



## فضاهای سبز شهری و تامین درآمد پایدار برای مدیریت شهری از طریق آن

محسن جهاندار

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه علم و صنعت ایران، [mohsen.jahandar68@gmail.com](mailto:mohsen.jahandar68@gmail.com)

### ۱- چکیده

یکی از مسائل بسیار مهمی که تاثیر بسیاری در کمیت و کیفیت ارائه خدمات نهاد مدیریت شهری دارد، وضعیت مالی شهرداری ها می باشد. در سال های اخیر در ایران موضوع درآمد های پایدار برای شهرداری ها و به طور کلی مدیریت شهری مورد توجه خاص واقع گردیده است. در این مقاله که هدف آن ارائه راهکارهایی برای حصول درآمد پایدار برای مجموعه مدیریت شهری از بخش فضای سبز می باشد؛ نگارنده با نگاهی بخشی به مدیریت شهری مسایل مربوط به فضای سبز و ویژگی های آن را مورد توجه قرار داده است. در نهایت، این مقاله کاهش هزینه های اجرا و نگهداری فضای سبز و درآمدزایی از طریق این بخش را به عنوان راهبردهای اصلی معرفی می کند و برای هر کدام راهکارهایی را مطرح می نماید.

کلمات کلیدی: درآمد، مدیریت شهری، فضای سبز شهری، هزینه



## ۲- مقدمه

در دهه های اخیر مدیریت شهری در ایران به طور فزاینده ای با چالشهای فراوانی روبرو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است (معزی مقدم، ۱۳۸۱).  
وجود بیش از ۶۰ درصد از جمعیت کشور در شهرها، بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت شهری نسبت به نرخ رشد جمعیت ملی و اختصاص درآمد بسیار بالایی از ارزش افزوده و اشتغال کشور به شهرها، نشان از جایگاه اقتصاد شهری در ایران دارد (قادری، ۱۳۸۵). دید اقتصاد شهری عواملی چون گسترش دامنه فعالیت های شهرداری ها و ارتقای سطح انتظارات مردم از آنها و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت شهری نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداریها را بیشتر می کند (قلعه دار، ۱۳۸۲). در میان بخشهای مختلف مدیریت شهری، تامین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداری ها تاثیر عمده ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود بلکه اساسا اجرای تمامی طرح ها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت (جمشید زاده، ۱۳۸۲: ۲۹).  
بنابر موارد بالا باید به دنبال راه هایی بود که در بخش های مختلف نظام مدیریت شهری اولاً تا حد ممکن بار هزینه ها از دوش شهرداری ها برداشته شود و در ثانیاً درآمدهای پایدار برای مدیریت شهری در هر بخش حاصل گردد. این مقاله دو مورد فوق را در بخش فضای سبز مورد بررسی قرار داده و در نهایت راهکارهایی نیز ارائه می دهد.

## ۳- مواد و روش ها

با توجه به ماهیت موضوع و مولفه های مورد بررسی، رویکرد حاکم برای این پژوهش " توصیفی - تحلیلی " است. هدف اصلی این مقاله ارائه راهکارهایی برای تامین منابع درآمدی پایدار برای شهردار یها با تاکید بر فضای سبز است که بر دو عامل کاهش هزینه های اجرا و نگهداری و کسب درآمدهای مستقیم و غیر مستقیم استوار می باشد.

## ۴- مبانی نظری

### • مدیریت شهری و درآمدهای پایدار

اگر شهر همچون سازمانی در نظر گرفته شود، لازم است عنصری در راس آن برای برنامه ریزی آینده و اداره ی امور کنونی قرار گیرد، این عنصر را می توان مدیریت شهر نامید. (سعیدنیا، ۱۳۷۹)  
تجارب کشورهای مختلف نشان می دهد مهمترین منابع مالی شهرداری ها را مالیات و عوارض و بعد از آن کمکهای دولتی در قالب بودجه های جاری حکومتهای محلی و تاسیسات و تجهیزات محلی و نهایتاً استقراض تشکیل می دهد ( آیت اللهی، ۱۳۸۷: ۱۷). همچنین ترکیب بهینه منابع مالی شهرداری ها مجموعه ای از فروش کالا و خدمات شهری، انواع مالیات و عوارض و کمک های مالی دولت مرکزی است. با مقایسه بین شهرداری شهر تهران و شهرداری های آمریکا می توان گفت که بیشترین منبع درآمدی شهرداری شهر تهران ناشی از بخش زمین و ساختمان (فروش تراکم) است و کمکهای دولتی درصد خیلی کمی را تشکیل می دهد در حالی که درصد قابل ملاحظه ای از درآمد های شهرداری های آمریکا از منبع کمک های دولتی است. (O.Sullivan, ۲۰۰۳, ۴۵)  
نگرش جدید مدیریت شهری در جهان، تنها در پی یافتن بستریهایی که بتوان درآمد مورد نیاز را به دست آورد نیست، بلکه پایدار بودن منابع درآمدی و یا مطلوب بودن آن در اولویت قرار دارند. وضعیت شهرداری های کشور هم نمی

