجمیع‌شده موضوع تبصره ۱ ماده ۶ قانون تجمیع عوارض (عوارض سوخت، سیگار و شماره‌گذاری خودرو) به همه سرفصل‌های نه‌گانه به جز سرفصل سوم یعنی «تجهیز شهرداری‌ها به ماشین‌آلات عمرانی، خدماتی و رایانه‌ای» و همچنین اعتبارات تجمیع‌شده موضوع تبصره ۳ ماده ۶ قانون تجمیع عوارض (دوازده در هزار حقوق گمرکی کالاهای وارداتی) به همه موارد نه‌گانه به جز سرفصل سوم یعنی «تجهیز شهرداری‌ها به ماشین‌آلات عمرانی، خدماتی و رایانه‌ای» و سرفصل چهارم یعنی «پرداخت وام برای اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی درآمدزا» تعلق می‌گیرد.

تاکنون رویه کار سازمان بدین صورت بوده که از اعتبارات جمع‌شده موضوع تبصره ۱ ماده ۶ قانون جمع‌عوارض، ۲۰ درصد به دهرداری‌ها، ۶۵ درصد به شهرها و ۱۵ درصد به کلانشهرها اختصاص داده است. همچنین از اعتبارات جمع‌شده موضوع تبصره ۳ ماده ۶ قانون، ۳۰ درصد به دهرداری‌ها و ۷۰ درصد به شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد که سهم کلانشهرها از این ۷۰ درصد، حدود ۱۵ درصد بوده است. در این زمینه اعتباراتی که به شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد به سه بخش سهم مستقیم شهرداری‌ها از قانون جمع‌عوارض، اعتبارات ویژه هدایی و تسهیلات تقسیم می‌شود که ذیلاً به مکانیسم پرداخت آن توسط دفتر بودجه و طرح‌های اقتصادی اشاره خواهد شد:

۱- ب- پرداخت وجوه مستقیم به شهرداری‌ها:

این وجوه شامل سهم مستقیم شهرداری‌ها از اعتبارات جمع‌شده نزد وزارت امور اقتصادی و دارایی بر اساس قانون جمع‌عوارض است که مستقیماً به حساب ایشان واریز می‌شود و شهرداری‌ها براساس معیارهای درون سازمانی خویش یعنی در قالب بودجه‌های سالیانه شهرداری، آنرا به سایر پروژه‌ها و از جمله طرح‌های عمرانی اختصاص می‌دهند. لذا می‌توان گفت که سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در چگونگی تخصیص این اعتبارات در درون شهرداری‌ها اعمال نظر نمی‌کند. بنابراین در واقع این بخش از نظر هویتی همان منابع سالیانه شهرداری‌ها محسوب می‌شود؛ با این تفاوت که محل تامین آن درآمدهای از اعتبارات جمع‌شده نزد وزارت امور اقتصادی و دارایی بوده است.

۲- ب- اعتبارات ویژه هدایی:

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در مسیر تحقق اهداف سازمانی خویش، از محل اعتبارات جمع‌شده نزد وزارت امور اقتصادی و دارایی و اعتباراتی که از طریق بودجه سالیانه از دولت دریافت می‌دارد، به طرح‌های خاصی که از سوی شهرداری‌های کشور و عمدتاً شهرداری‌های شهرهای کوچک برای طرح‌های عمرانی به سازمان ارائه می‌شود، اعتبارات بلاعوضی هدیه می‌کند. این اعتبارات ویژه هدایی عمدتاً از سرفصل دوم اعتباری شهرداری‌ها یعنی «کمک به اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری، طرح‌های توسعه گردشگری و ساماندهی حاشیه‌نشینی» و سرفصل ششم اعتباری شهرداری‌ها یعنی «کمک به بودجه شهرداری‌های کشور» جذب می‌شود.

بر اساس آمار منتشر شده از موافقتنامه‌های بودجه سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور کل ردیف بودجه‌ای سرفصل ششم برای سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۵ به ترتیب ۲۸۰، ۲۹۰ و ۳۸۸ میلیارد تومان بوده است که عمدتاً به طرح‌هایی در زمینه احداث آتش‌نشانی، بهسازی گورستان، تهیه نقشه هوایی، احداث شبکه آبیاری فضای سبز اختصاص یافته است.

بر اساس دستورالعمل اجرایی توزیع اعتبارات متمرکز شهرداری‌های کشور، اعتبارات این سرفصل به منظور توسعه پایدار شهرها و ارتقای شاخص‌های توسعه و عمران شهری و در چارچوب محورهای ذیل با اولویت تخصیص به پروژه‌های نیمه‌تمامی که در همان سال به اتمام می‌رسند، توزیع می‌گردد:

- تامین قسمتی از هزینه تهیه طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی و غیره) و تامین قسمتی از نقشه حریم شهرها.

- احداث و تکمیل و تجهیز مراکز و اماکن اداری، فرهنگی و تفریحی، مذهبی، ورزشی، بهداشتی، جهانگردی و پذیرایی.
- حمایت از اجرای طرح‌های حفاظت و ایمنی شهری و مقاوم‌سازی تاسیسات شهرها در برابر حوادث غیرمترقبه (دیواره‌سازی مسیل‌ها، مقاوم‌سازی ساختمان‌های عمومی و تاسیسات زیربنایی شهری در برابر زلزله و غیره)
- احداث و تکمیل تاسیسات و تجهیزات زیربنایی شهرها، بهسازی معابر و پیاده‌روها، حمایت از طرح‌های جمع‌آوری و هدایت دفع آب‌های سطحی و کاهش آلاینده‌گی محیط زیست.
- کمک به تهیه و اجرای طرح‌های زیباسازی و بهسازی مبلمان شهری.
- مناسب‌سازی محیط و فضای شهری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مطابق با ضوابط و مقررات مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری شهرسازی ایران.
- تهیه برنامه‌های میان‌مدت شهرها (برنامه پنج‌ساله عملیات نوسازی و عمران شهر) وفق ماده ۱۵ قانون نوسازی و عمران شهری برای شهرهای با جمعیت زیر پانصد هزار نفر.

۳- ب- تسهیلات سازمان شهرداری‌ها:

طی سال‌های گذشته سازمان شهرداری‌ها از محل وجوه تجمیع شده نزد وزارت امور اقتصادی و دارایی بر اساس قانون تجمیع عوارض، سالانه ارقامی را به عنوان وام یا تسهیلات در اختیار شهرداری‌های کشور قرار می‌دهد. این وام که در سرفصل چهارم اعتباری شهرداری‌ها یعنی «پرداخت وام برای اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی درآمدزا» هزینه می‌شود، به پروژه‌هایی اختصاص خواهد یافت که صرفاً توجیه اقتصادی داشته باشد. به منظور اخذ این وام شهرداری موظف است در طرح توجیهی خود به ریز درآمدها و هزینه‌ها، دوره بازگشت سود، ترکیب منابع و تامین کنندگان هزینه پروژه و تطبیق پروژه با ضوابط قانونی و شهرسازی اشاره کند.

بر اساس ماده ۲ شیوه‌نامه توزیع وام در مورد سهم استان‌ها که طبق مفاد تبصره ۳ ماده ۲ قانون تجمیع عوارض مصوب سال ۱۳۸۱ و موافقت‌نامه فعالیت‌های هزینه‌ای از محل ردیف ۵۰۳۷۰۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۳ تنظیم شده است، موضوعات وام عبارتند از پروژه‌های خدمات شهری، گسترش تولید محصولات زیرساختی و عمران شهری، احداث ابنیه و تاسیسات شهری و خرید ماشین‌آلات عمرانی و خدماتی. گفتنی است اختصاص این وام بر اساس تبصره ۱ ماده ۳ شیوه‌نامه توزیع وام، به آن دسته از طرح‌هایی که فاقد درآمدزایی مستقیم در کوتاه‌مدت هستند (مانند طرح‌های توسعه و عمران شهری)، امکان‌پذیر خواهد بود.

۱-۲-۸- مکانیزم‌های عملیاتی مداخله مرتبط با شرایط محله از بعد اجتماعی

در راستای عملیاتی شدن شرایط بهبود محله، اجرای پروژه‌های محرک در راستای افزایش سطح کیفی محله و کاربریهای پیشنهادی زمین در راستای تأمین خدمات از الزامات اساسی طرح می‌باشد.

در جهت بهبود این فرایندها و عملیاتی شدن موضوع از اقدامات مهم و اساسی می توان به تعامل نهادها و گروهها در اجرای پروژه اشاره کرد. از مهمترین اقداماتی که می تواند این مهم را تبیین نماید ایجاد دفاتر تسهیلگری یا دفاتر نهاد توسعه محله با محوریت مدیریت شهری است.

سهیل گری در حقیقت آسان ساختن و سرعت بخشیدن به فرایند یا اتفاقی است که عموماً از راه فعالیت ها و یا ساز و کارهای اجتماعی انجام می شود. از این رو، چندی است که در بافت های فرسوده دفاتری با عنوان دفاتر تسهیل گری نوسازی بافت فرسوده ایجاد شده اند، که عمده ترین و اصلی ترین وظیفه آنها برقراری ارتباط با ساکنان بافت های فرسوده، معرفی مشوق ها، تسهیلات و معافیت های موجود و حل مشکلات احتمالی آنها در زمینه های نوسازی بناها و تجمیع ساختمان ها است.

بدین منظور می توان به ایجاد حلقه ی میانی بین شهرداری و ساکنان واحدها به عنوان اصلی ترین مسأله اشاره نمود.

دفاتر نهاد توسعه محله حلقه واسط ساکنین محله با مدیریت شهری جهت ارتقاء سطح کیفی محله می باشد که با توجه به ساختار سازمانی خود اقدامات مؤثری را در بهبود

۱-۲-۸-۱- دلایل و ضرورت راه اندازی دفاتر تسهیلگری

دفاتر تسهیل گری (خدمات نوسازی) مجموعه ای است حقوقی متشکل از کارشناسان اجتماعی، شهرسازی، معماری، اقتصادی و حقوقی که وظیفه آن اعتمادسازی، آگاه سازی، نهادسازی، پیگیری اجرای پروژه های نوسازی و ترغیب ساکنان به نوسازی است.

مهم ترین دلایل راه اندازی دفتر محلی به شرح زیر تعریف می شود:

- مدیریت متمرکز
- امکان ارتباط مستقیم و نزدیک با ساکنان
- پرهیز از تصدی گری و انتقال قابل واگذاری به بخش خصوصی
- تمرکز اقدامات اداری و تسریع در مراحل اجرایی

۱-۲-۸-۲- مراحل و اقدامات اساسی در دفتر محلی تسهیل گری

این مراحل و اقدامات به شرح زیر می باشد:

- الف: استقرار در دفتر محلی
- ب: شروع اقدامات بستر سازی
- ج: شناخت و ظرفیت سنجی عوامل درونی و بیرونی

۲- برآورد اقتصادی طرح

هدف از مطالعات برآورد اقتصادی، دستیابی به اطلاعات مربوط به بازده سرمایه طرح‌های پیشنهادی است. در این زمینه با توجه به هزینه‌ها و درآمدهای یک طرح و با احتساب تاثیرات تورم و هزینه تامین سرمایه (هزینه فرصت سرمایه)، شاخص‌های مالی اعم از ارزش حال و نرخ بازگشت سرمایه محاسبه می‌شود. در این قسمت پس از بررسی مفاهیم پایه برآورد اقتصادی در بخش نخست، در بخش دوم نتایج مطالعات برآورد اقتصادی برای طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد ارائه می‌گردد.

۲-۱- مفاهیم پایه

برای انجام هر مطالعه‌ای لازم است در ابتدا ضرورت انجام آن مطالعه، مبانی تئوری و همچنین روش تجزیه و تحلیل مشخص شود، به همین دلیل در این قسمت، به صورت اجمالی مطالبی در ارتباط با توجیه اقتصادی طرح ارائه خواهد شد:

۲-۱-۱- ضرورت انجام مطالعه

موضوع «کمیابی» که اساس به وجود آمدن علم اقتصاد است، منشا اصلی این تحقیق و هر تحقیق و مطالعه دیگریست که به تحلیل هزینه-فایده پروژه‌های سرمایه‌گذاری می‌پردازند. از طرف دیگر موضوع «تخصیص بهینه منابع موجود» که از اساسی‌ترین مفاهیم اقتصاد است نیز ایجاب می‌کند که منابع مالی محدود در زمینه‌هایی به کار گرفته شود که بهینه‌ترین حالت را داشته باشد.

به عبارت دیگر «کمیابی منابع مالی» ایجاب می‌کند، در تخصیص این منابع به پروژه‌های مختلف دقت کرد و منابع مالی محدود را تا حد امکان در پروژه‌هایی به کار گرفت که حداکثر بازدهی مالی و اقتصادی را داشته باشد، زیرا به کارگیری منابع محدود در جهت تحقق یک هدف، موجب عدم دسترسی به این منابع در دیگر زمینه‌ها می‌گردد. در حقیقت، تحلیل هزینه-فایده یک پروژه بهینه بودن یا نبودن به کارگیری منابع در جهت سرمایه‌گذاری برای احداث و راه‌اندازی آن پروژه را معین می‌کند. نتیجه‌ای که از طریق تحلیل هزینه-فایده یک پروژه به دست می‌آید، می‌تواند راهنمای خوبی برای بخش‌های مختلف باشد که درصد انجام و یا تأمین مالی چنین سرمایه‌گذاری‌هایی هستند.

۲-۱-۲- هدف مطالعه

هدف از این مطالعه، انجام تحلیل هزینه-فایده و تعیین بازدهی سرمایه‌گذاری‌هایی است که به عنوان طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد انجام می‌شود.

۲-۱-۳- روش تجزیه و تحلیل داده ها و اطلاعات

تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات با معیارهای تحلیل هزینه-فایده، ارزش فعلی خالص ۱ و نرخ بازگشت سرمایه ۲ انجام خواهد شد.

۲-۱-۴- مبانی نظری تحلیل هزینه-فایده

با وجودی که «ارزیابی طرح‌های اقتصادی» یا «اقتصاد مهندسی» رابطه بسیار نزدیک با اقتصاد خرد متعارف دارد، اما باید گفت که خود دارای تاریخچه و مشخصات مستقل است. ارزیابی اقتصادی طرح‌ها اولین بار توسط ژولیوس دوپویی فرانسوی در سال ۱۸۸۴ مطرح شد؛ ولی استفاده عملی از تحلیل هزینه-فایده با ارزیابی طرح‌های مربوط به توسعه منابع آب آمریکا در سال ۱۹۳۰ شروع شده است. ۳ علی‌رغم ارتباط نزدیکی که این تحلیل با علم اقتصاد دارد، این فن بیشتر توسط مهندسان پایه‌گذاری شده است.

برای معرفی مبانی نظری تحلیل هزینه-فایده، در این قسمت به برخی مفاهیم مهم در این زمینه اشاره می‌شود. از تعاریف و مفاهیم مطرح در تحلیل هزینه-فایده، موارد جریان وجوه نقدی طرح، تورم، سرمایه ثابت، سرمایه در گردش خالص و نرخ تنزیل اشاره خواهد شد.

• جریان وجوه نقدی طرح ۴

منظور از جریان وجوه نقدی یک طرح در حقیقت کلیه عایدی‌ها (منافع) و هزینه‌هایی است که در طول عمر طرح در سال‌های مختلف برآورد می‌شود. در تحلیل هزینه-فایده، جریان وجوه نقدی به سه گروه تقسیم می‌شود: جریان اولیه ۵، جریان عملیاتی ۶ و جریان نهایی ۷.

منظور از جریان اولیه در حقیقت جریان پولی است که قبل از شروع بهره‌برداری طرح (دوره ساخت) صورت می‌گیرد. با توجه به اینکه این نوع جریان معمولاً نوعی هزینه است، لذا در ارزیابی طرح‌های اقتصادی علامت ارقام مربوط به جریان اولیه را منفی در نظر می‌گیرند.

منظور از جریان عملیاتی در واقع کلیه وجوهی است که در ارتباط با طرح در طول سال‌های بهره‌برداری قابل پیش‌بینی است. این جریان شامل کلیه عواید (منافع) و هزینه‌هایی می‌شود که در طول سال‌های بهره‌برداری طرح قابل برآورد است. ۸. عواید یا منافع، اغلب از طریق تولید و ایجاد درآمد ناشی از اجرای طرح به وجود می‌آید و برای اینکه

^۱ Net Present Value

^۲ Rate of Return

^۳ پاکزاد، فریبرز، ارزشیابی طرح‌های صنعتی، ص ۲۵

^۴ Cash Flow of a Project

^۵ Initial Flow

^۶ Operation flow

^۷ Terminal flow

^۸ جعفری صمیمی، احمد؛ مبانی اقتصادی مهندسی، ص ۸

اجرای طرح از نظر اقتصادی توجیه‌پذیر باشد، وجود این عایدی‌ها (منافع) در جریان عملیاتی ضروری است. معمولاً رقم مربوط به هزینه‌های عملیاتی کمتر از عایدی‌های عملیاتی است. به طوری که عایدی‌های خالص عملیاتی معمولاً عددی مثبت خواهد بود.

منظور از جریان نهایی یا انتهایی در واقع وجوه نقدی است که در آخرین سال بهره‌برداری طرح قابل پیش‌بینی خواهد بود. این وجوه معمولاً مثبت (مانند منافع) است؛ زیرا این وجوه شامل فروش دارایی‌های مستهلک شده و یا ارزش اسقاطی خواهد بود که در پایان طرح ایجاد می‌شود. بنابراین برای تعیین جریان نقدی وجوه طرح باید هزینه‌ها و منافع طرح مشخص شود.

• سرمایه اولیه و سرمایه در گردش خالص

سرمایه اولیه یا سرمایه ثابت، سرمایه‌ای است که هر پروژه در سال‌های ساخت به آن نیاز دارد. خلاف سرمایه ثابت که یک پروژه معمولاً در سال‌های ساخت به آن نیاز دارد، سرمایه در گردش سرمایه‌ای است که یک پروژه در هر یک از سال‌های بهره‌برداری به آن نیاز دارد.

• تورم^۹

یکی از مسائلی که باید در مطالعات ارزیابی طرح‌های اقتصادی به آن توجه شود، مسأله تورم است. زمانی که نرخ تورم کم و بین ۲ تا ۴ درصد در سال باشد، در محاسبات اقتصادی وارد نمی‌شود، زیرا همه پروژه به طور یکسان با تغییر قیمت‌ها مواجه خواهد بود و تفاوت بین هزینه‌های فعلی و آتی بسیار اندک است. اما با افزایش نرخ تورم، اثر آن بر فرصت‌های سرمایه‌گذاری و بررسی‌های اقتصادی مشهود است و باید به عنوان یک عامل مهم و تعیین‌کننده در نظر گرفته شود.

• حداقل نرخ بازدهی مورد انتظار

از آنجایی که هزینه‌های یک پروژه در طی سال‌های مختلف انجام می‌شود و درآمدهای آن نیز در طی سال‌های مختلف محقق می‌شود، اختلاف زمانی بین هزینه‌ها و درآمدها به وجود می‌آید و این اختلاف زمانی باعث می‌شود که ارزش واقعی هر ریال هزینه انجام شده (یا درآمد به دست آمده) در دو سال مختلف با هم اختلاف داشته باشد.

اگر یک سال خاص به عنوان سال مبنا در نظر گرفته شود، نرخ تنزیل یا حداقل نرخ بازدهی مورد انتظار در واقع نرخ است که با استفاده از آن می‌توان ارزش واقعی هزینه‌های انجام شده و یا درآمدهای به دست آمده در سال‌های مختلف را در آن سال مبنا محاسبه کرد. این نرخ در ارزیابی طرح‌ها به نوعی همان حداکثر نرخ سود سالانه‌ای است که (فرد) سرمایه‌گذار می‌تواند به دست آورد. در این مطالعه نرخ سود اوراق مشارکت (۲۰ درصد) به عنوان نرخ سود مورد انتظار در نظر گرفته شده است.

