

گزارش خبری

حسابرسی پر حاشیه در شورا؛ حسابرسی قراردادهای غیر شفاف برگشت خور

شرق: بررسی دو گزارش حسابرسی شرکت پیام رسا و شرکت مترو در صحن شورای شهر تهران با ابهامات گسترده، انتقاد اعضا و تأکید بر شفاف‌سازی قراردادها و دارایی‌ها همراه شد.
در سیدوهشتادوپنجمین جلسه شورای شهر تهران، دو گزارش حسابرسی مهم بررسی شد. ابهامات مالی شرکت پیام رسا، قراردادهای رسانه‌ای شهرداری و مشکلات مترو و تراموای آزمایشی، محور این جلسه بود. اعضای شورا ضمن انتقاد از کم‌کاری در ارائه اطلاعات، خواستار شفاف‌سازی و پیگیری جدی شدن.

گزارش شرکت پیام رسا؛ ابهامات مالی و قراردادها

در آغاز جلسه، حسابرس رسمی گزارش خود درباره صورت‌های مالی شرکت پیام رسا برای سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ را قرائت کرد. او به کسری ذخیره مالیات عملکرد، تعیین تکلیف‌نشدن مالیات و بیمه سنوات گذشته، اقلام راکد و بدهی‌های مرتبط با صداوسیما و سازمان عمران مناطق و ثبت‌نشدن کامل قراردادها در سامانه شفافیت اشاره کرد. بخشی از این موارد، منجر به اظهارنظر مشروط درباره صورت‌های مالی شده است.
در ادامه، اعضای شورا به ابهامات گزارش پرداختند. مهدی اقراریان با تأکید بر اهمیت دسترسی به اطلاعات کامل گفت: «وقتی شورا به اسناد قراردادها دسترسی ندارد، امکان راستی‌آزمایی گزارش حسابرسی فراهم نیست و این مسئله کارگرد نظارتی شورا را تضعیف می‌کند».

زهره شمس‌احسان به سه محور اصلی ابهام در گزارش اشاره کرد و افزود: «ابهام در پرداخت‌های چنددهه‌میلیاردتومانی، ترک تشریفات در معاملات و ثبت‌نشدن قراردادها در سامانه شفافیت، نیازمند پاسخ روشن است».

امانی با بیان اینکه تغییر نظر حسابرس از مقبول به مشروط نشانه ضعف مدیریتی است، پرسش‌هایی درباره تأثیر بدهی‌ها به صداوسیما و سازمان عمران مناطق مطرح کرد و افزود: «بی‌ثباتی در تصمیم‌گیری‌ها و وضعیت دارایی‌ها نیازمند شفاف‌سازی است».

محمد آخوندی، رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران، در ادامه گفت: «اظهارنظر حسابرس مربوط به سال مالی است، اما ایرادات مدیریتی و رعایت‌نشدن الزامات قانونی نباید نادیده گرفته شود. این موارد باید در سطح مدیریت و نظارت پیگیری شود».

سرپرست شرکت، مسعود کیخا، توضیح داد: «ما در حال آماده‌سازی و تکمیل اسناد و اطلاعات مورد درخواست شورا هستیم. پرونده صداوسیما مربوط به قرارداد قدیمی است که مبلغی حدود هفت میلیارد تومان در حساب‌های شرکت مسدود و ذخیره شده است».

رئیس شورا، مهدی چمران، با تأکید بر جایگاه حسابرس گفت: «گزارش حسابرسی به خودی خود موضوع رأی‌گیری نیست، اما اگر اطلاعاتی به حسابرس ارائه نشده، باید مکتوب اعلام شود تا در جلسات بعدی پیگیری شود».

خرانه‌دار شورا، حبیب کاشانی، افزود: «با این حجم ابهام، گزارش برای رأی‌گیری قابل اتکا نیست و لازم است پس از تکمیل اطلاعات، دوباره بررسی شود».

گزارش حسابرسی شرکت پیام رسا برای سال مالی ۱۴۰۳ تأیید نشد و برای رفع ابهامات ارجاع داده شد.

