



دیدگاه مرکز درباره

بررسی منابع درآمدی شهرداری تبریز در لایحه بودجه ۱۴۰۲

از منظر تاثیر بر توسعه شهر

شماره: ۲۷۵-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱

متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی rctbz.tabriz.ir قابل دریافت است.

آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیق‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی





مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کتابخانه تبریز

دیدگاه مرکز درباره

بررسی منابع درآمدی شهرداری تبریز در لایحه بودجه ۱۴۰۲

از منظر تأثیر بر توسعه شهر

شماره: ۲۷۵-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱

حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به مرکز پژوهش‌های شورای شهر تبریز است.
متن (PDF) از طریق سایت مرکز به نشانی rctbz.tabriz.ir قابل دریافت است.
آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیع‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تبریز

عنوان اصلی: بررسی منابع درآمدی شهرداری تبریز در لایحه بودجه ۱۴۰۲

عنوان فرعی: از منظر تأثیر بر توسعه شهر

پدیدآور: فرشاد رشدی ملکی

ناظر: معاونت پژوهشی مرکز

نوع و شماره: دیدگاه (۱۴)

شماره: ۲۷۵-۶/م/پ | تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱

متن (PDF) از طریق سایت مرکز قابل دریافت است

این متن در پرتال جامع مطالعات شهری ایران بارگذاری شده است

دریافت نظر و پیشنهاد: rctc@tabriz.ir | ۰۴۱-۲۱۰۴۰۹۰۰

آدرس: خیابان توانیر، اول خیابان شفیع‌زاده، جنب فرهنگسرای شهید بهشتی

مقدمه

شهرداری‌ها برای اداره و تأمین هزینه‌های مدیریت شهری ناگزیر از برقراری ساختاری برای رسیدن به منابع درآمدی هستند. مادامی که از مقوله درآمد پایدار غافل هستیم و پایدارسازی منابع اتفاق نمی‌افتد، بخش عمده‌ای از منابع درآمدی از محل توسعه شهر خواهد بود که در واقع این روش مصرف کردن شهر، افزایش هزینه برای مدیریت شهری در درازمدت را در پی خواهد داشت. بررسی بودجه سالانه شهرداری با این نگاه می‌تواند ما را به درک درست‌تری از آنچه بر سر شهر می‌آوریم رهنمون سازد.

در این گزارش با انتخاب برخی آیتم‌های منابع درآمدی شهرداری که بر کالبد شهر مؤثر هستند و بررسی نحوه پیش‌بینی آنها در مناطق ده گانه، به صورت اجمالی به افقی کوتاه مدت از انتظارات پنهان مدیریت شهری دست خواهیم یافت.

۱- منابع درآمدی شهرداری که تأثیر عمده در کلیت بودجه دارند:

جدول شماره ۱- منابع عمده مؤثر در بودجه پیشنهادی (ارقام به میلیارد تومان)

منابع درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق	بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱
جمع کل منابع شهرداری	۵۹۴۵	۵۴۰۰	۹۱	۱۲۲۳۰	-	-
درآمد ناشی از عوارض عمومی	۳۰۴۵	۳۱۲۶	۱۰۳	۵۴۳۱	۴۴	۵۱
عوارض موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده	۸۴۰	۹۱۳	۱۰۹	۱۹۲۶	۱۶	۱۴
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۲۰۸۸	۲۱۲۲	۱۰۲	۳۱۷۵	۲۶	۳۵
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۸۶۴	۱۰۱۹	۱۱۸	۱۹۷۸	۱۶	۱۵
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۸۴۹	۱۰۱۰	۱۱۹	۱۹۶۹	۱۶	۱۴
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۱۰۴۳	۸۸۶	۸۵	۳۹۱۲	۳۲	۱۸

قابل ذکر است که ارقام درج شده در جدول شامل تمام بخش منابع درآمدی نبوده و بخش‌های عمده مدنظر این گزارش آورده شده است.

چنان که در جدول شماره یک دیده می‌شود سهم منابع درآمدی ناشی از فروش اموال در بودجه سال ۱۴۰۲ افزایش قابل توجه (حدود دوبرابری) نسبت به مشابه سال قبل را دارد و درعین حال در بخش درآمدهای ناشی از توسعه شهر با کاهش محسوسی مواجه هستیم. آنچه به نظر می‌آید این است که سهم فروش اموال از افزایش منابع درآمدی شهرداری

در بودجه سال ۱۴۰۲ بزرگ‌تر از قبل بوده و اینکه آیا شهرداری قصد فروش املاک بیشتری را نسبت به سال گذشته دارد یا این افزایش متأثر از افزایش قیمت اراضی اتفاق افتاده در نیمه دوم سال جاری است، قابل تحلیل و بررسی است.

با نگاهی به درآمدهای ناشی از توسعه شهر می‌توان فهمید که در واقع انتظار شهرداری از افزایش منابع درآمدی در این بخش به همان مقداری است که برای تعرفه عوارض محلی در سال جدید پیشنهاد داده است (حدود ۴۵ درصد). ولی همین نسبت برای منابع درآمدی ناشی از جرایم و عوارض کمیسیون ماده صد رعایت نشده و در این مورد بیش از دوبرابر سال ۱۴۰۱ منابع درآمدی از جانب شهرداری مورد انتظار است.