^۹ Inflation

۲-۱-۵- روش‌ها و معیارهای ارزیابی طرح

همچنان که قبلاً نیز گفته شد، تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات با معیارهای تحلیل هزینه-فایده، ارزش فعلی خالص ۱۰، و نرخ بازگشت سرمایه ۱۱ انجام خواهد شد. به همین دلیل برای آشنایی با معیارهای فوق، در ادامه به معرفی آنها پرداخته می‌شود:

• معیار ارزش فعلی خالص

به طور کلی در این روش، ارزش کلیه هزینه‌ها و منافع ناشی از انجام طرح را که به صورت سه جریان اولیه، عملیاتی و نهایی است، در زمان حال محاسبه می‌کند عددی که به این ترتیب محاسبه شده، ارزش فعلی خالص طرح نام دارد. بر اساس این روش طرح در صورتی قابل اجراء است که ارزش فعلی خالص آن بیشتر از صفر باشد ۱۲ و در مقایسه طرح‌ها، طرحی که NPV بیشتری داشته باشد در اولویت قرار دارد. روش محاسبه NPV در زیر نشان داده شده است:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

که در اینجا R_t جریان درآمدهای طرح، C_t جریان هزینه‌های طرح، t زمان تحقق منافع یا انجام هزینه و n عمر طرح است.

• معیار نرخ بازده سرمایه

نرخ بازده سرمایه، نرخ تنزیلی است که در آن نرخ، ارزش فعلی عایدی‌ها (منافع) یک پروژه برابر با ارزش فعلی هزینه‌های آن است. به عبارت دیگر نرخ بازده سرمایه نرخ است که در آن ارزش فعلی خالص طرح صفر است. در واقع ROR یک طرح، نرخ سودی است که یک سرمایه‌گذار از سرمایه‌گذاری در انجام آن طرح به دست می‌آورد. این نرخ حداکثر نرخ بازدهی است که طرح می‌تواند به منابع مالی سرمایه‌گذاری شده بپردازد. ۱۳ در این روش اگر نرخ بازده سرمایه به دست آمده بیشتر یا مساوی «حداقل نرخ سود قابل قبول سرمایه‌گذاری» ۱۴ باشد، طرح انتخاب می‌گردد. هنگام مقایسه طرح‌های سرمایه‌گذاری نیز، طرحی انتخاب می‌شود که علاوه بر شرط بیشتر بودن نرخ بازدهی‌اش از نرخ بهره بازار یا هر نرخ قابل قبول دیگر، دارای بیشترین نرخ بازده سرمایه در میان طرح‌های رقیب نیز باشد. برای محاسبه این نرخ از رابطه زیر استفاده می‌گردد:

^{۱۰} NPV یا Net Present Value

^{۱۱} ROR یا Rate of Return

^{۱۲} نوری نائینی، محمد سعید، راهنمای ارزشیابی اقتصادی پروژه، ۱۳۶۵، ص ۵۶

^{۱۳} پرایز، تینگر، تحلیل اقتصادی طرح‌های کشاورزی، ترجمه مجید کوهپای، ص ۴۰۸

^{۱۴} Minimum Acceptable Rate of Return

$$\sum_{t=0}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

که در اینجا:

Ct: جریان هزینه‌های طرح

n: عمر طرح

Rt: جریان منافع طرح

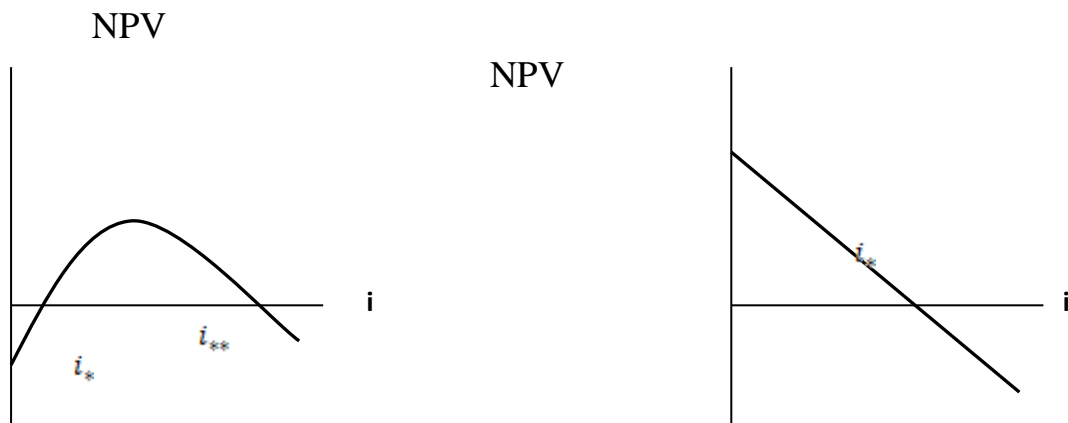
t: زمان تحقق منافع یا انجام هزینه

با مشخص بودن مقادیر Ct, Rt و n در رابطه تساوی فوق، i یا i هایی که برآورد می‌شود همان نرخ بازده سرمایه پروژه هستند.

در یک حالت دیگر، چنانکه منافع طرح X را در سال t با Btx و هزینه‌های طرح را با Ctx و عایدی (منافع) خالص سالانه را با Atx نمایش داده شود، آنگاه می‌توان ارزش فعلی خالص طرح را به صورت زیر نشان داد:

$$NPV = \sum_{t=0}^n (1+i)^{-t} (B_{tx} - C_{tx}) = \sum_{t=0}^n (1+i)^{-t} . A_{tx}$$

در عبارت فوق، NPV پروژه تابعی از مقدار i است. این تابع با توجه به هر شکل خاصی که جریان عایدی‌ها و جریان هزینه‌های طرح دارد، یک شکل هندسی خاصی را به خود می‌گیرد. برخی از شکل‌هایی که برای تابع NPV می‌توان تصور کرد در زیر آمده است:



آن مقدار از i که از برخورد منحنی NPV با محور i مشخص می‌شود همان نرخ یا نرخ‌های بازده طرح است. اگر به ازای حداقل نرخ بازدهی مورد انتظار (i) یک طرح ۱۵، NPV آن طرح مثبت باشد، طرح پذیرفته می‌شود. (جایی که نمودار NPV بالای محور i قرار دارد).

^{۱۵} رجوع کنید به نوری‌نائینی، محمد سعید، راهنمای ارزشیابی اقتصادی پروژه، ۱۳۶۵

۲-۲- برآورد اقتصادی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد

در این بخش از گزارش با توجه به مطالب ارائه شده در قسمت قبل، به بررسی هزینه‌ها و درآمدها و ارزیابی اقتصادی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد پرداخته خواهد شد.

۲-۲-۱- معرفی طرح

طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برای ارائه خدمات تجاری، خدماتی، پذیرایی، فرهنگی، درمانی، تفریحی و ورزشی طراحی شده است. دوره اجرای این طرح ۸ سال است که از سال ۱۳۹۷ آغاز شده و بر اساس برنامه زمان‌بندی، تا سال ۱۴۰۴ به پایان می‌رسد. ذیلاً شناسنامه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد ارائه می‌گردد:

جدول شماره ۵-۲- شناسنامه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد

نام متقاضی: شهرداری قم	نام طرح: طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد
نوع فعالیت: عمران شهری	نام کاربری های اصلی:
محل اجرای طرح: شهر قم	واحدهای تجاری، خدماتی، پذیرایی، فرهنگی، درمانی، تفریحی و ورزشی
دوره اجرای طرح: ۸ سال	
نوع طرح: ایجاد (*) توسعه (*) تکمیل () بازسازی () سرمایه در گردش ()	

ماخذ: مطالعات مشاور

۲-۲-۲- بررسی پتانسیل های اقتصادی قابل تبدیل به فرصت با چشم انداز هزینه و فایده آن

با توجه به بررسی محدوده مورد مطالعه و شناسایی محدودیت ها و فرصت های آن، پیشنهادات فنی طرح شامل ۲۱ پروژه با توجیهات فنی خاص خود ارائه شده است. در جدول زیر پروژه های پیشنهادی ارائه شده است:

جدول شماره ۵-۳- شناسنامه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد

ردیف	کاربری	فعالیت
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی
۸	فضای سبز	فضای سبز
۹	پارکینگ	پارکینگ
۱۰	فضای سبز	فضای سبز
۱۱	درمانی	درمانی
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی
۱۹	ورزشی	ورزشی
۲۰	فضای سبز	فضای سبز
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز

ماخذ: مطالعات مشاور

حال سوال این است که آیا پروژه های مذکور از توجیه اقتصادی لازم برخوردار هستند یا خیر؟ در ادامه مطالعه با بررسی پتانسیل های اقتصادی هر یک از پروژه ها و برآورد هزینه و فایده های هر یک از آنها و در نهایت کل طرح، به بررسی توجیه اقتصادی طرح پرداخت.

۳- تهیه طرح تجمیع

۳-۱- پیشنهاد گزینه‌های مختلف تجمیع، بررسی تحقق پذیری آنها و انتخاب گزینه نهایی

به منظور تجمیع قطعات در محدوده محله ۱۰ پهنه از A تا J انتخاب شدند. این پهنه‌ها هر کدام تعدادی قطعه را در برمی‌گیرند. این پهنه‌ها به همراه کاربری‌های وضع موجود و پیشنهادی در جدول زیر ارائه می‌شود. لازم به توضیح است که شناسنامه از پلاک‌های تجمیعی به همراه سطح و تراکم‌ها در بند ۳-۳ تحت عنوان شناسنامه‌های طرح تجمیع آورده شده است.

جدول شماره ۵-۴- تجمیع قطعات بر اساس کاربری‌ها

نام	تعداد قطعات	کاربری‌های وضع موجود	کاربری‌های پیشنهادی
A	۱۵	مسکونی- تجاری	تجاری
B	۳	مسکونی- تجاری	تجاری- خدماتی
C	۴	مختلط مسکونی- تجاری	مسکونی- تجاری
D	۷	مسکونی- تجاری	مسکونی- تجاری- خدماتی
E	۱۵	مسکونی- تجاری	تجاری- تفریحی- پذیرایی
F	۶	مسکونی- تجاری	فرهنگی- آموزشی
G	۸	مسکونی	تجاری
H	۱۲	مسکونی- تجاری	فرهنگی
I	۱۴	مسکونی- تجاری	تجاری
J	۱۷	مسکونی- تجاری	تجاری

۳-۲- برآورد هزینه- فایده و گردش سرمایه در محدوده‌های تجمیع به تفکیک عامل مداخله (سرمایه‌گذار، ساکنین و مشارکت آن‌ها)

محاسبات هزینه‌ها و درآمدها در تحلیل اقتصادی طرح‌ها، گام اول را تشکیل می‌دهد که این محاسبات، ارقام هزینه‌ای و درآمدی به قیمت جاری را در بر می‌گیرند. در اینجا مقصود از قیمت جاری آن است که فرض شود تمامی مراحل طرح در یک مقطع زمانی حاضر آغاز شده و به پایان رسیده است. بر این اساس درآمدها و هزینه‌ها به قیمت‌های سال ۱۳۹۶ برآورد می‌شود.

۳-۲-۱- برآورد هزینه تجهیز و توسعه تاسیسات زیربنایی به قیمت جاری

به طور کلی هزینه به کار گرفته شده در این گونه طرح‌ها به جهت ویژگی‌های آنها، به عنوان هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت دسته‌بندی می‌شود و به طور معمول هزینه‌های سرمایه در گردش (جاری) برای این گونه طرح‌ها به دلیل عدم آغاز مرحله بهره‌برداری، مجال طرح نمی‌یابد.

در این بخش از مطالعه، هزینه‌های ثابت طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد بر مبنای قیمت‌های سال ۱۳۹۶ برآورد خواهد شد. هزینه‌های طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد عبارت است از هزینه تملک، هزینه آماده‌سازی زمین، عوارض احداث، هزینه خدمات فنی (طراحی و نظارت اجرا)، هزینه احداث بنا (سازه، معماری)، هزینه‌های ستادی، هزینه انشعابات (تاسیسات) و هزینه ثبت، تفکیک و انتقال. در ادامه شرح اجزای هزینه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد در زیربخش‌های ذیل ارائه خواهد شد:

الف- برآورد هزینه تملک زمین

هزینه تملک زمین از حاصلضرب مساحت زمین کاربری در هزینه تملک هر مترمربع حاصل خواهد شد. آنچه که مهم است برآورد هزینه تملک هر مترمربع است که در این گزارش به منظور برآورد واقع بینانه قیمت، از متوسط قیمت زمین کلنگی در محدوده مورد مطالعه استفاده شده است.

بر اساس محاسبات صورت گرفته توسط این مشاور، میزان هزینه تملک زمین در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برای مساحتی معادل ۵۲۳۴۸ متر مربع، برابر ۷۸۵ میلیارد و ۲۱۹ میلیون و ۹۲۵ هزارریال برآورد شده است. در جدول زیر میزان هزینه تملک زمین در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد نشان داده شده است:

جدول شماره ۵-۵ - هزینه تملک زمین طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	مساحت زمین کاربری (متر مربع)	هزینه تملک هر متر مربع (هزار ریال)	کل هزینه تملک (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۱،۶۷۳	۱۵،۰۰۰	۲۵،۰۹۶،۵۰۰
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۲،۰۲۸	۱۵،۰۰۰	۳۰،۴۱۸،۲۰۰
۳	مجتمع تجاری - تفریحی - پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱،۶۶۲	۱۵،۰۰۰	۲۴،۹۲۳،۴۰۰
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱،۹۶۸	۱۵،۰۰۰	۲۹،۵۱۳،۱۰۰
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۱،۲۳۵	۱۵،۰۰۰	۱۸،۵۲۶،۶۵۰
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۲،۸۹۸	۱۵،۰۰۰	۴۳،۴۷۲،۵۵۰
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی	۱،۷۹۲	۱۵،۰۰۰	۲۶،۸۸۴،۹۵۰
۸	فضای سبز	فضای سبز	۴،۱۷۱	۱۵،۰۰۰	۶۲،۵۶۱،۷۰۰
۹	پارکینگ	پارکینگ	۱،۳۸۲	۱۵،۰۰۰	۲۰،۷۲۸،۹۵۰
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۱،۹۵۹	۱۵،۰۰۰	۲۹،۳۸۲،۰۰۰
۱۱	درمانی	درمانی	۱،۳۰۲	۱۵،۰۰۰	۱۹،۵۳۷،۲۰۰
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۸۷۹	۱۵،۰۰۰	۱۳،۱۹۱،۱۹۵
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱،۰۵۲	۱۵،۰۰۰	۱۵،۷۷۷،۴۵۰
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۴۷۷	۱۵،۰۰۰	۷،۱۴۷،۸۳۰
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۸،۸۴۴	۱۵،۰۰۰	۱۳۲،۶۵۷،۶۰۰
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۲،۰۰۰	۱۵،۰۰۰	۳۰،۰۰۰،۰۰۰
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۵،۰۴۳	۱۵،۰۰۰	۷۵،۶۴۰،۰۵۰
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۱،۳۵۵	۱۵،۰۰۰	۲۰،۳۲۹،۰۵۰
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱،۰۰۴	۱۵،۰۰۰	۱۵،۰۵۳،۱۰۰
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۲،۲۴۵	۱۵،۰۰۰	۳۳،۶۷۸،۴۵۰
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۷،۳۸۰	۱۵،۰۰۰	۱۱۰،۷۰۰،۰۰۰
	جمع هزینه تملک (هزار ریال)		۵۲،۳۴۸	۱۵،۰۰۰	۷۸۵،۲۱۹،۹۲۵

ماخذ: محاسبات مشاور

ب- برآورد عوارض احداث

عوارض ساخت بسته به نوع کاربری و مساحت آن تعریف می‌شود. در این زمینه انواع عوارض ساخت عبارتند از: عوارض پذیره، عوارض تفکیک، عوارض آتش‌نشانی، عوارض بیمه کارگران، عوارض تراکم و عوارض تغییر کاربری.

با توجه به اینکه شیوه محاسبه هر یک از عوارض فوق متفاوت است، به طوری که برای محاسبه عوارض هر متر مربع پذیره لازم است تعداد طبقات، نوع کاربری هر یک از طبقات، تعداد واحدهای مستقر در هر یک از طبقات کاملاً مشخص باشد.

برای محاسبه عوارض تفکیک، لازم است علاوه بر مشخص بودن نوع کاربری‌های مختلف موجود، مساحت خالص و مشاعات هر یک از کاربری‌ها نیز مشخص باشد.

با توجه به اینکه عوارض آتش‌نشانی برای ساختمان‌های مرتفع و از طبقات بالا گرفته می‌شود لذا لازم است تعداد طبقات ساختمان و مساحت زیربنای طبقات کاملاً مشخص باشد تا این نوع عوارض محاسبه گردد.

عوارض بیمه کارگران از هر متر مربع زیربنا گرفته می‌شود و به حساب سازمان تأمین اجتماعی واریز می‌گردد. لذا برای محاسبه آن لازم است زیربنای ساختمان مشخص باشد.

عوارض تراکم از تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی اخذ می‌شود، به عبارت دیگر با مشخص بودن زیربنای کل پروژه و زیربنای تراکم پایه، مابه‌التفاوت آنها مشمول عوارض تراکم می‌شود.

عوارض تغییر کاربری در واقع ارزش افزوده کاربرد ساختمان تجاری، اداری و صنعتی نسبت به مسکونی است. برای محاسبه آن لازم است تعداد طبقات، کاربری طبقات مختلف و مساحت خالص هر یک از کاربری‌ها در طبقات مختلف مشخص باشد.

بنابراین، با توجه به اینکه در طرح مذکور نمی‌توان برنامه فیزیکی هر یک از کاربری‌ها، تعداد طبقات، تعداد واحدهای مستقر در طبقات و مساحت خالص هر یک از کاربری‌ها در طبقات مختلف را مشخص کرد، لذا برآورد عوارض طرح به تفکیک فوق‌الذکر امکان‌پذیر نیست و برای محاسبه عوارض هر یک از کاربری‌ها، بر اساس سوابق تجربی مشاور، معادل ۱۰ تا ۱۵ درصد هزینه ساخت در نظر گرفته شده است. بر همین اساس میزان عوارض ساخت و ساز طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد در قالب جدول زیر آمده است:

جدول شماره ۵-۶- هزینه عوارض طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد

ردیف	کاربری	فعالیت	هزینه ساخت (هزار ریال)	درصد هزینه عوارض از ساخت	کل هزینه عوارض (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۸۴,۹۷۲,۱۲۸	۱۵	۱۲,۷۴۵,۸۱۹
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۱۳۹,۵۵۱,۸۵۶	۱۵	۲۰,۹۳۲,۷۷۸
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱۱۳,۲۴۴,۸۰۰	۱۵	۱۶,۹۸۶,۷۲۰
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱۱۵,۹۲۹,۶۰۰	۱۰	۱۱,۵۹۲,۹۶۰
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۷۶,۰۰۲,۶۷۲	۱۵	۱۱,۴۰۰,۴۰۱
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۷۱,۶۷۳,۶۰۰	۱۰	۷,۱۶۷,۳۶۰
۱۱	درمانی	درمانی	۳۹,۷۳۴,۴۱۸	۱۰	۳,۹۷۳,۴۴۲
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۳,۱۲۰,۹۵۵	۱۵	۱,۹۶۸,۱۴۳
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۲۲,۰۷۵,۱۹۲	۱۵	۳,۳۱۱,۲۷۹
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۴۵,۴۴۲,۳۴۰	۱۵	۲۱,۸۱۶,۳۵۱
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۹۸,۳۲۳,۸۴۰	۱۰	۹,۸۳۲,۳۸۴
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰,۲۵۵,۲۸۴	۱۰	۱,۰۲۵,۵۲۸
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی(آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۵۹,۴۰۸,۰۰۰	۱۰	۱۵,۹۴۰,۸۰۰
جمع هزینه عوارض (هزار ریال)					۱۳۸,۶۹۳,۹۶۶

ماخذ: محاسبات مشاور

با توجه به میزان عوارض محاسبه شده در جدول فوق، کل عوارض پرداختی طرح برابر ۱۳۸ میلیارد و ۶۹۳ میلیون و ۹۶۶ هزار ریال برآورد می‌شود.