شرکت مترو؛ از املاک فاقد سند تا تجهیزات سیگنالینگ و تراموا

در این جلسه گزارش حسابرسی شرکت راه‌آهن شهری تهران و حومه (مترو) نیز بررسی شد. حسابرس شورا اعلام کرد صورت‌های مالی شرکت طبق استانداردها و از تمام جنبه‌های بااهمیت، به نحو منصفانه ارائه شده است. امانی با انتقاد گفت: «هیچ‌یک از بندهای تکلیفی مصوب شورا از طرف شرکت اجرا نشده است».

علوی افزود: «اجرای مصوبات شورا نشان‌دهنده میزان اعتماد شهرداری به شورا است و باید جدی گرفته شود».

اقراریان به نقض اطلاعات و وضعیت دارایی‌های ثابت مشهود اشاره کرد: «۱۱۸ قطعه زمین فاقد سند مالکیت، نیازمند توضیح حقوقی است».

شمس‌احسان از مراجعات مالکان زمین‌های موسوم به «دردشت» گفت و خواستار تدابیر لازم برای حفظ حقوق مردم شد.

آخوندی تأکید کرد: «همه موارد ضرر و زیان باید در گزارش‌ها ذکر شود تا امکان پیگیری فراهم باشد. برخی اسناد مالکیت بیش از ۱۰ سال قدمت دارند و باید برای رفع مشکلات راهکار جدی اندیشیده شود».

آقایمری هم به وضعیت تجهیزات سیگنالینگ و باتری‌های فاسدشده اشاره کرد و گفت: «استفاده از این تجهیزات نیازمند بازنگری است و تکرار بند مربوطه ضرورتی ندارد».

نرجس سلیمانی، رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی شورا، هم پرسید: «تراموایی که برای تست وارد تهران شده بود، چرا استفاده نشده و هزینه آن چگونه مدیریت شد؟».

چمران پاسخ داد: «تراموا اساسا متعلق به مترو نیست. این وسیله امانی و موقت از یک شرکت چینی وارد شد. پس از پایان دوره تست، بسته‌بندی و بازگردانده شد».

مدیرعامل مترو، فرزান پور، توضیح داد: «دو دستگاه تراموا به صورت موقت و امانی وارد شدند و هزینه‌ها فقط شامل حمل و بیمه بود. بخشی از املاک شرکت هنوز مالک مشخص ندارد، اما بیش از ۴۰ مورد تعیین‌تکلیف شده است. تجهیزات سیگنالینگ خریداری‌شده نیز در توسعه خط چهار استفاده خواهند شد».

امانی با انتقاد گفت: «چرا رویه شکست‌خورده تراموا ادامه پیدا می‌کند؟ این تصمیمات اشتباه نباید تکرار شود».

کاشانی و پیرهادی تأکید کردند: «شهرداری باید گزارشی از آخرین وضعیت تجهیزات سیگنالینگ، املاک فاقد سند و دعاوی حقوقی ارائه کند. تست تراموا در تهران تجربه ارزشمندی بود و نشان‌دهنده پیشگامی مدیریت شهری است».

چمران جمع‌بندی کرد: «هر هزینه‌ای، حتی یک ریال، باید بررسی و شفاف‌سازی شود. اصل موضوع، پاسخ‌گویی و شفافیت در هزینه‌کرد است. نتیجه بررسی مترو: بندهای تکلیفی به اتفاق آرا تأیید شد و پیگیری اقدامات اصلاحی و شفاف‌سازی در دستور کار قرار گرفت».



