

عوامل اثرگذار در پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی

در توسعه شهری تهران^۱

کامران زارعیان

دانشجوی دکترای رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

رحیم سرور^۲

استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

عباس ارغان

دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۶/۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۳/۹

چکیده

کمبود منابع مالی و نیاز شدید به ساخت و توسعه تاسیسات زیربنایی در کنار تمرکز حجم وسیعی از ظرفیت‌های سرمایه‌ای، مالی و مدیریتی در منطقه کلان شهری تهران، دولت و مدیریت شهری را نیازمند جذب منابع مالی و ظرفیت‌های مدیریتی و کارشناسی بخش خصوصی در ساخت پروژه‌های زیربنایی، بهره‌برداری از مراکز خدماتی و تفریحی و ارائه خدمت کرده است. یکی از الگوهای جدید در تحقق این اهداف الگوی مشارکت عمومی - خصوصی می‌باشد که در اغلب مناطق کلانشهری دارای تجربیات بسیار موفقی در طی سه دهه اخیر بوده است، شهرداری تهران نیز از یک دهه پیش به منظور رفع نارسایی‌های موجود در زیرساخت‌های شهری، تجهیز منابع مالی، دستیابی به منابع پایدار درآمدی، جذب مشارکت مردم در مدیریت فرایند پروژه‌ها و ارتقای ارزش‌های کیفی زندگی، سازوکارهای نسبتاً وسیعی را به منظور گسترش الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در پیش گرفته است که به نظر می‌رسد هنوز از ظرفیت‌های این الگو استفاده مطلوبی به عمل نیامده است. هدف اصلی این تحقیق شناخت عوامل اثرگذار در پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی از نظر مدیران پروژه‌های نوسازی و توسعه بافت‌های فرسوده شهری تهران بوده است و روش اسنادی تحلیلی برای این تحقیق استفاده شده است مولفه‌های مورد استفاده در فرضیه‌های تحقیق عبارتند از: ایجاد مراکز داده و اطلاعات پروژه‌ها، ایجاد مدیریت یکپارچه پروژه‌های توسعه شهری، شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها، ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری، وقوف مدیران پروژه‌ها به اصول و قواعد این الگو و ایجاد سیستم‌های کاربردی متمرکز گردآوری داده‌های پروژه‌ها، یافته‌های تحقیق با کاربست مدل تحلیل شبکه نشان می‌دهد که به ترتیب ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری، شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها، ایجاد مدیریت یکپارچه پروژه‌های توسعه شهری و بلوغ دانش فردی مدیران و اعضای هیات مدیره‌ها در این زمینه از عوامل اصلی در توسعه و پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در سیستم شهرداری تهران می‌باشد.

واژگان کلیدی: مشارکت عمومی - خصوصی، شهرداری، تهران، درآمد‌های پایدار

۱- این مقاله مستخرج از رساله دکتری کامران زارعیان با عنوان، عوامل اثرگذار در پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در توسعه شهری تهران با راهنمایی دکتر رحیم سرور و مشاور دکتر عباس ارغان در دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان بوده است.

۲- (نویسنده مسئول) sarvarh83@gmail.com

مقدمه

یکی از چالش‌های مهم مدیریت نوسازی شهری تهران تدارک و تأمین منابع مالی لازم و مناسب برای اجرای پروژه‌های بزرگ نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری است. شهرداری‌ها تا اواخر دهه ۱۹۷۰ میلادی از شیوه‌های سنتی تأمین مالی که عمدتاً متکی بر بودجه‌های عمومی (دولت مرکزی و شهرداری‌ها) بوده در قالب‌الگوهای مختلف استفاده می‌کردند، الگوهای نظیر دست‌گیرنده^۱ و دست‌کمک‌کننده^۲ که بسیاری از شهرداری‌ها از آنها برای تأمین منابع مالی خود استفاده می‌کردند، با توجه به اهمیت یافتن جایگاه کانون‌های شهری بویژه مناطق کلانشهری در تعیین سرنوشت سیاسی، اقتصادی و اجتماعی دولت‌ها و ملت‌ها، شیوه‌های نوین تأمین مالی در سه دهه اخیر با آغاز مباحث خصوصی‌سازی و گذر از دولت رفاه در دهه ۱۹۸۰ طراحی شدند که در دو گروه اساسی شامل شیوه‌های مبتنی بر بازارهای مالی (بازار پول و بازار سرمایه) و شیوه‌های مبتنی بر مشارکت عمومی - خصوصی طبقه‌بندی می‌شوند. (Yavari, 2010:12)

با توجه به عقبه‌های طرح رویکرد جدید مذکور که از تحول در نظریه‌های توسعه، تحول در نظریه برنامه‌ریزی و طرح نظریه‌های جدید در مدیریت توسعه مناطق کلانشهری نشأت می‌گیرد، لذا بنیان تحلیلی و ورود به عرصه مشارکت عمومی - خصوصی تا حدود بسیار زیادی مستلزم کاربست نگاه و روش برنامه‌ریزی استراتژیک و سیستمی نسبت به موضوع می‌باشد، به عبارت دیگر منوط به اندیشه‌ای است که به هم‌افزایی و همکاری و هماهنگی در چارچوب نگرش سیستمی تأکید دارد.

در نگاهی دیگر، محدودیت منابع بودجه‌ای و ظرفیت‌های اقتصادی مدیریت‌های مناطق کلانشهری برای تأمین منابع پروژه‌های بزرگ فرهنگی، فنی و اقتصادی و همچنین تقاضاهای رو به افزایش در زمینه‌های مختلف در پروژه‌های متعدد توسعه‌ای، مدیریت مناطق کلانشهری را بر آن داشته تا تمامی تلاش خود را در بهره‌گیری از مشارکت فعال بخش خصوصی و ایجاد فضای رقابتی مناسب برای فعالیت آنها و به طور کلی تمرکززدایی از تصمیم‌گیری گرفته تا مدیریت بهره‌برداری را بکار بندند که این تلاش‌ها در قالب روش‌های مختلفی چون مشارکت‌های عمومی - خصوصی متبلور شده و موجب تسریع در روند توسعه اقتصادی، اجتماعی و زیرساختی شده است. در این نظام مدیریت و راهبری امور، به جای اینکه بخش عمومی نسبت به تدارک دارایی سرمایه‌ای و ارائه خدمات عمومی اقدام نماید، این بخش خصوصی است که از طریق یک کسب و کار ساده که از طریق بخش خصوصی تأمین مالی و مدیریت می‌شود دارایی مورد نیاز را تدارک و نسبت به ارائه خدمات به عموم اقدام و در عوض در قبال کیفیت و میزان خدمات ارائه شده حق الزحمه خود را دریافت می‌نماید. در این روش، بخش خصوصی قادر خواهد بود تا از طریق قرار داد مشارکت عمومی - خصوصی به ارائه خدمات وسیعی در زمینه‌های متعدد طی مدت قرار داد بپردازد. بخش عمومی ضمن برخورداری بهینه از تخصص، با بهره‌گیری از منابع و نوآوری بخش خصوصی قادر خواهد بود تا به ارائه خدمات کارا و اثر بخش اقدام کند. از مشارکت‌های عمومی - خصوصی در زمینه‌ها و مقاصد بسیاری همچون ایجاد زیرساخت‌های فیزیکی تا ارائه خدمات بهداشتی و اجتماعی و فرهنگی استفاده می‌شود. ایده مشارکت عمومی - خصوصی در تئوری بسیار جذاب می‌باشد اما در عمل، برای پیاده‌سازی آن خصوصاً در

¹ grabbing hand
² helping hand

کشورهای در حال توسعه مشکلات بسیاری وجود دارد. همچنین اجرای پروژه‌های زیرساختی با ریسک‌های بسیاری برای دولت و بخش خصوصی همراه می‌باشد که هیچ یک از آنها به تنهایی قادر به پذیرش آن نیستند از این رو بررسی ابعاد مختلف مشارکت عمومی - خصوصی و عوامل موثر بر اجرای موفقیت‌آمیز آن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است.

بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که با توجه به روند رشد جمعیت در تهران و نیز محدودیت‌های پیش رو از رهگذر رشد سطح مطالبات عمومی در کنار ضرورت تقویت و استفاده از ظرفیت‌های اقتصادی و اجتماعی بخش خصوصی، رویکرد و کشف راهبردهای جدید ارتقا بخش ظرفیت‌های توسعه‌ای این کلانشهر یک مساله بسیار جدی است که نمی‌توان به اعتبار روش‌های گذشته به رشد شاخص‌های عملکردی و رفاهی شهروندان امیدوار بود و لذا پیگیری و بررسی وضعیت و میزان کاربست روش‌ها و الگوهای نوین یک ضرورت خاص می‌باشد، الگویی همچون مشارکت عمومی - خصوصی بااینکه در برخی از حوزه‌ها بویژه عمرانی از چند سال پیش مورد توجه قرار گرفته است ولی به نظر می‌رسد هنوز ابعاد و زوایای این روش مورد کنکاش کافی قرار نگرفته است و در ذهنیت مدیران پروژه‌های توسعه شهری تهران هنوز ابعاد و ظرفیت‌های آن شناخته نشده و یا کمتر مورد توجه قرار گرفته است، نبود هیچ منبع معتبر و مستند که تجربیات سایر کلانشهرهای جهانی و یا حتی تجربیات کلانشهر تهران را به تصویر بکشد خود گواهی بر خلاءهای موجود در این زمینه می‌باشد بنابراین مساله اصلی این است که معیارهای اثرگذار در توسعه ابعاد این الگو کدامها می‌باشد و اولویت‌بندی این معیارها به چه نحوی می‌تواند باشد.

