بررسی ادعای نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم در گفت‌وگو با معاون پیشین محاسبات و پایش عملکرد شورای شهر تهران

تراکم‌فروشی قانونی

بند ناف مالیه شهری در ایران با تراکم بریده شده است

شرق: علیرضا زاکانی دوماه‌و ۱۹ روز پس از آغاز به کارش به‌عنوان شهردار در همایش شاهدان شهر گفته بود در دوسال‌و نیم گذشته شهرداری کار می‌کرد که فقط حقوق‌ها را بپردازد. ۶۷ تا ۷۰ درصد اعتبارات از شهرسازی فراهم می‌شد که آن بخش نیز قفل شده بود و عددها عددهایی بود که اصلا خروجی نداشت. زاکانی در ادامه با اشاره به نشست خود با شهرداران مناطق گفت: یک منطقه هزار میلیارد تومان پرونده آورده بود، اولین پرونده ۵۰ میلیارد وقتی بررسی کردیم، گفتم این خلاف است! گفتند ۹۵۰ میلیارد بقیه هم خلاف است، گفتم همه را بگذارید کنار!. زاکانی در آستانه هفتمین ماه خدمتش در شهرداری تهران با حضور در برنامه «صف اول» کسب درآمد از طریق فروش تراکم را رد کرد و گفت: روز اول معاون اقتصادی مالی دوره قبل آمد و گفت: ابتدای ماه باید دوهزارو ۳۵۰ میلیارد تومان آماده کنیم. این بودجه هم از پرونده‌های ساخت‌وساز تأمین می‌شد؛ چراکه ۶۷ درصد درآمد شهرداری تهران از حوزه شهرسازی تأمین می‌شود؛ اما من از همان اول جلوی تخلف را گرفتم و خدا به درآمد ما در شهرداری تهران برکت داد.

قطار مدیریت شهری دوره ششم حالا به نزدیکی‌های ایستگاه آغاز سال سوم خود رسیده است، دو سال سکانداری زاکانی در شهرداری تهران تا امروز با تأکید مکرر او بر نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم همراه بوده است؛ ادعایی که در این مدت با انتقادات و پرسش‌هایی نه‌فقط از سوی منتقدان؛ بلکه برخی همفکران سیاسی زاکانی مواجه شده است، انتشار مکاتبات میان شورای‌عالی شهرسازی و معماری با شهرداری تهران دراین‌میان البته ادعاهای زاکانی را با چالش جدی مواجه کرد؛ چالشی که او با غیرعلمی خواندن الزامات ابلاغی شورای‌عالی شهرسازی و معماری و متهم‌کردن مدیران پیشین سعی در رفع و رجوع آن داشت. در میانه این جدال‌های زاکانی با منتقدانش بر سر نفروختن تراکم، واقعیت چیست؟ آیا در دوره مدیریت زاکانی تراکم‌فروشی پایان یافته است یا آن‌طور که میرسلیم در نامه سرگشاده‌اش نوشت، شهرفروشی شدیدتر از گذشته ادامه دارد؟

تراکم از پایه تا مازاد

بهروز شیخ‌رودی، معاون پیشین محاسبات و پایش عملکرد شورای شهر تهران، در واکنش به ادعای نفروختن تراکم درشهرداری تهران در دوران مدیریت زاکانی به «شرق» گفت: بند ناف مالیه شهری در ایران با تراکم بریده شده است و زاکانی اولین شهرداری است که به‌صورت ناشیانه سعی در انکار تراکم‌فروشی شهرداری تهران دارد. اگر به عملکرد و اظهارنظرهای شهرداران پیشین تهران نگاه کنیم، می‌بینیم که هیچ‌کدام به این شکل و طرح مسائلی مثل اینکه حتی یک سانتی‌متر تراکم نفروخته‌اند، با موضوع تراکم مواجه نشده‌اند؛ بلکه در بهترین حالت با پایبندی به طرح تفصیلی از کاهش شهرفروشی خبر داده‌اند؛ زیرا انکار تراکم‌فروشی در شهرداری غیرممکن است و شهرداری براساس ضوابط و حقوق مکتسبه مؤدیان در چارچوب طرح‌های توسعه شهری عوارض تراکم پایه و مازاد بر تراکم پایه را از آنها اخذ می‌کند. البته اگر مؤدی در جریان ساخت‌وساز تخلف کند و مازاد تراکم غیرمجاز را هم در بنای خود بارگذاری و اقدام به ساخت‌وساز کند، شهرداری‌ها در فرایند اعمال نظارت فنی یا عوارض این مازاد تراکم غیرمجاز را اخذ می‌کنند یا با ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ مؤدی به خاطر این تخلف جریمه و موظف به پرداخت وجه آن به خزانه شهرداری می‌شود؛ بنابراین طرح موضوعاتی مثل نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم در این شرایط به شوخی شباهت دارد تا واقعیت!