نقد و بررسی پیش نویس سند بلندمرتبه‌سازی در تهران در گفت‌وگو با علی اعطا، عضو سابق شورای شهر تهران

چرخه معیوب ساخت‌وساز؛ از باغ‌ها تا برج‌ها



علی شهنشاهی، نماینده سابق شرق

باقی‌مانده، نهایتاً عرصه‌های یکپارچه دارای قابلیت بلندمرتبه‌شناسایی شده و پس از گونه‌شناسی در کام بعدی تدوین ضوابط و مقررات نحوه ساخت‌وساز در این عرصه‌ها تدوین شده است». به عبارتی، می‌گوید در همه قطعات و اراضی بتوان ساختمان‌باید بلندمرتبه ساخت، مگر براساس این ضوابط و مقررات گشاده‌دستانه، خلافش ثابت شود.

❧ **آیا تهران به لحاظ زیرساخت‌های فرسوده آب و برق، ترافیک فلج‌کننده، ظرفیت ناکافی حمل‌ونقل عمومی و خدمات اضطراری، اساسا ظرفیت تحمل بلندمرتبه‌سازی بیشتر را دارد؟ و با توجه به ریسک بالای زلزله، آیا این سیاست، با اصول تاب‌آوری شهری، و «امنیت ملی» در پهنه پایتخت مغایر نیست؟**

بله اینها نکات مهمی است. ببینید، در این‌طرحی که شهرداری پیشنهاد کرده، مقیاس کار خیلی وسیع است. آمده‌اند معیارهایی پیشنهاد داده‌اند برای شناسایی زمین‌های دارای قابلیت بلندمرتبه‌سازی. مساحت این قطعات، در حدود هشت هزار هکتار است. می‌دانید هشت هزار هکتار یعنی چقدر؟ یعنی ۸۰ میلیون مترمربع و به عبارتی، یعنی در حدود ۱۱ درصد از مساحت شهر تهران و گفته می‌شود این مساحت، شامل ۲۰ هزار قطعه زمین است. تمام نکاتی که اشاره کردید، درست است؛ مسئله خدمات، مسئله زیرساخت‌ها، ترافیک و حمل‌ونقل. اما درباره دو نکته اخیر شما؛ یکی از جنبه تاب‌آوری شهری، عقل سلیم ایجاد می‌کند که تهران که هر لحظه باید منتظر زلزله‌ای با قدرت بالا در آن باشیم، سیاست متراکم‌ترشدن شهر را دنبال نکنیم. ضمن اینکه مسئله آب و تأمین آب برای شهر، اصلا مسئله ساده‌ای نیست. من از اینکه شهرداری چنین طرحی را پیشنهاد کند، تعجب می‌کنم. شهرداری خوب می‌داند در شهر چه خبر است. اما با وجود هشدارهای مستمر رئیس‌جمهور درباره بحران آب تا حد طرح بحث انتقال پایتخت، بیشتر تعجب خواهم کرد اگر چنین طرحی در شورای عالی شهرسازی و معماری کشور به عنوان نهاد عالی سیاست‌گذاری سرزمینی، تصویب شود. امیدوارم چنین نشود. ببینید، به طور کلی بلندمرتبه‌سازی در شهر ناآرامی‌مانند تهران موجب «تمرکز خطر» می‌شود. فرض را بر این می‌گذاریم که ساختمان‌ها کاملا مقاوم ساخته می‌شوند، اما در صورت بروز حادثه، تخلیه، امدادرسانی و مدیریت بحران در یک برج ۴۰ طبقه با یک ساختمان پنج طبقه به کلی متفاوت است. از منظر پدافند غیرعامل هم ما‌چرا به کلی متفاوت است. وقتی از تاب‌آوری شهری صحبت می‌کنیم، منظور کاهش آسیب‌پذیری و افزایش توان بازیابی است. آیا افزایش تراکم و تمرکز جمعیت در نقاط خاص، بدون ارتقای زیرساخت‌های حیاتی، تاب‌آوری را تضعیف می‌کند و شرط مدیریت توسعه پایدار تهران، ارتقای تاب‌آوری آن است و این اقدام که توأم با تمرکز شدید جمعیت و فعالیت در چند نقطه پرتراکم، آسیب‌پذیری کل سیستم شهری را در برابر تهدیدات مختلف افزایش می‌دهد.