ج- برآورد هزینه آماده‌سازی (تاسیسات زیربنایی)

از جمله هزینه‌هایی که بر پروژه‌های ساختمانی مترتب است، هزینه آماده‌سازی زمین است که شامل مواردی از قبیل گودبرداری و انتقال تاسیسات زیربنایی تا ابتدای پروژه است. در مطالعات توجیه اقتصادی طرح‌های شهری، به صورت تجربی میزان این هزینه را بین ۳۰ تا ۴۰ هزار تومان برای هر متر مربع زمین در نظر می‌گیرند. این مشاور در طرح مذکور با توجه به وسعت بالای طرح، به طور متوسط میزان ۳۵ هزار تومان را برای هر متر مربع لحاظ کرده است. جدول زیر برای بیان بهتر موضوع، نحوه محاسبه این هزینه را برای کاربری‌های مختلف طرح ارائه می‌دهد:

جدول شماره ۵-۷- هزینه آماده سازی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	مساحت زمین کاربری (متر مربع)	هزینه آماده سازی هر متر مربع (هزار ریال)	کل هزینه آماده سازی (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۱،۶۷۳	۳۵۰	۵۸۵،۵۸۵
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۲۰،۲۸	۳۵۰	۷۰۹،۷۵۸
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱،۶۶۲	۳۵۰	۵۸۱،۵۴۶
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱،۹۶۸	۳۵۰	۶۸۸،۶۳۹
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۱،۲۳۵	۳۵۰	۴۳۲،۲۸۹
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۲،۸۹۸	۳۵۰	۱،۰۱۴،۳۶۰
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی	۱،۷۹۲	۳۵۰	۶۲۷،۳۱۶
۸	فضای سبز	فضای سبز	۴،۱۷۱	۳۵۰	۱،۴۵۹،۷۷۳
۹	پارکینگ	پارکینگ	۱،۲۸۲	۳۵۰	۴۸۳،۶۷۶
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۱،۹۵۹	۳۵۰	۶۸۵،۵۸۰
۱۱	درمانی	درمانی	۱،۳۰۲	۳۵۰	۴۵۵،۸۶۸
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۸۷۹	۳۵۰	۳۰۷،۷۹۵
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۰،۵۲	۳۵۰	۳۶۸،۱۴۱
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۴۷۷	۳۵۰	۱۶۶،۷۸۳
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۸،۸۴۴	۳۵۰	۳،۰۹۵،۳۴۴
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۲،۰۰۰	۳۵۰	۷۰۰،۰۰۰
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۵۰،۴۳	۳۵۰	۱،۷۶۴،۹۳۵
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۱،۳۵۵	۳۵۰	۴۷۴،۳۴۵
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰،۰۴	۳۵۰	۳۵۱،۲۳۹
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۲،۲۴۵	۳۵۰	۷۸۵،۸۳۱
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۷،۲۸۰	۳۵۰	۲،۵۸۳،۰۰۰
جمع هزینه آماده سازی (هزار ریال)					۱۸،۳۲۱،۷۹۸

ماخذ: محاسبات مشاور

با توجه به میزان هزینه آماده‌سازی محاسبه شده در جدول فوق، کل هزینه مذکور در طرح برابر ۱۸ میلیارد و ۳۲۱ میلیون و ۷۹۸ هزار ریال برآورد می‌شود.

د- برآورد هزینه احداث بنا (سازه و معماری)

برای محاسبه هزینه احداث بنا (سازه و معماری)، می‌باید در ابتدا نوع کاربری و مساحت زیربنای آن تعیین شود. سپس بر اساس محاسبات کارشناسی میزان هزینه ساخت هر مترمربع از کاربری را مشخص کرده و با ضرب آن در مساحت، میزان هزینه احداث را برآورد کرد.

در ادامه با توجه به مشخص بودن کاربری‌های مختلف طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد و تعیین مساحت هر یک از آنها، به برآورد هزینه احداث بنا در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد پرداخته می‌شود:

جدول شماره ۵ - ۸ - هزینه احداث (سازه و معماری) طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	مساحت زیربنای ساختمان کاربری (متر مربع)	هزینه ساخت (هزار ریال)	مساحت زیربنای پارکینگ و تاسیسات	هزینه ساخت (هزار ریال)	کل هزینه احداث (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۵،۹۲۸	۷۱،۱۳۹،۴۵۶	۱،۹۷۶	۷،۰۰۰	۸۴،۹۷۲،۱۲۸
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۹،۷۳۶	۱۱۶،۸۳۴،۱۱۲	۳،۲۴۵	۷،۰۰۰	۱۳۹،۵۵۱،۸۵۶
۳	مجتمع تجاری - تفریحی - پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۷،۹۰۱	۹۴،۸۰۹،۶۰۰	۲،۶۳۴	۷،۰۰۰	۱۱۳،۲۴۴،۸۰۰
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۸،۶۹۵	۹۵،۶۴۱،۹۲۰	۲،۸۹۸	۷،۰۰۰	۱۱۵،۹۲۹،۶۰۰
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیاب	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۵،۳۰۳	۶۳،۶۳۰،۱۴۴	۱،۷۶۸	۷،۰۰۰	۷۶،۰۰۲،۶۷۲
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۵،۳۷۶	۵۹،۱۳۰،۷۲۰	۱،۷۹۲	۷،۰۰۰	۷۱،۶۷۳،۶۰۰
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی	۱۰،۳۶۲	۹۳،۲۵۴،۴۰۰	.	.	۹۳،۲۵۴،۴۰۰
۸	فضای سبز	فضای سبز	۳،۱۵۴	۹۴۶،۲۰۰	.	.	۹۴۶،۲۰۰
۹	پارکینگ	پارکینگ	۱،۲۷۹	۶۳۹،۴۴۰	.	.	۶۳۹،۴۴۰
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۱،۹۵۳	۵۸۵،۹۸۷	.	.	۵۸۵،۹۸۷
۱۱	درمانی	درمانی	۲،۷۴۹	۲۷،۴۸۹،۲۲۰	۱،۷۴۹	۷،۰۰۰	۳۹،۷۳۴،۴۱۸
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۰،۰۶۴	۱۰،۶۳۸،۶۱۲	۳۵۵	۷،۰۰۰	۱۳،۱۲۰،۹۵۵
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۰،۷۹۰	۱۷،۸۹۸،۸۰۴	۵۹۷	۷،۰۰۰	۲۲،۰۷۵،۱۹۲
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۸۵۹	۸،۵۹۱،۷۲۴	۲۸۶	۷،۰۰۰	۱۰،۵۹۶،۴۶۰
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۷،۳۲۴	۳،۶۶۱،۸۲۰	.	.	۳،۶۶۱،۸۲۰
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۱،۷۱۹	۱۳،۷۵۰،۹۶۰	.	.	۱۳،۷۵۰،۹۶۰
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۲،۷۵۸	۱۲۷،۵۸۱،۰۰۰	۲،۵۵۲	۷،۰۰۰	۱۴۵،۴۴۲،۳۴۰
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۷،۲۷۴	۸۱،۱۱۷،۱۶۸	۲،۴۵۸	۷،۰۰۰	۹۸،۳۲۳،۸۴۰
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰،۰۲۶	۱۰،۲۵۵،۲۸۴	.	.	۱۰،۲۵۵،۲۸۴
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۳،۳۹۳	۱۰،۱۷۰،۷۶۲	.	.	۱۰،۱۷۰،۷۶۲
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۷،۷۱۲	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰	.	.	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰
جمع هزینه احداث (هزار ریال)							
۱،۲۱۴،۱۸۷،۷۱۳							

ماخذ: محاسبات مشاور

بر اساس جدول فوق، کل هزینه احداث بنا در (طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برابر ۱۲۱۴ میلیارد و ۱۸۷ میلیون و ۷۱۳ هزار ریال برآورد می‌شود.

ه- هزینه خدمات فنی (طراحی و نظارت اجرا)

هزینه خدمات فنی شامل هزینه طراحی و نظارت بر اجرای طرح است، لذا این هزینه در طول مدت اجرای طرح وجود دارد و میزان آن با توجه به حجم پروژه و سطح زیربنا افزایش می‌یابد. به همین منظور در مطالعات توجیه اقتصادی، میزان این هزینه به صورت درصدی از هزینه احداث برآورد می‌شود. لازم به ذکر است که هر چه حجم پروژه و سطح زیربنا بیشتر باشد میزان این هزینه نیز بالاتر خواهد بود. در مطالعات توجیه اقتصادی طرح‌های شهری، به صورت تجربی میزان این هزینه را بین ۴ تا ۶ درصد در نظر می‌گیرند که این مشاور در طرح مذکور به طور متوسط میزان ۵ درصد را لحاظ کرده است.

با توجه به برآورد میزان هزینه احداث بنا و همچنین میزان نسبت فوق، هزینه خدمات فنی (طراحی و نظارت اجرا) طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برابر ۶۰ میلیارد و ۷۰۹ میلیون و ۳۸۶ هزار ریال برآورد می‌گردد.

جدول شماره ۵-۹- هزینه خدمات فنی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	هزینه ساخت (هزار ریال)	درصد خدمات فنی از ساخت	کل هزینه خدمات فنی (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۸۴،۹۷۲،۱۲۸	۵	۴،۲۴۸،۶۰۶
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۱۳۹،۵۵۱،۸۵۶	۵	۶،۹۷۷،۵۹۳
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱۱۳،۲۴۴،۸۰۰	۵	۵،۶۶۲،۲۴۰
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱۱۵،۹۲۹،۶۰۰	۵	۵،۷۹۶،۴۸۰
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۷۶،۰۰۲،۶۷۲	۵	۳،۸۰۰،۱۳۴
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۷۱،۶۷۳،۶۰۰	۵	۳،۵۸۳،۶۸۰
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی(کتابخانه)، پذیرایی(رستوران)، کف سازی	۹۳،۲۵۴،۴۰۰	۵	۴،۶۶۲،۷۲۰
۸	فضای سبز	فضای سبز	۹۴۶،۲۰۰	۵	۴۷،۳۱۰
۹	پارکینگ	پارکینگ	۶۳۹،۴۴۰	۵	۳۱،۹۷۲
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۵۸۵،۹۸۷	۵	۲۹،۲۹۹
۱۱	درمانی	درمانی	۳۹،۷۳۴،۴۱۸	۵	۱،۹۸۶،۷۲۱
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۳،۱۲۰،۹۵۵	۵	۶۵۶،۰۴۸
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۲۲،۰۷۵،۱۹۲	۵	۱،۱۰۳،۷۶۰
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۱۰،۵۹۶،۴۶۰	۵	۵۲۹،۸۲۳
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۳،۶۶۱،۸۲۰	۵	۱۸۳،۰۹۱
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۱۳،۷۵۰،۹۶۰	۵	۶۸۷،۵۴۸
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۴۵،۴۴۲،۳۴۰	۵	۷،۲۷۲،۱۱۷
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۹۸،۳۲۳،۸۴۰	۵	۴،۹۱۶،۱۹۲
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰،۲۵۵،۲۸۴	۵	۵۱۲،۷۶۴
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۱۰،۱۷۰،۷۶۲	۵	۵۰،۸۸۸
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی(آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰	۵	۷،۹۷۰،۴۰۰
جمع هزینه خدمات فنی (هزار ریال)					۶۰،۷۰۹،۳۸۶

ماخذ: محاسبات مشاور

و- برآورد هزینه‌های ستادی

به منظور اجرای طرح لازم است گروه‌های ستادی و پشتیبانی نیز حضور داشته باشند و وجود این گروه هزینه‌هایی را بر طرح تحمیل خواهد کرد. با توجه به اینکه با افزایش حجم پروژه و سطح زیربنا این هزینه نیز افزایش خواهد یافت، به همین دلیل این هزینه را به عنوان سهمی از هزینه‌های ساخت در نظر می‌گیرند. بر اساس تجارب موجود، میزان هزینه‌های ستادی در طرح‌های شهری بین ۱ تا ۲ درصد هزینه‌های ساخت در نظر گرفته می‌شود که این مشاور به طور متوسط میزان هزینه مذکور را برابر ۱,۵ درصد هزینه‌های ساخت لحاظ کرده است.

با توجه به برآورد میزان هزینه احداث بنا و همچنین میزان نسبت فوق، هزینه‌های ستادی طرح برابر ۱۸ میلیارد و ۲۱۲ میلیون و ۸۱۶ هزار ریال برآورد می‌شود.

جدول شماره ۵- ۱۰- هزینه‌های ستادی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	هزینه ساخت (هزار ریال)	درصد هزینه های ستادی از ساخت	کل هزینه های ستادی (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۸۴,۹۷۲,۱۲۸	۱,۵	۱,۲۷۴,۵۸۲
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۱۳۹,۵۵۱,۸۵۶	۱,۵	۲,۰۹۳,۲۷۸
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱۱۳,۲۴۴,۸۰۰	۱,۵	۱,۶۹۸,۶۷۲
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱۱۵,۹۲۹,۶۰۰	۱,۵	۱,۷۳۸,۹۴۴
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۷۶,۰۰۲,۶۷۲	۱,۵	۱,۱۴۰,۰۴۰
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۷۱,۶۷۳,۶۰۰	۱,۵	۱,۰۷۵,۱۰۴
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی	۹۳,۲۵۴,۴۰۰	۱,۵	۱,۳۹۸,۸۱۶
۸	فضای سبز	فضای سبز	۹۴۶,۲۰۰	۱,۵	۱۴,۱۹۳
۹	پارکینگ	پارکینگ	۶۳۹,۴۴۰	۱,۵	۹,۵۹۲
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۵۸۵,۹۸۷	۱,۵	۸,۷۹۰
۱۱	درمانی	درمانی	۳۹,۷۳۴,۴۱۸	۱,۵	۵۹۶,۰۱۶
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۳,۱۲۰,۹۵۵	۱,۵	۱۹۶,۸۱۴
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۲۲,۰۷۵,۱۹۲	۱,۵	۳۳۱,۱۲۸
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۱۰,۵۹۶,۴۶۰	۱,۵	۱۵۸,۹۴۷
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۳,۶۶۱,۸۲۰	۱,۵	۵۴,۹۲۷
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۱۳,۷۵۰,۹۶۰	۱,۵	۲۰۶,۲۶۴
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۴۵,۴۴۲,۳۴۰	۱,۵	۲,۱۸۱,۶۳۵
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۹۸,۳۲۳,۸۴۰	۱,۵	۱,۴۷۴,۸۵۸
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰,۲۵۵,۲۸۴	۱,۵	۱۵۳,۸۲۹
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۱,۰۱۷,۷۶۲	۱,۵	۱۵,۲۶۶
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۵۹,۴۰۸,۰۰۰	۱,۵	۲,۳۹۱,۱۲۰
جمع هزینه های ستادی (هزار ریال)					۱۸,۲۱۲,۸۱۶

ماخذ: محاسبات مشاور

ز- برآورد هزینه انشعابات

هر طرح شهری علاوه بر هزینه احداث بنا (سازه و معماری)، دارای هزینه انشعابات (که در حقیقت شامل هزینه تاسیسات شهری، آب، برق، گاز و تلفن می‌شود) نیز هست و باید این هزینه به عنوان یکی از اقلام هزینه‌های طرح لحاظ شود. با توجه به اینکه با افزایش حجم پروژه و سطح زیربنا این هزینه نیز افزایش خواهد یافت، به همین منظور هزینه یاد شده را به عنوان سهمی از هزینه‌های ساخت در نظر می‌گیرند. به طور معمول نسبت هزینه‌های انشعابات به کل هزینه ساخت را رقمی بین ۳ تا ۴ درصد در نظر می‌گیرند که در این مطالعه، مشاور میزان ۳ درصد هزینه‌های ساخت را لحاظ کرده است.

با توجه به برآورد میزان هزینه احداث بنا و همچنین میزان نسبت فوق، هزینه انشعابات (تاسیسات شهری) طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برابر ۳۶ میلیارد و ۴۲۵ میلیون و ۶۳۱ هزار ریال برآورد می‌شود.

جدول شماره ۵ - ۱۱- هزینه انشعابات طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	هزینه ساخت (هزار ریال)	درصد هزینه انشعابات از ساخت	کل هزینه انشعابات (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۸۴،۹۷۲،۱۲۸	۳	۲،۵۴۹،۱۶۴
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۱۳۹،۵۵۱،۸۵۶	۳	۴،۱۸۶،۵۵۶
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱۱۳،۲۴۴،۸۰۰	۳	۳،۳۹۷،۳۴۴
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱۱۵،۹۲۹،۶۰۰	۳	۳،۴۷۷،۸۸۸
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۷۶،۰۰۲،۶۷۲	۳	۲،۲۸۰،۰۸۰
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۷۱،۶۷۳،۶۰۰	۳	۲،۱۵۰،۲۰۸
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی(کتابخانه)، پذیرایی(رستوران)، کف سازی	۹۳،۲۵۴،۴۰۰	۳	۲،۷۷۹،۶۳۲
۸	فضای سبز	فضای سبز	۹۴۶،۲۰۰	۳	۲۸،۳۸۶
۹	پارکینگ	پارکینگ	۶۳۹،۴۴۰	۳	۱۹،۱۸۳
۱۰	فضای سبز	فضای سبز	۵۸۵،۹۸۷	۳	۱۷،۵۸۰
۱۱	درمانی	درمانی	۳۹،۷۳۴،۴۱۸	۳	۱،۱۹۲،۰۳۳
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۳،۱۲۰،۹۵۵	۳	۳۹۳،۶۲۹
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۲۲،۰۷۵،۱۹۲	۳	۶۶۲،۲۵۶
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۱۰،۵۹۶،۴۶۰	۳	۳۱۷،۸۹۴
۱۵	پارکینگ سطحی	پارکینگ	۳،۶۶۱،۸۲۰	۳	۱۰۹،۸۵۵
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۱۳،۷۵۰،۹۶۰	۳	۴۱۲،۵۲۹
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۴۵،۴۴۲،۳۴۰	۳	۴،۳۶۳،۲۷۰
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۹۸،۳۲۳،۸۴۰	۳	۲،۹۴۹،۷۱۵
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰،۲۵۵،۲۸۴	۳	۳۰۷،۶۵۹
۲۰	فضای سبز	فضای سبز	۱۰،۱۷،۷۶۲	۳	۳۰،۵۳۳
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی(آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰	۳	۴،۷۸۲،۲۴۰
جمع هزینه انشعابات (هزار ریال)					۳۶،۴۲۵،۶۳۱

ماخذ: محاسبات مشاور

ح- برآورد هزینه ثبت، تفکیک و انتقال

با توجه به اینکه در پایان ساخت هر یک از کاربری‌ها توسط سرمایه‌گذار، می‌باید واحدهای کاربری مذکور به مالکین فروخته شود. لذا باید هزینه‌ای جهت ثبت، تفکیک و انتقال مالکیت به اداره ثبت اسناد و املاک پرداخت شود. از آنجایی که هزینه مذکور نیز یک رابطه مستقیم با حجم پروژه و سطح زیرینا دارد. لذا برآورد این هزینه به صورت سهمی از هزینه ساخت در نظر گرفته می‌شود. به طور معمول نسبت هزینه‌های ثبت، تفکیک و انتقال به کل هزینه ساخت، رقمی در حدود ۱ درصد است که این مشاور نیز در مطالعه مذکور همین میزان را لحاظ کرده است. با توجه به برآورد میزان هزینه احداث بنا و همچنین میزان نسبت فوق، هزینه ثبت، تفکیک و انتقال طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برابر ۱۲ میلیارد و ۷۳ میلیون و ۳۶۵ هزار ریال برآورد می‌شود.