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری درادامه با اشاره به ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران درباره تراکم افزود: مطابق بند ۲-۷ بخش ۷ ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران که تراکم پایه مالی برای همه پهنه‌های استفاده از اراضی شهری را معادل ۱۲۰ درصد وسعت ملک طبق سند مالکیت دانسته است و مازاد بر آن را در حد تراکم مجاز ساختمانی براساس طرح تفصیلی اصطلاحا مازاد تراکم مجاز می‌نامند که بیشترین میزان این نوع از تراکم با رقم ۷۵۰ درصد به اراضی با پهنه ۱۲۱s یعنی محورهای ویژه بلندمرتبه‌سازی تعلق دارد و اضافه بر این تراکم را مازاد تراکم غیرمنطبق بر طرح تفصیلی تشکیل می‌دهد که متناسب با پهنه‌ای که املاک در آن واقع شده است، می‌توان میزان مازاد تراکم مجاز و غیرمجاز یک ملک را تعیین کرد. متأسفانه اطلاعات میزان تراکم عرضه‌شده از طرف شهرداری‌ها نه‌فقط در تهران، بلکه در سطح کشور دور از دسترس شهروندان قرار دارد؛ البته این روند در دهه ۷۰ وضعیت متفاوتی داشته است و همیشه پنهان نبوده است. تا میانه دهه ۷۰ در سالنامه‌های آماری شهرداری تهران با اطلاعات میزان تراکم عرضه‌شده به مترمربع و حتی میانگین قیمت تراکم منتشر می‌شده است؛ اما حالا که شفافیت و سامانه‌های شفافیت مد شده‌اند، این اطلاعات در دسترس شهروندان قرار ندارد و ما تنها با مراجعه به گزارش‌های آماری پروانه‌های ساختمانی صادره از طرف شهرداری‌ها که مرکز آمار ایران منتشر می‌کند و محاسبه میزان بارگذاری براساس متراژ زیربنا و مساحت زمینی که ساخت‌وساز بر روی آن انجام شده، می‌توانیم پی ببریم که به صورت متوسط در یک سال یا فصل شهرداری اجازه چه میزان بارگذاری برای ساخت‌وساز یا همان تراکم را در پروانه‌های ساختمانی داده است، در این میان حجم تراکم مجاز و غیرمجاز هم قابل تفکیک نیست؛ اما به ما تصویر روشنی از رویکرد حاکم بر مدیریت شهری نسبت به رعایت‌کردن یا رعایت‌نکردن طرح تفصیلی می‌دهد.

کمیسیونی که تراکم‌فروشی را قانونی می‌کند

شیخ‌رودی با اشاره به سکوت قوانین کشور در موضوع تراکم و تراکم‌فروشی تا پیش از تصویب «قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها» به خبرنگار «شرق» گفت: تا پیش از این صرفا موضوع تراکم و تراکم‌فروشی را در مصوبات شورای شهر، شورای‌عالی شهرسازی و معماری کشور شاهد بودیم که این مجموعه ضوابط در حکم مصوبه و مقرره به شمار می‌آمدند؛ اما با تصویب قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در مجلس ما شاهد طرح موضوع تراکم و مسئله تراکم‌فروشی در قوانین کشور هستیم. براساس ماده ۱۷ این قانون شهرداری‌ها برای صدور پروانه ساختمانی موظف به رعایت طرح تفصیلی شهرها شدند و هرگونه فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی برخلاف طرح تفصیلی فقط با تصویب در کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی مجاز دانسته شده است؛ همچنین قانون‌گذار برای ضمانت اجرای این حکم برای مجازات متخلفان از مفاد این تکلیف قانونی، مجازات تعزیری درجه هفت موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی به‌جز حبس و شلاق را پیش‌بینی کرده است. همان‌طورکه می‌بینیم، در متن این ماده قانون‌گذار موضوع فروش تراکم را پذیرفته است و هرگونه فروش تراکم برخلاف طرح تفصیلی را تنها پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ مجاز دانسته است؛ اما با وجود این نص صریح قانون ما شاهد آن هستیم که آقای زاکانی منکر فروش حتی یک سانتی‌متر تراکم در شهرداری تحت مدیریت‌شان می‌شوند!

اهرم تحول بر مدار تراکم

علیرضا زاکانی، شهردار تهران، خرداد ماه در نشست خبری خود گفته بود: ما از کمیسیون ماده ۵ یک اهرم تحول درست کردیم، در این مدت طرح‌های موضعی و موضوعی در اولویت کارمان بود و با همین نوع نگاه است که کمیسیون ماده ۵ یکی از ادوار موفق خود را پشت سر می‌گذارد. معاون پیشین محاسبات و پایش عملکرد شورای شهر تهران با اشاره به اظهارات زاکانی به «شرق» گفت: اگر به ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها توجه کنیم، متوجه می‌شویم که چرا از نظر شهردار تهران کمیسیون ماده ۵ گره‌گشاست و چرا ایشان در دوره مدیریت‌شان این کمیسیون را به‌عنوان یک اهرم تحول در شهر مورد توجه قرار داده‌اند. این کمیسیون فارغ از نقشی که براساس قانون در بازنگری ضوابط طرح تفصیلی، تصویب طرح‌های موضعی و موضوعی و... داشت، با تصویب قانون درآمد پایدار مرجع قانونی‌کردن تغییر کاربری و فروش تراکم برای شهرداری هر شهر شد و از این نظر عملکرد این کمیسیون بیش از گذشته برای شهرداری‌ها مهم و اثرگذار تلقی می‌شود. براساس‌این هم ما شاهد آن هستیم که شهردار تهران بلافاصله پس از انتشار مکاتبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری درباره ماهیت اقدامات و عملکرد کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران نشست خبری برگزار کرده و در این نشست مصوبات تیرماه ۱۴۰۰ شورای‌عالی و مکاتبات آن را با شائبه‌های سیاسی مواجه می‌کند. این موضوع درحالی رخ می‌دهد که همه شورای‌عالی شهرسازی و معماری را یک نهاد حرفه‌ای و غیرسیاسی می‌دانند و تا پیش از این هم طرح چنین ادعاهایی در قبال شورای‌عالی شهرسازی و معماری کم‌سابقه بوده است، البته ریشه این موضوعات را باید در نقشی که کمیسیون ماده ۵ براساس ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها در فروش تراکم و تغییر کاربری برخلاف طرح تفصیلی پیدا کرده و همچنین اهرم تحولی که شهردار تهران بنا به اظهار خودشان از این کمیسیون ساخته‌اند، جست‌وجو کرد. در حقیقت مناقشه‌ای را که میان شورای عالی شهرسازی و معماری با کمیسیون ماده ۵ در تهران به وجود آمده، باید نتیجه اعمال نظارت شورا بر کمیسیونی که مطابق ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ایجاد شده، دانست؛ زیرا براساس قانون تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد، باید به تأیید شورای‌عالی شهرسازی برسد و این تغییرات در نقشه‌های تفصیلی شهر با تغییر کاربری اراضی و فروش تراکم کلید می‌خورد؛ دو موضوعی که در هنگام تصویب قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری با مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانونی نمی‌شد؛ اما حالا براساس ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار شهرداری فروش تراکم و تغییر کاربری برخلاف طرح تفصیلی صرفا با مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانونی و قابل اجرا است؛ بنابراین می‌توان گفت ظاهرا محور این اهرم تحول بیشتر بر مدار تراکم چرخیده است!