نحوه توزیع درآمدهای ناشی از توسعه شهر در زیرشاخه‌های آن (به‌صورت مطابق ضوابط و اضافی نسبت به ضوابط) و ترکیبی که در مناطق ده‌گانه دارد در این گزارش مورد تحلیل و بررسی قرار خواهد گرفت.

۲- منابع درآمدی مناطق از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر:

در این قسمت صرفاً آن قسمتی از عوارض ذیل درآمدهای ناشی از توسعه شهر مورد مذاقه و بررسی قرار می‌گیرد که به انتظام فضایی شهر و پایداری و تبعیت از ضوابط طرح تفصیلی مرتبط می‌گردد. با نگاهی اجمالی به ردیف‌های بودجه مصادیق مرتبط باهدف این متن به شرح عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط، عوارض پذیره برابر ضوابط، عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط، عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط و سهم درخواست تغییر کاربری مدنظر قرار گرفته و بودجه سال ۱۴۰۱، عملکرد برای آن در سال ۱۴۰۱، درصد تحقق آن، بودجه پیشنهاد شده در سال ۱۴۰۲ و سهم از کل بودجه سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ برای این آیتم‌ها به تفکیک برای تمام مناطق به‌صورت خلاصه شده در جداول آتی آورده شده است.

شایان‌ذکر است که تمرکز در این گزارش بر تمام بودجه نبوده و صرفاً به برشی از آن باهدف مشخص نگاه می‌شود که با عنایت به اینکه کلیت بودجه یکپارچه بوده و تأثیر و تأثر ردیف‌های مختلف آن بر روی هم اجتناب‌ناپذیر است، بهتر است که به این گزارش با لحاظ این انگاره نگاه شود و با چشم‌اندازی به بلندی تمامی بودجه شهر به‌عنوان یک کل، اجزای آن مورد را واریسی نماییم.

جدول شماره ۲ - منابع درآمدی منطقه یک از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۸۷۱	۱۰۱۱	۱۱۶	۲۱۰۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۵۳۷	۶۱۱	۱۱۴	۷۰۳	۶۲	۳۳
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۵۲۷	۶۰۵	۱۱۵	۶۶۳	۶۱	۳۲
«مطابق ضوابط»	۲۰۸	۲۷۱	۱۳۰	۲۱۶	۲۴	۱۰
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۲۰۰	۲۶۴	۱۳۲	۱۹۸	۲۳	۹
عوارض پذیره برابر ضوابط	۸	۷	۸۸	۱۸	۱	۱
«اضافی نسبت به ضوابط»	۲۶۵	۲۹۹	۱۱۳	۳۴۳	۳۰	۱۶
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۶۱	۳۳	۵۴	۷۱	۷	۳
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۲۰۴	۲۲۸	۱۱۲	۲۰۲	۲۳	۱۰
سهم درخواست تغییر کاربری	۰	۳۸	-	۷۰	۰	۳
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۱۴۰	۷۱	۵۱	۲۷۶	۱۶	۱۳
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۱۳۸	۷۰	۵۱	۲۷۵	۱۶	۱۳
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۸۱	۳۲۱	۳۹۶	۱۰۱۰	۹	۴۸

در منطقه یک سهم درآمد ناشی از توسعه شهر نسبت به سال قبل به نصف کاهش یافته و از سوی دیگر سهم فروش اموال در سال ۱۴۰۲ با افزایش از ۹ به ۴۸ درصد، حدود نیمی از منابع درآمدی منطقه را تحت پوشش قرار می‌دهد. سهم عوارض ناشی از توسعه شهر از انتظام کلی حاکم بر شهر تبعیت نکرده و چیزی در حدود ۲۵ درصد افزایش برای آن پیش‌بینی شده است. این در حالی است که برای سهم جرایم کمیسیون ماده صد رشد دوبرابری دیده شده است. نسبت عوارض مطابق و اضافی ضوابط هم با همان ترکیب سال ۱۴۰۱ در سال ۱۴۰۲ در این منطقه پیش خواهد رفت.

جدول شماره ۳- منابع درآمدی منطقه دو از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق	بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۸۵۳	۶۸۲	۸۰	۱۹۵۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۴۸۱	۳۵۶	۷۴	۴۶۴	۵۶	۲۴
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۴۶۶	۳۴۴	۷۴	۴۰۵	۵۵	۲۱
«مطابق ضوابط»	۳۰۶	۲۱۳	۷۰	۲۵۵	۳۶	۱۳
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۳۰۰	۱۸۵	۶۲	۲۰۰	۳۵	۱۰
عوارض پذیره برابر ضوابط	۶	۲۸	۴۶۷	۵۵	۱	۳
«اضافی نسبت به ضوابط»	۱۲۵	۱۱۲	۹۰	۱۱۸	۱۵	۶
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۶۵	۱۶	۲۵	۷۰	۸	۴
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۵۰	۹۶	۱۹۲	۳۳	۶	۲
سهم درخواست تغییر کاربری	۱۰	۰	۰	۱۵	۱	۱
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۱۶۷	۲۵۷	۱۵۴	۴۹۶	۲۰	۲۵
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۱۶۶	۲۵۴	۱۵۳	۴۹۴	۱۹	۲۵
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۱۳۶	۵۵	۴۰	۸۵۰	۱۶	۴۴