جدول شماره ۵- ۱۲- هزینه ثبت، تفکیک و انتقال طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری	فعالیت	هزینه ساخت (هزار ریال)	درصد هزینه ثبت، تفکیک و انتقال از ساخت	کل هزینه ثبت، تفکیک و انتقال (هزار ریال)
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	مجتمع تجاری، پارکینگ طبقاتی	۸۴،۹۷۲،۱۲۸	۱	۸۴،۹۷۲،۱۲۸
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	مجتمع تجاری	۱۳۹،۵۵۱،۸۵۶	۱	۱۳۹،۵۵۱،۸۵۶
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	تجاری، پذیرایی، تفریحی	۱۱۳،۲۴۴،۸۰۰	۱	۱۱۳،۲۴۴،۸۰۰
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	فرهنگی	۱۱۵،۹۲۹،۶۰۰	۱	۱۱۵،۹۲۹،۶۰۰
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	تجاری، پارکینگ طبقاتی	۷۶،۰۰۲،۶۷۲	۱	۷۶،۰۰۲،۶۷۲
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	فرهنگی، تجاری، فضای سبز	۷۱،۶۷۳،۶۰۰	۱	۷۱،۶۷۳،۶۰۰
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)، کف سازی	۹۳،۲۵۴،۴۰۰	۱	۹۳،۲۵۴،۴۰۰
۱۱	درمانی	درمانی	۳۹،۷۳۴،۴۱۸	۱	۳۹،۷۳۴،۴۱۸
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۱۳،۱۲۰،۹۵۵	۱	۱۳،۱۲۰،۹۵۵
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	مختلط مسکونی تجاری	۲۲،۰۷۵،۱۹۲	۱	۲۲،۰۷۵،۱۹۲
۱۴	کاربری فرهنگی	مختلط فرهنگی	۱۰،۵۹۶،۴۶۰	۱	۱۰،۵۹۶،۴۶۰
۱۶	تفریحی ورزشی	تفریحی ورزشی	۱۳،۷۵۰،۹۶۰	۱	۱۳،۷۵۰،۹۶۰
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	۱۴۵،۴۴۲،۳۴۰	۱	۱۴۵،۴۴۲،۳۴۰
۱۸	تجاری و فرهنگی	تجاری و فرهنگی	۹۸،۳۲۳،۸۴۰	۱	۹۸،۳۲۳،۸۴۰
۱۹	ورزشی	ورزشی	۱۰،۲۵۵،۲۸۴	۱	۱۰،۲۵۵،۲۸۴
۲۱	طراحی مرکز محله مجاور مدرسه	آموزشی (آموزشگاه فنی حرفه ای) فضای سبز	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰	۱	۱۵۹،۴۰۸،۰۰۰
جمع هزینه ثبت، تفکیک و انتقال (هزار ریال)					۱۲۰،۷۳۳،۳۶۵

ماخذ: محاسبات مشاور

۳-۲-۲- برآورد تقریبی سرمایه مورد نیاز و هزینه اجرای طرح

بر این پایه با توجه به محاسبات فوق، کل هزینه طرح معادل ۲۲۸۳ میلیارد و ۸۴۴ میلیون و ۶۰۰ هزار ریال است که جزئیات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

جدول شماره ۵- ۱۳- هزینه‌های طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به قیمت‌های سال ۱۳۹۶

شرح هزینه	برآورد
تملك زمين	۷۸۵.۲۱۹.۹۲۵
آماده سازی زمین	۱۸.۳۲۱.۷۹۸
ساخت	۱.۲۱۴.۱۸۷.۷۱۳
اخذ مجوزهای لازم از شهرداری	۱۳۸.۶۹۳.۹۶۶
خدمات فنی	۶۰.۷۰۹.۳۸۶
هزینه های ستادی	۱۸.۲۱۲.۸۱۶
انشعابات	۳۶.۴۲۵.۶۳۱
ثبت، تفکیک و انتقال	۱۲.۰۷۳.۳۶۵
جمع	۲.۲۸۳.۸۴۴.۶۰۰

ماخذ: محاسبات مشاور

۳-۲-۳- برآورد درآمدزایی پروژه ها

در این گونه طرح‌ها به جهت فروش پس از احداث و همچنین بهره‌برداری بخش‌هایی از طرح، درآمدها به دو دسته درآمدهای سالیانه و درآمدهای ناشی از ارزش اسقاطی تقسیم می‌شود.

الف- برآورد درآمد ناشی از فروش

در این بخش از مطالعه، درآمد طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد بر اساس مطالعات میدانی مشاور و بر مبنای قیمت‌های سال ۱۳۹۶ برآورد خواهد شد. در محاسبه درآمد، درآمد هر یک از کاربری‌های مختلف به تفکیک محاسبه شده است. بر پایه این محاسبات درآمد طرح برابر ۲۴۹۵ میلیارد و ۴۸۶ میلیون و ۶۷۲ هزار ریال برآورد می‌شود.

جدول شماره ۵-۱۴- درآمد طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

ردیف	کاربری ها	مساحت خالص قابل فروش (متر مربع)	درآمد فروش متر مربع (هزار ریال)	کل درآمد فروش (هزار ریال)	
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	طبقه همکف	۵۰,۰۰۰	۳۴,۶۰۰,۰۰۰	
		طبقه +۱	۴۵,۰۰۰	۳۱,۱۴۰,۰۰۰	
		طبقات بالا	۲,۷۶۶	۱۱۰,۶۴۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۱۹,۷۶۰,۹۶۰	
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	طبقه همکف	۵۰,۰۰۰	۵۶,۸۰۰,۰۰۰	
		طبقه +۱	۴۵,۰۰۰	۵۱,۱۲۰,۰۰۰	
		طبقات بالا	۴,۵۴۳	۱۸۱,۷۲۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۳۲,۵۰۰,۰۰۰	
۳	مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	طبقه همکف	۵۰,۰۰۰	۴۶,۱۰۰,۰۰۰	
		طبقه +۱	۴۵,۰۰۰	۴۱,۴۹۰,۰۰۰	
		طبقات بالا (تفریحی و پذیرایی)	۳,۶۸۷	۱۴۷,۴۸۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۲۶,۳۳۶,۰۰۰	
۴	مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	طبقه همکف	۵۰,۰۰۰	۵۰,۷۰۰,۰۰۰	
		طبقه +۱	۴۵,۰۰۰	۴۵,۶۳۰,۰۰۰	
		طبقات بالا (فرهنگی)	۴,۰۵۸	۱۲۱,۷۴۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۲۸,۹۸۲,۴۰۰	
۵	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	طبقه همکف	۵۰,۰۰۰	۳۰,۹۵۰,۰۰۰	
		طبقه +۱	۴۵,۰۰۰	۲۷,۸۵۵,۰۰۰	
		طبقات بالا	۲,۴۷۴	۹۸,۹۶۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۱۷,۵۰۰,۰۰۰	
۶	طراحی و تجهیز مرکز محله	تجاری	۴۵,۰۰۰	۱۴,۱۳۰,۰۰۰	
		مسکونی	۲۰,۰۰۰	۳۱,۳۴۰,۰۰۰	
		فرهنگی	۳۰,۰۰۰	۵۶,۴۳۰,۰۰۰	
		تعداد پارکینگ	۲۵۰,۰۰۰	۱۷,۹۱۸,۴۰۰	
۷	طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	۷,۲۵۳	۲۵,۰۰۰	۱۸۱,۳۲۸,۰۰۰	فرهنگی (کتابخانه)، پذیرایی (رستوران)،

ردیف	کاربری ها	مساحت خالص قابل فروش (متر مربع)	درآمد فروش متر مربع (هزار ریال)	کل درآمد فروش (هزار ریال)
	کف سازی			
۱۱	درمانی	۲,۷۴۹	۲۵,۰۰۰	۶۸,۷۲۳,۰۵۰
۱۲	تجاری	۲۴۸	۴۵,۰۰۰	۱۱,۱۶۰,۰۰۰
	مسکونی	۴۹۷	۲۰,۰۰۰	۹,۹۴۰,۰۰۰
	تعداد پارکینگ	۱۴	۲۵۰,۰۰۰	۳,۵۴۶,۲۰۴
۱۳	تجاری	۴۱۷	۴۵,۰۰۰	۱۸,۷۶۵,۰۰۰
	مسکونی	۸۳۶	۲۰,۰۰۰	۱۶,۷۲۰,۰۰۰
	تعداد پارکینگ	۲۴	۲۵۰,۰۰۰	۵,۹۶۶,۲۶۸
۱۴	کاربری فرهنگی	۶۰۱	۳۰,۰۰۰	۱۸,۰۴۲,۶۲۰
۱۶	تفریحی ورزشی	۱,۷۱۹	۲۰,۰۰۰	۳۴,۳۷۷,۴۰۰
۱۷	تجاری	۱,۷۸۶	۴۵,۰۰۰	۸۰,۳۷۰,۰۰۰
	مسکونی	۷,۱۴۵	۲۰,۰۰۰	۱۴۲,۹۰۰,۰۰۰
	تعداد پارکینگ	۱۰۲	۲۵۰,۰۰۰	۲۵,۵۱۶,۲۰۰
۱۸	تجاری	۱,۷۲۰	۴۵,۰۰۰	۷۷,۴۰۰,۰۰۰
	فرهنگی	۳,۴۴۱	۳۰,۰۰۰	۱۰۳,۲۳۰,۰۰۰
	تعداد پارکینگ	۹۸	۲۵۰,۰۰۰	۲۴,۵۸۰,۹۶۰
۱۹	ورزشی	۱,۰۲۶	۲۵,۰۰۰	۲۵,۶۳۸,۲۱۰
۲۱	تجاری	۳,۱۰۰	۴۵,۰۰۰	۱۳۹,۵۰۰,۰۰۰
	آموزشی	۹,۲۹۸	۲۰,۰۰۰	۱۸۵,۹۶۰,۰۰۰
جمع درآمد فروش (هزار ریال)				۲,۴۹۵,۴۸۶,۶۷۲

ماخذ: محاسبات مشاور

ب- برآورد درآمد ناشی از ارزش زمین پس از عمر طرح

در این طرح تعدادی از پروژه های تعریف شده بصورت غیرانتفاعی هستند و قابلیت درآمدزایی ندارند. فلذا پس از عمر طرح (۳۰ سال) ارزش زمین آنها به عنوان درآمد در نظر گرفته شده است: در نظر گرفته شده است. بر این اساس، درآمد ناشی از فروش زمین طرح برابر ۲۵۶ میلیارد و ۵۳۵ میلیون و ۲۵۰ هزار ریال برآورد می شود.

جدول شماره ۵- ۱۵- درآمد ناشی از فروش زمین در طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال بر مبنای قیمت‌های سال ۱۳۹۶

ردیف	کاربری‌ها	مساحت قابل فروش (متر مربع)	درآمد فروش متر مربع (هزار ریال)	کل درآمد فروش (هزار ریال)
۸	فضای سبز	۳,۱۵۴	۱۵,۰۰۰	۴۷,۳۱۰,۰۰۰
۹	پارکینگ	۱,۲۷۹	۱۵,۰۰۰	۱۹,۱۸۳,۲۰۰
۱۰	فضای سبز	۱,۹۵۳	۱۵,۰۰۰	۲۹,۲۹۹,۳۵۰
۱۵	پارکینگ سطحی	۷,۳۲۴	۱۵,۰۰۰	۱۰۹,۸۵۴,۶۰۰
۲۰	فضای سبز	۳,۳۹۳	۱۵,۰۰۰	۵۰,۸۸۸,۱۰۰
جمع درآمد ناشی از فروش زمین (هزار ریال)				۲۵۶,۵۳۵,۲۵۰

در این بخش از مطالعه نمی‌توان هزینه‌ها را از درآمدها کسر و رقم دقیق سود را مشخص کرد؛ چرا که در محاسبه درآمدها و هزینه‌ها از قیمت‌های جاری استفاده شده است. حال آنکه با توجه به وقوع این درآمدها و هزینه‌ها در طول سال‌های مختلف، می‌باید به نکاتی مانند افزایش سطح عمومی قیمت‌ها شامل قیمت زمین، خدمات و کالاها توجه داشت و مهمتر از آن، هزینه فرصت سرمایه را نیز در محاسبات لحاظ کرد. به همین دلیل در بخش بعد، درآمد و هزینه‌ها به صورت واقعی محاسبه می‌شود.

۳-۳- بررسی و تدوین برنامه تامین منابع مالی و اعتبارات مورد نیاز

از آنجایی که تمامی هزینه‌ها و درآمدهای طرح در یک زمان واحد تحقق نمی‌یابند، علی‌القاعده نمی‌توان محاسبات هزینه و درآمد صورت گرفته به قیمت سال جاری (فعلی) را معیار عمل قرار داد؛ چرا که با توجه به تغییرات سطح عمومی قیمت‌ها در طول این سال‌ها، می‌باید تاثیرات تورم را در محاسبات وارد کرد.

برای متورم کردن فرآیندهای مالی ابتدا باید نرخ تورم مشخص شود. با توجه به اینکه در بسیاری موارد تورم هزینه‌ها و تورم درآمدها با هم متفاوت است، لذا لازم است به طور جداگانه نرخ تورم برای هزینه‌های طرح و درآمدهای طرح محاسبه شود. برای محاسبه نرخ تورم هزینه‌های ساخت و ساز از شاخص قیمت مصالح ساختمانی و خدمات ساختمانی در ۱۰ سال گذشته استفاده شده که به طور متوسط ۱۵ درصد افزایش یافته است

از آنجا که قیمت‌های مصالح ساختمانی و خدمات ساختمانی تا حدودی متأثر از سیاست‌های دولت بوده و مثل قیمت زمین و مسکن دارای دوره‌های رکود و رونق نیست، نرخ تورم هزینه‌های ساخت و ساز، معادل میانگین نرخ رشد این شاخص در ۱۰ سال گذشته یعنی ۱۵ درصد پیش‌بینی می‌شود.

به منظور محاسبه رشد قیمت در صنعت ساختمان (تورم درآمد) از شاخص مسکن برای شهر مورد بررسی استخراج شود. سپس با محاسبه نرخ تورم سالانه و محاسبه میانگین نرخ تورم، برای سال‌های آتی تورم را لحاظ کرد.

بر اساس محاسبات صورت گرفته، نرخ تورم درآمد، معادل میانگین نرخ رشد شاخص مسکن در ۱۰ سال گذشته یعنی ۲۲ درصد پیش‌بینی می‌شود. با توجه به اینکه فاصله تورم هزینه و درآمد بسیار بالاست این موضوع باعث بالا رفتن درآمد سال‌های آتی و غیرواقعی جلوه‌دادن توجیه اقتصادی طرح خواهد شد. به همین منظور این مشاور نرخ تورم ۱۸ درصد را به عنوان نرخ تورم درآمد لحاظ خواهد کرد.

در ادامه لازم است هزینه‌ها و درآمدهای محاسبه شده در بخش‌های قبل (به قیمت جاری) با توجه به این نرخ‌های تورم و سال وقوع آنها متورم شود. بدین منظور برای تبدیل هزینه‌ها و درآمدها به قیمت واقعی، در اقتصاد از یک شیوه مرسوم، تحت عنوان «شیوه ارزش حال» استفاده می‌گردد.

ویژگی روش ارزش حال آن است که هزینه و درآمد طرح در سال‌های آینده (دوره زندگی طرح) را به کمک نرخ هزینه سرمایه (نرخ بهره)، به ارزش فعلی یا ارزش نقد تبدیل می‌کند. در صورتی که C_0 سرمایه اولیه و C_n سرمایه پس از سال n ام و r نرخ بهره باشد، ارزش سرمایه در سال n ام از طریق فرمول ذیل که تحت عنوان فرمول «رشد مرکب»^{۱۶} شناخته می‌شود، محاسبه می‌گردد:

$$FW = C_n = C_0(1+r)^n$$

بر این اساس، به کمک فرمول رشد مرکب می‌توان «ارزش آینده»^{۱۷} سرمایه را محاسبه کرد. مقصود از ارزش آینده سرمایه، ارزش نقد آن پس از گذشت دوره سرمایه‌گذاری است.

برای به دست آوردن، هزینه و درآمد واقعی و سرمایه مورد نیاز آن در هر سال، باید دو اقدام زیر را صورت داد:

- اولاً: باید به کمک فرمول رشد مرکب، نرخ تورم را بر هزینه‌ها با توجه به سال وقوع اعمال کرد تا هزینه واقعی یا ارزش آینده هزینه‌ها حاصل شود.
- ثانیاً: درآمدها نیز با توجه به نرخ تورم توسط فرمول رشد مرکب باید افزایش یابد تا درآمدهای واقعی یا ارزش آینده درآمدها حاصل گردد.

بر اساس این دو اقدام، جدول زیر تهیه شده است که مراحل محاسبات را نشان می‌دهد:

جدول شماره ۵-۱۶- درآمدها و هزینه‌های واقعی طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

^{۱۶} Compound Growth

^{۱۷} FW (Future Worth)

محاسبات درآمدي		محاسبات هزینه‌ای		سال
درآمد واقعي در سال n ام	درآمد به قيمت جاري	هزینه واقعي در سال n ام	هزینه به قيمت جاري	
.	.	۶۹۷.۰۵۳.۲۵۶	۶۰۶.۱۳۳.۲۶۶	۱۳۹۷
.	.	۴۶۰.۱۴۸.۳۹۱	۳۴۷.۹۳۸.۲۹۲	۱۳۹۸
.	.	۷۱۹.۷۰۴.۳۴۱	۴۷۳.۲۱۷.۲۸۷	۱۳۹۹
.	.	۶۳۵.۱۵۸.۷۶۲	۳۶۳.۱۵۴.۰۸۴	۱۴۰۰
۳۴۲۵۴۴۱۳۹۵	۱.۴۹۷.۲۹۲.۰۰۳	۷۱۴.۱۳۹.۱۰۲	۳۵۵.۰۵۳.۳۴۷	۱۴۰۱
۲۶۹۴۶۸۰۵۶۴	۹۹۸.۱۹۴.۶۶۹	۹۶.۹۲۵.۳۷۲	۴۱.۹۰۳.۵۱۳	۱۴۰۲
.	.	۱۰۸.۹۱۴.۶۳۷	۴۰.۹۴۵.۰۴۶	۱۴۰۳
.	.	۱۶۶.۱۷۷.۵۸۴	۵۴.۳۲۳.۷۴۷	۱۴۰۴
۷۱۳۰۷۵۱۴۲۶۸	۲۵۶.۵۳۵.۲۵۰			۱۴۳۴

ماخذ: محاسبات مشاور

۳-۴- محاسبه شاخص‌های مالی طرح

پس از محاسبه درآمدها و هزینه‌های طرح، در این قسمت با استفاده از شاخص‌های مالی به بررسی توجیه‌پذیری اقتصادی طرح پرداخته می‌شود.

۳-۴-۱- برآورد ارزش فعلی خالص^{۱۸}

روش ارزش فعلی یکی از مهمترین و در عین حال ساده‌ترین تکنیک‌های ارزیابی طرح‌های اقتصادی است و این روش زیربنای کاربرد تکنیک‌های دیگر به حساب می‌آید. محاسبه ارزش فعلی یک فرآیند مالی، تبدیل ارزش آینده کلیه دریافت‌ها و پرداخت‌ها به ارزش فعلی در زمان حال یا مبدأ طرح است.

در صورتی که با نرخ ۲۰ درصد، ارزش فعلی خالص محاسبه شده، رقم مثبت ($NPV > 0$) باشد طرح سودآور بوده، زیرا ارزش فعلی هزینه‌ها کمتر از ارزش فعلی درآمد بوده است و در صورتی که ارزش فعلی خالص محاسبه شده رقم منفی ($NPV < 0$) باشد طرح فاقد توجیه اقتصادی است و مشخص کننده این حقیقت است که ارزش فعلی هزینه‌ها بیش از ارزش فعلی درآمدها بوده است. اگر $NPV = 0$ باشد پروژه اقتصادی است، زیرا حداقل نرخ جذب کننده برای سرمایه‌گذاری تأمین گشته است.