یک سانتی‌متر تراکم یا بیشتر؟

زاکانی از ابتدای حضورش در شهرداری تا امروز همواره فروش حتی یک سانتی‌متر تراکم را رد کرده است. شهردار تهران مهر ۱۴۰۱ که دوباره در برنامه تلویزیونی صف اول حاضر شده بود، همان حرف‌های قبلی‌اش را درباره تراکم تکرار کرد و ضمن تأکید بر پرهیز از تخلف در شهرداری تحت مدیریتش گفت: ما بدون اینکه یک سانتی‌متر فروش تراکم در شهر داشته باشیم و همچنین بدون اینکه چشم خود را بر روی تخلفات ببندیم، توانستیم ۹۳.۴ درصد از اعتبارات خود را کسب کنیم که در ۱۰ سال اخیر در شهر تهران بی‌نظیر است؛ ادعایی که بهمن ماه و در جریان تقدیم لایحه بودجه سال ۱۴۰۲ از سوی زاکانی به شورای شهر تهران با چالش از سوی مهدی عباسی، عضو و رئیس کمیسیون معماری و شهرسازی شورای شهر ششم، مواجه شد. عباسی در میانه بحثش با زاکانی خطاب به او گفت: امسال در کمیسیون ماده ۵ فقط یک‌میلیون‌و ۶۰۰ هزار مترمربع تراکم واگذار شده است! طرح این رقم در میانه مذاکرات صدوبیست‌وچهارمین جلسه شورای شهر تهران درحالی رخ داد که زاکانی پیش و پس از طرح این رقم بر نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم در شهرداری تهران تأکید می‌کرد.

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری در واکنش به طرح مسئله نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم توسط زاکانی به «شرق» گفت: تراکم را سانتی‌متری و... نمی‌فروشند، حالا شهردار تهران و کارمندانش بیایند و از سانتی‌متر و دسی‌متر و... برای نفروختن تراکم واحد سنجش بسازند این واحدسازی‌ها به انکار واقعیت‌های موجود در شهرداری و باورپذیری آن نزد مردم کمکی نمی‌کند. خب آقای زاکانی چرا نمی‌گویند حتی یک ریال تراکم نفروخته‌اند؟! بالاخره همه می‌دانند که واحد فروش تراکم در شهرداری‌ها سانتی‌متر نیست! آقایان می‌گویند تراکم نمی‌فروشند اما در لایحه بودجه سال ۱۴۰۲ که به شورا ارائه کردند درحالی‌که میزان عوارض پروانه‌های ساختمانی درحد تراکم پایه (زیربنا) را تنها ۱۵ درصد افزایش دادند تا به رقم هزار و ۲۰۹ میلیارد تومان برسد، در نقطه مقابلش برای عوارض مازاد تراکم ۶۰ درصد افزایش پیش‌بینی کرده بودند. این یعنی آقای زاکانی بودجه‌ای را با امضای خودشان به شورا ارائه کردند که در آن برای هر یک واحد افزایش صدور پروانه، چهار واحد واگذاری تراکم پیش‌بینی شده بود و این مسئله در حالی رخ داده بود که اگر می‌خواستند در حد مجاز طرح تفصیلی یعنی همان میانگین رایج در شهر تهران عمل می‌کردند، میزان رشد پیش‌بینی‌شده برای مازاد تراکم باید کمتر از این رقم پیش‌بینی می‌شد. برخلاف اظهارنظرها که معمولا معیاری برای سنجش و ارزیابی آنها نمی‌توان پیدا کرد، اعداد و ارقام واقعیت‌های عملکردی را عیان و آشکار می‌کنند و در موضوع تراکم و مازاد تراکم هم نگاه شهردار تهران با توجه به لوایح بودجه‌ای که با نظر ایشان تقدیم شورا شده است، چندان تناسبی با ادعاهای مطرح‌شده درباره نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم ندارد.

رکوردشکنی عوارض مازاد تراکم

شیخ‌رودی با اشاره به گزارش تفریغ بودجه ۱۴۰۱ شهرداری تهران گفت: اعداد و ارقام لایحه تفریغ بودجه سال ۱۴۰۱ شهرداری تهران خبر از تأمین مالی ۱۵ هزار و ۴۳۷ میلیارد تومانی خزانه شهرداری از محل عوارض مازاد تراکم در این سال می‌دهند، رقمی که در نوع خود یک رکوردشکنی محسوب می‌شود و بالاترین میزان منابع تحصیل‌شده توسط شهرداری تهران از محل عوارض مازاد تراکم از سال ۱۳۹۰ تاکنون به شمار می‌رود. زاکانی و تیمش در مدیریت شهری دوره ششم رکورد تأمین مالی از محل عوارض مازاد تراکم را با نفروختن حتی یک سانتی‌متر جوری شکسته‌اند که برای اولین‌بار از سال ۱۳۹۰ تاکنون ما شاهد تحصیل و تأمین ۱۵ هزار میلیارد تومان منابع از محل عوارض مازاد تراکم هستیم. این رکوردشکنی وقتی ملموس می‌شود که به این نکته توجه کنیم که براساس بودجه مصوب شورای ششم رقم پیش‌بینی‌شده برای تأمین مالی از محل عوارض مازاد تراکم در سال ۱۴۰۱ برابر با هشت‌هزارو ۴۰۵ میلیارد تومان بوده است، اما در عمل شهرداری با ادعای نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم توانسته است بالغ بر ۱۵هزارو ۴۳۷ میلیارد تومان منابع از این محل تحصیل کند که این رقم حکایت از تحقق ۱۸۴ درصدی منابع ناشی از عوارض مازاد تراکم دارد و شهرداری تهران توانسته است از این محل بالغ بر هفت‌هزارو ۳۱ میلیارد تومان مازاد منابع علاوه بر بودجه مصوب از طریق عرضه مازاد تراکم به مؤدیان کسب کند.