هدف اصلی از انجام این پژوهش شناسایی معیارها و شاخص‌های لازم جهت استقرار الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در مدیریت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده کلانشهر تهران است، بنابراین می‌توان گفت پژوهش حاضر از نظر هدف در حیطه تحقیقات کاربردی - توسعه‌ای است و از حیث ماهیت و نحوه انجام کار براساس روش‌های استدلال عقلانی و قیاسی استفاده میشود که روش جمع‌آوری داده‌ها بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای انجام می‌شود. سپس از روش‌های استدلال استقرائی استفاده می‌کند که بر پایه روش‌های میدانی انجام می‌شود.

گردآوری اطلاعات مربوط به زیرساخت‌ها براساس اطلاعات کتابخانه‌ای و نیز دیدگاه خبرگان صورت خواهد گرفت. برای غربال و تلخیص مجموعه شاخص‌های زیرساخت‌های مورد نیاز از تکنیک دلفی استفاده خواهد شد. برای گردآوری داده‌های مربوط به تجزیه و تحلیل فرضیه‌ها از روش‌های میدانی استفاده خواهد شد. ابزار اصلی گردآوری داده‌ها پرسشنامه خبره است که براساس مقایسه‌های زوجی شاخص‌ها برای تحلیل ANP بکار برده خواهد شد. این تحقیق با استفاده از تکنیک‌های تحقیق در عملیات صورت خواهد گرفت بنابراین نیازی به استفاده از روش‌های نمونه‌گیری آماری مرسوم وجود ندارد. در فاز اول برای شناسایی و غربال زیرساخت‌ها از تکنیک دلفی استفاده شده است. در این مطالعه از گروهی متشکل از ۸ نفر استفاده شده است. در فاز دوم مطالعه از تکنیک فرایند تحلیل شبکه برای اولویت‌بندی معیارها و شاخص‌ها استفاده شده است. در نتیجه تعداد ۱۰ نفر از خبرگان به عنوان نمونه مورد بررسی در فاز دوم مطالعه استفاده شده‌اند. تجزیه و تحلیل براساس دیدگاه ۱۰ نفر از خبرگان و براساس مقایسه‌های زوجی با استفاده از پرسشنامه خبره صورت خواهد گرفت. در این مطالعه از نرم افزار Super Decision و اکسل استفاده خواهد شد.



شکل شماره ۱: الگوریتم کلی تحلیل فرآیند شبکه ای پایان نامه (source:Authors, 2016)



شکل شماره ۲: الگوریتم محاسباتی تحلیل فرآیند شبکه ای برای اولویت بندی عوامل تأثیرگذار بر پیاده سازی الگوی مشارکت عمومی- خصوصی طرح‌های توسعه شهری کلانشهر تهران (source:Authors, 2016)

مبانی نظری

ابعاد مشارکت بخش عمومی و خصوصی PPP

رشد و توسعه اقتصادی شهرها در گرو اجرای پروژه‌های مختلف زیرساختی و خدماتی بوده و افزایش کارایی و کیفیت ارائه خدمات از جمله اهداف اصلی آنها به شمار می‌رود. محدودیت منابع بودجه‌ای دولت‌ها برای تأمین مالی پروژه‌های بزرگ و همچنین تقاضای زیاد موجود در زمینه سرمایه‌گذاری در این پروژه‌ها، مدیریت کلانشهرها را بر آن داشته تا تمامی تلاش خود را در بهره‌گیری از مشارکت فعال بخش خصوصی و ایجاد فضای رقابتی مناسب برای فعالیت آنها بکار بندند که این تلاش‌ها در قالب روش‌های مختلفی چون مشارکت‌های عمومی- خصوصی متبلور شده و موجب تسریع در روند توسعه اقتصادی کشورها شده است.

در این نظام تأمین مالی و مشارکتی به جای اینکه بخش عمومی نسبت به تدارک دارایی سرمایه‌ای و ارائه خدمات عمومی اقدام نماید، این بخش خصوصی است که از طریق یک کسب و کار ساده که از طریق بخش خصوصی تأمین مالی و اداره می‌شود دارایی مورد نیاز را تدارک و نسبت به ارائه خدمات به عموم اقدام و در عوض در قبال کیفیت و میزان خدمات ارائه شده حق الزحمه خود را دریافت می‌نماید. در این روش، بخش خصوصی قادر خواهد بود تا از طریق قرار داد مشارکت عمومی - خصوصی به ارائه خدمات وسیعی در طی مدت قرار داد که معمولاً بین ۱۵ تا ۳۰ سال است بپردازد. بخش عمومی ضمن برخورداری بهینه از تخصص، منابع و نوآوری بخش خصوصی

قادر خواهد بود تا به ارایه خدمات کارا و اثر بخش اقدام کند. از مشارکت‌های عمومی - خصوصی در زمینه‌ها و مقاصد بسیاری همچون ایجاد زیرساخت‌های فیزیکی تا ارایه خدمات بهداشتی و اجتماعی استفاده می‌شود (Arjmand keya, 2001,21).

ایده مشارکت عمومی - خصوصی در تئوری بسیار جذاب می‌باشد اما در عمل، برای پیاده‌سازی آن خصوصاً در شهرهای کشورهای در حال توسعه مشکلات بسیاری وجود دارد. همچنین اجرای پروژه‌های زیرساختی با ریسک‌های بسیاری برای دولت و بخش خصوصی همراه می‌باشد که هیچ یک از آنها به تنهایی قادر به پذیرش آن نیستند. از این رو بررسی ابعاد مختلف مشارکت عمومی - خصوصی و عوامل موثر بر اجرای موفقیت آمیز آن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است. بنابراین با توجه به وضعیت اقتصادی کشورهای در حال توسعه، نیاز به توسعه پروژه‌های بزرگ زیرساختی و همچنین محدودیت منابع بودجه ای دولت‌ها، اجرایی شدن مشارکت‌های عمومی خصوصی در توسعه اقتصادی و واگذاری خدمات عمومی در مناطق کلانشهری ضروری به نظر می‌رسد (Aasan zade,2010, 34).

اصطلاح مشارکت عمومی - خصوصی به طیفی از حالت‌های ارتباط میان بخش‌های عمومی و خصوصی در زمینه تأمین زیرساخت‌ها و ارایه خدمات اطلاق می‌شود. از اصطلاحات دیگری که در این زمینه بکار می‌روند می‌توان به مشارکت بخش خصوصی و خصوصی سازی اشاره نمود. در مشارکت عمومی - خصوصی از طریق مشارکت بخش خصوصی چارچوبی فراهم می‌شود تا بوسیله آن مدیریت شهری بتواند با ارایه خدمات اجتماعی و زیرساختی از اصلاحات موفق و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اطمینان حاصل نماید (Sayegan.2010.51).

یک مشارکت عمومی خصوصی قوی به نحو بهینه ای وظایف، الزامات و ریسک‌ها را میان بخش‌های عمومی و خصوصی تخصیص می‌دهد. منظور از بخش عمومی در مشارکت عمومی - خصوصی همان وزارتخانه‌ها، ادارات دولتی، شرکت‌های ذیربط در حوزه خدمات رسانی به شهروندان می‌باشد. بخش خصوصی میتواند مجموعه ای داخلی یا بین المللی شامل کسب و کارها یا سرمایه‌گذاران حائز تخصص فنی یا مالی مرتبط با پروژه باشد. مشارکت‌های عمومی - خصوصی می‌تواند سازمان‌های غیردولتی یا سازمان‌های مرتبط را نیز در برگیرد. مشارکت‌های عمومی - خصوصی موفق به نحوی سازماندهی شده اند که هر یک از بخش‌ها در مقایسه با بخش‌های دیگر از منافع خاصی در زمینه انجام فعالیت‌ها بهره مند شود (Rasoli mansh, 2008: 20).

نقش بخش خصوصی در این مشارکت بکار بستن تخصص در تجارت، مدیریت، عملیات و نوآوری در اجرای کارای کسب و کار خود می‌باشد. ساختار مشارکت عمومی خصوصی باید به نحوی طراحی شود که ریسک‌ها را به بخش‌هایی منتقل نماید که به نحو بهینه بتوانند آن ریسک‌ها را مدیریت نموده و هزینه‌ها را حداقل و در عین حال عملکرد را بهبود ببخشد. بخش‌هایی که معمولاً از مشارکت‌های عمومی - خصوصی در مدیریت شهرها دنیا استفاده می‌کنند شامل مواردی چون تولید و توزیع برق، آب و فاضلاب، خطوط لوله، بیمارستانها، مدرسه سازی و امکانات آموزشی، استادیوم‌ها، کنترل آلودگی هوا، زندان‌ها، خطوط ریلی، جاده‌ها، سیستم‌های مبتنی بر فناوری اطلاعات، مدیریت و برنامه‌ریزی فضاهای فرهنگی و خانه سازی هستند.

پنج نیاز اصلی که مدیریت شهرها را به سوی اجرای مشارکت‌های عمومی - خصوصی ترغیب می‌نمایند عبارتند:

(Abgon, 2010: 7)

- جلب سرمایه‌های مادی و انسانی بخش خصوصی؛
- افزایش کارایی یا استفاده اثربخش از منابع در اختیار؛
- تقویت ارتباط بین ذی‌مدخلان عرصه توسعه شهری؛
- فعال‌سازی ظرفیت‌های موجود در مسیر اجرای طرح و برنامه‌های توسعه؛
- اصلاح بخش‌ها از طریق تخصیص مجدد نقش‌ها، مشوق‌ها و مسئولیت‌پذیری‌ها.