با توجه به آنچه گفته شد، ارزش فعلی خالص از طریق فرمول ذیل محاسبه می‌گردد که در آن R_i درآمد هر سال و C_i هزینه مربوط به آن سال، r نرخ تنزیل یعنی رقم ۲۰ درصد و n عمر طرح خواهد بود:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \left(\frac{R_i}{(1+r)^i} - \frac{C_i}{(1+r)^i} \right) = \sum_{i=1}^n \left(\frac{R_i - C_i}{(1+r)^i} \right)$$

^{۱۸} Net Present Value

محاسبات مربوط به ارزش فعلی خالص زیر بیانگر آن است که NPV طرح برابر ۴۱۲ میلیارد و ۱۹۰ میلیون و ۹۷۷ هزار ریال است که رقم مثبتی است و احتمال توجیه پذیر بودن سرمایه گذاری را تقویت می کند. لذا برای اظهار نظر قطعی می باید نرخ بازگشت سرمایه طرح را مورد بررسی قرار داد.

جدول شماره ۵- ۱۷- محاسبه ارزش فعلی خالص طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد به هزار ریال

سال	هزینه واقعی	درآمد واقعی	سود خالص سالانه	ارزش حال سالانه
۱۳۹۷	۶۹۷,۰۵۳,۲۵۶	۰	-۶۹۷,۰۵۳,۲۵۶	-۵۸۰,۸۷۷,۷۱۳
۱۳۹۸	۴۶۰,۱۴۸,۳۹۱	۰	-۴۶۰,۱۴۸,۳۹۱	-۳۱۹,۵۴۷,۴۹۴
۱۳۹۹	۷۱۹,۷۰۴,۳۴۱	۰	-۷۱۹,۷۰۴,۳۴۱	-۴۱۶,۴۹۵,۵۶۸
۱۴۰۰	۶۳۵,۱۵۸,۷۶۲	۰	-۶۳۵,۱۵۸,۷۶۲	-۳۰۶,۳۰۷,۲۷۳
۱۴۰۱	۷۱۴,۱۳۹,۱۰۲	۳,۴۲۵,۴۴۱,۳۹۵	۲,۷۱۱,۳۰۲,۲۹۳	۱,۰۸۹,۶۱۱,۵۸۳
۱۴۰۲	۹۶,۹۲۵,۳۷۲	۲,۶۹۴,۶۸۰,۵۶۴	۲,۵۹۷,۷۵۵,۱۹۲	۸۶۹,۹۸۲,۹۵۸
۱۴۰۳	۱۰۸,۹۱۴,۶۳۷	۰	-۱۰۸,۹۱۴,۶۳۷	-۳۰,۳۹۶,۰۷۶
۱۴۰۴	۱۶۶,۱۷۷,۵۸۴	۰	-۱۶۶,۱۷۷,۵۸۴	-۳۸,۶۴۷,۵۹۵
۱۴۳۴	۰	۷۱,۳۰۷,۵۱۴,۲۶۸	۷۱,۳۰۷,۵۱۴,۲۶۸	۱۴۴,۸۶۸,۱۵۶
		ارزش فعلی خالص (NPV)		۴۱۲,۱۹۰,۹۷۷

ماخذ: محاسبات مشاور

۳-۴-۲ - برآورد نرخ بازگشت سرمایه^{۱۹}

یکی از روش های متداول در تعیین و انتخاب اقتصادی ترین پروژه ها، روش نرخ بازگشت سرمایه است. در این روش ضابطه قبول یا رد یک پروژه، بر اساس معیاری (نرخ) به نام بازگشت سرمایه است. در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه از حداقل نرخ جذب کننده^{۲۰} کمتر باشد طرح پذیرفته نمی شود و در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه بزرگتر یا مساوی حداقل نرخ جذب کننده باشد، طرح دارای توجیه اقتصادی است و پذیرفته می شود.

$$ROR \geq MARR$$

• طرح پذیرفته می شود

$$ROR < MARR$$

• طرح پذیرفته نمی شود

^{۱۹} Rate of Return
^{۲۰} Minimum Attractive Rate of Return

نرخ بازگشت سرمایه از تساوی قرار دادن ارزش فعلی درآمدها و هزینه‌ها حاصل می‌شود. این تساوی تنها تحت یک نرخ امکان‌پذیر است و آن، نرخ بازگشت سرمایه است. به عبارت دیگر روابط زیر برقرار است:

$$NPV = 0$$

$$PV_B - PV_C = 0$$

$$PV_B = PV_C$$

با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص روش نرخ بازگشت سرمایه و نحوه محاسبه آن، بر اساس محاسبات مندرج در جدول فوق، نرخ بازگشت سرمایه طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد برابر ۲۶,۲۹ درصد است که با توجه به بزرگتر بودن آن نسبت به ۲۰ درصد (حداقل نرخ سود مورد انتظار سرمایه‌گذار)، طرح ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده محله سوم خرداد دارای توجیه اقتصادی است.

۳-۵- ارایه سیاست های تشویقی سرمایه گذاری و تحقق پذیری اقتصادی

با توجه به توجیه اقتصادی طرح، لازم است به منظور تحقق پذیری اقتصادی و اجتماعی طرح، مشارکت ساکنان نیز در زمینه های مختلف اخذ شود. تا طرح مذکور ضمانت اجرایی داشته باشد و در صورت عدم همراهی ساکنان علاوه بر تحمیل هزینه های مختلف اجتماعی و اقتصادی به طرح، باعث طولانی شدن زمان اجرای طرح و به تبع آن از دست رفتن توجیه اقتصادی طرح نیز خواهد شد.

به منظور مشارکت ساکنان و جلب سرمایه گذاران لازم است:

الف- در خصوص انتفاع طرح اطلاع رسانی و هماهنگی لازم با ساکنان به عمل آید تا همراهی حین اجرای طرح وجود داشته باشد. این موضوع علاوه بر اینکه در تصمیم سازی‌ها و برنامه‌ریزی‌ها از نظرات مردم ساکن و مشارکت نهادهای مدنی مستقر می‌توان بهره برد، زمینه برای سپردن بخشی از امور اجرایی به مردم و این نهادها هموار است.

ب- در تامین مالی طرح، لازم است تسهیلات ارزان قیمت در اختیار سرمایه گذاران قرار گیرد.

ج- در اجرای طرح، تخفیفات لازم در خصوص عوارض بر اساس قوانین و مقررات موجود در جهت تشویق سرمایه گذاران قرار گیرد.

د- ساز و کار لازم اجرایی برای این موضوع پیش بینی شود و تمامی مسئولیت های اجرایی مربوط به طرح در یک واحد متمرکز شود، این موضوع ضمن ایجاد سرعت عمل به دلیل تمرکز تصمیم گیری ها در یک واحد، محاسبات و عملکردهای مالی نیز از شفافیت مورد نیاز برخوردار خواهد شد

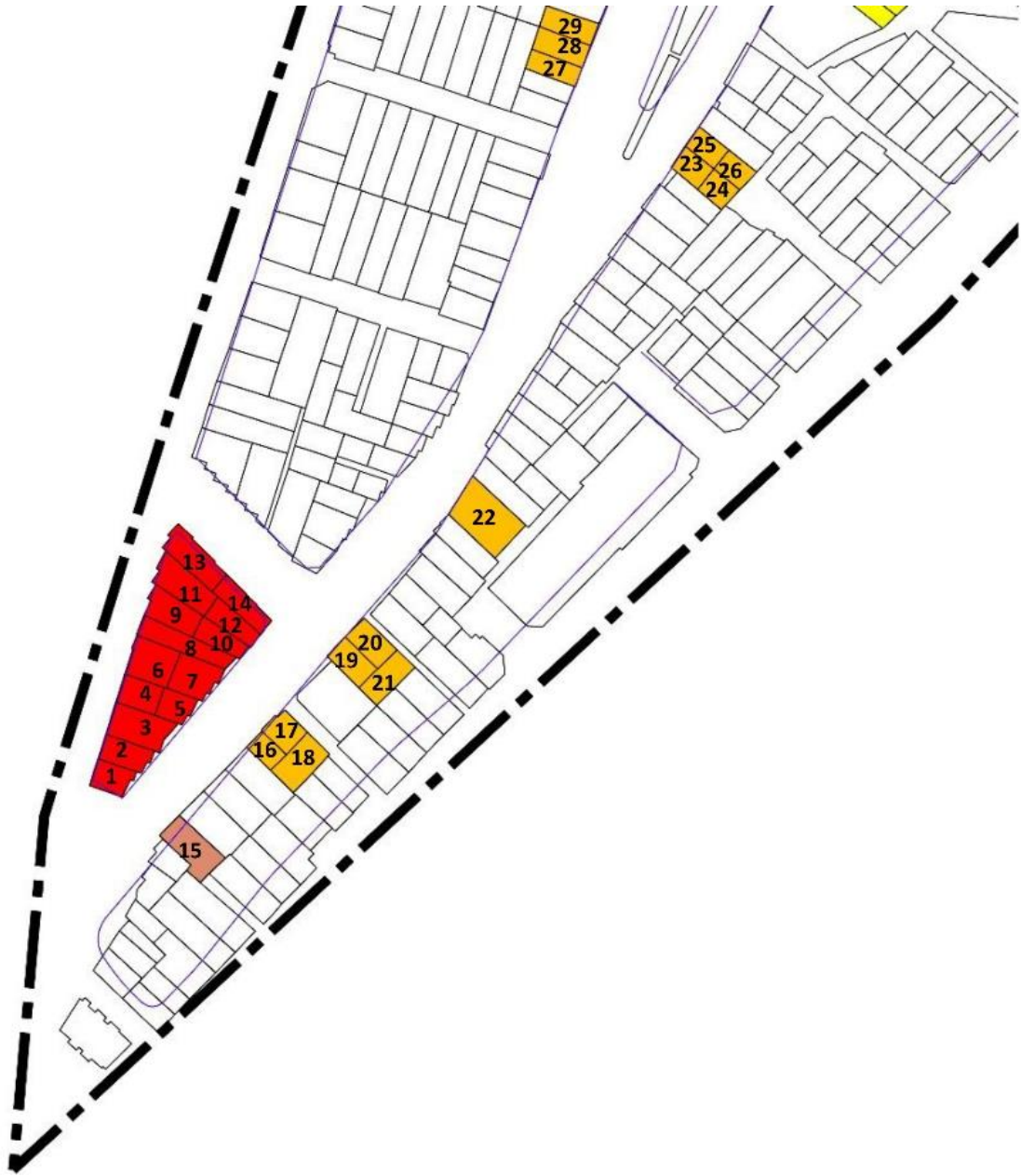
۳-۶- تهیه شناسنامه پلاک‌های تجمیعی جدید شامل: تعیین موقعیت دقیق پلاک‌های پیشنهادی (ناشی از تجمیع یا تفکیک زمین) و انطباق آن با پلاک‌های موجود، تعیین کاربری، تراکم و سطح اشغال (به تفکیک انواع کاربری‌ها) در هر پلاک پیشنهادی و پیشنهاد حجم کلی ابنیه (لغاف فضایی) و محل استقرار آنها در پلاک بر اساس ضوابط و مقررات پیشنهادی ساخت و ساز در محله

معرفی پروژه‌های تجمیع

جدول شماره ۵-۱۸- پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی

تعداد قطعات: ۲۸							پروژه: پهنه اطراف محور زنگارکی			
مساحت بعد از تعریض	مساحت	تعداد طبقات	تراکم	سطح اشغال طبقات تجاری	سطح اشغال طبقات مسکونی	سطح اشغال طبقات خدماتی	کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	کاربری وضع موجود	شماره قطعه	قطعات تجمیعی
۴۸,۷۵	۶۳,۸۴	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱	تجمیع A
۶۸,۲۰	۷۵,۴۵	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۲	
۱۱۳,۶۷	۱۲۱,۴	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۳	
۶۱,۱۷	۷۳,۸۵	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مختلط	قطعه ۴	
۵۰,۵۲	۵۸,۴۸	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۵	
۱۰۳,۶۲	۱۰۹,۶۱	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۶	
۹۳,۹۰	۱۰۰,۵۶	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۷	
۱۰۰,۰۹	۱۰۷,۸۲	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	تجاری	قطعه ۸	
۱۰۱,۷۷	۹۴,۵۶	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۹	
۵۱,۹۵	۶۳,۴۴	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱۰	
۱۰۹,۷۸	۱۱۴,۲۷	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱۱	
۶۴,۵۵	۶۹,۱۹	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱۲	
۷۱,۶۹	۱۰۵,۴	۶	۴۸۰	۸۰	-	-	تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱۳	

تعداد قطعات: ۲۸											پروژه: پهنه اطراف محور زنگارکی		
مساحت بعد از تعریض	مساحت	تعداد طبقات	تراکم	سطح اشغال طبقات تجاری		سطح اشغال طبقات مسکونی		سطح اشغال طبقات خدماتی		کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	کاربری وضع موجود	شماره قطعه	قطعات تجمیعی
۵۵,۲۵	۷۷,۵۵	۶	۴۸۰	۸۰		-		-		تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۱۴	
۹۴,۳۱	۱۱۵,۴۷	۴	۳۲۰	۸۰		-		-		تجاری	مسکونی	قطعه ۱۵	
۴۱,۷۴	۴۵,۳۷	۴	۰,۳۴	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری خدماتی	مسکونی	قطعه ۱۶	تجمیع B
۳۸,۱۲	۶۳,۸۵	۴	۰,۳۴	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری خدماتی	مسکونی تجاری	قطعه ۱۷	
۱۰۳,۶۴	۱۰۱,۳۲	۴	۰,۳۴	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری خدماتی	مسکونی	قطعه ۱۸	
۶۳,۱۷	۷۳,۰۵	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری	مختلط	قطعه ۱۹	
۶۶,۱	۷۴,۶۸	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۲۰	تجمیع C
۸۱,۸	۸۲,۲۸	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۲	۸۰	۱	۸۰	مسکونی تجاری	مسکونی	قطعه ۲۱	
۱۹۸	۱۸۴,۹۷	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۳	۸۰	-		مسکونی تجاری	بایر	قطعه ۲۲	تجمیع D
۴۹,۸۴	۵۵,۶۱	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۳	۸۰	-		مسکونی تجاری	مسکونی تجاری	قطعه ۲۳	
۵۱,۲۸	۵۴,۹۱	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۳	۸۰	-		مسکونی تجاری	مسکونی	قطعه ۲۴	
۴۹,۷۵	۵۲,۲۶	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۳	۸۰	-		مسکونی تجاری	مسکونی	قطعه ۲۵	
۵۲,۱۲	۵۰,۸۱	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	۳	۸۰	-		مسکونی تجاری	مسکونی	قطعه ۲۶	
۶۴,۵۵	۶۵,۹۷	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	-		۳	۸۰	تجاری خدماتی	مسکونی	قطعه ۲۷	
۷۷,۲۲	۷۷,۸۶	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	-		۳	۸۰	تجاری خدماتی	مسکونی	قطعه ۲۸	
۷۶,۲۹	۷۶,۱۱	۴	۳۴۰	۱	۱۰۰	-		۳	۸۰	تجاری خدماتی	مسکونی	قطعه ۲۹	



تصویر شماره ۵-۲- تصویر پروژه‌های A الی D

جدول شماره ۵- ۱۹- پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی ۱-

تعداد قطعات: ۲۸											پروژه: پهنه اطراف محور زنگارکی		
مساحت بعد از تعریض	مساحت	تعداد طبقات	تراکم	سطح اشغال طبقات تجاری		سطح اشغال طبقات تفریحی		سطح اشغال طبقات پذیرایی		کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	کاربری وضع موجود	شماره قطعه	قطعات تجمیعی
				۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱				
۷۸,۰۸	۸۳,۰۲	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۱	تجمیع E
۷۷,۲۷	۷۶,۸	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۲	
۷۷,۵۶	۷۷,۵۶	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی	قطعه ۳	
۱۱۴,۵۷	۱۱۰,۴۴	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۴	
۱۲۵,۷۴	۱۱۶,۵۶	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۵	
۵۵,۶۷	۶۲,۲۵	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۶	
۵۳,۴۶	۵۸,۷۱	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۷	
۹۸,۴۴	۱۰۶,۹۶	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۸	
۸۹,۸۱	۱۰۲,۶۴	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۹	
۶۸,۵۹	۶۷,۲۵	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۱۰	
۷۰,۲	۷۲,۹۷	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی تجاری	قطعه ۱۱	
۱۱۳	۱۱۶,۱۴	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی	قطعه ۱۲	
۱۲۶,۱۷	۱۲۷,۱۵	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی	قطعه ۱۳	
۱۱۹,۴۶	۱۲۱,۰۶	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی	قطعه ۱۴	
۱۰۱,۳	۱۰۴,۸	۶	۴۸۰	۳	۸۰	۸۰	۲	۸۰	۱	تجاری تفریحی پذیرایی	مسکونی	قطعه ۱۵	

جدول شماره ۵-۲۰- پروژه‌های تجمیعی محور زنگارکی - ۲

قطعات تجمیعی	شماره قطعه	کاربری وضع موجود	کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	سطح اشغال طبقات فرهنگی		سطح اشغال طبقات آموزشی		سطح اشغال طبقات تجاری	تراکم	تعداد طبقات	مساحت مساحت	مساحت بعد از تعریض
				۸۰	۳	۸۰	۳					
تجمیع F	قطعه ۱۶	مسکونی تجاری	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۱۰۶,۳۷	۱۰۲,۰۵
	قطعه ۱۷	مسکونی تجاری	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۱۲۵,۰۴	۱۲۷,۱۳
	قطعه ۱۸	مسکونی تجاری	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۱۴۳,۵۳	۱۴۷,۶۷
	قطعه ۱۹	مسکونی	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۴۸,۰۸	۵۲,۴۴
	قطعه ۲۰	مسکونی	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۵۶,۵۲	۵۶,۷۵
	قطعه ۲۱	مسکونی	فرهنگی آموزشی	۸۰	۳	۸۰	۳	-	۴۸۰	۶	۹۱,۱۲	۹۹,۵۲
تجمیع G	قطعه ۲۲	مسکونی	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۶۲,۰۲	۱۷۳,۳
	قطعه ۲۳	معبّر	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۲۰,۸۸	۱۱۲,۴۶
	قطعه ۲۴	مسکونی	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۶۱,۸۵	۱۵۴,۸۷
	قطعه ۲۵	مسکونی	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۶,۵	۱۴۲,۲۳
	قطعه ۲۶	مسکونی	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۸,۲۸	۱۳۶,۳۸
	قطعه ۲۷	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۰۷,۱۲	۱۱۰,۴۱
	قطعه ۲۸	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۸,۸۲	۷۱,۵۷
قطعه ۲۹	فرهنگی	فضای سبز	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۲۸,۷۱	۲۲۸,۷۱