معاون محاسبات و پایش عملکرد شورای پنجم با اشاره به منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۱ در ادامه افزود: براساس گزارش تفریغ بودجه شهرداری در خلال سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۱ ما شاهد آن هستیم که رقم منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم از رقم دو هزار و ۶۳۴ میلیارد تومان در سال ۱۳۹۰ به رقم ۱۵ هزار و ۴۳۷ میلیارد تومان در سال ۱۴۰۱ رسیده است، این رشد منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم در سال ۱۴۰۱ در حالی رخ داده است که متوسط منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم طی این سال‌ها رقمی بالغ بر سه هزار و ۸۱۸ میلیارد تومان بوده است؛ یعنی در سال ۱۴۰۱ ما شاهد رشد و رکوردشکنی ویژه‌ای هستیم که چهار برابر متوسط این سال‌ها منابع نصیب خزانه شهرداری تهران کرده است، البته با مدنظر قراردادن ادعای نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم این پرسش مطرح می‌شود که اگر آقایان با نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم توانسته‌اند در یک سال چهار برابر متوسط این سال‌ها فقط از محل عوارض مازاد تراکم منابع کسب کنند، اگر یک سانتی‌متر تراکم می‌فروختند نتیجه‌اش چه رکوردی ثبت می‌کرد؟

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری با اشاره به عملکرد مالی شهرداری تهران در سال ۱۴۰۰ افزود: مطابق گزارش تفریغ بودجه سال ۱۴۰۰ شهرداری تهران ما شاهد تأمین مالی شش هزار و ۱۶ میلیارد تومانی خزانه شهرداری از محل عوارض مازاد تراکم در این سال هستیم، سالی که بیش از هفت ماه آن در دوره مدیریت شهری ششم سپری شده است و وقتی عملکرد مدیریت شهری دوره ششم را در خلال سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ مقایسه می‌کنیم، می‌بینیم که مدیریت شهری دوره ششم در سال ۱۴۰۱ توانسته است ۹ هزار و ۴۲۰ میلیارد تومان درآمد بیشتر نسبت به سال ۱۴۰۰ از محل عوارض مازاد تراکم کسب کند.

بهروز شیخ‌رودی، معاون محاسبات و پایش عملکرد شورای پنجم، با اشاره به کسب درآمد شهرداری تهران از محل عوارض مازاد تراکم به خبرنگار «شرق» گفت: طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۱ شهرداری تهران از محل عوارض مازاد تراکم توانسته است رقمی بالغ بر ۵۷ هزار و ۴۳۸ میلیارد تومان منابع کسب کند، رقمی که برابر با ۲۰ درصد کل درآمدها و منابع شهرداری تهران طی این سال‌هاست و نشان‌دهنده نقش تراکم در تأمین مالی شهرداری تهران است، نقشی که با طرح موضوعاتی مثل نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم نمی‌توان آن را انکار کرد.

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری با اشاره به سهم عوارض مازاد تراکم در پرکردن خزانه شهرداری طی سال ۱۴۰۱ افزود: درحالی‌که متوسط سهم عوارض مازاد تراکم در پرکردن خزانه شهرداری طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۱ برابر با ۲۰ درصد بوده است ما شاهد آن هستیم که برای سال ۱۴۰۱ این سهم به حدود ۲۳ درصد می‌رسد، مدیریت شهری دوره ششم سهم عوارض مازاد تراکم در تأمین مالی خزانه را که طی سال ۱۳۹۹ و در دوره مدیریت شهری پنجم به ۱۵ درصد رسیده بود، پس از نزدیک به دو سال مدیریت بر شهرداری در سال ۱۴۰۱ به ۲۳ درصد رسانده است، به عبارت دیگر در مدیریت شهری دوره ششم وابستگی خزانه شهر به منابع ناپایدار حاصل از عوارض مازاد تراکم نسبت به آخرین سال دوره مدیریت شهری پنجم هشت درصد افزایش پیدا کرده است. ادعاهای نفروختن تراکم، تناسبی با این رشد هشت درصدی ندارد و این نرخ رشد هشت درصدی سهم تراکم در تأمین مالی شهرداری یکی از دستاوردهای انکارناپذیر مدیریت شهری ششم به شمار می‌رود.

۲ سال منابع مازاد تراکم برابر چند سال؟

شیخ‌رودی با اشاره به مجموع منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم در دوره مدیریت شهری ششم به خبرنگار «شرق» گفت: در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ که دربرگیرنده عملکرد مدیریت شهری دوره ششم است، ما شاهد آن هستیم که درمجموع بالغ بر ۲۱ هزار و ۴۵۳ میلیارد تومان منابع از محل عوارض مازاد تراکم، درآمد کسب شده است، البته همان‌طورکه قبل‌تر اشاره کردم عمده این رقم مربوط به سال ۱۴۰۱ است و ما شاهد آن هستیم که در این مدت یعنی ۱۹ ماه مدیریت آقای زاکانی در دوره ششم مدیریت شهری منابع کسب‌شده از محل عوارض مازاد تراکم هم رکوردشکنی کرده است و هم مجموع منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم طی این حدود دو سال علاوه بر کسب مقام اول بیشتر از مجموع منابع ریالی حاصل از عوارض مازاد تراکم در طول دوره مدیریت شهرداران پیشین از سال ۱۳۹۰ تاکنون است.