برای منطقه دو درآمدهای ناشی از توسعه شهر رشد علی‌رغم افزایش ۴۵ درصدی تعرفه عوارض محلی، با کاهش مواجه هستیم که در جای خود قابل تأمل خواهد بود. آیا منطقه دو به سطحی از پرشدگی بافت رسیده که درخواست‌ها برای احداث ساختمان روند کاهشی به خود گرفته و از سنوات بعدی با این پدیده در این منطقه مواجه خواهیم بود یا نه نیاز به ارائه توضیحات تکمیلی خواهد داشت. این در حالی است که جریمه کمیسیون ماده صد با افزایش حدود سه برابری سهم ۲۵ درصدی از کل منابع درآمد منطقه را به خود اختصاص داده است. فروش اموال نیز با افزایش بیش از ۶۰۰ درصدی سهم ۴۴ درصدی از منابع درآمدی را در خود جای داده است. اتکای منطقه دو بر عوارض اضافی نسبت به ضوابط با افزایش ۱۴ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۱ نشان از رویکرد منطقه به کسب درآمد از منابع درآمدی مغایر با ضوابط دارد.

جدول شماره ۴- منابع درآمدی منطقه سه از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۴۳۷	۴۱۵	۹۵	۷۲۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۲۰۰	۱۵۹	۸۰	۲۵۰	۴۶	۳۵
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۱۹۲	۱۵۱	۷۹	۲۲۶	۴۴	۳۱
«مطابق ضوابط»	۵۲	۸۵	۱۶۳	۱۳۰	۱۲	۱۸
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۴۵	۸۴	۱۸۷	۱۲۰	۱۰	۱۷
عوارض پذیره برابر ضوابط	۷	۱	۱۴	۱۰	۲	۱
«اضافی نسبت به ضوابط»	۱۲۱	۶۳	۵۲	۹۰	۲۸	۱۳
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۰	۰	۴۰	۰	۰	۰
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۱۰۲	۶۲	۶۱	۹۰	۲۳	۱۳
سهم درخواست تغییر کاربری	۱۹	۱	۴	۰	۴	۰
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۱۲۳	۱۹۰	۱۵۴	۲۶۱	۲۸	۳۶
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۱۲۱	۱۸۹	۱۵۶	۲۶۰	۲۸	۳۶
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۸۱	۵۰	۶۲	۱۹۶	۱۹	۲۷

اتفاقی که در منطقه سه روی می‌دهد از حیث تکیه بر کسب درآمد از محل عوارض مطابق ضوابط که با رشد ۲۱ درصدی مواجه هست، جای امیدواری دارد و عملکرد مثبتی تلقی می‌شود. درآمدهای ناشی از توسعه شهر علی‌رغم افزایش مقدار عددی آن نسبت به سال گذشته، سهم کمتری را در تأمین منابع درآمدی به خود اختصاص داده و با کاهش ۱۳ درصدی در این منطقه مواجه هستیم. جرایم کمیسیون ماده صد در منطقه سه با تحقق ۱۵۶ درصدی در سال گذشته، پیش‌بینی رشدی بیش از دوبرابری را برای سال ۱۴۰۲ ارائه داده است. در این بین افزایش سهم فروش اموال به مقدار ۸ درصد نسبت به سال قبل هم مورد توجه است.

جدول شماره ۵- منابع درآمدی منطقه چهار از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۴۱۰	۳۲۴	۷۹	۷۲۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۱۹۳	۱۹۳	۱۰۰	۳۴۱	۴۷	۴۷
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۱۸۴	۱۸۶	۱۰۱	۳۰۵	۴۵	۴۲
«مطابق ضوابط»	۴۷	۱۱۱	۲۳۵	۱۷۰	۱۱	۲۴
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۴۵	۱۱۰	۲۴۴	۱۶۸	۱۱	۲۳
عوارض پذیره برابر ضوابط	۲	۱	۲۵	۲	۰	۰
«اضافی نسبت به ضوابط»	۱۱۸	۵۱	۴۳	۱۰۶	۲۹	۱۵
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۴۴	۱	۲	۴۰	۱۱	۶
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۷۲	۳۹	۵۴	۶۶	۱۸	۹
سهم درخواست تغییر کاربری	۲	۱۱	۷۳۳	۰	۰	۰
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۱۱۴	۹۳	۸۲	۲۰۷	۲۸	۲۹
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۱۱۱	۹۳	۸۴	۲۰۷	۲۷	۲۹
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۸۷	۲۸	۳۲	۱۵۲	۲۱	۲۱

منطقه چهار نیز همگام با منطقه سه با رشد بیش از ۲۷ درصد عوارض ضابطه‌مند نسبت به آنچه اضافی بر ضوابط عنوان می‌شود، پیش‌گامان ایجاد این رویه مثبت هستند. به‌طوری‌که افزایش ۱۳ درصدی عوارض مطابق ضوابط و کاهش ۱۴ درصدی اضافه بر ضوابط روندی چشمگیر در مقایسه با سایر مناطق است.