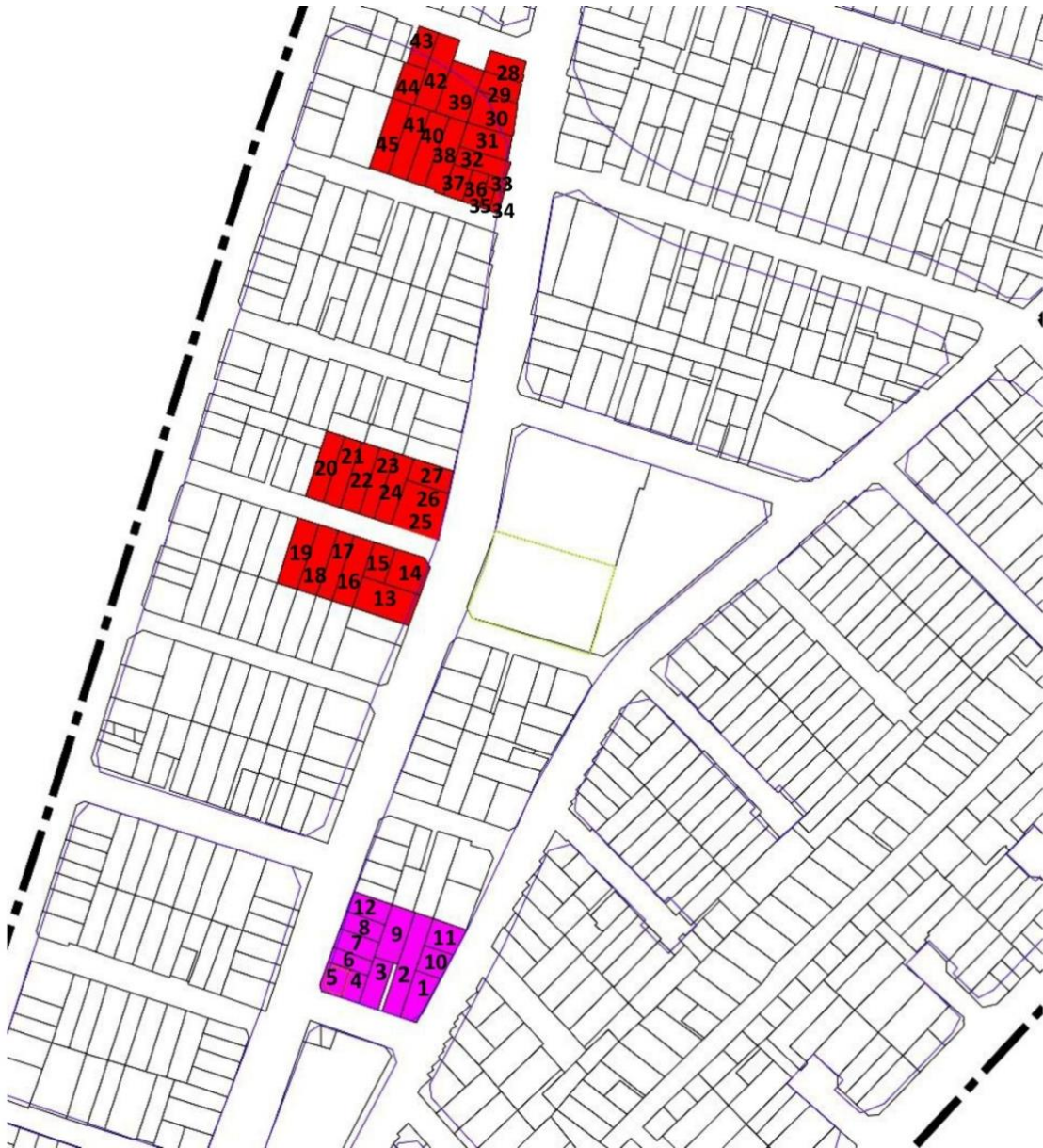


تصویر شماره ۵-۳- تصویر پروژه‌های E الی G

جدول شماره ۵- ۲۱- پروژه‌های تجمیع محور زنگارکی - ۳

قطعات تجمیعی	شماره قطعه	کاربری وضع موجود	کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	سطح اشغال طبقات فرهنگی	سطح اشغال طبقات آموزشی	سطح اشغال طبقات تجاری	تراکم	تعداد طبقات	مساحت	مساحت بعد از تعریض
تجمیع H	قطعه ۱	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۹۷,۶	۴۴,۵۷
	قطعه ۲	مسکونی	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۱۷۹,۹۳	۱۰۲,۷۴
	قطعه ۳	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۹۰,۴۱	۸۷,۰۳
	قطعه ۴	تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۴۹,۹۸	۴۶,۱۴
	قطعه ۵	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۶۴,۵۵	۴۳,۲۵
	قطعه ۶	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۵۹,۰۹	۶۶,۱۶
	قطعه ۷	تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۷۶,۳۴	۶۱,۳۳
	قطعه ۸	مسکونی	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۶۹,۶۱	۶۳,۲۹
	قطعه ۹	مسکونی	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۱۲۲,۴۸	۱۰۴,۰۱
	قطعه ۱۰	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۶۸,۵	۷۸,۷۲
	قطعه ۱۱	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۸۴,۶۸	۶۳,۹
	قطعه ۱۲	مسکونی تجاری	فرهنگی	۸۰	-	-	۴۸۰	۶	۷۸,۸۴	۶۱,۵۷
تجمیع A	قطعه ۱۳	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۷۶,۹۵	۱۶۲,۶۲
	قطعه ۱۴	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۲۶,۱۵	۱۰۴,۰۴
	قطعه ۱۵	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۴,۴۸	۷۱,۶۳
	قطعه ۱۶	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۵,۰۷	۱۲۶,۹
	قطعه ۱۷	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۰۱,۷۹	۹۰,۳۳
	قطعه ۱۸	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۲۷,۴۶	۱۲۸,۶۹
	قطعه ۱۹	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۵,۸۲	۱۳۳,۳۱
	قطعه ۲۰	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۱۷,۹۶	۱۱۶,۴
	قطعه ۲۱	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۱۱,۵۷	۱۰۹
	قطعه ۲۲	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۲۳,۱۳	۱۲۱,۴۳
	قطعه ۲۳	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۰۳,۲۴	۱۰۰,۵۲

قطعات تجمیعی	شماره قطعه	کاربری وضع موجود	کاربری پیشنهادی پس از تجمیع	سطح اشغال طبقات فرهنگی	سطح اشغال طبقات آموزشی	سطح اشغال طبقات تجاری	تراکم	تعداد طبقات	مساحت	مساحت بعد از تعریض
تجمیع ۱	قطعه ۲۴	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۱۷,۵	۱۰۶,۱۱
	قطعه ۲۵	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۰۰,۱	۸۶,۵۳
	قطعه ۲۶	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۰۲	۹۲,۴۲
	قطعه ۲۷	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۸۹,۳۶	۹۰,۱۹
	قطعه ۲۸	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۶,۰۴	-
	قطعه ۲۹	تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۶,۳۳	-
	قطعه ۳۰	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۶,۵۴	۶۰,۸۲
	قطعه ۳۱	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۱۱,۹	۹۴,۱
	قطعه ۳۲	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۹۱,۲۴	۹۰,۱۴
	قطعه ۳۳	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۲۱,۷۹	۱۶,۰۸
	قطعه ۳۴	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۲۰	۱۲,۷۲
	قطعه ۳۵	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۹,۷۴	۱۶,۵۳
	قطعه ۳۶	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۵۳,۹۷	۴۳,۸۹
	قطعه ۳۷	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۵۹,۶۱	۵۰,۳۳
	قطعه ۳۸	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۵,۸۹	۱۳۱,۴۲
	قطعه ۳۹	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۶۵,۷	۱۲۱,۲۸
	قطعه ۴۰	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۰,۵۴	۱۲۸,۲۹
	قطعه ۴۱	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۱,۳۶	۱۲۸,۳۱
	قطعه ۴۲	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۵۶,۷۳	۱۰۰,۲۸
	قطعه ۴۳	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۲,۲۹	۲۶,۶۵
قطعه ۴۴	مسکونی	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۷۹,۱۴	۷۶,۱۲	
قطعه ۴۵	مسکونی تجاری	تجاری	-	-	۸۰	۴۸۰	۶	۱۳۴,۱۷	۱۳۰,۲۶	



تصویر شماره ۵-۴- تصویر پروژه‌های H الی J

۳-۷- ارائه جداول مقایسه‌ای سطوح کاربری‌ها (سطح اشغال و زیربنا) در محله به تفکیک
هریک از محدوده‌های همگن مداخله و مقایسه آنها با سطوح و سرانه‌های موجود و
پیشنهادی اولیه

جدول شماره ۵-۲۲ - مقایسه سطح و سرانه کاربری های موجود، تفصیلی و طرح پیشنهادی مشاور محله سوم خرداد شهر قم

پیشنهادی	طرح تفصیلی مصوب	سطح پیشنهادی طرح تفصیلی برای محله			متوسط محله (موجود)			عنوان
		سرانه	درصد	مساحت کل	سرانه	درصد	مساحت کل	
۷۸۷۷.۶	۵۳۱۴۶۶.۰۰	۱۵.۹۵	۵۰.۶	۵۱۲۵۷۱	۱۷.۳۵	۴۹.۸	۵۰۴۶۹۳.۴	مسکونی
۱۸۰.۵۶	۵۷۵۸۷.۰۰	۰.۵۶	۱.۸	۱۸۰.۵۶	۰.۰۰	۰.۰	۰	محور مجهز محلی
۲۱۷۴۵	۲۱۷۴۵.۰۰	۰.۶۸	۲.۱	۲۱۷۴۵	۰.۰۰	۰.۰	۰	محور مجهز شهری ۴ طبقه
-۱۵۵۷۲	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۵۴	۱.۵	۱۵۵۷۲	تجاری
۵۵۰.۹	۰.۰۰	۰.۱۷	۰.۵	۵۵۰.۹	۰.۰۰	۰.۰	۰	تجاری منطقه ای - شهری
۴۴۲۲۰	۰.۰۰	۱.۳۸	۴.۴	۴۴۲۲۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	مختلط مسکونی - تجاری
۳۲۹۲	۰.۰۰	۰.۱۰	۰.۳	۳۲۹۲	۰.۰۰	۰.۰	۰	تجاری محلی
۱۳۷۲	۰.۰۰	۰.۰۴	۰.۱	۱۳۷۲	۰.۰۰	۰.۰	۰	تجاری - تفریحی - پذیرایی
-۱۰۱۳۲۵.۳	۲۳۰۲۱.۰۰	۰.۷۲	۲.۳	۲۳۰۴۸	۴.۲۸	۱۲.۳	۱۲۴۳۷۳.۳	راسته ها و کانون های مسکونی - تجاری
۱۷۱۸	۰.۰۰	۰.۰۵	۰.۲	۱۷۱۸	۰.۰۰	۰.۰	۰	تفریحی - ورزشی
-۳۹۳۶.۴	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۱۴	۰.۴	۳۹۳۶.۴	مسکونی - تجاری - کارگاهی
-۵۰۶۶	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۲	۰.۱	۵۰۶۶	مذهبی - تجاری
-۱۲۸.۲	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۰۴	۰.۰	۱۲۸.۲	مسکونی - درمانی
-۳۵۷.۴	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۱	۰.۰	۳۵۷.۴	مسکونی - کارگاهی
۲۸۷۲۹.۱	۰.۰۰	۱.۲۴	۳.۹	۳۹۶۸۷.۳	۰.۳۸	۱.۱	۱۰۹۵۸.۲	مختلط (محلی و شهری)
۲۶۵۲	۵۸۴۷.۰۰	۰.۶۸	۲.۱	۲۱۷۱۲	۰.۶۶	۱.۹	۱۹۰۶۰	آموزشی
۵۳۳۳.۳	۲۲۹.۰۰	۰.۱۷	۰.۵	۵۵۶۲	۰.۰۱	۰.۰	۲۲۸.۷	فرهنگی
۰	۲۳۱۳.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	درمانی
-۸۲۰.۸	۴۷۳۶.۰۰	۰.۳۵	۱.۱	۱۱۲۲۹	۰.۴۱	۱.۲	۱۲۰۴۹.۸	مذهبی
۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	جهانگردی و پذیرایی
۱۳۴۴.۸	۰.۰۰	۰.۱۴	۰.۴	۴۴۸۵	۰.۱۱	۰.۳	۳۱۴۰.۲	بهداشتی - درمانی
۹۱۴۶	۱۶۵۲.۰۰	۰.۰۸	۰.۲	۲۵۰۷	۰.۰۵	۰.۲	۱۵۹۲.۴	ورزشی
-۹۱۷۸.۳	۱۰۹۵.۰۰	۰.۰۳	۰.۱	۱۰۹۵	۰.۳۵	۱.۰	۱۰۲۷۳.۳	اداری - انتظامی
۹۷۱۱.۹	۲۹۳۶.۰۰	۰.۴۰	۱.۳	۱۲۹۲۶	۰.۱۱	۰.۳	۳۲۱۴.۱	فضای سبز و پارک
-۸۶۸۶.۵	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۳۰	۰.۹	۸۶۸۶.۵	صنعتی
-۸۳۱۹.۶	۱۹۵.۰۰	۰.۰۱	۰.۰	۲۳۱	۰.۲۹	۰.۸	۸۵۵۰.۶	تأسیسات و تجهیزات شهری
۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	تفریحی - ورزشی
۳۹۵۳.۲	۳۵۴۱۵۱.۷۰	۸.۳۱	۲۶.۴	۲۶۶۹۷۷.۴	۹.۰۴	۲۶.۰	۲۶۳۰۲۴.۲	معابر
-۱۹۶۶.۵	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۰۷	۰.۲	۱۹۶۶.۵	دامداری
۱۴۴۷۱	۵۸۶۶.۰۰	۰.۴۶	۱.۵	۱۴۸۹۷	۰.۰۱	۰.۰	۴۲۶	حمل و نقل و انبار
-۲۰۱۰۱.۹	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰	۰	۰.۶۹	۲.۰	۲۰۱۰۱.۹	بایر
۰	۱۰۱۲۸۳۹.۷	۳۱.۵۲	۱۰۰.۰	۱۰۱۲۸۳۹.۷	۳۴.۸۲	۱۰۰	۱۰۱۲۸۳۹.۷	محدوده مطالعاتی

محلّه سوم خرداد با مساحت ۱۰۱۲۸۳۹,۷ مترمربع به عنوان یکی از محلات فرسوده شهر قم در وضع موجود خود دارای کاربری های مزاحم و ناسازگار با بافت مشکونی از جمله دامداری با مساحت ۱۹۶۶,۵ متر مربع، صنعتی با مساحت ۸۶۸۶,۵ مترمربع، و زمین های بایر و مخروبه با مساحت ۲۰۱۰۱,۹ مترمربع می باشد که می توان از آن به عنوان امکانات توسعه ای محلّه استفاده نمود. لازم به ذکر است که بیش ترین میزان سطح و سرانه در محلّه را کاربری مسکونی با مساحت ۵۰۴۶۹۳,۴ مترمربع و سرانه ۱۷,۳۵ مترمربع در نفر شامل شده که در بیش تر مواد کیفیت پایین و ریزدانگی این قطعات به چشم می خوردند. همچنین با بررسی و مقایسه طرح تفصیلی مصوب و طرح پیشنهادی پیش رو مواردی چون ناکافی بودن کاربری های خدماتی در طرح پیشنهادی مصوب از جمله کاربری های فضای سبز، درمانی و غیره به چشم می خورد، حال در طرح پیشنهادی سعی گردیده تا با رفع این کمبود ها و نیاز ها در محلّه، خروج کاربری های ناسازگار، محور های مجهز محلی و شهری و مجتمع های تجاری در مقیاس شهری به عنوان کاتالیزور و کاربری فرهنگی و فضای سبز و همچنین تجمیع قطعات مسکونی ریزدانه در آن موجب رونق اقتصادی و ارتقاء سطح زندگی ساکنین و سرزندگی محلّه سوم خرداد گردد.

۴- تحقق پذیری و نظام اجرایی طرح

۴-۱- تعیین برنامه زمان بندی اجرای پروژه ها با توجه به اولویت بندی امکان ساخت و ساز به منظور جلوگیری از تداخل در عملیات اجرا (فوری، کوتاه مدت و بلندمدت)

تعیین برنامه زمان بندی اجرای پروژه ها با توجه به اولویت بندی امکان ساخت و ساز به منظور جلوگیری از تداخل در عملیات اجرا

هر طرح دارای مراحل آغاز، جریان عمل و پایان است. «دوره اجراء» یا «دوره زندگی طرح»^{۲۱} از نقطه آغازین آن شروع می شود و پس از طی مراحل و با انجام فعالیت هایی در یک نقطه دیگر که پایان طرح است، به اتمام می رسد. چنانچه برای دوره اجرایی بدرستی برنامه ریزی نشود، مشکلاتی نظیر طولانی شدن زمان اجراء و افزایش هزینه های سرمایه گذاری پیش خواهد آمد و طرح با خطر از دست دادن سودآوری مواجه می شود.

نابراین هدف اصلی برنامه ریزی برای اجراء، آن است که جنبه های مالی این مرحله مشخص شود تا منابع مالی کافی برای به اجراء درآوردن طرح تامین گردد. همچنین با توجه به همزمانی پاره ای از فعالیت ها و همچنین ارتباط بسیاری از فعالیت ها با یکدیگر، ضروری است که برنامه زمان بندی اجرای طرح تهیه گردد. در این برنامه باید یک جدول زمان بندی پیش بینی شده باشد که طی آن، مراحل مختلف به یک طرح هماهنگ از فعالیت های همگن تبدیل گردد.

این برنامه زمان بندی باید زمان آغاز، پایان و درصد پیشرفت سالانه هر یک از مراحل طرح را مشخص دارد تا بتوان بر اساس این زمان بندی، سایر منابع از جمله منابع سرمایه را تجهیز کرد. تکنیک های مختلفی برای برنامه ریزی طرح ها و کنترل آن وجود دارد که از مهمترین آنها می توان به «روش ارزیابی و بازنگری پروژه»^{۲۲} موسوم به پرت و «روش مسیر بحرانی»^{۲۳} موسوم به سی.پی.ام اشاره کرد.

یکی از روش های مرسوم و ساده ای که برای برنامه ریزی بر اساس زمان بندی طرح ها وجود دارد، «نمودار میله ای»^{۲۴} موسوم به «نمودار گانت»^{۲۵} است که سابقه آن به اواسط قرن نوزدهم میلادی باز می گردد. اما عمومیت یافتن این روش ترسیمی نمایش پیشرفت کار بر حسب زمان، توسط «هنری ال. گانت» و «فردریک دبلویو. تیلور» در اوایل قرن بیستم صورت پذیرفته است.

در این زمینه در جدول زیر برنامه زمان بندی هر یک از پروژه ها ارائه خواهد شد.