معاون محاسبات و پایش عملکرد شورای پنجم با اشاره به مجموع منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم طی ادوار پیشین افزود: در خلال سال‌های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹ یعنی دوره مدیریت شهری پنجم مجموع منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم برابر با ۱۵ هزار و ۷۸۳ میلیارد تومان بوده است، مقایسه عملکرد چهارساله مدیریت شهری دوره پنجم در تأمین مالی شهرداری بر پایه عوارض مازاد تراکم با عملکرد دو ساله مدیریت شهری دوره ششم در خلال سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نشان می‌دهد، دو سال عملکرد ریالی مدیریت شهری دوره ششم بیشتر از چهار سال عملکرد مدیریت شهری دوره پنجم در کسب درآمد از طریق واگذاری مازاد تراکم بوده است. البته در مدیریت شهری دوره پنجم هیچ‌گاه هیچ‌یک از شهرداران منتخب شورای پنجم ادعای نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم را مطرح نکردند و در چهار سال دوره پنجم شاهد کسب ۱۵ هزار و ۷۸۳ میلیارد تومان درآمد از محل عوارض مازاد تراکم هستیم، اما در دوره ششم با وجود ادعاهای مکرر و پرتکرار زاکانی مبنی بر نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم، شاهد آن هستیم که در دو سال نخست عملکرد دوره ششم رقمی بیشتر از چهارساله دوره پنجم یعنی ۲۱ هزار و ۴۵۳ میلیارد تومان درآمد از محل عوارض مازاد تراکم کسب شده است.

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری در ادامه گفت: البته اگر عملکرد دوساله نخست مدیریت شهری دوره ششم در کسب درآمد از محل مازاد تراکم را با سال‌های پیش از دوره پنجم مقایسه کنیم، بازهم شاهد رکوردشکنی عملکرد ریالی شهرداری با مدیریت زاکانی در کسب درآمد از محل عوارض مازاد تراکم هستیم. در خلال سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ یعنی پیش از دوره پنجم ما شاهد آن هستیم که مدیریت شهری در آن سال‌ها مجموعا رقمی بالغ بر ۲۰ هزار و ۲۰ میلیارد تومان منابع از محل عوارض مازاد تراکم درآمد کسب کرده بوده است که از عملکرد ریالی دوساله مدیریت شهری دوره ششم در کسب درآمد از محل عوارض مازاد تراکم کمتر است. البته در آن دوران هم ما شاهد این مسئله نیستیم که دکتر قالیباف به عنوان شهردار وقت تهران بیایند و ادعای نفروختن یک سانتی‌متر تراکم را مطرح کنند، اما امروز در دوره مدیریت شهری ششم درحالی‌که می‌شنویم شهردار فعلی تهران می‌گوید حتی یک سانتی‌متر فروش تراکم در شهر ندارند، می‌بینیم که در گزارش تفریغ بودجه دو سال مدیریت ایشان از محل عوارض مازاد تراکم رقمی بالغ بر ۲۱ هزار و ۴۵۳ میلیارد تومان درآمد کسب شده است.

معاون پیشین محاسبات و پایش عملکرد شورای شهر تهران در ادامه افزود: با انتشار این اعداد و ارقام شاید عده‌ای بخواهند با دستاویز قراردادن تفاوت نرخ تورم و تفاوت ارزش جاری با ارزش به قیمت ثابت درآمد کسب‌شده از محل عوارض مازاد تراکم طی این سال‌ها بگویند این رکوردشکنی کار تورم است و تغییر نرخ‌هاست که در پاسخ این افراد باید گفت اساسا با تبدیل این ارقام ارزش جاری به نرخ ثابت باز هم درآمد کسب‌شده از محل عوارض مازاد تراکم در سال ۱۴۰۱ در شمار سال‌های رکورددار خواهد بود و از سوی دیگر مبنای مقایسه ما ارقام به نرخ جاری است که عموم محاسبات و مقایسه‌های متداول در کشور بر مبنای آن انجام می‌شود. از طرف دیگر رساندن سهم عوارض مازاد تراکم در پرکردن خزانه شهرداری از ۱۵ درصد در سال ۱۳۹۹ و دوره مدیریت شهری پنجم به ۲۳ درصد در سال ۱۴۰۱ و دوره مدیریت شهری ششم مسئله‌ای نیست که بشود آن را به این راحتی انکار کرد.

رشد بارگذاری اساس رشد تراکم

علیرضا زاکانی در پاسخ به پرسش یکی از خبرنگاران در نشست خبری خردادماه درباره تراکم گفت: وقتی صحبت از تراکم می‌کنید، یعنی متراژ نهایی که ۱۳ میلیون مترمربع در سال ۹۱ بوده و سال ۹۲ این عدد ۴۶ میلیون مترمربع بوده و مثلا سال ۹۷ حدود ۱۵ میلیون و سال ۹۸ حدود ۱۷ میلیون و سال ۹۹ هم ۱۴ میلیون و ۲۰۰ هزار متر بوده و سال ۱۴۰۰ حدود ۱۲ میلیون و ۸۰۰ و سال ۱۴۰۱ حدود ۱۳ میلیون و ۹۰۰ بوده است که این عدد نشان می‌دهد که در دوره ما بیشتر از آن سال‌ها نبوده، این در حالی است که برخی از آن سال‌ها در دوره کرونا بوده است. زاکانی بدون اشاره و نام‌بردن از قالیباف که در سال ۱۳۹۲ سکان شهرداری تهران را در دست داشت، بیشترین میزان تراکم‌فروشی را با ارائه اطلاعات مربوط به دوره او دانسته بود، همچنین او بدون آنکه از پیروز حناچی اسمی ببرد، با اشاره به میزان متراژ نهایی سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ ادعاهای حناچی در پایان‌دادن به شهرفروشی را با بیان اینکه در دوره ما بیشتر از آن سال‌ها نبوده است، زیر سؤال برد.