چه چیزی (PPP) است؟

مشارکت عمومی - خصوصی یا PPP، به صورت کلی ابزاری است که اولیای امور محلی می‌توانند از طریق آن شرکای خصوصی را در امر توسعه زیرساخت‌های (دارایی‌ها) شهری و خدمات مرتبط دخیل گردانند. اگرچه PPPها بسته به میزان شراکت بخش خصوصی در اشکال مختلفی وجود دارند اما به صورت کلی دارای ویژگی‌های مشترکی هستند که عبارتند از: (Ahmadi, M., 2009: 72)

- ریسک‌های مختلف میان شرکای دولتی و خصوصی به اشتراک گذاشته می‌شوند و هر نوع ریسک به شریکی تخصیص می‌یابد که بهترین توانایی برای مدیریت آن را دارد.
- این ریسک‌ها از طریق قرارداد قابل اجرا میان شرکا تخصیص می‌یابد، قراردادی که به موجب آن شریک خصوصی ملزم است در طی یک دوره و از طریق سرمایه‌گذاری جدید یا ارائه خدمات و مدیریت و یا ترکیبی از این دو، به ارزش کاری پروژه اضافه نماید.
- هزینه‌های اصلی ساخت و ساز و سود سرمایه‌گذاری به بخش خصوصی پرداخت می‌شود و اغلب این پرداخت از طریق عایدی‌های خود پروژه است.
- شریک دولتی مسئولیت نهایی در قبال شهروندان را حفظ می‌کند و بنابراین در صورتیکه به قرارداد عمل نشده باشد، حق بازپس‌گیری امکانات را برای خود محفوظ نگه می‌دارد.
- در کل، اصل این است که یک PPP موفق، به کمک یک قیمت عقلانی میان نیاز شریک خصوصی برای ایجاد درآمد معقول و نیاز بخش دولتی برای حفظ دسترسی به امکانات و خدمات، توازن ایجاد می‌کند.
- به هر ترتیب تعاریف متفاوتی از مشارکت عمومی / خصوصی در ادبیات موضوع یافت می‌شود که دو معنای عمومی و متداول‌تر آن را می‌توان به شرح زیر عنوان کرد:
- همکاری و مشارکت بین بخش‌های عمومی و خصوصی مبتنی بر مهارت و توانایی هرکدام از طرفین که بهترین تطابق را با نیازهای تعریف شده عمومی از طریق تخصیص بهینه منابع، تنظیم ریسک و تناسب دریافتی‌ها داشته باشد (Sayegan, 2010: 76).

یک تعامل بین دو و یا چند نهاد که آن‌ها را برای فعالیت مشترک در راستای هدف مشترک قادر می‌سازد و در آن درجات متفاوتی از اختیار، مسئولیت، سرمایه‌گذاری منابع، سهم ریسک و در نتیجه سود متناسب وجود دارد. هر روز بیش از پیش مشخص می‌شود که دولت‌ها به تنهایی قادر به رویارویی با تقاضای مداوم خدمات، ارائه فضاهای مناسب و سرمایه‌گذاری‌های متنوع نیستند و لازم است که به دنبال جذب و جلب یاری سایر بخش‌های جامعه باشد. مشارکت عمومی - خصوصی (PPP) بر مبنای درک این نکته استوار است که هر دو بخش عمومی و

خصوصی می‌توانند از به اشتراک گذاشتن منابع مالی، دانش و تخصصشان به منظور بهبود ارائه خدمات پایه سود ببرند. علاوه بر این مشارکت عمومی - خصوصی گزینه‌های در مقابل خصوصی سازی کلی، از طریق ترکیب مزیت‌های هر دو بخش در موارد زیر به شمار می‌آید (hkansohey, 2005: 15)

- تأمین مالی، فناوری، کارآمدی مدیریتی و روحیه کارآفرینی بخش خصوصی
 - مسئولیت اجتماعی، آگاهی زیست محیطی و پاسخگوئی بخش خصوصی در قبال عموم مردم
 این واژه به منظور توصیف طیف روابط ممکن بین دولت (بخش عمومی و نهادهای دولتی) و دیگر سازمان‌هایی که دولتی نیستند (بخش خصوصی - سرمایه‌گذاران، شرکت‌های مشاور و...) به منظور اجرای پروژه‌ها یا تأمین خدمات، به کار گرفته می‌شود. در مشارکت‌های عمومی- خصوصی کوچک مقیاس، اجتماع محلی می‌تواند نقش شریک بخش خصوصی را ایفا کند. دلیل استفاده از public-private partnership "مشارکت عمومی - خصوصی" یاری رساندن به ایجاد محیطی جاذب برای مشارکت و ظرفیت سازی‌های کافی در شرکای محلی است تا از این رهگذر تمامی گروه‌های ذی نفع درون فرآیند توسعه راه یابند. هدف، فراهم آوردن تسهیلات لازم برای ایجاد محیطی خلاق و سازنده برای انجام اصلاحات است، اقدامی که به سازمان‌های اجتماعات محلی و سایر گروه‌ها امکان خواهد داد که نیازها و اولویت‌هایشان را بیان کنند و مهارت‌ها و ظرفیت‌های خود را از طریق مشارکتی پایدار با دولت و بخش خصوصی نشان دهند.

سازمان‌هایی همچون بانک جهانی برنامه‌های پیشبردی لازم را در زمینه توسعه مشارکت‌های عمومی - خصوصی به ویژه در کشورهایی که موانع زیادی را در زمینه جذب سرمایه‌گذاران دارند اجرا می‌نمایند. با توجه به روند رو به رشد توسعه ایران و تأکید بر توسعه در زمینه زیرساخت‌های فیزیکی از جمله ایجاد نیروگاه‌ها، بزرگراه‌ها، بنادر، فرودگاه‌ها و راه‌های ریلی، اجرایی شدن مشارکت‌های عمومی - خصوصی از اهمیت بالایی در توسعه اقتصادی کشور برخوردار می‌باشد (Heybati, 2009: 44).

پیشینه

-گیس وفاندل (۲۰۱۳)، در مقاله‌ای با عنوان مشارکت عمومی خصوصی مردم چارچوبی برای توسعه زیر بنایی در هنگ کنگ، نتیجه می‌گیرند که برنامه استراتژیک پایین به بالای برنامه مشارکتی عمومی خصوصی تاثیر بسزایی در تعدیل خطرات غیر پیش بینی شده عمران شهرودر ایجاد فرصت‌هایی برای ورود عموم بوجود خواهد آورد و فرموله کردن چنین چارچوب مشارکتی برای پروژه‌های مشارکت عمومی خصوصی کمک شایانی به بدنه دولت نه تنها در هنگ کنگ بلکه در تمامی نواحی جهان خواهدداشت (Brinkerhoff D Brinkerholff M, 2004).

- آجیمانگ (۲۰۱۱) در مطالعه خود با عنوان کارایی مشارکت‌های عمومی -خصوصی در پروژه‌های زیرساختی با پیمایشهای مختلف به بررسی عوامل موفقیت این مشارکت‌ها پرداخته است. این تحقیق بیان می‌دارد که تخصیص ریسک باید به عنوان یکی از موضوعات مهم در مشارکت‌های عمومی -خصوصی مورد توجه قرار بگیرد. بخش دیگر تحقیق که به شناسایی و رتبه بندی مشکلات و محدودیت‌های این مشارکت‌ها می‌پردازد، دعاوی عمومی و کاربرد صرف پروژه‌های بزرگ در مشارکت‌های عمومی -خصوصی به عنوان دو مشکل عمده این مشارکت‌ها ارزیابی شده اند (Chataway J, 2009).

- سامی و همکاران در مقاله‌ای با عنوان (توسعه مشارکت ترویجی میان بخش‌های عمومی خصوصی و سازمان‌های غیردولتی) که روح الله رضایی ترجمه کرده است، چنین نتیجه‌گیری شده است که در تقویت نظام‌های ملی ترویج برای قرن ۲۱ بایستی خط مشی‌ها و منابع بازتابی از توانایی نسبی ترویج عمومی، واحدهای خصوصی و سازمان‌های غیردولتی باشند (Brinkerhoff D, Brinkerhoff M, 2004). گر این نوع از مشارکت عمومی-خصوصی بوقوع پیوندد؛ نتیجه رهیافتی بسیار اثر بخش از عرضه برنامه‌های ترویجی در راستای برآوردن نیازهای تکنولوژیکی، منابع انسانی و سازمانی تمامی گروه‌های کشاورزان در کشورهای در حال توسعه خواهد بود.

- یان و همکاران (۲۰۱۰) در مطالعه‌ای با عنوان عوامل مشوق پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی چین به شناسایی ۱۵ عامل محرک پروژه‌های این نوع در سیستم‌های حمل و نقل شهری: دیدگاه بخش عمومی مشارکت از دید بخش عمومی این کشور پرداخته‌اند. عوامل برتر شناسایی شده عبارتند از: صرفه جویی در هزینه در مراحل ساخت و بهره‌برداری، ارائه خدمات عمومی با کیفیت، تکمیل پروژه‌ها در زمان مقرر و به موقع، حل مشکل کمبود منابع مالی بخش عمومی و جلب تقاضای خدمات عمومی بیشتر (Chataway J, 2009).

- مطالعه خانم مونا همایی و همکاران که با همکاری صندوق بین‌المللی پول صورت گرفته است، ثبات اقتصادی به عنوان یکی از عوامل مهم و تعیین کننده مشارکت‌های عمومی-خصوصی نام برده شده است. با توجه به مطالعات انجام شده و ادبیات موضوع، به نظر می‌رسد ارتباط مستقیمی میان شاخص‌های آزادی اقتصادی و میزان بهره‌گیری کشورهای در حال توسعه از مشارکت‌های عمومی خصوصی وجود داشته باشد. از همین رو در مقاله حاضر به بررسی ارتباط میان شاخص‌های آزادی اقتصادی و مشارکت عمومی-خصوصی در کشورهای منتخب پرداخته شده و در پایان مدلی برای ایران ارائه شده است (Chataway J 2009).