^{۲۱} Project Life Cycle Phases

^{۲۲} Pert (Project Evaluation & Review Technique)

^{۲۳} CPM (Critical Path Method)

^{۲۴} Bar Graph

^{۲۵} Gantt Chart

جدول شماره ۵- ۲۳- زمان بندی پروژه ها

ردیف	پروژه	عنوان	۱۳۹۷				۱۳۹۸				۱۳۹۹				۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲				۱۴۰۳							
			بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان				
۱	مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در زودی محور زنگارگی از سمت خیابان کاشانی	تملك																																
		عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
۲	مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارگی	تملك																																
		عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
۳	مجتمع تجاری - تفریحی - پذیرایی در مجاورت میدان زنگارگی	تملك																																
		عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
۴	مجتمع تجاری - فرهنگی در مجاورت میدان زنگارگی	تملك																																
		عوارض احداث																																

ردیف	پروژه	عنوان	۱۳۹۷				۱۳۹۸				۱۳۹۹				۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴			
			بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان				
		خدمات فنی					۲۵٪										۲۵٪																	
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)					۲۰٪											۲۰٪																
		ساخت (سازه و معماری)					۲۰٪											۲۵٪																
		هزینه های ستادی					۲۰٪										۱۵٪																	
		مدیریت پیمان					۳۰٪										۲۰٪																	
		انشعابات															۴۰٪																	
		ثبت، تفکیک و انتقال															۱۰۰٪																	
		فروش															۴۰٪																	
		تملك																																
		عوارض احداث																																
مجموع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارگی از سمت میدان امنی بیابان		خدمات فنی					۲۵٪										۲۵٪																	
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)					۲۰٪											۲۰٪																
		ساخت (سازه و معماری)					۲۰٪											۲۵٪																
		هزینه های ستادی					۲۰٪										۱۵٪																	
		مدیریت پیمان					۳۰٪										۲۰٪																	
		انشعابات															۴۰٪																	
		ثبت، تفکیک و انتقال															۱۰۰٪																	
		فروش															۴۰٪																	
		تملك																																
		عوارض احداث																																
طراحی و تجهیز مرکز بحله		خدمات فنی					۲۵٪										۲۵٪																	
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)					۲۰٪											۲۰٪																
		ساخت (سازه و معماری)					۲۰٪											۲۵٪																
		هزینه های ستادی					۲۰٪										۱۵٪																	
		مدیریت پیمان					۳۰٪										۲۰٪																	
		انشعابات															۴۰٪																	
		ثبت، تفکیک و انتقال															۱۰۰٪																	
		فروش															۴۰٪																	
		تملك																																
		عوارض احداث																																
طراحی عرصه عمومی در فضای چلچراغ مسجد		خدمات فنی					۲۵٪										۲۵٪																	
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																۱۰۰٪																
		ساخت (سازه و معماری)																۲۰٪																
		هزینه های ستادی																۲۰٪																
		مدیریت پیمان																۳۰٪																
		انشعابات																۴۰٪																
فضای سبز		تملك															۱۰۰٪																	

ردیف	پروژه	عنوان	۱۳۹۷				۱۳۹۸				۱۳۹۹				۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴			
			بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان				
۹	پارکینگ	خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		تملك																																
۱۰	فضای سبز	خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		تملك																																
۱۱	درمعی	عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
		تملك																																
۱۲	مختلط مسکونی تجاری	عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		تملك																																

ردیف	پروژه	عنوان	۱۳۹۷				۱۳۹۸				۱۳۹۹				۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴			
			بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان				
۱۳	مختلط مسکونی تجاری	ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
		تملك																																
		عوارض احداث																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
۱۴	کاربری فرهنگی	ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																
		ثبت، تفکیک و انتقال																																
		فروش																																
		تملك																																
		خدمات فنی																																
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																
		۱۵	پارکینگ سطحی	ساخت (سازه و معماری)																														
هزینه های ستادی																																		
مدیریت پیمان																																		
انشعابات																																		
تملك																																		
خدمات فنی																																		
آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)																																		
ساخت (سازه و معماری)																																		
هزینه های ستادی																																		
۱۶	فرضی ورزشی			ساخت (سازه و معماری)																														
		هزینه های ستادی																																
		مدیریت پیمان																																
		انشعابات																																

ردیف	پروژه	عنوان	۱۳۹۷				۱۳۹۸				۱۳۹۹				۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴			
			بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان				
۱۷	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	انتصابات																																
		تملك				٪۱۰۰																												
		عوارض احداث				٪۱۰۰																												
		خدمات فنی				٪۳۵				٪۲۵																								
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)				٪۶۰				٪۴۰																								
		ساخت (سازه و معماری)								٪۳۰																								
		هزینه های ستادی								٪۲۰																								
		مدیریت پیمان								۳٪																								
		انتصابات								۶٪																								
		ثبت، تفکیک و انتقال								۱۰٪																								
۱۸	تجاری و فرهنگی	فروش																																
		تملك				٪۱۰۰																												
		عوارض احداث				٪۱۰۰																												
		خدمات فنی				٪۳۵				٪۲۵																								
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)				٪۶۰				٪۴۰																								
		ساخت (سازه و معماری)								٪۳۰																								
		هزینه های ستادی								٪۲۰																								
		مدیریت پیمان								۳٪																								
		انتصابات								۶٪																								
		ثبت، تفکیک و انتقال								۱۰٪																								
۱۹	ورزشی	فروش																																
		تملك				٪۱۰۰																												
		عوارض احداث				٪۱۰۰																												
		خدمات فنی				٪۳۵				٪۲۵																								
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)				٪۶۰				٪۴۰																								
		ساخت (سازه و معماری)								٪۳۰																								
		هزینه های ستادی								٪۲۰																								
		مدیریت پیمان								۳٪																								
		انتصابات								۶٪																								
		ثبت، تفکیک و انتقال								۱۰٪																								
۲۰	فضای سبز	فروش																																
		تملك				٪۱۰۰																												
		خدمات فنی				٪۳۵				٪۲۵																								
		آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)				٪۶۰				٪۴۰																								
۲۱	مسکونی، فضای سبز، تجاری خرده فروشی	ساخت (سازه و معماری)																																
		هزینه های ستادی								۳٪																								

۱۴۰۴				۱۴۰۳				۱۴۰۲				۱۴۰۱				۱۴۰۰				۱۳۹۹				۱۳۹۸				۱۳۹۷				عنوان	پروژه	ردیف
زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز							
۲۰٪				۳۰٪				۲۰٪																				مدیریت پیمان	طراحی مرکز تجله مجاور مدرسه	۳۱				
۲۰٪				۴۰٪																								انشعابات						
																										۱۰٪					تملک			
																										۱۰٪					عوارض احداث			
																										۱۳٪					خدمات فنی			
																										۴۰٪					آماده سازی (تاسیسات زیربنایی)			
																										۳۰٪					ساخت (سازه و معماری)			
																											۲۰٪					هزینه های ستادی		
																											۳۰٪					مدیریت پیمان		
																											۴۰٪					انشعابات		
																												۱۰۰٪			نیت، تفکیک و انتقال			
																											۴۰٪			فروش				

۴-۲- تقسیم وظایف سازمان‌ها و نهادهای ذینفع در احیا و نوسازی محدوده

به منظور احیا و نوسازی بافت در این محدوده مطالعاتی، تعدادی پروژه به عنوان پروژه محرک معرفی شدند. این پروژه‌ها با هدف ارتقا سطح خدماتی بافت و هم‌چنین بهبود وضعیت کالبدی بافت پیشنهاد شدند. بر طبق مطالعات صورت گرفته، تحقق این پروژه‌های محرک می‌تواند در افزایش سطح کیفی محله موثر باشد. اما این امر نیازمند سلسله اقداماتی از سوی نهادها یذی‌ربط و ذی‌صلاح می‌باشد که با توجه به نوع پروژه تعریف شده، این ارگان‌ها در هریک از این پروژه‌ها متنوع و دارای سطح مداخله متفاوتی هستند. این نهادها و ارگان‌ها می‌توانند با اقدام به هنگام خود در فرآیند توسعه و بهسازی محله نقش به‌سزایی ایفا کنند. در جدول زیر تقسیم وظایف و نهادها یا ناگذار و مرتبط در هریک از پروژه‌های پیشنهادی آورده شده است.

جدول شماره ۵-۲۴- نهادهای ذینفع در فرآیند احیا و بهسازی

شماره و عنوان پروژه	نهادهای و نیروهای ذینفع
۱- مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت خیابان کاشانی	بخش خصوصی شهرداری
۲- مجتمع تجاری در مقابل مجموعه ورزشی در محور زنگارکی	بخش خصوصی شهرداری
۳- مجتمع تجاری- تفریحی- پذیرایی در مجاورت میدان زنگارکی	بخش خصوصی شهرداری
۴- مجتمع تجاری فرهنگی در مجاورت میدان زنگارکی	بخش خصوصی شهرداری
۵- مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی در ورودی محور زنگارکی از سمت میدان امینی بیات	بخش خصوصی شهرداری
۶- طراحی و تجهیز مرکز محله	شهرداری سازمان نوسازی
۷- طراحی عرصه عمومی در فضای جلوخان مسجد	سازمان اوقاف شهرداری سازمان نوسازی
۸- تجمیع و تخریب قطعات مسکونی	بخش خصوصی شهرداری سازمان نوسازی
۹- تخریب قطعات (پارکینگ)	شهرداری
۱۰- تخریب قطعات (فضای سبز)	شهرداری
۱۱- درمانی	شهرداری اداره کل بهداشت و درمان و آموزش

شماره و عنوان پروژه	نهادهای و نیروهای ذینفع
	پزشکی استان قم
۱۲-مختلط مسکونی تجاری	بخش خصوصی شهرداری سازمان نوسازی اداره آب و فاضلاب اداره برق اداره گاز
۱۳-مختلط مسکونی تجاری	بخش خصوصی شهرداری سازمان نوسازی اداره آب و فاضلاب اداره برق اداره گاز
۱۴-کاربری فرهنگی	شهرداری
۱۵-پارکینگ سطحی	شهرداری سازمان نوسازی
۱۶-تفریحی ورزشی	شهرداری بخش خصوصی سازمان نوسازی
۱۷-تجمیع قطعات مسکونی	خصوصی سازمان نوسازی شهرداری اداره آب و فاضلاب اداره برق اداره گاز
۱۸-تجاری و فرهنگی	شهرداری
۱۹-ورزشی	شهرداری بخش خصوصی اداره تربیت بدنی استان

۴-۳- پیش‌بینی فرآیند هدایت طرح و بازنگری ادواری آن

۴-۳-۱- ساختار تشکیلاتی و امکانات اداری و فنی

در مبحث مکانیسم اجرایی طرح، «سازمان طرح»^{۲۶} ارائه می‌گردد. سازمان عبارت از وجود نوعی هماهنگی معقول در فعالیت گروهی از افراد برای نیل به یک هدف یا منظور مشترک از طریق تقسیم کار و وظایف از مجرای سلسله‌مراتب اختیارات و مسوولیت‌های قانونی است.

این بخش از مطالعات باید مشخص کند که تقسیم وظایف، مسوولیت‌ها، اختیارات و روابط سازمانی در طرح چگونه است؟ بنابراین در مکانیسم اجرایی طرح، مشاور باید سیستم پیشنهادی خود را برای ساختار تشکیلات اجرایی، هماهنگی سایر دستگاه‌های ذی‌مدخل در اجراء، نظام تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی، تدوین برنامه‌های اجرایی به تفکیک پروژه‌ها و نظام خودکنترلی ارائه دارد. به دیگر سخن مشاور باید یک سیستم طراحی کند و سلسله‌مراتب و ارتباط تمامی اجزای این سیستم را تعریف و تنظیم کند.

۴-۳-۲- معرفی ساختار و وظایف نهاد مسئول اجرای طرح (ساختار تشکیلات اجرایی)

اولین مساله در مبحث مکانیسم اجرایی طرح محور خیابان دانشگاه، مساله ساختار تشکیلات اجرایی طرح است. در این مسیر پیشنهاد می‌شود که شرکتی تحت عنوان «شرکت عمران محور خیابان دانشگاه» تشکیل گردد؛ زیرا در صورتی که تمامی مسوولیت‌های اجرایی مربوط محور در یک واحد متمرکز شود، ضمن ایجاد سرعت عمل به دلیل تمرکز تصمیم‌گیری‌ها در یک سازمان، محاسبات و عملکردهای مالی نیز از شفافیت مورد نیاز برخوردار خواهد شد. سهامدار اصلی این شرکت پیشنهادی شهرداری مشهد و مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری می‌باشند که می‌تواند متولی اجرای پروژه‌ها اعم از پروژه‌های انتفاعی و همچنین پروژه‌های عام‌المنفعه باشد. این مساله می‌تواند با توجه به تمرکز و یکپارچه ساختن حساب‌ها در قالب یک صندوق، توأم با کسب درآمدها، هزینه‌های اجرایی طرح‌ها را پوشش دهد.

دلیل این مساله بدانجا باز می‌گردد که اولاً با توجه به بالا رفتن توان اقتصادی این شرکت، پروژه‌های خرد به دلیل مشکلات مالی به حالت تعلق در نمی‌آیند، ثانیاً کار به دلیل ایجاد صرفه‌ها نسبت به مقیاس و تخصیصی شدن با هزینه کمتر، کارایی بیشتر و سرعت بالاتر انجام خواهند شد و ثالثاً با توجه به اینکه پروژه‌های انتفاعی در محدوده به طور یکنواخت پراکنده نشده‌اند، منافع آن به صورت عادلانه صرف تمامی نقاط محدوده خواهد شد.

بدین منظور پیشنهاد شده است که شهرداری مشهد و مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری مسوولیت‌های اجرایی خود را در این محور به این شرکت واگذار کنند و متعاقباً اختیارات لازم را نیز به این شرکت تفویض دارند.

^{۲۶} Project Organization

علاوه بر این منطقی به نظر می‌رسد که این شرکت جهت سرعت در پیگیری امور محوله وکالت حقوقی را از شهرداری مشهد داشته باشد.

۴-۳-۲-۱- نظام هماهنگی، تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی

با توجه به اینکه در یک محدوده شهری، دستگاه‌های بسیاری درگیر امور خدمات‌رسانی هستند، اجرای هر طرح عمران شهری بدون هماهنگی و نظر این دستگاه‌ها امکان‌پذیر نیست. از سوی دیگر فرآیند برنامه‌ریزی و تصمیم‌سازی نیاز به دیدن همه جوانب امر و اشراف به مساله دارد که این مهم نیز بدون لحاظ کردن عقل جمعی و همفکری دستگاه‌های ذی‌مدخل تحقق نمی‌یابد.

علاوه بر آن، مردم و نهادهای مدنی شهر مشهد، نظرات و دیدگاه‌هایی دارند که در اقدامات اجرایی باید بدانها توجه گردد. از همه مهمتر ایجاد حس مشارکت در بین سایر نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ و دستگاه‌های ذی‌مدخل، تحقق‌پذیری طرح را تضمین می‌کند و با توجه به تصمیم‌گیری و تقسیم وظایف مشارکتی، تشریک مساعی ایشان را به همراه دارد.

در این مسیر مشاور پیشنهاد تاسیس «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی اجرای طرح محور خیابان دانشگاه» را ارائه می‌دارد که دبیرخانه این شورا در شهرداری شهر مشهد مستقر خواهد بود. در این رابطه «بازنگری طرح پیشنهادی مشاور»، «برنامه‌ریزی اجرایی پروژه‌ها»، «هماهنگی بین دستگاه‌های ذی‌مدخل» و «نظارت بر عملکرد دستگاه‌های ذی‌مدخل و پیشرفت طرح» به عنوان مهمترین وظایف این شورا پیشنهاد شده است. مشاهده می‌شود که این شورا حکم قوه مقننه در محدوده را دارد و وارد امور اجرایی نخواهد شد.

اعضای پیشنهادی این شورا عبارتند از: نمایندگان شهرداری مشهد، مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری، شورای شهر، مشاور طرح توسعه شهر مشهد، مشاور تهیه کننده طرح محور خیابان دانشگاه، شرکت آب و فاضلاب شهر مشهد، اداره برق شهر مشهد، شرکت گاز شهر مشهد و شرکت مخابرات شهر مشهد.

البته در صورت صلاحدید، حسب موضوعات مطرح می‌توان از نمایندگان شورای اصناف شهر، اداره اماکن برای حضور در جلسات شورا دعوت کرد.

تمامی نهادها و دستگاه‌های عضو این شورا قابلیت آنرا خواهند داشت که نظرات خود را در قالب پیشنهاد به شورا ببرند که این پیشنهادها با تصویب اکثریت اعضا، به یک آیین‌نامه اجرایی مبدل خواهد شد. با توجه به اینکه نمایندگان تمامی دستگاه‌های ذی‌مدخل در کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری به تشکیل شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی رای داده‌اند، متابعت از تصمیمات این شورا و اجرایی شدن آنها برای تمامی دستگاه‌ها الزامیست و بر این اساس تصمیمات و برنامه‌های شورا ضمانت اجرایی لازم را پیدا خواهد کرد.

۴-۳-۲- تدوین برنامه‌های اجرایی به تفکیک پروژه‌ها

همان‌گونه که ذکر شد، یکی از وظایف تعریف شده «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی»، «برنامه‌ریزی اجرایی پروژه‌ها» خواهد بود. بر این پایه نهاد مزبور نسبت به خرد کردن کل طرح به پروژه‌های اجرایی اقدام و برنامه اجرایی هر یک را تدوین می‌کند. بالطبع این شورا مسئولیت هماهنگی دستگاه‌های ذی‌مدخل را به صورت توأم برعهده خواهد داشت. بنابراین هر یک از تصمیمات و برنامه‌های شورا به سایر دستگاه‌ها ابلاغ خواهد شد. در این مسیر برنامه‌های اجرایی تهیه شده پس از ابلاغ به شرکت عمران محور خیابان دانشگاه، در جلسه هیات مدیره شرکت مطرح و سیاست‌ها و راهکارهای اجرایی هر یک تهیه خواهد شد.

۴-۳-۳- نظام خودکنترلی

برنامه‌ریزی و کنترل رابطه نزدیکی با هم دارند و به هیچ وجه قابل تفکیک نیستند. کنترل عبارتست از فعالیت‌هایی که باعث تطبیق عملیات یا برنامه می‌شود. به عبارت دیگر کنترل به معنای نگهداری فعالیت‌های برنامه در یک مسیر و تصحیح انحرافات از برنامه است. بر این پایه ضمانت اجرایی و صحت اجرای یک طرح در گروهی کنترل آن است. این کنترل در طرح محور خیابان دانشگاه در دو سطح «نظارت بر عملکرد دستگاه‌ها» و «سیستم کنترل پروژه» مطرح است. مقصود از سیستم کنترل پروژه، نظارت مستمر و سیستماتیک متشکل از گزارش‌گیری و وضعیت پیشرفت طرح و سپس مقایسه آنها با بودجه و زمان‌بندی طرح در حین اجرای آن است. بر اساس طرح پیشنهادی مشاور، مسوولیت نظارت بر عملکرد دستگاه‌ها و پیشرفت طرح به شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی سپرده می‌شود. این شورا مقدمات برپایی تشکیلات نظارتی را در یکی از اولین جلسات خود فراهم خواهد ساخت و در صورت تخطی یا ضعف عملکرد هر یک از دستگاه‌ها، تصمیمات لازم را اتخاذ خواهد کرد.

۴-۳-۴- بررسی امکان‌پذیری^{۲۷} و ضمانت اجرایی طرح

یکی از بخشهای مهم در مطالعات تحقق‌پذیری و هدایت طرح، بخش «امکان‌پذیری و ضمانت اجرایی» آن است. در بخش امکان‌پذیری و ضمانت اجرایی طرح، مشاور باید با ارائه مستندات و مصادیق نشان دهد که در وهله اول طرح تهیه شده تا چه حد واقعیت‌ها را در نظر گرفته و از مشروعیت و مقبولیت در نزد نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ برخوردار است و در وهله دوم چه راهکارهایی را به کار بسته است تا طرح از ضمانت اجرایی برخوردار گردد. به طور کلی در بخش امکان‌پذیری و ضمانت اجرایی طرح‌ها باید به مواردی همچون امکان‌پذیری اجرایی و واقع‌نگری طرح، برنامه‌ریزی مشارکتی طرح و مشارکت‌پذیری آن در اجرا، سیاست‌های انگیزش مشارکت نهادها و دستگاه‌های ذی‌مدخل، نحوه بازنگری و به‌روزرسانی طرح و نحوه نظارت بر اجرای طرح مورد بررسی قرار می‌گیرد. بنابراین

^{۲۷}- Achievability

مجموعه موارد مذکور بیانگر آن است که در تهیه و اجرای طرح، چه مسایلی برای تحقق یافتن آن در مد نظر بوده است. با توجه به آنچه گفته شد، ذیلاً به اختصار امکان‌پذیری و ضمانت اجرایی طرح محور خیابان دانشگاه مورد بررسی قرار می‌گیرد:

۴-۳-۵- بررسی امکان‌پذیری^{۲۸} اجرایی و واقع‌نگری^{۲۹} طرح

معمولاً در طرح‌های شهری درصد بالایی از پیشنهادهای ارائه شده در طرح‌ها به دست فراموشی سپرده می‌شوند که مهمترین عامل در این مساله، عدم در نظر گرفتن توانایی اجرایی و مالی شهرداری و همچنین ایده‌آل‌گرایی طرح‌هاست. در این زمینه در طرح محور خیابان دانشگاه، مبنای مداخله حداقلی مدیریت شهری بوده است تا از یک سو حجم عملیات وسیع کار بحث تعویق آن نشود و از سوی دیگر هزینه‌های طرح از توان شهرداری خارج نباشد. از این رو مشاور در پیشنهادهای ارائه شده، توجه خاصی به تحقق‌پذیری آن داشته است. ناگفته نماند که طرح‌های بزرگ به دلیل درگیر کردن خیل عظیمی از شهروندان، منافع خانوارهای بسیاری را تحت الشعاع قرار می‌دهند و بعضاً با بروز مشکلاتی نظیر برخورد با معارضان ملکی و کمبود نقدینگی، متوقف می‌شوند.