بهروز شیخ‌رودی، معاون پیشین محاسبات و پایش عملکرد شورای شهر تهران، در واکنش به این اظهارات شهردار تهران به «شرق» گفت: آقای زاکانی برای اینکه نتیجه مطلوب خودشان را بگیرند و دوره مدیریتی خودشان را از تراکم‌فروشی مبرا کنند، متراژ نهایی ساخت‌وساز در سال‌های دهه ۹۰ را با دو سال مدیریت خودشان مقایسه کرده‌اند و به‌گونه‌ای نتیجه‌گیری کرده‌اند که همه شهرداران تهران تراکم‌فروش بوده‌اند جز زاکانی! البته این مدل استدلال‌ها از فردی که ادعا می‌کند در شهرداری تحت مدیریت او حتی یک سانت هم تراکم‌فروشی ندارند، چیز جدیدی نیست و باید منتظر ماند تا برای اثبات این ادعا خیلی مفاهیم و فرمول‌ها دستکاری شود تا نتیجه دستکاری فرمول و اطلاعات تأیید ادعاهای ایشان بشود. وقتی به اطلاعات پروانه‌های صادرشده از سوی شهرداری تهران در خلال سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۴۰۰ با استناد به گزارش‌های رسمی منتشرشده از سوی مرکز آمار ایران نگاه می‌کنیم، می‌بینیم در سال ۱۳۹۲ شهرداری تهران ۲۱هزارو ۳۴۶ پروانه ساختمانی برای زمین‌هایی به مجموع مساحت هشت‌میلیون‌و ۳۸۳ هزار مترمربع صادر کرده و اجازه ساخت‌وساز به متراژ ۳۴میلیون‌و ۳۹۵ هزار مترمربع داده است. اما برخلاف مقایسه زاکانی بر مبنای متراژ نهایی که نمایانگر تراکم‌فروشی حداکثری در این سال بود، ما شاهد آن هستیم در سال ۱۳۹۳ مدیریت شهری دوره چهارم اجازه بارگذاری ۴۸۸درصدی تراکم ساخت‌وساز به متراژ ۱۶میلیون‌و ۶۷ هزار مترمربع بر روی مساحت زمینی بالغ بر سه‌میلیون‌و ۲۹۴ هزار مترمربع رکورددار میزان بارگذاری تراکم ساخت‌وساز است و از اینجا می‌توان پی به استدلال غلط زاکانی در اتکای صرف به متراژ نهایی ساخت‌وساز برای مقایسه میزان تراکم‌فروشی در شهرداری برد؛ زیرا اساسا تراکم به میزان بارگذاری ساخت‌وساز انجام‌شده بر روی زمین دلالت دارد، نه متراژ نهایی ساخت‌وساز و از این جهت در سال ۱۳۹۲ با وجود داشتن بیشترین متراژ ساخت‌وساز از تراکم ساختمانی کمتری نسبت به سال ۱۳۹۳ برخوردار است؛ زیرا در سال ۱۳۹۲ ما شاهد بارگذاری ۴۱۰درصدی روی زمین به مساحت هشت‌میلیون‌و ۳۸۳ هزار مترمربع هستیم، اما در سال ۱۳۹۳ با کاهش مساحت زمین به سه‌میلیون‌و ۲۹۴ هزار مترمربع، شاهد افزایش میزان بارگذاری ساخت‌وساز به ۴۸۸ درصد هستیم. بر همین مبنا در سال ۱۳۹۹ ما شاهد آن هستیم که شش‌هزارو ۹۰۴ پروانه ساختمانی برای ساخت‌وساز در زمین به مساحت دومیلیون‌و ۵۳۲ هزار مترمربع با زیربنای ساخت‌وساز ۹میلیون‌و ۵۳۸ هزار مترمربع صادر شده است؛ یعنی در این سال مدیریت شهری دوره پنجم اجازه بارگذاری و تراکم ساخت‌وساز ۳۷۷درصدی را به سازندگان داده است.

این کارشناس مالیه و اقتصاد شهری در ادامه با اشاره به عملکرد مدیریت شهری دوره ششم و کارنامه زاکانی دراین‌باره افزود: از دو سال مدیریت دوره ششم تنها گزارش مرکز آمار ایران درباره پروانه‌های ساختمانی صادرشده در سال ۱۴۰۰ منتشر شده است و متأسفانه اطلاعات مرجع مستقل و بی‌طرفی مثل مرکز آمار ایران به صورت کامل برای ارزیابی کارنامه زاکانی و مدیریت شهری دوره ششم در دسترس نیست. بااین‌حال، اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادرشده در سال ۱۴۰۰ که از سوی مرکز آمار ایران منتشر شده است، نشان می‌دهد در این سال شهرداری تهران پنج‌هزارو ۶۸۳ پروانه ساختمانی برای ساخت‌وساز به متراژ هشت‌میلیون‌و ۶۷۷ هزار مترمربع بر روی زمین‌هایی به مساحت یک‌میلیون‌و ۹۹۰ هزار مترمربع صادر کرده است. این اعداد و ارقام نشان می‌دهد در سال ۱۴۰۰ که بخش عمده‌ای از آن یعنی بیش از هفت ماه در دوره مدیریت شهری ششم بوده، شهرداری تهران اجازه بارگذاری و تراکم ساخت‌وساز ۴۳۶درصدی را داده است و این موضوع با مقایسه متراژ ساخت‌وساز سال ۱۴۰۰ با سال‌های قبل قابل لاپوشانی نیست و نشان می‌دهد در نخستین سال دوره ششم مدیریت شهری، میزان بارگذاری تراکم انجام‌شده نسبت به سال پایانی دوره پنجم مدیریت شهری حدود ۵۹ درصد رشد داشته است و متوسط اجازه بارگذاری ۳۷۷درصدی در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در سال ۱۳۹۹ به‌عنوان سال پایانی دوره پنجم مدیریت شهری به رقم ۴۳۶ درصد بارگذاری در پروانه‌های ساختمانی صادرشده در سال ۱۴۰۰ به‌عنوان سال نخست دوره ششم مدیریت شهری رسیده است.