- پریانکا شینگوره (۲۰۰۹) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان (ویژگی‌های سازمانی و ریسک مدل‌های نوظهور مشارکت عمومی-خصوصی) به بررسی مشکلات مکانیزم‌های تأمین مالی سنتی در بخش حمل و نقل پرداخته است. تأمین مالی حمل و نقل، به طور سنتی، از مالیات بر گاز و حمایت‌های دولتی در ایالات متحده آمریکا صورت می‌پذیرفت. مشارکت بخش عمومی و خصوصی به هر دو بخش اجازه می‌دهد تا به طور متقابل از ساختار تأمین مالی سهام / بدهی بخش خصوصی و توانایی نوآوری و کارایی بخش خصوصی منتفع گردند. شرکت‌ها کنسرسیوم تشکیل می‌دهند تا عوارضی‌های جاده‌ای موجود را که به مدل *Brownfield Project* یا ارائه *DBFO* که به مدل *Greenfield* مشهورند اجازه نمایند. در این پژوهش از طریق مطالعه موردی به شناسایی ساختار سازمانی، طبیعت و ذات اصلی مشارکت کنندگان و ویژگی‌های ریسک مدل‌های مشارکت عمومی-خصوصی پرداخته شده است (Butler R, Gill J. 1999).

- فرشاد هبیتی و همکاران (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان (مشارکت عمومی-خصوصی: نظام نوین تأمین مالی در واگذاری پروژه‌های زیرساختی دولت‌های مرکزی و محلی به بخش خصوصی) ضمن بررسی ادبیات علمی شیوه مشارکت عمومی-خصوصی، عوامل موثر بر موفقیت آن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه را مورد بررسی قرار می‌دهند و به بررسی ابعاد مختلف مشارکت عمومی-خصوصی و عوامل موثر بر اجرای موفقیت‌آمیز آن خصوصاً در کشورهای در حال توسعه پرداخته و به اهمیت این نوع مشارکت با توجه به وضعیت اقتصادی کشورهای در حال توسعه و نیاز به توسعه پروژه‌های بزرگ زیرساختی و همچنین محدودیت منابع بودجه‌ای دولت‌ها، اجرایی شدن

مشارکت‌های عمومی خصوصی در توسعه اقتصادی و واگذاری خدمات عمومی دولت را ضروری میدانند. Ahmadi, (M. and Heybati, F. 2009).

- هیبتی و همکاران (۱۳۸۹)؛ در مقاله‌ای با عنوان (رابطه آزادی اقتصادی با مشارکت‌های عمومی خصوصی و ارائه الگو برای ایران)، به بررسی رابطه میان آزادی اقتصادی و میزان بهره‌گیری از مشارکت به روش‌های تلفیقی عمومی خصوصی در ۲۹ کشور در حال توسعه در دوره‌های ۲۰۰۸-۱۹۹۹ پرداخته‌اند، نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در مورد ایران تنها شاخص حقوق مالکیت دارای رابطه مستقیم و به لحاظ آماری معنادار بوده است و شاخص‌های آزادی بازرگانی، آزادی سرمایه‌گذاری، آزادی مالی با مشارکت عمومی خصوصی ارتباط معکوس و به لحاظ آماری معنادار دارند. (Ahmadi, M. and Heybati, F. 2009:12).

- همچنین مقاله‌ای دیگر با عنوان (مدیریت ریسک در مشارکت‌های عمومی خصوصی پروژه‌های زیرساختی) توسط فرشاد هیبتی و همکاران در دومین کنفرانس بین‌المللی توسعه نظام تأمین مالی در ایران به این موضوع می‌پردازند که کنسرسیوم‌های مشارکت عمومی خصوصی چگونه بسیاری از عوامل ریسکی را مدیریت می‌کنند. همچنین از ابعاد ریسکی و مدیریت ریسک مشارکت‌های عمومی خصوصی در برخی از این پروژه‌ها مورد بحث و بررسی قرار گرفته و راهکارهای مورد نیاز برای مواجهه و مدیریت اثربخش این ریسک‌ها برای دولت‌ها ارائه می‌گردد.

- علی غیاث آبادی و همکاران در مقاله‌ای با عنوان نگاهی به مشارکت عمومی خصوصی در کشورهای مختلف تاریخچه مشارکت عمومی خصوصی را در کشورهای مختلف مورد بررسی و ارزیابی قرار داده‌اند. Ahmadi, M. (and Heybati, F. 2009:6).

- میثم فلامرزی و دکتر غلامرضا هروی در مقاله‌ای با عنوان تحلیل مشارکت دولتی - خصوصی که در هفتمین کنفرانس بین‌المللی مدیریت پروژه ارائه گردید؛ هدف تحقیق تحلیل وضعیت کنونی مشارکت دولتی - خصوصی (Public-Private Partnership) که گستره‌ای از روش‌های اجرای پروژه‌ها را شامل می‌شود، در اجرای پروژه‌های زیربنایی، با تکیه بر پروژه‌های ساخت نیروگاه و آزادراه در ایران بوده است که با بررسی و مقایسه متناظر این عوامل، استراتژی‌هایی جهت بهبود و افزایش رغبت عمومی جهت مشارکت، در چارچوب این روش قراردادی استخراج می‌گردد، که مهمترین آنها، شامل افزایش کیفی و کمی فعالیت‌های تحقیق و توسعه، وضع مقررات مناسب و استفاده کارا از مدیریت خصوصی می‌باشد (Ahmadi, M. and Heybati, F, 2009).

- مهدی صادقی شاهدانی و همکاران در مقاله‌ای با عنوان (اولویت بندی موانع توسعه مشارکت‌های عمومی - خصوصی در بخش حمل‌ونقل ایران با استفاده از روش‌های MCDM)؛ ضمن بررسی ادبیات نظری مشارکت عمومی - خصوصی، ابتدا موانع توسعه مشارکت‌های این چینی در بخش حمل‌ونقل در حوزه‌های اقتصادی، زیرساختی، قانونی و اجتماعی شناسایی شده و سپس با استفاده از روش‌های AHP، TOPSIS و SAW به عنوان روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره به اولویت‌بندی و تحلیل اهمیت نسبی این موانع پرداخته شده است (Isfahani, R. et al. 2000)، نتایج حاصل از سه تکنیک تصمیم‌گیری نشان می‌دهد، مؤلفه مربوط به محدودیت‌های بازار سرمایه و دسترسی به تأمین مالی، مهم‌ترین مانع شناخته شده است. نتایج رتبه‌بندی موانع توسعه مشارکت‌های عمومی خصوصی در این مطالعه می‌تواند در سیاست‌گذاری و تعیین الزامات استفاده از این مدل‌ها در حوزه‌های حمل‌ونقل و سایر حوزه‌های زیرساختی مورد توجه قرار بگیرد.

- ترکان و شهبازی (۱۳۸۹) در مقاله‌ای ابعاد مختلف مشارکت دولت و بخش خصوصی در توسعه و مقایسه کارایی PPP زیرساخت‌های حمل و نقل را بررسی کرده‌اند. این تحقیق به بررسی انواع قراردادها و موانع آنها پرداخته است. در این پژوهش استفاده از همه ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری و توجه به حفظ توجیه اقتصادی آزاد راه احداث شده یا در حال احداث، در توسعه راه‌های موازی و موارد دیگر، پیشنهادهای است که برای ایجاد انگیزه بیشتر در بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری، به همراه دستیابی دولت به اهداف توسعه‌ای و اجتماعی، ارائه شده است (Tourkan and Shahbazi, 2010: 12).

- قابل ذکر است در این زمینه همایش ملی مشارکت عمومی و خصوصی در توسعه زیرساخت؛ ۱۰ و ۱۱ تیرسال ۱۳۹۱ برگزار شد و عمده ترین هدف این همایش، ارائه راهکارهای جذب سرمایه گذار در حوزه زیرساخت و شناسایی چالش‌های ورود سرمایه‌گذاران در این حوزه بوده است. از مهم ترین محورهای همایش بررسی نتایج مشارکت عمومی و خصوصی در بخش‌های منتخب زیر ساخت‌های کشور، معرفی الگوهای مناسب این گونه مشارکت‌ها با توجه به مبانی حقوق اساسی و ویژگی‌های کشور، مبانی نظری و تجربه جهانی و منطقه‌ای مشارکت عمومی و خصوصی، نقش مشارکت عمومی خصوصی در توسعه و مدیریت زیرساخت‌های شهری و نقش و جایگاه این گونه مشارکت‌ها در تحقق سند چشم انداز می‌باشد.

مطالعه قلمرو

شهر تهران، در شمال کشور ایران و جنوب دامنه رشته‌کوه البرز واقع شده است. در کوهپایه‌های جنوبی رشته‌کوه البرز در حدّ فاصل طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۲ دقیقه شرقی تا ۵۱ درجه و ۳۶ دقیقه شرقی، به طول تقریبی ۵۰ کیلومتر و عرض جغرافیایی ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه شمالی تا ۳۵ درجه و ۵۰ دقیقه شمالی به عرض تقریبی ۳۰ کیلومتر گسترده شده است. تهران از شمال به نواحی کوهستانی، و از جنوب به نواحی کویری منتهی شده، در نتیجه در جنوب و شمال دارای آب و هوایی متفاوت است. نواحی شمالی آب و هوای سرد و خشک و نواحی جنوبی آب و هوای گرم و خشک دارند. از جنوب به کوه‌های ری و بی‌بی‌شهربانو و دشت‌های هموارشهریار و ورامین و از شمال توسط کوهستان محصور شده است. ارتفاع شهر در بلندترین نقاط شمال به حدود ۲۰۰۰ متر و در جنوبی‌ترین نقاط به ۱۰۵۰ متر از سطح دریا می‌رسد.