تواند از این قانون مستثنی باشد و نگرش حاکم بر دستیابی به منابع جدید و اصلاح منابع موجود باید به سمت اتکا به درآمدهای پایدار و فاصله گرفتن از درآمدهای ناپایدار حرکت نماید (موسوی و باقری، ۱۳۸۸: ۵). در کشور ما شیوه های تامین منابع درآمدی شهرداری ها روشهای کسب درآمد شامل فروش مستقیم خدمت، اخذ مالیات محلی، کمک های دولتی، وام و استقراض باید از منظر معیارهای بهینگی و سپس عدالت مورد ارزیابی دقیق قرار گرفته تا کفایت آن منبع تامین مالیاتی مشخص شود که در این صورت می توان آن را ساده ترین و زودبایب ترین روشهای کسب درآمد معرفی نمود. (معزی مقدم، ۱۳۸۱: ۷)

### • فضای سبز شهری

منظور از فضاهای سبز شهری، سطوحی از کاربری زمین شهری است که از پوشش گیاهی طبیعی، یا مصنوعی پدید آمده باشد. مؤلفه های توسعه کالبدی و توسعه حمل و نقل شهری به محیط زیست طبیعی شهرها آسیب می رساند. در مقابل، فضای سبز مناسب شهری در کاهش



آثار این مؤلفه (بوژه در رابطه با گردوغبار و آلودگی‌های هوا) بسیار مؤثر است. مهم‌ترین آثار فضای سبز در شهرها، تعدیل دما، افزایش رطوبت نسبی، لطافت هوا و جذب گردوغبار و تولید اکسیژن است. به همین علت فضای سبز هر شهر به مثابه ریه‌های تنفسی آن شهر به‌شمار می‌رود. با توجه به این اثرهای حیاتی، فضای سبز شهری باید از نظر کمی و کیفی متناسب با حجم فیزیکی شهر (راهها و ساختمانها) و نیازهای جامعه (گذران اوقات فراغت و نیازهای بهداشتی) تأمین شود، تا بتواند به‌عنوان فضای سبز فعال، بازدهی محیط‌زیستی مستمری داشته باشد (رهنمایی، ۱۳۷۰). روند توسعه فضای سبز شهری برای پایدار ماندن باید با توجه به ویژگی‌های اکولوژیکی محل و آرای مردم بومی لحاظ شود، به‌طوری‌که مشارکت مردمی به عنوان یکی از مؤلفه‌های مهم در ارزیابی محیط‌زیست برای توسعه پایدار از سوی بسیاری از موسسات بین‌المللی پذیرفته شده است. این موضوع نتیجه اعتراض شهروندان و افرادی از جامعه است که نتایج منفی طرح‌های توسعه بر آنها حادث شده است، به همین دلیل بیشتر کشورها مشارکت مردمی را در ارزیابی آثار محیط‌زیستی برنامه‌های توسعه‌ای خود وارد کرده‌اند (ویسی و لیاقتی، ۱۳۸۷). در تعریفی دیگر منظور از فضای سبز شهری نوعی از سطوح کاربری زمین شهری با پوشش گیاهی انسان ساخت است که هم دارای بازدهی اجتماعی و هم در بر دارنده بازدهی اکولوژیکی می‌باشد (سوزنچی، ۱۳۸۳: ۵).