پنهان‌کردن مازاد تراکم پشت کلمات

تأکید زاکانی بر نفروختن حتی یک سانت تراکم، ترجیع‌بند اظهارات و سخنان او در نشست با گروه‌های مختلف به شمار می‌رود؛ اظهارنظری که با انتشار مکاتبات میان شورای عالی شهرسازی و معماری با شهرداری تهران دوباره با ادبیاتی دیگر در نشست خبری زاکانی درباره عملکرد کمیسیون ماده پنج از سوی او مطرح شد. زاکانی در این نشست، با تأکید بر اینکه خیلی فرق بین شهرفروشی و بازسازی و بهسازی داریم و هریک قواعدی دارند، گفت: اگر تعداد پروانه‌ها در شهر افزایش پیدا کرد، شهرفروشی نیست و راه‌افتادن چرخه اقتصاد و ایجاد رفاه در جامعه است و اگر کسی با آن مخالفت کند، در مخالفت با رفاه کشور به سر می‌برد. تغییر کلمات و عبارات البته در این سطح متوقف نشده است و آن‌طور که بهروز شیخ‌رودی به خبرنگار «شرق» گفت، عنوان ردیف درآمدی عوارض بر مازاد تراکم نیز در بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران تغییر کرده است.

شیخ‌رودی دراین‌باره به خبرنگار «شرق» گفت: آقای زاکانی به‌جای پاسخ به پرسش و حل مسائل مورد مطالبه رسانه‌ها، صاحب‌نظران و تنویر موضوع برای مردم تهران به‌عنوان صاحبان شهر، دست به خلق مفاهیم جدید می‌زنند و به‌جای اینکه رک و صریح بگویند از روی ناچاری و برای تأمین مالی خزانه شهرداری تهران ناچار به تراکم‌فروشی و شهرفروشی هستند، یک روز می‌آیند و می‌گویند یک سانتی‌متر تراکم نفروخته‌اند و مفهوم جدیدی مثل یک سانتی‌متر تراکم خلق می‌کنند و چندی پیش هم در نشست خبری‌شان از دل شهرفروشی، بازسازی و بهسازی شهری را خلق کردند. البته پیش از ایشان و در مصوبه بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران ما شاهد آن هستیم که ردیف اعتباری «عوارض بر مازاد تراکم» که سال‌ها در بودجه شهرداری تهران با این نام وجود داشت و تنها در برخی سال‌ها عباراتی مثل «پایه» یا «در حد مجاز»، آن‌هم داخل پرانتز، یعنی برای توضیح ماهیت این تراکم، به اسم این ردیف افزوده شده بود، یکدفعه در مصوبه بودجه سال ۱۴۰۲ می‌بینیم که شورای ششم این ردیف را پس از سال‌ها به «تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵» تغییر داده است. البته وقتی حرف‌هایی از نفروختن حتی یک سانتی‌متر تراکم یا تغییردادن مفهوم شهرفروشی می‌شنویم، از تغییردادن این عنوان نباید چندان تعجب کرد. ظاهرا آنچه مهم بوده، حذف کلمه «مازاد» از تراکم بوده است و این تغییر عنوان عوارض مازاد تراکم پایه با حذف کلمه مازاد و پایه از ابتدا و انتهای کلمه تراکم و افزودن عبارت تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری در ماهیت محتوایی و فرم مازاد تراکم تغییری ایجاد نمی‌کند؛ زیرا اگر این تراکم مجاز به شمار می‌آمد که نیازی به مصوبه کمیسیون ماده ۵ نداشت و از سوی دیگر مطابق ماده ۱۷ قانون درآمدهای پایدار شهرداری‌ها، قانون‌گذار هرگونه فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی برخلاف طرح تفصیلی را فقط با تصویب در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی مجاز دانسته است. بنابراین تراکمی که با تصویب کمیسیون ماده ۵ به تصریح قانون‌گذار فروخته می‌شود، در حد مجاز نبوده و نیست و با این تغییر عنوان شورای ششم هم صورت‌مسئله مازاد تراکم و تراکم‌فروشی قانونی در کمیسیون ماده ۵ پاک نمی‌شود و نمی‌توان آن را پشت کلمات پنهان کرد. البته آقای چمران که مصوبات شورا و ازجمله مصوبه بودجه سال ۱۴۰۲ شهرداری تهران را امضا و برای اجرا ابلاغ می‌کنند، خوب است به این پرسش پاسخ دهند که چه شد که بعد از ۱۵ سال تصویب و ابلاغ ردیف عوارض مازاد تراکم در بودجه شهرداری، یکباره این عنوان تغییر پیدا کرد؟ از طرف دیگر با تغییر عنوان این ردیف با دیگر مصوبات شورای شهر که با موضوع مازاد تراکم تصویب، ابلاغ و در حال اجرا هستند چه خواهند کرد؟! آیا می‌خواهند دستور بدهند در همه این مصوبات عبارت «مازاد تراکم» به «تراکم تا حد مجاز» تغییر پیدا کند؟! بالاخره اگر قرار است زاکانی پشت این تغییر عنوان ردیف عوارض مازاد تراکم توسط شورای ششم بیاید و بگوید هرچه شهرداری تحت مدیریت او تراکم فروخته، در حد مجاز بوده است، باید قبلش بقیه مصوبات شورای شهر و حتی فرمول محاسبه مازاد تراکم را هم تغییر بدهند و انتظار نداشته باشند با تغییر عنوان یک ردیف اعتباری، همه چیز عادی و مطابق میلشان شود.

معاون محاسبات و پایش عملکرد شورای پنجم با اشاره به وجود مصوبات متعدد ادوار شورای شهر تهران درباره مازاد تراکم به خبرنگار «شرق» گفت: فارغ از مصوبات انجمن شهر و دوره قائم‌مقامی وزارت کشور در شورای شهر تهران، از زمان تشکیل شورای شهر پس از انقلاب تاکنون شورا در مصوبات متعددی از عبارت «مازاد تراکم» یا «اضافه تراکم» استفاده کرده است و بسیاری از این مصوبات درباره چگونگی محاسبه و تعیین بهای عوارض اضافه تراکم یا مازاد تراکم هستند. به هر حال موضوع تراکم، مازاد تراکم یا به عبارتی اضافه تراکم در شهر تهران با تغییر عنوان یک ردیف درآمدی در مصوبه بودجه شهرداری قابل رفع و رجوع نیست. علاوه بر مصوبات شورای شهر، موضوع تراکم و مازاد تراکم در ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران نیز با جزئیات مورد توجه قرار گرفته است و حد مجاز تراکم در پهنه‌ها و کاربری‌های مختلف به صورت شفاف مشخص شده است. از سوی دیگر، افزایش تراکم و بارگذاری که در چارچوب ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار شهرداری‌ها برخلاف ضوابط طرح تفصیلی به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد نیز مشخص و قابل اندازه‌گیری است و حتی قانون‌گذار نیز در نص صریح ماده ۱۷ از آن به‌عنوان فروش تراکم یاد کرده است. اما عده‌ای در مدیریت شهری دوره ششم با تغییر عبارت و عنوان یک ردیف، ظاهرا می‌خواهند فرایند قانونی‌شدن فروش تراکم را تحت‌الشعاع کلمات و عبارات قرار دهند و طوری وانمود می‌کنند که همه چیز در حد مجازش رخ می‌دهد و در این دوره از مدیریت شهری چیزی به‌عنوان مازاد تراکم وجود ندارد! البته اینکه چرا در بودجه سال ۱۴۰۱ عنوان ردیف را تغییر ندادند و آن سال تن به تداوم عنوان عوارض مازاد تراکم دادند نیز نکته‌ای شایان توجه است.