جدول شماره ۶- منابع درآمدی منطقه پنج از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۸۰۵	۷۲۳	۹۰	۱۶۰۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۲۵۶	۳۱۰	۱۲۱	۵۳۸	۳۲	۳۴
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۲۴۷	۳۰۴	۱۲۳	۵۰۷	۳۱	۳۲
«مطابق ضوابط»	۱۶۳	۱۴۷	۹۰	۳۰۶	۲۰	۱۹
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۱۵۷	۱۴۱	۹۰	۲۸۹	۲۰	۱۸
عوارض پذیره برابر ضوابط	۶	۶	۱۰۰	۱۷	۱	۱
«اضافی نسبت به ضوابط»	۵۵	۱۲۸	۲۳۲	۱۳۴	۷	۸
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۲۲	۴۱	۱۸۸	۴۱	۳	۳
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۲۹	۸۵	۲۹۳	۹۱	۴	۶
سهم درخواست تغییر کاربری	۵	۲	۴۶	۲	۱	۰
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۱۱۸	۱۲۲	۱۰۳	۲۶۳	۱۵	۱۶
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۱۱۳	۱۲۰	۱۰۶	۲۶۰	۱۴	۱۶
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۳۱۸	۲۶۲	۸۲	۶۸۵	۴۰	۴۳

در منطقه پنج آنچه که شاهد هستیم پیش‌بینی روندی مشابه با سال ۱۴۰۱ بوده و درآمدهای ناشی از توسعه شهر با همان ترکیب مطابق و اضافه بر ضوابط نسبت به سال گذشته، بوده و تغییر محسوسی در این منطقه مشاهده نمی‌شود.

جدول شماره ۷- منابع درآمدی منطقه شش از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق	بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۱۹۳	۲۳۶	۱۲۲	۵۰۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۷۶	۹۶	۱۲۶	۱۷۰	۳۹	۳۴
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۶۹	۹۳	۱۳۵	۱۴۵	۳۶	۲۹
«مطابق ضوابط»	۲۷	۴۱	۱۵۴	۵۹	۱۴	۱۲
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۱۷	۲۷	۱۵۹	۳۲	۹	۶
عوارض پذیره برابر ضوابط	۱۰	۱۴	۱۴۴	۲۷	۵	۵
«اضافی نسبت به ضوابط»	۳۹	۴۵	۱۱۴	۷۸	۲۰	۱۶
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۲۰	۲۴	۱۲۰	۴۶	۱۰	۹
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۱۳	۱۸	۱۳۸	۲۳	۷	۵
سهم درخواست تغییر کاربری	۶	۳	۴۲	۹	۳	۲
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۶۲	۷۴	۱۱۹	۱۲۰	۳۲	۲۴
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۶۲	۷۴	۱۱۹	۱۲۰	۳۲	۲۴
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۴۸	۶۱	۱۲۷	۲۰۱	۲۵	۴۰

در منطقه شش فروش اموال با افزایش ۱۵ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۱، سهمی برابر ۴۰ درصد از منابع سال ۱۴۰۲ این منطقه را به خود اختصاص داده است. بهبود ۲ درصدی عوارض مطابق در نسبت با عوارض اضافه بر ضوابط نیز چرخش نامحسوسی در سیاست‌های منطقه شش است.

جدول شماره ۸- منابع درآمدی منطقه هفت از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۱۸۸	۲۲۹	۱۲۲	۶۲۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۱۱۰	۱۴۳	۱۳۰	۳۱۴	۵۹	۵۱
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۱۰۴	۱۳۷	۱۳۲	۲۹۴	۵۵	۴۷
«مطابق ضوابط»	۴۵	۴۰	۸۹	۸۰	۲۴	۱۳
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۴۵	۴۰	۸۹	۷۸	۲۴	۱۳
عوارض پذیره برابر ضوابط	۰	۰	۱۰۰	۲	۰	۰
«اضافی نسبت به ضوابط»	۳۲	۸۹	۲۸۰	۱۲۷	۱۷	۲۰
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۱۴	۶۹	۵۰۴	۵۷	۷	۹
عوارض زیربنای مسکونی اضافی	۱۸	۲۰	۱۱۱	۷۰	۱۰	۱۱
نسبت به ضوابط						
سهم درخواست تغییر کاربری	۰	۰	-	۰	۰	۰
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۴۵	۶۰	۱۳۳	۹۹	۲۴	۱۶
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۴۳	۵۹	۱۳۷	۹۹	۲۳	۱۶
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۲۸	۲۰	۷۱	۱۹۶	۱۵	۳۲

برای منطقه هفت سهم فروش اموال با افزایش بیش از دوبرابری نسبت به سال ۱۴۰۱ سهم ۳۲ درصدی از بودجه سال ۱۴۰۲ را شامل می‌شود. افزایش ۱۴ درصدی اتکای منطقه به درآمدهای حاصل از عوارض اضافه بر ضوابط نسبت به مطابق ضوابط، روندی معکوس بر رویه مثبت مناطق سه و چهار بوده و از نقاط ضعف در بودجه‌ریزی این منطقه از حیث تأثیر منفی بر کالبد شهر است.