#### • کارکردهای مختلف فضای سبز شهری

مهمترین اثرات فضای سبز در شهرها، کارکردهای زیست محیطی آنها است که شهرها را به عنوان محیط زیست جامعه انسانی معنی دار کرده است و با آثار سوء گسترش صنعت و کاربری نادرست تکنولوژی مقابله نموده، سبب افزایش کیفیت زیستی شهرها می‌شوند. افزایش روزافزون جمعیت باعث تخریب منابع طبیعی، محیط زیست و باعث آلودگی هوا گردیده است و این در حالی است که حفظ محیط زیست در اصل ۵۰ قانون اساسی وظیفه همگان تلقی می‌شود.

#### کارکرد اجتماعی، فرهنگی فضای سبز

این فضاها هم از دیدگاه تامین نیازهای زیست محیطی شهرنشینان و هم از نظر تامین فضاهای فراغتی و بستر ارتباط و تعامل اجتماعی آن جایگاهی در خور اهمیت دارد. در اینجا به مهمترین کارکرد های فضاهای سبز در شهرها اشاره می‌شود. ۱. کارکرد تفریحی: پارک‌ها بهترین محل برای آرامش و رفع خستگی هستند. ۲. کارکرد بهداشتی: پارک‌ها و فضای سبز را می‌توان در زمره مراکز تامین کننده بهداشت و جان و روان افراد دانست. نقش گسترده فضای سبز

در تمرکز اعصاب بر کسی پوشیده است. ۳. کارکرد ارتباطی: پارکها زمینه ساز روابط نانوشته سازمان یافته ای هستند که با توجه به نیازهای اقشار مختلف اجتماعی شکل می‌گیرد. و دوام می‌یابد. ۴. کارکرد آموزشی: بازی و سرگرمی در آموزش و پرورش جسم و ذهن کودکان سهم موثری دارد. پارکها هرچند وسایل بازی اندکی دارند، زمینه کسب مهارت و خلاقیت را برای کودکان فراهم می‌سازند. ۵. کارکرد خرید و فروش: به رغم اینکه پارکها جایگاه گردش و آرامش هستند به دلیل حضور گسترده مردم در آنها جای مناسب و پررونقی برای عرضه کالاهای مختلف مورد نیاز گردشگران هستند. در یک تقسیم بندی کلی می‌توان آثار اجتماعی ناشی از ایجاد و گسترش فضای سبز شهر را به صورت زیر ارائه کرد: ۱. آثار جامعه شناختی ۲. آثار فرهنگی ۳. آثار روانشناختی (روحی روانی)

#### • اثرات روحی و روانی فضای سبز بر کیفیت زندگی شهری

فطرت انسان به گونه ای آفریده شده است که توانایی های بسیار دارد و این توانایی ها بدون ارتباط با زیبایی های طبیعی که در زندگی شهری که همان فضاهای سبز می باشند به افسردگی و خمودی می گراید و بالطبع در پرتو بهره مندی از فضای سبز خلاقیت های انسان شکوفه می گردد.

#### کارکرد اقتصادی فضای سبز

کارکرد درست فضای سبز تاثیرهای مثبت زیادی در اقتصاد کشورها میگذارد ما در اینجا به ذکر چند مورد می پردازیم. فضای سبز به ویژه کاشت صحیح درختان میتواند بر روی مصرف انرژی در ساختمان ها تاثیر قابل ملاحظه ای بگذارد. هزینه گرم کردن یا خنک کردن ساختمانها در صورت کاربرد درست درختان کاهش می یابد. درختان باعث جذب ۹ درصد انرژی خورشیدی در تابستان شده و گرمای داخلی ساختمانها را می توانند کاهش دهند. اگر درختان در نقاط مناسبی کاشته شوند که سایه انداز آنها نقاط معینی از ساختمان ها را بپوشاند به صرفه جویی چشمگیری در مصرف سوخت می انجامد. به عنوان مثال امریکایی ها با کاشت درختان در نقاط خاص و استراتژیک در اطراف منازل و ساختمانهای مسکونی سالانه دو میلیون دلار صرفه جویی می کنند. در اماکن مسکونی که در مناطق بادگیر قرار دارند، کاشت درختان به صورت بادشکن می تواند هزینه گرم کردن ساختمان ها را کاهش دهد. علاوه بر صرفه جویی انرژی به وسیله کارکرد مناسب فضای سبز



میتوان با طراحی منحصر به فرد فضای سبز همراه با تاثیر اقلیم در ایجاد فضاهای توریستی مناسب با جذب توریست داخلی و خارجی به اقتصاد کشور کمک کرد.