❧ **نقش نهادهای سیاست‌گذاری و نظارتی مانند شورای عالی شهرسازی چیست؟ آیا این شورا می‌تواند ضمانت اجرایی برای رعایت ایمنی و عدالت ایجاد کند؟ و چه مکانیسم‌های شفافیت و کنترل مردمی برای پاسخ‌گوکردن این روند پیشنهاد می‌دهید؟**
در این موضوع خاص، شورای عالی شهرسازی و معماری این پیشنهاد را باید بررسی و تصویب کند. در کمیته‌های فنی که نمایندگان دستگاه‌ها هستند و برخی اشخاص حقیقی این پیشنهادها بررسی می‌شوند و در نهایت نظریه کمیته فنی به منظور تصویب شورای عالی می‌رود و تصمیم نهایی گرفته می‌شود. من چندان مطلع نیستم که در این جلسات چه دیدگاهی نسبت به این طرح مطرح شده است. ولی انتظار این است که با توجه به سیاست‌های مطرح‌شده از سوی دکتر پزشکیان، چنین طرحی برای بلندمرتبه‌سازی به تصویب نرسد. این طرح توسعه نیست، ضد توسعه است.

❧ **در شرایط کنونی تهران که با بحران مسکن دست به گریبان است، آیا توسعه عمودی به نفع شهر و شهروندان برای احداث مسکن و پاسخی به نیاز واقعی مسکن نیست؟**

به نظر من این طرح در صورت تصویب، احتمالا بازار ساخت‌وساز را تحریک خواهد کرد، اما نه در بخش‌هایی که نیاز واقعی وجود دارد. در بحث مسکن، مسئله اصلی ما بافت فرسوده است که باید مدیریت توسعه پیشنهادی ضمیمه این طرح را ببینید، روشن است که این طرح نسبت چندان‌ی بافت فرسوده ندارد و قرار است قطعات بزرگ زمین در مجاورت شریان‌های اصلی را به عنوان اراضی مستعد بلندمرتبه‌سازی شناسایی کند. روشن است که این طرح در صورت تصویب، موجب افزایش قیمت و ارزش این اراضی خواهد شد و بازار ساخت‌وساز جدیدی شکل می‌گیرد که اگرچه گردش اقتصادی ایجاد می‌کند، اما شهر را به سمت ناپایداری بیشتر می‌برد. این سیاست، ضد توسعه پایدار است.

❧ **به عبارت دیگر شما معتقدید طرح‌های بلندمرتبه‌سازی، در واقع راهی برای تداوم‌بخشیدن به چرخه اقتصادی وابسته به رانت زمین و ساختمان است، بدون آنکه اقتصاد مولد و پایدار شهری تقویت شود؟**

هم بله و هم خیر. اگر بلندمرتبه‌سازی، محدود و مبتنی بر شناسایی یک نیاز در اراضی مشخص و محدودی و برای منظور و مقصود مشخصی باشد که نیاز شهر است و مستلزم بلندمرتبه‌سازی هم هست، یک امر طبیعی و نرمال است و منافاتی با توسعه پایدار شهر ندارد. تعمداً نمی‌خواهم مثال بزنم که دلالت به زمین خاصی نکند، اما اگر بدون هرگونه نیازسنجی مشخص، صرفا پیابید پیشنهاد کنید در هرزمینی که فلان ویژگی‌ها را داشت و در مجاورت خیابان‌هایی با این‌مقدار عرض واقع شده بود، اجازه بلندمرتبه‌سازی بدهیم، این حتما در تهران اقدامی نامعقول است. در جهان، بلندمرتبه‌سازی معمولاً در دو حالت توجیه می‌شود؛ یا کمبود شدید زمین و بارشز و قابل استفاده برای جمعیتی که نیاز به زمین دارد. مثلا در شهرهایی با محدوده‌های جغرافیایی بسته یا برای ایجاد نماد شهری و تمرکز بر عملکردی خاص. در تهران، موضوع در حالت اول مطرح نیست. در حالت دوم، صرفاً در محدوده‌های خاص و بسیار معدود، این امر قابل دفاع است. ببینید، به طور کلی اقتصاد تهران دچار یک «اعتیاد به رانت زمین» شده است. بلندمرتبه‌سازی در حال حاضر تبدیل به راهی برای ادامه این چرخه معیوب شده، بدون اینکه اقتصاد مولد و پایدار را تقویت کند. این روند، شهر را به یک «ماشین تولید تراکم» تبدیل می‌کند که ارزش زمین را بالا می‌برد، اما در نهایت حبابی ایجاد می‌کند. ما نیازمند تغییر پارادایم از «شهرسازی مبتنی بر فروش تراکم» به «شهرسازی مبتنی بر توسعه اقتصادی پایدار و کیفیت زندگی» هستیم.