تهران در هزار سال اخیر شاهد چهار زمین‌لرزه بزرگ بوده است. تهران آخرین زلزله شدید خود را در سال ۱۸۳۰ میلادی، شاهد بوده است. تهران از لحاظ موقعیت زمین‌شناختی بر روی گسل‌های فعالی قرار گرفته که باعث رانش زمین و زمین‌لرزه می‌شوند. از میان بسیاری از گسل‌های فعال تهران، احتمال فعال شدن سه گسل به نام‌های، «گسل مشا، گسل شمال تهران و گسل جنوب ری» بیش از بقیه وجود دارد.

مجموعه ی شهری تهران از شمال تا ارتفاعات البرز، از شرق تا شهرستان دماوند، از جنوب تا شهرستان ری و از غرب تا شهرستان قزوین است. این منطقه، شهرستان‌های تهران، کرج، ورامین، ری، شمیرانات، ساوجبلاغ و شهریار را دربرمی گیرد و ۱۳ هزار کیلومترمربع وسعت دارد حجم جمعیت ناحیه شهری تهران طی سال‌های ۳۵ تا ۷۰ حدود ۲/۶ برابر شده است. درحالیکه جمعیت کل کشور طی همین مدت ۲/۶ برابر افزایش داشته است، Talaghian, 2005: (47) بر اساس آخرین تقسیمات کشوری، استان تهران دارای ۱۶ شهرستان، ۴۴ شهر، ۷۱ دهستان و ۱۰۲۶ آبادی

می‌باشد. شهر تهران بزرگ‌ترین شهر و پایتخت ایران و مرکز استان تهران و شهرستان تهران است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیت آن ۸,۲۴۴,۵۳۵ نفر است و بیست و پنجمین شهر پرجمعیت جهان به شمار می‌آید. مساحت این شهر ۷۳۰ کیلومتر مربع است. تراکم جمعیت بین ده هزار و هفتصد تا بیش از یازده هزار تن در هر کیلومتر مربع برآورد می‌شود که بنابر آمار بیستمین شهر پرتراکم جهان است. این شهر یکی از بزرگ‌ترین شهرهای غرب آسیا و بیست و هفتمین شهر بزرگ دنیا است. تهران به ۲۲ منطقه، ۱۳۴ ناحیه و ۳۷۰ محله تقسیم شده است.



شکل شماره ۳: نقشه موقعیت محدوده مورد مطالعه در استان تهران (source: Authors, 2016)



شکل شماره ۴: نقشه موقعیت کلان شهر تهران (source: Authors, 2016)

سیر شکل‌گیری کالبدی - فضایی کلانشهر تهران

شهر تهران، مراحل مختلف توسعه و تکامل شهری را خیلی سریع تر از آهنگ طبیعی و در مدتی بسیار کوتاه گذرانده است. از دیدگاه تاریخ جهانی، شهر تهران، همزمان با انقلاب کبیر فرانسه و انقلاب صنعتی اروپا، به عنوان

پایتخت برگزیده شد و به همین دلیل از همان آغاز توسعه خود، در معرض تحولات شتاب دهنده ی صنعتی و پدیده برون افکنی و اشغال مجدد قرار گرفت.

در طول دو سه دهه بعد، همراه با تسلط نظام سرمایه داری در ایران و تغییر بنیان‌های تولید و سکونت در زمان پهلوی دوم، ابعاد توسعه کالبدی تهران، از مرزهای شهری گذشت و ساختار سنتی آن به کلی تحول یافت. در این دوره شهر تهران، با ادغام دو شهر تجریش و ری و صدها روستا در پیکره کالبدی خود و ایجاد مجموعه‌های عظیم صنعتی به یک مجموعه بزرگ کالبدی - فضایی به صورت کلانشهر در مقیاس جهانی بدل شد. در این دوره، بیش از پیش انبوهی از عناصر ناسازگار کهنه و نو، به اشغال بافت‌ها و فضاهای جدید شهری در آمد و توسعه پیوسته و ناپیوسته در هم آمیخت و حوزه نفوذ شهر تا شهرهای بزرگ اطراف مثل کرج و ورامین کشیده شد.

در دوران انقلاب اسلامی، شهر تهران تحت تاثیر تغییرات بنیادی اقتصادی و اجتماعی کشور و زیر فشار آثار جنگ تحمیلی با گرایش‌های نوینی در جهات و اشکال توسعه رو به رو گردید. همراه با افزایش مهاجرت به سوی تهران و تضعیف نظام نظارت بر توسعه شهر، عوارض جدیدی در ناموزونی توسعه کاربری نظامی، گسترش صنایع غیر مجاز، توسعه ساخت و سازهای بی برنامه به صورت شهرک سازی و حاشیه نشینی و رشد شهرک‌های اقماری و حومه نشینی، ساختار شهری تهران را پیچیده تر و مسائل زیست محیطی و سکونتگاهی آن را دشوارتر ساخت. این تحولات، به نوبه خود موجب تغییر و توسعه محدوده شهر گردید.

در سال ۱۳۵۹ بار دیگر مرزهای رسمی شهر در برابر هجوم امواج جمعیت و ساخت و ساز فرو ریخت. به طوری که محدوده قانونی تهران به یکباره از ۲۸۳ کیلومتر مربع به حدود ۵۷۰ کیلومتر مربع رسید، و تعداد مناطق شهری نیز از ۱۲ منطقه به ۲۰ منطقه و سپس به ۲۲ منطقه افزایش پیدا کرد. از طرف دیگر با اشباع و اشغال گستره طبیعی شهر، در واقع روند توسعه پیوسته پیکره تهران به بن بست رسید و ناگزیر گرایش به توسعه ناپیوسته شتاب گرفت. علاوه بر این، به دلیل اجرای برنامه سهمیه بندی کالاها، استقرار امواج مهاجران جدید در محدوده شهر تهران با محدودیت جدی روبه رو گردید. به همین سبب بخش عمده ای از آنان به شهرک‌ها و روستاهای اطراف تهران روی آوردند. در نتیجه، کانون‌های جمعیتی جدیدی در منطقه تهران و شهرک‌های وابسته به آن به وجود آمد.

به این ترتیب، در این دوره مفهوم فضایی و ساختار شهری تهران خصلت نوینی پیدا کرد و در طول یک دهه به یک « منظومه شهری » یا « مجموعه شهری » بزرگ تبدیل گردید و روند ادغام و اشغال، در ابعادی فراشهری و منطقه ای، رو به گسترش نهاد.

چنان که الگوی توسعه تاریخی تهران نشان می‌دهد، این شهر در هر یک از مراحل توسعه کالبدی خود، عناصر مورد نیاز برون شهری را، در بیرون از پیکره خود مستقر کرده و در زمانی اندک، به دلیل سرعت تحولات شهری و عدم مجال بازسازی و نوسازی، آنها را در درون بافت‌های کالبدی خود ادغام نموده است. تکرار این پدیده در دوره‌های متوالی، همراه با شتاب مضاعف، شکل خاصی از توسعه کالبدی و فضایی را به تهران تحمیل کرده است. به طوری که شاید بتوان گفت که پدیده هجوم و استیلاي مداوم و تداخل پی در پی عناصر و بافت‌های درون شهری و برون شهری، به یک خصیصه و گرایش اصلی در تاریخ توسعه شهری تهران بدل شده است. به همین دلیل، هر نوع برنامه‌ریزی و طراحی شهری در مورد تهران، در برابر این فرایند توسعه سریع و هجوم امواج متداخل،

از دست یابی به یک الگوی پایدار، هماهنگ و جامع بازمانده است. نگاهی به چگونگی سیر تحولات شهری تهران، تصویری آشفته از یک روند برون افکنی و اشغال مجدد، تخریب و بازسازی مداوم را نمایان می‌سازد. در حال حاضر، در محدوده کلان شهر و مجموعه شهری تهران، انواع ساختارهای ناقص و ناهماهنگ شهری در هم آمیخته و بقایای انواع مسائل حل نشده متعلق به دوره‌های پیشین، بر روی هم انباشته شده است. به طوری که در آن مسائل متنوع و نامتجانس مربوط به یک «قلعه شهر»، «مادر شهر»، «کلانشهر» و «مجموعه شهری» در هم گره خورده و سیمایی غریب و چند چهره به آن بخشیده است.

حاصل این شکل خاص از توسعه شهری تهران، هم‌نشینی عناصر ناهمزمان، تداخل عناصر کهن و نوین و همجواری عناصر و عوامل سازگار و ناسازگار است. براساس این دیدگاه می‌توان این فرضیه را مطرح ساخت که ریشه یابی مسائل شهری تهران، کمتر به ابعاد وسیع جمعیتی و کالبدی آن بر می‌گردد، بلکه بیشتر به نحوه انتظام یعنی ناهماهنگی و بی‌سازمانی عناصر مخترف آن بستگی دارد. به همین دلیل بازسازی، ساماندهی و آمایش عناصر و فضاهای شهری تهران، پیش شرط و پیش نیاز هرگونه برنامه‌ریزی دراز مدت و گسترده است.