### کارکرد بصری و زیباشناختی فضای سبز

زیست شهرها و مطلوبیت آنها برای زیست، مدیون زیبایی آفرینی فضای سبز در اشکال متنوع خود است. فضای سبز بخش عمده ی نازیبایی های شهرها را به عنوان پدیده انسان ساخت در برابر سیستم های طبیعی تا حدی متعادل میکند.

### ویژگی ها و مزایای بصری فضای سبز:

درمورد فضای سبز و نقشی که در کیفیت ادراک انسان دارد می توان به اهمیت منظر سازی در فضای شهری اشاره کرد، عبارت است از کاربرد گیاهان در طراحی به گونه و شکلی که موجبات ارتقای جلوه «زمین آرای» منظرسازی یا به عبارت بهتر های دیداری محیط است. گیاهان یکی از اصلی ترین ارکان فضای سبز می باشند که عادات رشدی، فرم بافت، رنگ و اندازه عوامل مهم مورد توجه در انتخاب گیاهان به منظور ایجاد تصویری با زیبایی ماندگار می باشد.

### ۵- بحث و ارائه راهکارها

در خصوص تامین در آمد های پایدار در بخش فضای سبز شهری- که نگاه ها به آن بیشتر به مثابه یک بخش هزینه بر است که تنها منافعی کیفی می تواند باشد- دو بحث را مطرح می کنیم: اول اینکه کاهش هزینه های اجرا و نگهداری خود نوعی درآمد است و دوم اینکه به فضای سبز شهری به عنوان یک بخش درآمدزا در مدیریت شهری نگاه شود.

همانطور که ملاحظه گردید فضای سبز شهری دارای کارکردهای مختلفی است و در نتیجه تفاوت در کارکرد باید باعث تفاوت در مکانیابی، طراحی، اجرا، نگهداری و بهره برداری گردد. این نکته بسیار مهمی است که نباید از آن غفلت شود. بنابراین پیشنهاد می شود تفکیک فضاهای سبز شهری با توجه به عملکردهای متفاوت آن، به عنوان پیش نیاز در مطرح نمودن بحث درآمد پایدار برای مدیریت شهری از طریق فضای سبز به شکل جدی مورد نظر باشد. در ادامه راهکارهایی در جهت رسیدن به دو هدف کلان:

۱. کاهش هزینه های اجرا و نگهداری فضای سبز شهرها برای مجموعه ی مدیریت شهر
۲. درآمد زایی فضاهای سبز شهری

ارائه می گردد.

۱. کاهش هزینه های اجرا و نگهداری فضای سبز شهرها برای مجموعه ی مدیریت شهر که در این باب دو راهکار کلی مورد توجه است:

الف) واگذاری مراحل اجرا و نگهداری بخشی از فضای سبز شهرها به مردم و سایر نهادهای دولتی، تعاونی و مردمی با اتخاذ ضوابط و مقررات ویژه توسط مدیریت شهری و نظارت بر اجرای دقیق آنها. سیاست هایی به شرح زیر می تواند در خصوص این راهکار مد نظر قرار گیرد:

- ❖ اتخاذ ضوابطی در جهت الزام کاربری های مسکونی به داشتن سطح معینی فضای سبز در حیاط منازل، تراس ها و بام ها.
- ❖ احداث گلجای ها و باغچه هایی در پیاده رو های معابر محلی و سپردن نگهداری فضای سبز آنها به ساکنان محله با اتخاذ سیاست های تشویق کننده.

- ❖ الزام سایر کاربری های اداری، تجاری، آموزشی، درمانی و ... به داشتن فضای سبز در محوطه ی ادارات.
- ❖ نظارت دقیق و سخت گیرانه بر اجرای قوانین حفاظت فضاهای سبز، اتخاذ ضوابط و مقررات جدید در همین زمینه در صورت لزوم و اطلاع رسانی در این خصوص به شهروندان.

- ❖ فرهنگ سازی در زمینه ی کاشت درخت و گیاهان و مراقبت از فضاهای سبز شهری.

ب) کاهش هزینه های نگهداری فضاهای سبز از طریق:

- ❖ انتخاب درختان و گیاهان مطابق شرایط بومی هر ناحیه که سازگاری بیشتری با اقلیم و در نتیجه هزینه کمتری برای نگهداری و آب دهی داشته باشند.

- ❖ استفاده از روش های مکانیزه برای آب دهی و سایر رسیدگی های لازم به این فضاها.