۴-۳-۶- برنامه‌ریزی مشارکتی^{۳۰} طرح و مشارکت‌پذیری^{۳۱} اجرایی آن

معمولاً طرح‌هایی که به صورت مشارکتی تهیه و اجراء می‌شوند، موفق‌تر از سایر طرح‌ها هستند. به طور کلی مقوله مشارکت از یک سو می‌تواند مقبولیت و مشروعیت یک طرح را رمشهد بزند و از سوی دیگر می‌تواند بار اجرایی مدیریت شهری را سبک کند. به دیگر سخن، وقتی یک طرح با نظر سایر نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ تهیه شده باشد، علاوه بر جامع‌نگری و واقع‌گرایی، در اجرا نیز همکاری و هماهنگی این نهادها را به همراه خواهد داشت. در این مسیر در فرآیند تدوین طرح با اتکا به نظرات نهادهای ذی‌نفع و ذی‌نفوذ، اقدامات زیر صورت گرفته است:

الف- مشارکت سرمایه‌گذاران و نهادهای مدنی مستقر در شهر مشهد:

در تمامی مراحل تدوین طرح از نظرات کارشناسان و سرمایه‌گذاران و تشکل‌های مدنی بهره‌گرفته شده است. در این زمینه در ابتدا با انجام مصاحبه و پرسشنامه از ساکنان، معتمدان و تشکل‌های محلی و سرمایه‌گذاران نظرات ایشان جمع‌آوری و در طرح‌های پیشنهادی لحاظ شد.

اما به این میزان نیز کفایت نشده و در هنگام ارائه مکانیسم اجرایی طرح، ذیل موضوع «نظام هماهنگی، تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی»، در قالب تشکیل «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی»، حضور نمایندگان تشکل‌های اجتماعی ساکن در شهر نظیر اعضای هیات امنای تشکلهای اعم از NGOها و CBOها و همچنین نمایندگان شورای شهر پیش‌بینی شده

^{۲۸}- Feasibility

^{۲۹}- Practicality

^{۳۰}- Participatory Planning

^{۳۱}- Participatability

است. بر این اساس، زمینه برای شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی مهیا است تا در موارد مقتضی چه پیش از نهایی شدن طرح‌ها و چه به هنگام اجرای آنها، از مشارکت نهادهای اجتماعی و گروه‌های سرمایه‌گذار مستقر در شهر مشهد و غیره بهره‌جوید.

جمع این مسایل باعث می‌شود که نظر به اینکه طرح از یک سو خواست گروه‌های سرمایه‌گذار را در تصمیم‌سازی در نظر گرفته و از سوی دیگر زمینه مشارکت اجرایی ایشان را فراهم ساخته است، از ضمانت‌های اجرایی لازم برخوردار باشد. حتی اگر شهرداری در طول اجرای طرح با مشکلاتی و مقاومت‌هایی نیز مواجه شود، نمایندگان گروه‌های سرمایه‌گذار و نهادها، نقش بسزایی در حل این مشکلات ایفا خواهند کرد.

ب- توجه به طرح‌های فرادست و تعامل با کارشناسان مشاور طرح فرادست:

به طور کلی ساختار کلان کالبدی، اقتصادی و اجتماعی یک محدوده در طرح‌هایی نظیر مجموعه شهری، جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و این شاکله در طرح‌های تفصیلی مناطق شهری تنفیذ می‌شود. بر این اساس هیچ یک از طرح‌های شهری نمی‌تواند با طرح‌های فرادستی خود مغایرت داشته باشد؛ چرا که از یک طرف نظام عملکردی شهری را مختل خواهد کرد و از طرف دیگر با مخالفت نهادهای مرجع مانند کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری مواجه می‌گردد.

با علم به این مساله مشاور علاوه بر در نظر گرفتن جایگاه محدوده مورد مطالعه در طرح راهبردی - ساختاری شهر مشهد شاکله‌های فضایی آنرا در طرح جاری ساخته است.

همچنین در تمامی مراحل طرح، یافته‌ها و پیشنهادهای مشاورین مناطق فرادست که مسوولیت طرح بررسی مسایل توسعه شهری این مناطق را بر عهده داشتند، مطابقت و تدقیق شد و حتی ذیل موضوع «نظام هماهنگی، تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی»، در قالب تشکیل «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی»، کرسی‌های لازم برای کارشناسان مشاوران مزبور در نظر گرفته شد تا در روند اجرای طرح نیز کلیه امور با هماهنگی و نظر کارشناسان تهیه‌کننده طرح‌های فرادست، پیش رود.

ج- تعامل با کارفرما و کارشناسان شهرداری:

معمولا طرح‌های شهری وقتی به اجراء در می‌آیند که مجریان این طرح‌ها، اعتماد کافی به آنها داشته باشند. در این زمینه در یک رابطه تنگاتنگ با کارشناسان مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری مشهد به عنوان کارفرما، دیدگاه‌های ایشان با ملاحظات طرح انطباق داده و برآورده شده است.

مضاف بر آن، در مکانیسم اجرایی پیشنهادی، ذیل عناوین «ساختار تشکیلات اجرایی» و «نظام هماهنگی، تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی»، محوریت کارفرما در «شرکت عمران محور خیابان دانشگاه» و «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی» اعمال شد. بر این پایه هنگامی که نظرات کارفرما و مسوولان و کارشناسان شهرداری در تمامی مراحل تدوین طرح در نظر گرفته شده باشد، طرح تهیه شده ضمانت لازم اجرایی را به دلیل وجود جو اعتماد، خواهد داشت.

با توجه به مواردی که گفته شد، می‌توان گفت که در تمامی مراحل تدوین طرح، به نظرات مردم، معتمدان محلی، تشکل‌های اجتماعی، کارفرما، کارشناسان، گروه‌های سرمایه‌گذار، شهروندان و مشاوران طرح‌های فرادست توجه شده است. از این رو هنگامی که یک طرح از یک سو واقع‌گرایی را در دستور کار خود قرار داده باشد و از سوی دیگر به تمامی جزئیات اعم از مسایل حقوقی، قانونی، منافع ذی‌نفعان و نقش یک محور مهم در پهنه شهری توجه کرده باشد، از ضمانت اجرایی لازم برخوردار خواهد شد.

۴-۳-۷ - سیاست‌های انگیزش^{۳۲} مشارکت نهادها و دستگاه‌های ذی‌مدخل:

جلب مشارکت نهادها و دستگاه‌های ذی‌مدخل در طرح‌های عمران شهری نیازمند یک دید همه‌جانبه‌نگر و استفاده از طیف وسیعی از سیاست‌هاست. در این رابطه هر یک از سیاست‌های پیشنهادی برای یک جامعه مرجع کاربرد دارد. ذیلاً سیاست‌های پیشنهادی مشاور در اجرای طرح جهت انگیزش نهادها و دستگاه‌های ذی‌مدخل بررسی می‌شود:

الف- تمرکز و افزایش توان اجرایی:

طرح‌هایی که بین چند محدوده شهرداری مشترک هستند، در تحقق خود به دلیل تفاوت دیدگاه‌ها، خرد بودن توان اجرایی و عدم هماهنگی با معضلاتی مواجه می‌شوند که حل آن مستلزم زمان طولانی و دستگاه‌های بالاتر است. به منظور پرهیز از این معضل و همچنین استفاده از صرفه‌های مقیاس در تجمیع سایر توان‌های مالی، فنی و اجرایی در یک دستگاه، مشاور تأسیس شرکت عمران محور خیابان دانشگاه را پیشنهاد کرده است.

این پیشنهاد ضمن آنکه شفافیت عملکردهای مالی را به همراه خواهد داشت، در صورت تفویض اختیارات لازم، سرعت عمل بالایی را به دلیل تمرکز تصمیم‌گیری‌ها و افزایش کارایی در اجرای طرح به ارمغان می‌آورد. از سوی دیگر یکپارچه ساختن حساب‌ها در قالب یک صندوق و واریز حق‌السهم هر یک از دستگاه‌ها به این صندوق، به همراه تزیق درآمدهای حاصله، می‌تواند قدرت مالی طرح را افزایش دهد و عایدات طرح را صرف برقراری عدالت فضایی در محدوده و اجرای طرح‌های عام‌المنفعه سازد.

ب- التزام اجرایی دستگاه‌ها:

نظر به اینکه در مکانیسم اجرایی پیشنهاد شده برای طرح، شورایی تحت عنوان «شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی توسعه طرح محور خیابان دانشگاه» در نظر گرفته شده است، لذا با توجه به اینکه طرح در کمیسیون ماده ۵ که نمایندگان دستگاه‌های مختلف اجرایی کشور در آن حضور دارند، تصویب خواهد شد و نمایندگان این دستگاه با اجرای آن موافقت کرده‌اند، این شورا ضمانت‌های اجرایی لازم را برای پیشبرد مصوباتش خواهد داشت.

به بیان دیگر از آنجایی که شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی که مشروعیت خود را از کمیسیون ماده ۵ گرفته است و با در نظر گرفتن آنکه در کمیسیون ماده ۵، دستگاه‌های مختلف با دادن رای مثبت به ایجاد شورا، تلویحاً تعهد لازم را

^{۳۲} Stimulation Policy

برای متابعت دستگاهشان از مصوبات این شورا سپرده‌اند، الزام اجرایی برای سایر دستگاه برای مصوبات شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی تامین شده است.

ج- مشارکت اجرایی گروههای سرمایه گذار و نهادهای مدنی مستقر در شهر:

علاوه بر اینکه در تصمیم سازی‌ها و برنامه‌ریزی‌ها از نظرات ساکنان و مشارکت نهادهای مدنی مستقر بهره جسته شده است، زمینه برای سپردن بخشی از امور اجرایی به مردم و این نهادها هموار است.

در این مسیر می‌توان برای پروژه های کلان و بزرگ طرح یک شرکت تعاونی و یا شرکت سهامی ثبت کرد که سهامداران آن از آورندگان زمین (مالکان)، سرمایه‌گذاران و شهرداری به عنوان اعطا کننده تراکم و سایر تسهیلات تشکیل شده است. علاوه بر آن ضروری به نظر می‌رسد که برای انطباق هر چه بیشتر نظرات ساکنان و کسبه‌ها با پروژه‌های در نظر گرفته شده، هیات امنایی متشکل از ایشان برای پروژه ها تشکیل گردد.

ه- ارائه مشاوره:

از آنجایی که کارشناسان شهرداری تجارب کافی و لازم را در مورد چگونگی اجرای یک پروژه و آینده آن دارند، ضروری است که این تجارب در اختیار گروههای ذی نفع و نفوذ و عمدتاً سرمایه گذاران قرار دهند. این مساله علاوه بر آنکه بسیاری از مشکلات پیش‌رو را مرتفع خواهد ساخت، در بسیاری از موارد امکان جلب مشارکت این مالکان را نیز به همراه دارد.

از سوی دیگر تجارب کارشناسان شهرداری در چگونگی اجرای پروژه‌ها در صورتی که در اختیار دست‌اندرکاران اجرایی هر پروژه قرار گیرد، می‌تواند علاوه بر ایجاد تسریع در کار، منافع اقتصادی هر یک از پروژه‌ها را بالا ببرد. بدین منظور پیشنهاد می‌شود که یک دفتر مشاوره زیر نظر شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی طرح محور خیابان دانشگاه و یا زیر نظر شرکت عمران طرح محور خیابان دانشگاه تشکیل گردد.

۴-۳-۸- نحوه بازنگری^{۳۳} و به‌روزرسانی^{۳۴} طرح

پویایی و انعطاف‌پذیری دو مقوله‌ای هستند که اجرایی شدن طرح‌ها را تضمین می‌کنند. به عبارت دیگر باید طرح‌ها بتوانند خود را با ملاحظات جدید انطباق دهند، به‌روز کنند و در مقابل موانع و مسایل پیش‌بینی نشده انعطاف لازم را از خود نشان دهند. مستلزمه این امر پیش‌بینی مکانیسم به‌روز کردن طرح در مکانیسم اجرایی آن است. بدین منظور بنا به پیشنهاد مشاور «بازنگری طرح» به شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی سپرده خواهد شد.

در این بین اگر موضوع بازنگری به امور اجرایی باز گردد، شورا با اتکاء به نظرات کمیته‌های کارشناسی خود، این مهم را محقق می‌سازد. لیکن در صورتی که این بازنگری نیازمند متحول شدن طرح باشد، شورا بازنگری طرح را به طور

^{۳۳} Revision

^{۳۴} Up To Date

مستقیم به مشاور تهیه کننده آن می‌سپارد. شایان ذکر است شورا می‌تواند با تواترهای از قبل پیش‌بینی شده به بازنگری طرح بپردازد تا شرط پویایی طرح همواره تامین گردد.

۴-۳-۹ - نحوه نظارت^{۳۵} بر اجرای طرح

بدین منظور در طرح پیشنهادی مشاور، امر خطیر «نظارت بر عملکرد دستگاه‌های ذی‌مدخل و پیشرفت طرح» به شورای هماهنگی و برنامه‌ریزی سپرده شده است.

۴-۴ - بررسی امکانات اداری و فنی مورد نیاز برای تحقق طرح

از آنجا که فعالیتهای مربوط به تحقق طرح در شرکتی به نام "شرکت عمران طرح محور خیابان دانشگاه" می‌بایست انجام شود در این بخش به ارائه پیشنهاداتی در ارتباط با امور اداری و فنی این شرکت می‌پردازیم.

۴-۴-۱ - ماموریت

حوزه معاونت اداری ماموریت دارد براساس سیاستها و برنامه های مصوب و از طریق کسب، تامین و تخصیص منابع مالی (درآمدها، اعتبارات و بودجه)، نیروی انسانی و تهیه و تدارک مواد، وسایل و تجهیزات و ارائه خدمات، تسهیلات و امکانات اداری، مالی، رفاهی و خدماتی، واحدهای مرتبط با تحقق پروژه محور خیابان دانشگاه را در جهت ایفای ماموریت‌های خود پشتیبانی کند.

۴-۴-۲ - اهم وظایف و اختیارات

حوزه معاونت اداری به منظور ایفای ماموریت مذکور دارای وظایف و اختیارات زیر است:

۱. پیشنهاد شرح وظایف، اختیارات، مسوولیتها و نظام ارتباطات حوزه فعالیتی به رئیس شرکت طرح خیابان دانشگاه و همکاری با حوزه معاونت برنامه ریزی شهرداری در حوزه اداری و مالی.
۲. تعاریف معیارهای برآورد نیروی انسانی فعالیتها و مشاغل اداری، مالی و پشتیبانی و پیشنهاد شاخصها و معیارها و الگوی نیروی انسانی مرتبط با فعالیتها و مشاغل مذکور به رئیس شرکت در ارتباط با طرح.
۳. مطالعه و بررسی مستمر نظامهای پرداخت، ضوابط و مقررات اداری و استخدامی، آیین نامه ها و نظامهای مالی، عملاتی، رفاهی و کلیه آیین نامه ها و نظامنامه های مرتبط با فعالیتهای اداری و مالی و پیشنهاد اصلاح و تغییر آنها به رئیس و همکاری با حوزه معاونت برنامه ریزی شهرداری در تهیه و تدوین مقررات مذکور.

^{۳۵} Control Project

۴. طراحی و اجرای نظامها و روشهای اجرایی مرتبط با فعالیتهای حوزه اداری و مالی .
۵. برنامه ریزی و اجرای فعالیتهای مربوط به نگهداری نیروی انسانی، اداره و اجرای نظامهای ارزشیابی مشاغل و پرداخت حقوق و دستمزد، اجرای نظامهای مدیریت منابع انسانی و ارائه خدمات اداری و پرسنلی به کارکنان شاغل.
۶. تهیه و تنظیم بودجه کل شرکت برای فعالیتهای جاری و عمرانی در هر سال با احتساب پروژه ها که در برنامه برآورد هزینه های طرح آورده شده است ، بر اساس ضوابط و مقررات نهاد ما فوق و درچارچوب خط مشی ها و برنامه های مصوب با هماهنگی معاونت برنامه ریزی سازمان و پیشنهاد آن جهت تصویب به رئیس شرکت.
۷. انجام امور مربوط به مراحل پیشنهاد، بررسی و تصویب بودجه و پیگیری مستمر برای تصویب بودجه شرکت از طریق تهیه و ارائه اطلاعات و گزارشهای تحلیلی و شرکت مستمر و فعال درجلسات بحث و بررسی بودجه پیشنهادی تا مرحله تصویب و ابلاغ نهایی.
۸. تخصیص منابع و اعتبارات تحصیل شده (اعم از ارزی و ریالی) به مراکز هزینه براساس برنامه ها و اولویتهای مصوب شرکت و نظارت و ارزیابی عملکرد بودجه ضمن مقایسه با برنامه و بودجه مصوب.
۹. انجام عملیات مالی و حسابداری مرتبط با وصول منابع اعتباری، بودجه و درآمدهای اختصاصی از دستگاههای ذیربط و واریز اعتبارات تخصیصی به حسابهای مراکز هزینه.
۱۰. دریافت درآمدها و پرداخت هزینه ها، ثبت، ضبط و نگهداری حسابهای ارزی و ریالی فعالیتهای جاری و عمرانی.
۱۱. اداره منابع مالی شرکت، اعمال نظارت تخصصی و قانونی بر اجرای ضوابط و مقررات سازمانی و مملکتی در زمینه های مالی، حسابداری ، معاملات و محاسبات و تهیه و تنظیم و ارائه گزارشها و صورتهای مالی قانونی به رئیس و مراجع ذیربط و ذیصلاح مربوطه.
۱۲. برنامه ریزی و اجرای کلیه فعالیتهای مربوط به سفارش، خرید، نگهداری و تامین به موقع نیازهای شرکت به اجناس، کالاهای، وسایل و تجهیزات اداری فنی و تولیدی و تدارک خدمات غیرپرسنلی براساس برنامه و بودجه مصوب.
۱۳. ارائه خدمات مشورتی حقوقی ، به کلیه حوزه ها، واحدها و مراکز سازمان و دفاع از حقوق مادی و منافع و مصالح شرکت در محاکم و مراجع مختلف حقوقی، قضایی، انتظامی و اداری و اقدام برای استیفای حقوق و مطالبات شرکت در چارچوب قوانین و مقررات جاری کشور.
۱۴. انجام امور حقوقی مربوط به انعقاد و مبادله قراردادهای شرکت با اشخاص و شرکتهای حقیقی و حقوقی و همچنین اقدام در مورد امور ثبت اسناد و املاک شرکت.

۱۵. تولید برنامه ها و آگهی های تبلیغاتی و بازرگانی جهت پخش از صدا و سیما و پذیرش برنامه های ساخته شده جهت پخش برمبنای ضوابط ، معیارها و مقررات مصوب.
۱۶. کسب درآمد ناشی از فعالیتهای مذکور جهت تامین بخشی از منابع پیش بینی شده در بودجه شرکت براساس برنامه مصوب.
۱۷. تامین و ارائه خدمات اداری، دبیر خانه ای ، تامین نیازهای فعالیتهای مختلف شرکت در زمینه خدمات ترابری به طور مستقیم، از طریق نمایندگیها و یا با استفاده از خدمات پیمانکاران ، پیش بینی نیازهای سازمان به خودرو ، قطعات و لوازم یدکی و خدمات تعمیر و نگهداری و تامین آنها.
۱۸. انجام فعالیتهای مربوط به نظافت و زیباسازی فضاهاى شرکت، ایجاد و نگهداری فضای سبز و بهره برداری و تعمیر و نگهداری مراکز ارتباطی (تلفن، بی سیم و پیام رسانی).
۱۹. تامین آسایش خاطر و بهداشت و درمان کارکنان شاغل از طریق ارائه خدمات مددکاری، اعطای وامها و تسهیلات اعتباری از محل منابع درون و برون سازمانی و ارائه خدمات بهداشتی و درمانی و همچنین تهیه و تامین خدمات فرهنگی، ورزشی و اجتماعی برای ارتقاء روحیه خدمت و تعلق سازمانی کارکنان.
۲۰. هدایت و هماهنگی فعالیتهای اداری ، مالی و پشتیبانی در سطح سازمان و ارائه خدمات مشورتی تخصصی به حوزه های، واحدها و مراکز برای بهبود و تسهیل گردش امور مرتبط با فعالیتهای مذکور.
۲۱. نظارت بر نحوه اجرای کلیه مقررات و ضوابط حاکم بر فعالیتهای مرتبط با مأموریت حوزه اداری و مالی در سطح شرکت و ارزشیابی آثار و نتایج فعالیتهای پشتیبانی عمومی و تهیه و ارائه گزارشهای مقطعی و اداری به رئیس شرکت .