شهرفروشی شدیدتر از گذشته

عملکرد زاکانی در این مدت علاوه بر انتقادات اعضای شورای شهر و کارشناسان حوزه مدیریت شهری، با انتقادهایی از سوی همفکران سیاسی او نیز مواجه شده است. سیدمصطفی میرسلیم، نماینده مردم تهران در مجلس یازدهم و عضو تشخیص مصلحت نظام، یکی از منتقدان جدی تراکم‌فروشی زاکانی در شهرداری به شمار می‌رود. میرسلیم با انتقاد از شهردار تهران در توییتی نوشت: شهردار تهران تا کی می‌خواهد رویه شبهه‌ناک اسلافش را با نادیده‌گرفتن ضوابط شهرسازی و کسب درآمد از فروش اضافه تراکم و تثبیت خلاف با اخذ جریمه ادامه دهد و حقوق عمومی را فدای سوءتدبیر کند؟». البته انتقادهای میرسلیم به مدیریت زاکانی در شهرداری در توییتر باقی نماند و با انتشار نامه سرگشاده این عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام خطاب به زاکانی ابعاد تازه‌ای از عملکرد زاکانی را روشن کرد. در این نامه میرسلیم خطاب به زاکانی نوشته بود: «امروز پس از ۲۱ ماه، با حسرت تمام، باید به شما برادر انقلابی که امیدوار بودیم راه ناصواب اسلاف خود را در شهرداری تهران اصلاح می‌کردید، عرض کنم که خطای اصلی، یعنی شهرفروشی و عدم ساماندهی بر مبنای قواعد و معیارهای مهندسی شهرسازی، شدیدتر از گذشته ادامه یافته است. در همین مدت در حدود ۴۰۰ مورد پرونده جدید به کمیسیون ماده ۵ ارجاع شده تا با زیر پا گذاشتن ضوابط مصوب شورای عالی، پروانه‌هایی صادر شود شامل تغییر کاربری و تراکم‌فروشی و بلندمرتبه‌سازی و... بدون مراعات شرایطی که برای آن تغییرات طرح تفصیلی در مواد ۴۷ تا ۵۰ آیین‌نامه اجرائی قانون تأسیس شورای عالی بر آنها تأکید شده و حتی در مواردی تخلف آشکار رخ داده و جناب‌عالی بر آن سرپوش نهاده یا بر آن تخلف صحه گذاشته‌اید و استدلال‌های کارشناسی را نادیده گرفته و حتی برخی از اعضای کمیسیون ماده ۵ را تحقیر کرده یا دیگر به جلسه دعوت نفرموده‌اید!». میرسلیم در بخش‌هایی از این نامه با اشاره به تخلف‌هایی نظیر صدور پروانه ساختمان ۳۰ طبقه بر روی گسل، این اقدامات را نابخشودنی دانست.

اعداد و ارقام لایحه تفریغ بودجه سال ۱۴۰۱ شهرداری تهران خبر از تأمین مالی ۱۵ هزار و ۴۳۷ میلیارد تومانی خزانه شهرداری از محل عوارض مازاد تراکم در این سال می‌دهند، رقمی که در نوع خود یک رکوردشکنی محسوب می‌شود و بالاترین میزان منابع تحصیل شده توسط شهرداری تهران از محل عوارض مازاد تراکم از سال ۱۳۹۰ تاکنون به شمار می‌رود.

در مدیریت شهری دوره ششم وابستگی خزانه شهر به منابع ناپایدار حاصل از عوارض مازاد تراکم نسبت به آخرین سال دوره مدیریت شهری پنجم ۸ درصد افزایش پیدا کرده داده است. ادعاهای نفروختن تراکم تناسبی با این رشد ۸ درصدی ندارد

نگاهی به منابع حاصل از عوارض مازاد تراکم بر اساس گزارش تفریغ بودجه شهرداری تهران

سال	درآمد کسب شده از محل عوارض مازاد تراکم
۱۳۹۰	۲هزار و ۶۳۴ میلیارد تومان
۱۳۹۱	۳هزار و ۶۴۳ میلیارد تومان
۱۳۹۲	۳هزار و ۷۹۶ میلیارد تومان
۱۳۹۳	۳هزار و ۵۵۳ میلیارد تومان
۱۳۹۴	۳هزار و ۴۷۷میلیارد تومان
۱۳۹۵	۳هزار و ۹۵ میلیارد تومان
۱۳۹۶	۳هزار و ۲۳۰ میلیارد تومان
۱۳۹۷	۳هزار و ۵۴۸ میلیارد تومان
۱۳۹۸	۴هزار و ۶۸۶ میلیارد تومان
۱۳۹۹	۴هزار و ۳۱۸ میلیارد تومان
۱۴۰۰	۶هزار و ۱۶ میلیارد تومان
۱۴۰۱	۱۵هزار و ۴۳۷ میلیارد تومان

رشد ۸ درصدی سهم تراکم در تامین مالی شهرداری