وضعیت بافت‌های فرسوده شهر تهران

براساس تعاریف موجود در اسناد فرادست، بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، فقدان دسترسی‌های مناسب، خدمات و زیرساخت‌های شهری و تأسیسات کافی، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است. پیامد فرسودگی بافت، با کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل مشاهده می‌باشد. (Aieni, M., 2007: 24). مطابق شاخص‌های مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، وسعت پهنه‌های ناپایدار در شهر تهران ۱۴,۷۹۲ هکتار می‌باشد که ۳,۲۶۸ هکتار آن بر اساس سه شاخص:

- ناپایداری (تراکم ساختمانهای فاقد سازه مستحکم، کم دوام و بی دوام)
- نفوذ ناپذیری (دسترسی‌ها و معابر با عرض کمتر از ۶ متر)
- ریزدانی (پلاک‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع)

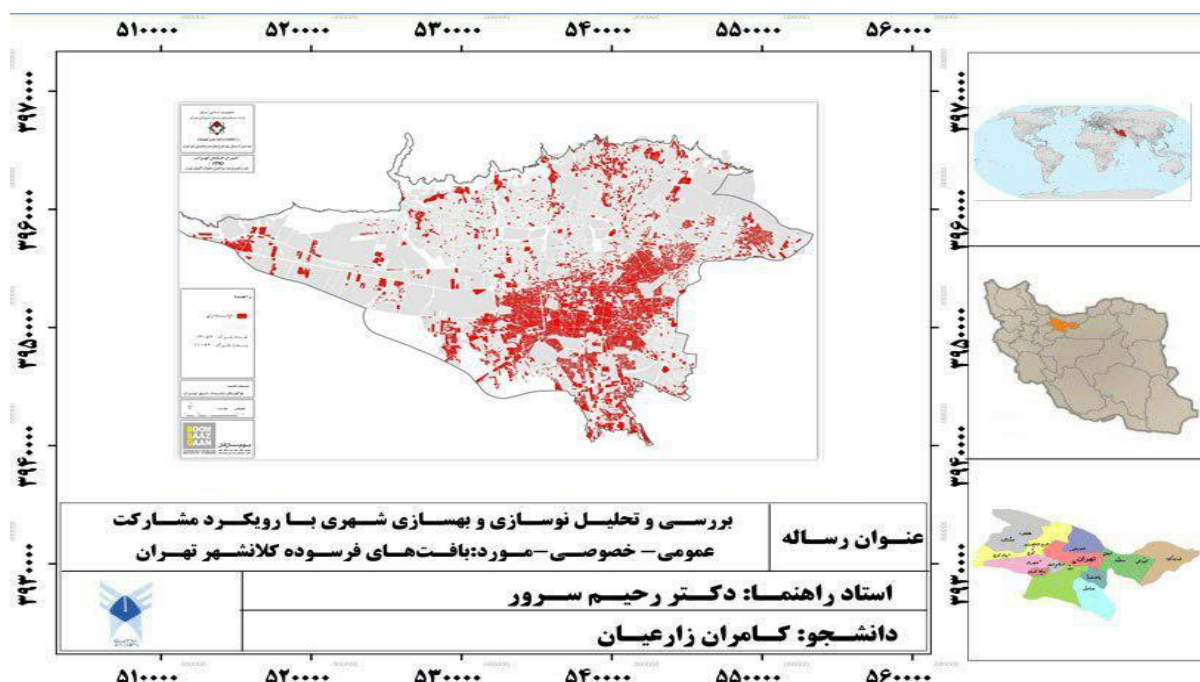
شناسایی شده و در سال ۱۳۸۵ به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. وسعت و محدوده بافتهای مذکور و نسبت آن به شهر تهران طبق جدول ۱ می‌باشد. شایان ذکر می‌باشد حدود ۹۶٪ از بافتهای فرسوده شهر تهران در مرکز و جنوب شهر (مناطق ۷ تا ۲۰) و ۴٪ نیز به صورت پراکنده در سایر مناطق قرار گرفته است.

(Sazman shahrdari Tehran, 2012: 17)

جدول شماره ۱: مقایسه مساحت، جمعیت و تعداد واحدهای مسکونی بافت‌های فرسوده و ناپایدار با شهر تهران

| مقایسه مساحت، جمعیت و تعداد واحدهای مسکونی بافت‌های فرسوده و ناپایدار با شهر تهران | | | | | | | | |
|--|-------------|---------------|--------------------------|-------------|---------------|---------------------|-------------|---------------|
| بافت ناپایدار (۱۴۷۹۲ هکتار) | | | بافت فرسوده (۳۲۶۸ هکتار) | | | شهر تهران | | |
| تعداد واحد | جمعیت (نفر) | مساحت (هکتار) | تعداد واحد | جمعیت (نفر) | مساحت (هکتار) | تعداد واحد | جمعیت (نفر) | مساحت (هکتار) |
| ۶۳۴,۱۷۹ | ۲,۸۷۳,۸۱۱ | ۱۴,۷۹۲ | ۲۶۱,۷۸۶ | ۱,۱۵۲,۱۷۳ | ۳,۲۶۸ | ۲,۳۴۵,۰۰۰ | ۷,۷۹۷,۵۲۰ | ۶۲,۱۰۰ |
| ۲۷ | ۳۷ | ۲۴ | ۱۱ | ۱۵ | ۵ | درصد نسبت به کل شهر | | |

Sazman shahrdari Tehran, 2012: 17



شکل شماره ۵: نقشه موقعیت بافت‌های فرسوده ناپایدار کلان شهر تهران (Sazman shahrdari Tehran.1391.17)

تهران با جمعیتی بالغ بر ۹ میلیون نفر (و با احتساب حریم آن به حدود ۱۴ میلیون نفر) در این بین یک استثناء بشمار می رود، با توجه با ابعاد پیچیده سیاسی، اقتصادی و اجتماعی بافت‌های فرسوده این شهر، در سالهای اخیر مدیریت آن تلاش بسیار زیادی را برای تجهیز زیرساخت‌ها و تامین منابع مالی لازم برای توسعه امکانات و نوسازی بافت‌های فرسوده آن مصروف داشته است ولی با توجه به روندهای موجود در زمینه‌هایی همچون ضرورت گسترش روزافزون فضاهای خدماتی و زیربنایی نظیر مترو، نظام بهداشت و سلامت، نظام امنیت و ایمنی، نظام حمل و نقل سریع و تایمن امکانات رفاهی برای انواع پهنه‌های فرسوده و غیره به نظر می رسد که تکیه بر منابع صرف ناشی از درآمدهای شهری و حتی کمک‌های گاه و بیگاه دولتی نخواهد توانست زمینه‌های لازم برای توسعه پایدار این کلانشهر را فراهم سازد از طرف دیگر در مدیریت عرصه‌های اجتماعی و زیست محیطی و شهری هم نمی توان به سبک روش‌های دولت مینا و سیستم‌های متمرکز به پیشبرد امور نوسازی و بهسازی شهری امیدوار بود و یا به ارتقای شاخص‌های فرهنگی و اجتماعی شهروندان در پهنه بافت‌های فرسوده پرداخت در چنین فضایی است که توجه به رویکردهای تجربه شده و موفق جهانی یک ضرورت محسوب می شود.

یافته‌ها

به منظور توسعه ابعاد استفاده از ظرفیت‌های الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در فرایند نوسازی و توسعه شهری تهران و با هدف تامین منابع مالی پایدار و استفاده از سرمایه‌های اقتصادی و اجتماعی موجود در تامین و تجهیز زیرساخت‌ها و اجرای پروژه‌های عمرانی و اجتماعی و بهره‌برداری پایدار از آنها، پیش شرط‌هایی لازم است که در نبود آنها این نوع مشارکت یا محکوم به شکست بوده و یا کارآمدی و مطلوبیت لازم را نخواهد داشت. از جمله مهمترین عوامل تاثیرگذار که در این پژوهش بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای (اسنادی)، پیشینه و مبانی نظری و نظریه‌ای و همچنین از منظر متخصصین، خبرگان، اساتید و کارشناسان مورد اخذ و مورد تأیید قرار گرفت (وهر یک از این عوامل خود می‌تواند شامل زیر عامل‌های دیگر باشد) عبارت می‌باشد از موارد هشت گانه ذیل:

- ایجاد مراکز داده و اطلاعات پروژه‌ها
- ایجاد مدیریت یکپارچه پروژه‌های توسعه شهری
- شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها
- ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری
- وقوف مدیران پروژه‌ها به اصول و قواعد این الگو
- ایجاد سیستم‌های کاربردی متمرکز گردآوری داده‌های پروژه‌ها
- بلوغ دانش فردی مدیران و اعضای هیات مدیره‌ها در این زمینه
- بلوغ فناوری اطلاعات از جنبه سخت افزاری

در این پژوهش پس از تعیین عوامل تاثیرگذار بر پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی با استفاده از تکنیک‌های دیماتل و فرآیند تحلیل شبکه ای (ANP) و با تشکیل ساختار شبکه تحلیلی پژوهش به اولویت بندی عوامل تاثیرگذار بر پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در اجرای طرح‌ها و پروژه‌های توسعه شهری در کلان شهر تهران پرداخته شده است که یافته‌های آن در جدول شماره دو و شماره ۳ آورده شده است.

جدول شماره ۲: نتایج خروجی‌های مدل تحلیل شبکه ای و رتبه بندی کلیه عوامل تاثیرگذار برگسترش ابعاد الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در طرح‌های