❧ **شما در موضوع برج‌باغ‌ها فعال بوده‌اید و در لغو مصوبه شورای دوم که در شورای پنجم انجام شد، نقش داشتید. آیا برج‌باغ‌ها را هم مصداق همین بلندمرتبه‌سازی‌ها می‌دانید؟**
بی‌تردید. ببینید، اگر مقداری در تعاریف تسامح به خرج بدهیم، همه برج‌باغ‌ها، مصداق بلندمرتبه‌سازی و البته در بدترین نوع خود بودند. اینکه می‌گویم تسامح در تعریف، منظورم این است که ممکن است به‌جای ۱۲ طبقه، مثلا ۱۱ طبقه بوده باشند. اما اینها در قطعات زمینی که باغ بودند و پیش از آن اساسا امکان ساخت‌وساز در آنها وجود نداشت، ساخته شدند. منشا موضوع هم مصوبه شورای دوم تهران بود؛ لایحه‌ای که محمود احمدی‌نژاد، شهردار وقت، به شورای شهر دوم تهران به ریاست مهندس چمران ارسال کرد و در یک بازه زمانی ۱۳ساله بر اساس آن عمل شد. گفته می‌شد در حدود ۱۳۰ هکتار از باغ‌های تهران، با اجرای مصوبه برج‌باغ

از بین رفتند. هرچند من فکر می‌کنم مساحت بیشتر از این عده‌ها بوده است. ❧ **چگونه می‌توان وابستگی مالی شهرداری به فروش تراکم را کاهش داد و درآمد آن را به سمت ارائه خدمات کیفیت زندگی هدایت کرد؟**
ما نیاز به یک تغییر پارادایم داریم؛ از «مدیریت شهری تراکم‌فروش» به «مدیریت توسعه پایدار شهر». به نظر من ما باید سیاست‌ها را به سمتی جهت بدهیم که اولویت هرگونه ایجاد امتیاز و تشویق در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده باشد و برای این کار لازم است شهرداری از نهاد «فروشنده تراکم» به «ارائه‌دهنده خدمات کیفیت زندگی» تبدیل شود. این نیازمند اصلاح ساختار درآمدی شهرداری است تا وابستگی آن به تراکم‌فروشی کاهش یابد. تراکم‌فروشی که این نوع بلندمرتبه‌سازی از مصادیق آن است، مصداقی که برای «اتلاف منابع بین‌نسلی» است.

گزارش

هشدار درباره بارگذاری سنگین و آینده غیرقابل سکونت تهران

شرق: عضو هیئت‌علمی دانشگاه تهران، با انتقاد از سند تازه بلندمرتبه‌سازی، آن را مغایر با اصول شهرسازی، ناترازی منابع و امنیت شهری دانست و خواستار ورود فوری رئیس‌جمهور شد.

مرتضی هادی جابری‌مقدم، عضو هیئت‌علمی دانشگاه تهران و متخصص شهرسازی با اشاره به «سند بلندمرتبه‌سازی شهر تهران»، هشدار داد این سند می‌تواند آینده شهر را به خطر بیندازد. به گفته او، سندی که هزاران هکتار اراضی تهران را برای بلندمرتبه‌سازی آماده می‌کند، در تضاد آشکار با موضع رسمی رئیس‌جمهور درباره عدم کشش شهرها برای بارگذاری جدید است. سال‌ها پیش فیلم ایتالیایی «دست‌ها روی شهر» ساخته شد که فساد در ساخت‌وسازهای بلندمرتبه و از بین رفتن هویت شهری را به تصویر می‌کشید؛ امروز، تهران با نسخه‌ای به مراتب فاجعه‌آمیزتر از آن مواجه است.