جدول شماره ۹- منابع درآمدی منطقه هشت از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۲۴۵	۲۴۷	۱۰۱	۶۰۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۹۷	۱۱۱	۱۱۴	۲۸۱	۴۰	۴۷
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۸۹	۱۰۶	۱۱۹	۲۶۱	۳۶	۴۴
«مطابق ضوابط»	۳۲	۳۳	۱۰۳	۴۳	۱۳	۷
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۲۲	۱۲	۵۵	۳۰	۹	۵
عوارض پذیره برابر ضوابط	۱۰	۲۱	۲۱۰	۱۳	۴	۲
«اضافی نسبت به ضوابط»	۵۱	۶۸	۱۳۴	۲۱۳	۲۱	۳۵
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۲۶	۲۸	۱۰۸	۳۱	۱۰	۵
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۲۱	۴۰	۱۹۰	۳۲	۹	۵
سهم درخواست تغییر کاربری	۴	۰	۰	۱۵۰	۲	۲۵
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۴۲	۹۲	۲۱۹	۱۳۴	۱۷	۲۲
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۴۱	۹۲	۲۲۴	۱۳۴	۱۷	۲۲
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۹۷	۴۰	۴۱	۱۷۴	۴۰	۲۹

برای منطقه هشت بر خلاف رویه اعمال شده برای بقیه مناطق، با افزایش ۸ درصدی منابع درآمدی ناشی از توسعه شهر مواجه هستیم که البته توزیع آن به نفع رعایت ضوابط نبوده و ضمن کاهش ۴ درصدی سهم عوارض مطابق ضوابط، با افزایش ۱۴ درصدی عوارض اضافه بر ضوابط (که سهم درخواست برای تغییر کاربری آن مشهود است) رویکرد مثبتی را شاهد نمی‌باشیم. کاهش اتکا به فروش اموال به مقدار ۱۱ درصد از نکات قابل توجه برای این منطقه است.

جدول شماره ۱۰- منابع درآمدی منطقه نه از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۲۰۸	۱۶۶	۸۰	۴۳۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۱۳۵	۱۳۴	۹۹	۲۷۱	۶۵	۶۳
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۱۳۴	۱۳۲	۹۹	۲۷۰	۶۴	۶۳
«مطابق ضوابط»	۱۰۶	۱۰۱	۹۵	۲۰۳	۵۱	۴۷
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۹۶	۷۶	۷۹	۱۵۰	۴۶	۳۵
عوارض پذیره برابر ضوابط	۱۰	۲۵	۲۵۰	۵۳	۵	۱۲
«اضافی نسبت به ضوابط»	۱۴	۱۱	۷۹	۱۰	۷	۲
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۰	۰	-	۰	۰	۰
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۱۳	۲	۱۵	۵	۶	۱
سهم درخواست تغییر کاربری	۱	۹	۹۰۰	۵	۰	۱
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۷	۱۵	۲۱۴	۶۱	۳	۱۴
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۶	۱۴	۲۳۳	۶۱	۳	۱۴
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۵۳	۸	۱۵	۸۴	۲۵	۲۰

در منطقه نه درآمدهای ناشی از توسعه شهر به همان شکل که در سال ۱۴۰۱ بوده در سال بعد نیز تکرار شده و توزیع این عوارض بین آیتم‌های مطابق و اضافه بر ضوابط منطقی و معقول است. نکته قابل توجه برای این منطقه افزایش حدود ۱۰۰۰ درصدی جرایم ماده صد نسبت به سال گذشته و تخصیص سهم ۱۴ درصدی برای این آیتم با لحاظ اینکه خاوران منطقه شاخص در رعایت انضباط فضایی بوده و ماهیت تفکیکی دارد، جای تأمل دارد.

جدول شماره ۱۱- منابع درآمدی منطقه ده از حیث میزان تأثیر بر کالبد شهر (ارقام به میلیارد تومان)