نوسازی و توسعه شهری تهران

| رتبه خوشه | مجموع امتیازات | نام خوشه | رتبه عامل | امتیاز حدی نهایی | نام عامل |
|-----------|----------------|----------|-----------|------------------|--|
| ۱ | ۰,۶۷۱۰۰۲ | اول | ۱ | ۰,۴۸۸۸۷۷ | ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری |
| | | اول | ۲ | ۰,۱۸۲۱۲۵ | شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها |
| ۳ | ۰,۰۸۸۸۶۱ | سوم | ۷ | ۰,۰۲۵۹۹ | ایجاد مراکز داده و اطلاعات پروژه‌ها |
| | | سوم | ۸ | ۰,۰۲۰۶۲۲ | ایجاد سیستم‌های کاربردی متمرکز گردآوری داده‌های پروژه‌ها |
| | | سوم | ۵ | ۰,۰۴۲۲۴۹ | بلوغ فناوری اطلاعات از جنبه سخت افزاری |
| | | دوم | ۳ | ۰,۱۳۴۳۷۱ | ایجاد مدیریت یکپارچه پروژه‌های توسعه شهری |
| ۲ | ۰,۱۷۰۰۲۸ | دوم | ۶ | ۰,۰۳۵۶۵۷ | بلوغ دانش فردی مدیران و اعضای هیات مدیره‌ها در این زمینه |
| | | دوم | ۴ | ۰,۰۷۰۱۰۵ | وقوف مدیران پروژه‌ها به اصول و قواعد این الگو |

source:Authors, 2016

جدول شماره ۳: نتایج خروجی‌های مدل تحلیل شبکه ای و مقایسات خوشه‌ها و رتبه بندی آن‌ها

| رتبه خوشه‌ها | زمینه‌های شفاف، مساعد، شرایط امن و اثبات سرمایه‌گذاری پروژه‌ها | سیستم داده و اطلاعات پروژه‌ها و بلوغ سخت افزاری فناوریهای مربوط به بخش اطلاعات | شرایط مطلوب بخش مدیریت در ابعاد مختلف وجودی خود | میانگین امتیاز | رتبه |
|--|--|--|---|----------------|------|
| زمینه‌های شفاف، مساعد، شرایط امن و اثبات سرمایه‌گذاری پروژه‌ها | ۰,۶۶۹۴۱۳ | ۰,۵۳۰۰۲۲ | ۰,۷۰۰۹۷۳ | ۰,۶۳۳۴۶۹۷ | اول |
| سیستم داده و اطلاعات پروژه‌ها و بلوغ سخت افزاری فناوریهای مربوط به بخش اطلاعات | ۰,۸۷۹۴۴۳ | ۰,۱۲۳۳۳۶ | ۰,۱۰۶۱۴۶ | ۰,۱۰۵۸۰۸۳ | سوم |
| شرایط مطلوب بخش مدیریت در ابعاد مختلف وجودی خود | ۰,۲۴۲۶۴۴ | ۰,۳۴۶۶۴۲ | ۰,۱۹۲۸۸ | ۰,۲۶۰۷۲۲ | دوم |

source:Authors, 2016

چنانچه در جدول مشاهده می‌گردد، رتبه‌های اول و دوم را عوامل "ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری" و "شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها" با کسب امتیاز نهایی (۰,۴۸۸۸۷۷) و (۰,۱۸۲۱۲۵) تشکیل می‌دهند که هر دو این عامل‌ها مربوط به یک خوشه تحت عنوان "زمینه‌های شفاف، مساعد، شرایط امن و اثبات سرمایه‌گذاری پروژه‌ها" می‌باشند. از سویی دیگر این خوشه در مقایسه با سایر خوشه‌ها دارای میانگین امتیاز (۰,۶۳۳۴۶۹۷) بوده و در رتبه اول قرار دارد. با توجه به توضیحات فوق اولویت نخست پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی از نظر متخصصین عامل "زمینه‌های شفاف، مساعد، شرایط امن و اثبات سرمایه‌گذاری پروژه‌ها" می‌باشد. به استناد خروجی‌های مدل

تحلیل شبکه‌ای و محاسبات انجام شده، رتبه‌های سوم، چهارم و ششم را عوامل "ایجاد مدیریت یکپارچه پروژه‌های توسعه شهری"؛ "وقوف مدیران پروژه‌ها به اصول و قواعد این الگو" و "بلوغ دانش فردی مدیران و اعضای هیات مدیره‌ها در این زمینه" با کسب امتیاز نهایی (۰,۱۳۴۳۷۱)، (۰,۰۳۵۶۵۷) و (۰,۰۷۰۱۰۵) تشکیل می‌دهند که هر سه عامل مربوط به یک خوشه تحت عنوان "شرایط مطلوب بخش مدیریت در ابعاد مختلف آن" می‌باشند. امتیاز وزنی این عامل در مجموع (۰,۱۷۰۰۲۸) بوده و نسبت به مجموع امتیاز سایر خوشه‌ها در رتبه دوم قرار دارد. همچنین این خوشه در مقایسه زوجی با سایر خوشه‌ها دارای میانگین امتیاز (۰,۲۶۰۷۲۲) بوده و در رتبه دوم قرار دارد. بنابراین بر اساس توضیحات ذکر شده، اولویت دوم استفاده از ظرفیت‌های الگوی مشارکت-عمومی-خصوصی از نظر متخصصین مربوط به ابعاد مدیریتی با عنوان "ایجاد شرایط مطلوب بخش مدیریت در ابعاد مختلف آن" می‌باشد.

همچنین رتبه‌های پنج، هفت و هشت را عوامل "ایجاد مراکز داده و اطلاعات پروژه‌ها"؛ "ایجاد سیستم‌های کاربردی متمرکز گردآوری داده‌های پروژه‌ها" و "بلوغ فناوری اطلاعات از جنبه سخت افزاری" با کسب امتیاز نهایی (۰,۰۴۲۲۴۹)، (۰,۰۲۵۹۹۹) و (۰,۰۲۰۶۲۲) کسب نموده‌اند. این سه عامل نیز در یک خوشه بنام "سیستم داده و اطلاعات پروژه‌ها و بلوغ سخت افزاری فناوریهای مربوط به بخش اطلاعات" دسته‌بندی شده‌اند. چنانچه مشاهده می‌گردد مجموع امتیاز وزنی این عامل (خوشه دوم) برابر (۰,۰۸۸۸۶۱) می‌باشد و نسبت به مجموع امتیاز سایر خوشه‌ها در اولویت سوم قرار می‌گیرد.

بر اساس جدول، این خوشه در مقایسه زوجی با سایر خوشه‌ها دارای میانگین امتیاز (۰,۱۰۵۸۰۸۳) بوده و در رتبه سوم قرار دارد. طبق توضیحات ذکر شده عامل "ایجاد سیستم داده و اطلاعات پروژه‌ها و بلوغ سخت افزاری فناوریهای مربوط به بخش اطلاعات" در اولویت سوم توسعه ابعاد استفاده از الگوی مشارکت-عمومی-خصوصی در توسعه شهری قرار دارد. مراحل که در مدل تحلیل شبکه انجام می‌شود که خود شامل چهار مرحله اصلی است:



شکل شماره ۵: ساختار شبکه تحلیلی پژوهش (source: Authors, 2016)

در این بخش برای ارزیابی و اولویت بندی استراتژی‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد مشارکت عمومی - خصوصی، ابتدا ماتریس استراتژی‌های مربوطه به عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) تدوین گردید. برای ارزیابی استراتژی‌ها جهت انتخاب بهترین راهبردها، استراتژی‌های نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها، براساس پرسشنامه ای با استفاده از روش دلفی توسط کارشناسان خبره وزن دهی شد. وزن هر یک از استراتژی‌ها با استفاده از مدل ANP در نرم افزار Super Decisions مورد ارزیابی قرار گرفت و آخر راهبردهای تهاجمی، محافظه کارانه، رقابتی و تدافعی استخراج گردیدند. برای اولویت بندی بهترین راهبردها، راهبردهای تهاجمی، محافظه کارانه، رقابتی و تدافعی براساس پرسشنامه ای توسط کارشناسان وزن دهی و جهت ارزیابی وارد نرم افزار Super Decisions شدند در نهایت بهترین راهبردها جهت اجرا اولویت بندی گردیدند. نتایج تلفیق مدل SWOT با مدل ANP اولویت بندی راهبردها را به ترتیب زیر نشان می‌دهد:

- ۱- SO1 برنامه‌ریزی در جهت مشخص کردن فهرست انواع پروژه‌ها و شفافیت نظام واگذاری پروژه‌ها.
- ۲- WO1 ایجاد هماهنگی بین سازمانها و موسسات مرتبط با نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در زمینه مشارکت بخش خصوصی در طرحها نوسازی و بهسازی.
- ۳- WO3 ایجاد سیستم متمرکز گردآوری داده‌های پروژه‌ها و اولویت بندی اجرای پروژه‌ها.
- ۴- ST1 تلاش در جهت خنثی سازی موانع موجود جهت هماهنگی شهرداری و سازمان نوسازی با سایر سازمان‌های دولتی اثرگذار بر تحقق اهداف PPP.
- ۵- WT3 ایجاد فضای تصمیم‌گیری شفاف و نهادینه کردن سیاست توسعه شهری یکپارچه بین سازمان‌های ذیربط.
- ۶- SO6 ایجاد سیاست‌های تشویقی جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در طرحهای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری.
- ۷- ST2 تلاش در جهت ایجاد ثبات سیاسی و شرایط امن برای سرمایه‌گذاری.
- ۸- SO3 برنامه‌ریزی در جهت هماهنگی و تعامل بین بخش‌های مختلف شهرداری در زمینه موضوع PPP.
- ۹- ST4 ایجاد مرکز اطلاعات (بانک داده‌ها) در راستای شناخت ماهیت پروژه‌ها و توانمندی فنی و مالی بخش‌های خصوصی و نهادهای ذیربط و WT1 آموزش و اطلاع رسانی به مدیران در زمینه اهمیت مشارکت بخش خصوصی در احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.
- ۱۰- SO2 برنامه‌ریزی جهت ایجاد منابع مالی پایدار برای سازمان نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری
- ۱۱- WT2 تشویق سازمان‌های دست اندرکار و بخش خصوصی جهت بالا بردن استانداردهای زیستی در بافت‌های فرسوده شهری.
- ۱۲- WO2 رفع ابهام در تعریف، تدقیق و تفکیک دقیق مسئولیت‌های عمومی با خصوصی در قرار دادهای PPP.
- ۱۳- SO5 برنامه‌ریزی در جهت بهره‌گیری از منابع مالی موسسات و نهادهای بین المللی مشارکت کننده.
- ۱۴- WT4 متعهد شدن سازمان‌ها و موسسات مالی به تامین منابع مالی موافقت شده در متن تفاهم نامه و قرارداد PPP.
- ۱۵- SO4 بهره‌گیری از نهادهای نظارتی برای جلوگیری از انحراف طرحها.

ST3-۱۶ افزایش حمایت دولتی از پروژه‌های PPP و ST5 تلاش در جهت رفع تناقضات و چالش‌های موجود برای اخذ وام از موسسات مالی و بانک‌های جهانی.