به گفته او اخیرا سندی تحت عنوان «سند بلندمرتبه‌سازی شهر تهران» در کمیسیون ماده ۵ تأیید و با عجله به شورای عالی شهرسازی و معماری فرستاده شد. از نظر اهمیت، این سند شاید بعد از تبصره «ب» ماده ۵۰ قانون برنامه هفتم، که به افزایش محدوده‌های شهری پرداخته، مهم‌ترین تحول در نظام برنامه‌ریزی کشور باشد، اما سکوت جامعه تخصصی و رسانه‌ها درباره آن نگران‌کننده است.

این استاد دانشگاه با اشاره به اینکه رئیس‌جمهور هنگام تقدیم لایحه بودجه صراحتا اعلام کرد که تهران و کرج به دلیل ناترازی آب، امکان بارگذاری بیش از این را ندارند و این یک موضع کارشناسی و قاطع است، یادآور شد: هیرمان سندی در وزارت راه و شهرسازی در حال بررسی است که هزاران هکتار از اراضی تهران را برای بلندمرتبه‌سازی آماده می‌کند.

به گفته او در ادبیات جهانی، بلندمرتبه‌سازی یک «استثنا» است، نه یک «رویه»، یعنی در نقاط خاص و با مطالعات دقیق انجام می‌شود. اما در سند شهرداری، منطق برعکس است؛ هرجا امکان دارد، بلندمرتبه‌سازی انجام می‌شود، مگر خلاف آن ثابت شود. تأثیر برج‌ها بر جریان باد و جس آلودگی هوا هنوز مشخص نیست. این بحث از دهه ۹۰ مطرح شده، اما پاسخی از سوی شهرداری یا مشاور ارائه نشده است.

جابری‌مقدم به موضوع ایمنی و بحران هم اشاره کرد و گفت: فاجعه پلاسکو نشان داد تجهیزات ما حتی برای اطفای حریق یک ساختمان میان‌مرتبه کافی نیست. حالا چگونه می‌توان امنیت جانی شهروندان را برای هزاران هکتار بلندمرتبه‌سازی تضمین کرد؟

این سند تقریبا همان گزارش دهه ۹۰ است که توسط همان مشاور تهیه و رد شد، اما اکنون با نام و ظاهر جدید برگشته است. جابری‌مقدم هشدار می‌دهد تلاش برای افزایش کف تعریف بلندمرتبه‌سازی از ۱۲ طبقه به ۱۸ طبقه باعث می‌شود بسیاری از تخلفات و بارگذاری‌ها در آمار بلندمرتبه‌ها ثبت نشود، در سند ادعا شده باغات و اراضی نظامی حذف شده‌اند، اما بسیاری از باغات تهران اصلا در سامانه‌ها ثبت نشده‌اند و اراضی نظامی بزرگ‌مقیاس، «لذیذترین طعمه» برای بارگذاری‌های بلندمرتبه هستند. جابری‌مقدم تأکید کرد: حاکمیت باید تهران کنش ندارد، کمیسیون ماده ۵ باید مهار شود. تصویب این سند در این دوره، لکه ننگ تاریخی مدیران خواهد بود. او از جامعه دانشگاهی و رسانه‌ها خواست سکوت نکنند: «ما حق نداریم شهر را به منطق چپاول واگذار کنیم، امروز باید داد بزنیم: چند سال دیگر که تهران کاملا غیرقابل سکونت شد، نشستن و افسوس خوردن دردی دروا نمی‌کند. رئیس‌جمهور باید شخصا ورود و دستور تثبیت وضع موجود را صادر کند».