۲. درآمد زایی از طریق بخش فضای سبز:

ارائه خدمات فضای سبز به مردم و نهادها با توجه به داشتن امکانات و نیروی انسانی متخصص در زمینه های طراحی، اجرا و نگهداری.



کاشت درختان مثمر ، گیاهان دارویی و برخی سبزیجات در پهنه های وسیع تر فضای سبز شهری با در نظر گرفتن مسایل مربوط به سلامت گیاهان و میوه های تولید شده .

انعقاد تفاهم نامه های همکاری با سایر نهادهای ذینفع از فضای سبز شهری در جهت برنامه ریزی ،طراحی و اجرای فضاهای سبز شهری مناسب که نیاز آن نهادها را برآورده کند مانند : سازمان محیط زیست، سازمانهای تامین و توزیع کننده ی انرژی و ...

#### ۶-نتیجه گیری

یافته های پژوهش نشان می دهد ، موضوع تامین منابع پایدار برای شهرداری ها نیاز به نگرش عمیق به تمام بخش های مجموعه مدیریت شهری دارد . در هر حوزه پتانسیل های متفاوتی وجود دارد که باید شناسایی شده و برنامه ریزی های لازم برای آن انجام گیرد . یکی از راه های اصلی و آنچه باید بطور جد مورد توجه قرارگیرد مساله کاهش هزینه ها در هر بخش است به شکلی که نه تنها در ارائه خدمات خللی وارد نشود بلکه با مدیریت مطلوب خدمات رسانی به شهروندان با کیفیت بالا و با بهترین راندمان انجام گیرد . و راه دیگر ارائه ایده هایی برای درآمد زایی از حوزه های مختلف می باشد .



## ۷- منابع

- ۱- معزّی مقدم، حسین ( ۱۳۸۱ ) ، شیوه های تامین منابع درآمدی شهرداری ها، معاونت برنامه ریزی و توسعه، انتشارات سازمان شهرداری های کشور، تهران..
  - ۲- قلعه دار، حسام ( ۱۳۸۲ ) ، مقایسه منابع درآمدی شهرداری ها در کلانشهر های ایران و بررسی تاثیرات کالبدی آن، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز.
  - ۳- قادری، جعفر ( ۱۳۸۵ ) ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری ها در ایران، فصلنامه بررسی های اقتصادی، دوره سوم، شماره ۳.
  - ۴- جمشید زاده، ابراهیم ( ۱۳۸۲ ) بررسی و تحلیل هزینه ها و اعتبارات شهرداری های کشور ، طی سالهای ۵۶-۵۰ و ۷۹-۷۱ فصلنامه پژوهشی مدیریت و برنامه ریزی کشور، سال . چهارم، شماره ۱ .
  - ۵- آیت الهی، علیرض ( ۱۳۸۷ ) تامین مالی شهرداری های فرانسه، چکیده همایش مالی شهرداری ها، انتشارات شهرداری تهران -معاونت مالی و اداری، تهران.
  - ۶- رهنمایی، محمدتقی. ۱۳۷۰. توان‌های محیطی ایران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
  - ۷- ویسی، هادی؛ لیاقتی، هومان. ۱۳۸۷. جایگاه مشارکت مردمی در فرایند ارزیابی آثار محیط‌زیستی، نشریه علمی محیط و توسعه، سال اول، شماره دوم.
  - ۸- صالحی فرد ، محمد ، علیزاده ، سید دانا، ۱۳۸۷، تحلیلی بر ابعاد اجتماعی روانشناختی فضاهای سبز در شهر ها با رویکرد مدیریت شهری ، فصلنامه مدیریت شهری ؛ شماره ۲۱- پاییز ۱۳۸۷
  - ۹- عباسی کشکولی، محمد علی و باقری کشکولی، علی، راههای تامین درآمد پایدار برای شهرداری های کشور، انتشارات شهرداری ها، سال دهم شماره ۹۸.
  - ۱۰- کیانی، واحد و خلیل نژاد، مرتضی، توسعه فضای سبز شهری بر مبنای اصول آمایش سرزمین ، محیط زیست و توسعه، سال ۱، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۳۸۹، از صفحه ۱۹ تا ۲۲
- ۱۱- O, sollivan, a (۲۰۰۳), *Urban Economic*, ۵th ed, Mc Graw-Hill Higher Education