WO4-۱۷ کاهش پیوست‌های حجیم و اقدامات بورکراسی در قراردادهای مشارکتی.

نتیجه‌گیری و دستاوردهای پژوهشی

راهبردهای موفق در مشارکت برای نوسازی پایدار شهری کلان شهر تهران

یک چارچوب و چشم‌انداز راهبردی تصویر روشنی از نتایج مطلوب ارائه می‌دهد و شراکت‌کنندگان را به تدوین اهداف خرد و کلان ضمن داشتن همکاری مطلوب تشویق می‌کند شراکت‌ها می‌بایست براساس منافع، درک و اقدام مشترک ایجاد شوند. شراکت‌ها می‌بایست به منظور منطبق کردن شرایط محلی و منطقه‌ای توسعه داده شوند ویژگی‌های خاص محل، ذینفعان و منافع توافق شده می‌بایست ساختار، سازمان و شیوه عمل شراکت را تعیین کنند. شراکت‌ها می‌بایست فعالیت‌های اولیه از پایین به بالا و از بالا به پایین را ترکیب کنند به منظور تضمین کارآمدی شراکت، ظرفیت‌سازی درک متقابل در کلیه‌بخش‌ها با اهمیت می‌باشد. شراکت موثر و کارآمد به تخصیص مشخص مسئولیت‌ها در بین سازمان‌های شراکت‌کننده که با منابع، زمان و ساختارهای کافی هماهنگ باشد، نیاز دارند.

به طور کلی موضوعات و اقدامات کلیدی را می‌توان برای کلان شهر تهران به این صورت خلاصه کرد:

- شراکت‌های می‌بایست در یک چشم‌انداز راهبردی و چارچوبی برای اقدام به کار گرفته شوند.
- شراکت‌ها می‌بایست مالکیت مشترک، منافع مشترک، آمال و آرزوهای مشترک و درک مشترک را منعکس کنند.
- شراکت‌ها می‌بایست با توجه به شرایط محلی ایجاد شوند و می‌بایست فراگیر باشد.
- تخصیص مسئولیت‌ها در شراکت‌ها ضروری می‌باشد.
- شراکت‌ها در طول زمان متغیر خواهند بود و تکامل پیدا خواهند کرد.

استراتژی‌های کلان زمینه‌ساز توسعه مشارکت عمومی - خصوصی در کلان شهر تهران

- اصلاح بازار: تغییر ساختار بازارها به منظور تسهیل فرایند رقابت
- انضباط مالی: وضع تعرفه‌های جبران هزینه
- ایجاد انگیزه و اصلاح قوانین، مقررات و ضوابط: ایجاد انگیزه مشارکت بیشتر بخش خصوصی در طرح‌های زیربنایی به واسطه ایجاد تغییرات عمده در برخی قوانین و مقررات و ضوابط موجود نظیر مبادله ارزی، ضمانت‌های دولتی، ضمانت وام‌ها و روش‌های حل اختلاف و همچنین:
 - ضوابط پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی؛
 - ضوابط مرتبط با سیاست‌های پولی و مالی کشور؛
 - ضوابط مرتبط با سیاست‌های واگذاری سهام و نحوه عملکرد بورس؛
 - قوانین و ضوابط موثر بر پروژه‌های زیربنایی در سطح کلان؛
 - ضوابط ارجاع کار به واحدهای بخش خصوصی در هریک از بخش‌های عمده اقتصادی؛
 - قوانین مرتبط با عملکرد موسسات مالی خصوصی همچون بانک‌ها، موسسات بیمه و نظایر این‌ها؛
 - قوانین مرتبط با تعرفه‌ها و عوارض دولتی؛

پیشنهادات زمینه‌ساز توسعه مشارکت عمومی - خصوصی در کلان شهر تهران

✓ با عنایت بر اینکه ساختار الگوی مشارکت عمومی - خصوصی وابستگی مستقیم به مجموعه نهادها و ساختارهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اجرایی، مدیریتی و... دارد، لذا تدوین برنامه‌ای جامع و فراگیر در چارچوب قوانین بالادستی و نیز مبتنی بر ساختارنهادی کشور جهت بسترسازی‌های لازم در خصوص پیاده‌سازی و بسط این نوع مشارکت در زمینه‌های مختلف ضروری است.

✓ رفع هر گونه موانع دولتی، زیربنایی و زیرساخت‌های لازم در زمینه‌های مختلفی چون جنبه‌های نرم‌افزاری و سخت‌افزاری سیستم‌های متمرکز اطلاعات مربوط به پروژه‌ها و... از طریق رفع موانع قانونی (قوانین دست و پا گیر و نیز قوانین مربوط به قیمت گذاری و...) که موجب تسهیل در روند اجرای پروژه‌ها و پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی می‌شود.

✓ انجام مطالعات جامع در خصوص زمینه‌های گسترش و بهره‌گیری از الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در ساختارها و زیر بخش‌های مختلف مدیریت شهری کلان شهر تهران با توجه به مقتضیات خاص این کلان شهر و نیز اقتضائات هر ساختار در مدیریت شهری یکپارچه (ساختارهای فضایی، اقتصادی، اجتماعی و...)

References

- A GUIDEBOOK ON PUBLIC- PRIVATE PARTNERSHIP IN INFRASTRUCTURE, developed by Mr. Abdul Quium of the Transport, Division of ESCAP Copyright© United Nations 2011, UNESCAP Bangkok January 2011
- Ahmadi, M. and Heybati, F. (2009). Risk management of PPP in infrastructure projects. International Conference on Financing System. (In Persian)
- Abgun, O. (2010), Comparative study of financing methods and private sector participation (Case study of different cities). Sharif Financial & Investment Management Group, Center for Technology Studies of Sharif University, 3rd Municipal Finance Conference. Sharif University of Technology, Tehran, Iran. (In Persian)
- Aieni, M.(2016). Developing financial instruments (bond investing) with accidental earnings according to Shiite Jurisprudence. Journal of Research Center of Imam Sadiq University. N. 3rd and 4th. (In Persian)
- Aieni, M. (2007). Economic, financial and managerial issues in the improvement and renovation of urban worn out tissues. Housing and Building National Research Center, Ministry of Housing and Urban Development.(In Persian)
- Ahmadi, M. and Heybati, F. (2009). Investigating how to attract private sector participation in the development of road transport infrastructure: issues and solutions. Strategy Quarterly, Y: 19th, No. 57, Winter 2010. (In Persian)
- Amiri, M., Pourzandi, H. and Naraqian, M. M. (2000). Revision of the traditional classification of revenue sources for municipalities based on the related costs. 3rd Municipal Finance Conference. Sharif University of Technology, Tehran.(In Persian)
- Ansari, M. B. (2004). Municipal laws and regulations with the last reforms. Jihad Institute of Isfahan University.(In Persian)
- Blankenburg S. 2000, knowledge, economic growth and the role of policy: on the role of 'public - private partnerships' in the new 'knowledge- driven' economy, ESRC working Paper Series No. 185
- Hasanzadeh, A. and Khosrowshahi, P. (2008), Efficient financing model for metropolitan municipalities. 1st Municipal Finance Conference.(In Persian)
- Isfahani, R. et al. (2000). Analyzing municipal performance in terms of sustainable and unsustainable income (2006-2009) along with providing new strategies. 3rd Municipal Finance Conference, Sharif University of Technology, Tehran.(In Persian)

- Khalesi, M. (2012). Theoretical basics and regional experience of PPP in infrastructure development. Proceedings of National Conference on PPP for Infrastructure Development. Institute for Management and Planning Studies (IMPS).(In Persian)
- Najafi, M. (2006). Investigating the financing process through publishing Islamic bonds (Sukuk). M.A. Thesis, Faculty of Management and Islamic Studies, Imam Sadiq University.(In Persian)
- President Deputy of Strategic Planning and Control. 5th Five-year Development Plan (FYDP) of the Islamic Republic of Iran. Institute for Management and Planning Studies (IMPS), Tehran, 2010. (In Persian)
- Rashidi, A. and Al-Boyeh, H. Introducing an advanced model in project management and implementation, PPP. Proceedings of the 5th International Conference on Project Management. November 2009, p. 9.(In Persian)
- Shahrabadi, A. (1995). Participation bonds plan based on the Iranian financial market. M.A. thesis of Management. Faculty of Management and Islamic Studies, Imam Sadiq University.(In Persian)
- Shayegan, I. (2010). Municipalities and PPPs. 3rd Municipal Finance Conference, Sharif University of Technology, Tehran.(In Persian)
- Sobhiyah, M. H. and Keshtiban, Y. (2009). PPP in power plants projects. Proceedings of the 5th International Conference on Project Management, November 2009. (In Persian)
- Tavakoli, M. (2010), Organizations, functions and authorities of the Municipality of Kuala Lumpur. Municipal Journal, No. 13.(In Persian)
- Yavari, A. and Nasiri. A. (2010). Effects of targeted subsidy plan on the finance system of municipalities. Urban Economics Quarterly, No. 8.(In Persian)
- Brinkerhoff D, Brinkerholff M, 2004. Partnerships between international donors and nongovernmental development organisations: opportunities and constraints. International Review of Administrative Sciences 70(2): 253-270.
- Buse K, walt G.2000. Global public- private partnerships: part II. What are the health issues for global governance? Bulletin of the world Health organisation 78(5): 699-708.
- Butler R, Gill J. 1999. Formation and control of public private partnerships: a stakeholder approach. In public and private sector partnerships: furthering development, montanheiro L, haigh B, Morris D, Lineham M (eds). SHU press: sheffield.
- Chataway J, Hanlin R, Mugwagwa J, Muraguri L. 2009. Global health social technologies: reflectionson evolving theories and landscapes, innogen working paper No. 76.