عناوین درآمدی	بودجه سال ۱۴۰۱	عملکرد سال ۱۴۰۱	درصد تحقق ق	بودجه پیشنهاد ی ۱۴۰۲	سهم از کل بودجه ۱۴۰۱	سهم از کل بودجه ۱۴۰۲
جمع کل منابع منطقه	۱۴۰	۱۴۲	۱۰۱	۳۲۰	-	-
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	۸۰	۶۶	۸۳	۱۱۳	۵۷	۳۵
درآمدهای ناشی از توسعه شهر	۷۶	۶۳	۸۳	۹۸	۵۴	۳۱
«مطابق ضوابط»	۴۷	۳۸	۸۰	۶۰	۳۴	۱۹
عوارض زیربنای مسکونی برابر ضوابط	۲۲	۲۱	۹۵	۳۰	۱۶	۹
عوارض پذیره برابر ضوابط	۲۵	۱۷	۶۶	۳۰	۱۸	۹
«اضافی نسبت به ضوابط»	۲۷	۲۲	۸۱	۳۵	۱۹	۱۱
عوارض پذیره اضافی نسبت به ضوابط	۱۵	۱۱	۷۳	۱۵	۱۱	۵
عوارض زیربنای مسکونی اضافی نسبت به ضوابط	۱۲	۱۱	۹۲	۲۰	۹	۶
سهم درخواست تغییر کاربری	۰	۰	۰	۰	۰	۰
اعانات، کمک‌های اهدایی و دارائی‌ها	۴۵	۴۳	۹۶	۵۸	۳۲	۱۸
جرایم کمیسیون ماده صد - بر اساس آرای صادره-	۴۴	۴۳	۹۸	۵۸	۳۱	۱۸
منابع حاصل از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (فروش اموال)	۱	۲۴	۲۴۰۰	۶۲	۱	۱۹

در منطقه ۱۰ کاهش محسوس در حصول درآمدهای ناشی از توسعه شهر از ۵۷ درصد سال ۱۴۰۱ به ۳۵ درصد سال ۱۴۰۲ (حدود ۲۳ درصد) مشهود است و افزایش ۲۰۰۰ درصدی سهم فروش اموال نسبت به سال ۱۴۰۱ از نکات قابل توجه بودجه‌ریزی این منطقه است. کاهش سهم جرایم کمیسیون ماده صد از ۳۱ درصد سال گذشته به ۱۸ درصد سال ۱۴۰۲ نیز قابل بحث و بررسی است.

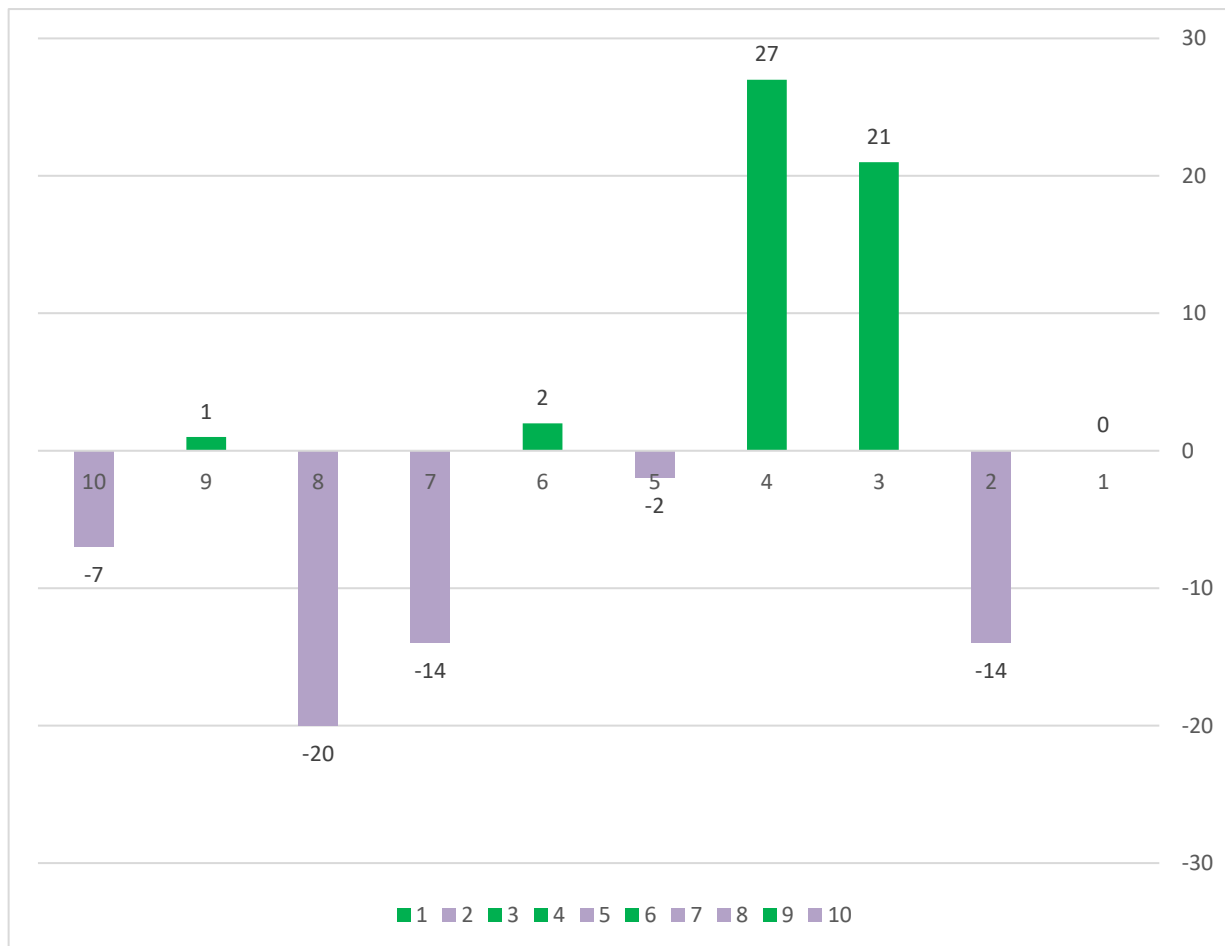
جدول شماره ۱۲- مقایسه تغییرات (درصد) عوارض مطابق و اضافی نسبت به ضوابط از جمع کل منابع درآمدی مناطق

منطقه	سال ۱۴۰۱		سال ۱۴۰۲		درصد تغییرات
	مطابق ضوابط	اضافی نسبت به ضوابط	مطابق ضوابط	اضافی نسبت به ضوابط	
۱	۲۴	۳۰	۱۰	۱۶	۰
۲	۳۶	۱۵	۱۳	۶	-۱۴
۳	۱۲	۲۸	۱۸	۱۳	۲۱
۴	۱۱	۲۹	۲۴	۱۵	۲۷
۵	۲۰	۷	۱۹	۸	-۲
۶	۱۴	۲۰	۱۲	۱۶	۲
۷	۲۴	۱۷	۱۳	۲۰	-۱۴
۸	۱۳	۲۱	۷	۳۵	-۲۰
۹	۵۱	۷	۴۷	۲	۱
۱۰	۳۴	۱۹	۱۹	۱۱	-۷

در جدول شماره ۱۲ که حاصل تحلیل مجددی از جداول ۲ الی ۱۱ است می توان رویه حاکم بر مناطق مختلف در نسبت با افق دید آنها بر رعایت یا عدول از ضوابط طرح تفصیلی در صدور پروانه های ساختمانی را نسبت به سال گذشته شان در بودجه ۱۴۰۱، و هم به صورت مقایسه ای نسبت به هم بررسی کرد. چنانچه در بخش قبلی نیز توضیحاتی در این خصوص برای برخی مناطق شاخص داده شد، مناطق سه و چهار به عنوان مناطق شاخص با تغییر رویه به سمت مثبت محور و مناطق دو، هفت و هشت مناطق شاخص به سمت منفی محور هستند. افزایش سهم عواید ناشی از درخواست های تغییر کاربری در منطقه هشت تأثیر عمده ای در تغییرات بیست درصدی داشته است.

برای درک بهتر جدول شماره ۱۲، نمودار شماره یک به شکل گویاتری به درک مطلب کمک می کند.

نمودار شماره یک- درصد تغییرات رویه مناطق برای رعایت ضوابط نسبت به سال ۱۴۰۱ در بودجه پیشنهادی



چنانچه در نمودار نیز به وضوح قابل مشاهده است، مناطق مختلف با رویکردهای مختلف در نحوه نگرش به ضوابط شهرسازی برای سال ۱۴۰۲ جهت گیری نموده‌اند و توضیحات تکمیلی در خصوص جهت گیری‌های متفاوت و ناهمگون بین مناطق ده گانه بایستی توسط خود مناطق ارائه گردد. در نهایت برآیند اندیشه‌های جاری و ساری در سطح شهر به صورت کلی تغییر محسوسی را نشان نمی‌دهد و در سال ۱۴۰۲ نیز به همان اندازه سال ۱۴۰۱ از محل وصول عوارض مطابق و اضافی نسبت به ضوابط مورد انتظار است.

۳- جمع بندی:

در جدول شماره ۱۳ سهم هر کدام از عوارض مطابق و اضافه به ضوابط به صورت درصدی از عوارض توسعه شهر آورده شده، و با در نظر گرفتن اینکه جرایم و عوارض کمیسیون ماده صد خود دارای ردیف درآمدی مجزایی بوده و عوارض اضافی نسبت به ضوابط صرفاً شامل آن دسته از عوارض هستند که به هنگام صدور پروانه به صورت مجاز مازاد بر ضوابط اعطا می شود، نزدیکی تقریبی این دو گونه از عوارض از عوارض توسعه شهر، نشان از نگاه حداکثری به ظرفیت های طرح تفصیلی و گاهی خارج از ضوابط طرح تفصیلی که (مناطق با تفاسیر گوناگون به بهره برداری حداکثری از عایدات ناشی از آن اقدام می نمایند) دارد. چنانچه قبلاً هم ذکر آن رفت، هر گونه چرخش به سمت درآمدهای خارج از ضابطه در درازمدت اثرات بسیار بیشتری از آن میزان درآمدی دارد که عاید خزانه شهرداری می گردد.

جدول شماره ۱۳- سهم عوارض مطابق و اضافی نسبت به ضوابط از کل درآمدهای توسعه شهر در بودجه پیشنهادی ۱۴۰۲ (ارقام به میلیارد تومان)

منطقه	درآمدهای ناشی از توسعه شهر	عوارض مطابق ضوابط	عوارض اضافی نسبت به ضوابط	سهم عوارض مطابق ضوابط از توسعه شهر	سهم عوارض اضافی نسبت به ضوابط از توسعه شهر
۱	۶۶۳	۲۱۶	۳۴۳	۳۲.۶	۵۱.۷
۲	۴۰.۵	۲۵۵	۱۱۸	۶۳.۰	۲۹.۱
۳	۲۲۶	۱۳۰	۹۰	۵۷.۵	۳۹.۸
۴	۳۰.۵	۱۷۰	۱۰۶	۵۵.۷	۳۴.۸
۵	۵۰.۷	۳۰۶	۱۳۴	۶۰.۴	۲۶.۴
۶	۱۴۵	۵۹	۷۸	۴۰.۷	۵۳.۸
۷	۲۹۴	۸۰	۱۲۷	۲۷.۲	۴۳.۲
۸	۲۶۱	۴۳	۲۱۳	۱۶.۵	۸۱.۶
۹	۲۷۰	۲۰۳	۱۰	۷۵.۲	۳.۷
۱۰	۹۸	۶۰	۳۵	۶۱.۲	۳۵.۷
مجموع	۳۱۷۴	۱۵۲۲	۱۲۵۴	۴۸.۰	۳۹.۵

با توجه به هزینه‌های زیست محیطی استفاده از کاغذ، اسناد مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی فقط در قالب الکترونیک منتشر می‌شوند. متن کلیه اسناد، گزارش‌ها و طرح‌های پژوهشی تهیه شده در مرکز در وبگاه مرکز به نشانی: rctbz.tabriz.ir قابل دسترسی است. همچنین این متن‌ها در پرتال جامع مطالعات شهری ایران به آدرس icpus.tehran.ir بارگذاری شده است. لطفاً شما هم با چاپ نکردن این متن‌ها ما را در این زمینه یاری کنید.

نظر رسمی	اظهاری نظر رسمی مرکز در موارد ارجاعی از طرف شورای اسلامی شهر یا شهرداری تبریز
دیدگاه	دیدگاه مرکز در موارد جاری شهری و نقد عملکرد و فعالیت‌های شهرداری و سایر دستگاه‌های اجرایی
گزارش تخصصی	گزارش تخصصی مستخرج از کمیته‌ها، گروه‌های کانونی یا نشست‌ها
انتقال دانش	ارسال مطالب گزیده شده یا چکیده مطالب و گزارش‌های سایر مراکز پژوهشی یا نشست‌های خارج از مرکز
یادداشت	اظهاری نظر کارشناسی توسط افراد خبره که لزوماً مورد تأیید مرکز نیست
انعکاس	تبیین پیشنهاد، انتظار یا مطالبه کارشناسی یا مردمی
خلاصه مدیریت	خلاصه مدیریتی طرح‌های مطالعاتی انجام شده در مرکز
افکارسنجی	گزارش مستخرج از افکارسنجی عمومی یا موردی
تجربه مدیریت	گزارش تجربیات حوزه مدیریت شهری سایر شهرهای داخل و خارج کشور یا گزارش تجربه‌نگاری مدیریت شهری
پرسمان	بیان مسئله یا طرح سؤالاتی در خصوص مسائل جاری شهر از مدیریت شهری و درخواست پاسخگویی
شناخت شهر	گزارش شناخت وضع موجود در قالب متن نقشه یا اینفوگرافی
اسناد مرکز	آیین‌نامه‌ها، فرم‌ها، دفترچه‌های راهنما و سایر مستندات مربوط به شیوه فعالیت مرکز

بخش عمده‌ای از منابع درآمدی از محل توسعه شهر می‌باشد که در واقع این روش به تعبیری مصرف کردن شهر بوده و در دراز مدت را برای مدیریت شهری افزایش هزینه را در پی خواهد داشت. بررسی بودجه سالانه شهرداری با این نگاه می‌تواند ما را به درک درست تری از آنچه بر سر شهر می‌آوریم رهنمون سازد. در این گزارش با انتخاب برخی آیتم‌های منابع درآمدی شهرداری که بر کالبد شهر موثر می‌باشند و بررسی نحوه پیش‌بینی آنها در مناطق ده‌گانه، بصورت اجمالی به افقی کوتاه مدت از انتظارات پنهان مدیریت شهری دست خواهیم یافت. تمرکز در این گزارش بر تمام بودجه نبوده و صرفاً به برشی از آن با هدف مشخص نگاه می‌شود که با عنایت به اینکه کلیت بودجه یکپارچه بوده و تاثیر و تاثیر ردیف‌های مختلف آن بر روی هم اجتناب ناپذیر است. در این گزارش می‌توان رویه حاکم بر مناطق مختلف در نسبت با افق دید آنها بر رعایت یا عدول از ضوابط طرح تفصیلی در صدور پروانه‌های ساختمانی را نسبت به سال گذشته شان در بودجه ۱۴۰۱، و هم بصورت مقایسه‌ای نسبت به هم بررسی کرد.



مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی
کلاشهرتیریز