

۷- سازمان اجرایی طرح و الزامات پشتیبان

تمامی فرآیند طراحی شهری یک پروژه در شرایطی معتبر و کاراست که از ابتدا تا انتهای آن و در تمامی مراحل، تحقق پذیری اش مدنظر باشد. لذا تحقق پذیری و ضرورت توجه به آن امری است که دوشادوش تمامی مراحل فرآیند حرکت می کند. در حقیقت اگر به هر دلیل و در هر مرحله ای تحقق پذیری فرآیند با مشکل مواجه شود، کل طرح تحت تاثیر قرار می گیرد.

طرحی در مقیاس و اندازه محدود بازارآهن با دیدگاهی بلند مدت که توسط بخش شهرداری منطقه ۱۸ تهران و مالکین واحدهای تجاری مستقر در مجتمع با جذب سرمایه گذاران خصوصی داخلی سرمایه گذاری و اجرا می شود نیازمند سازمان اجرایی منسجمی است که بررسی همه جانبه و اقدامات سنجیده برای پاسخگویی به راهبری، تهیه، تصویب، بررسی و کارشناسی، نظارت و کنترل، پیگیری مسایل قانونی و حقوقی و هماهنگی لازم با نهادها و سازمان های ذیربط را داشته باشد. بدینوسیله ترسیم واقعی و عملیاتی از طرح توسعه و ساماندهی بازارآهن تهران محقق می گردد. بررسی امکانات مالی، اداری و حقوقی سازمان ها، هماهنگی بین آنها، همخوانی با طرح های موازی و بالادست و وجود محمل قانونی و اجرایی برای تحقق پذیری طرح ضروری بنظر می رسد.

در اولین قدم تشکیل هسته ای اولیه با مسئولیت ویژه جهت ساماندهی به این تشکیلات ضمن ضروری بودن بخشی از آن قابل ترسیم از ابتدا و بخشی ضرورتا در ضمن حرکت باید چاره اندیشی شده و قالب های لازم آن تدارک دیده شود. به نظر می رسد در ساماندهی تشکیلات و تخصص های لازم، تشکیل بخشهای زیر برای برخورد با حوزه های عملیاتی این روند ضروری است.

نهاد تصویب کننده طرح - از آنجایی که تصمیم گیری و سیاستگذاری در مقیاس کلان طرح با توجه به امکانات مالی و توسط کارفرما از بخش دولتی و همکاری بخش های خصوصی اداره می گردد، انجام امور زیر توسط کارفرما و یا نهادی تحت نظارت مستقیم وی با اختیارات ویژه انجام می گیرد.

- مدیریت عالی طرح ها و برنامه ها
- تصویب تصمیمات، سیاستگذاری ها، روش ها و طرح ها
- تصویب برنامه مالی و هدایت راهکارهای تامین منابع مالی
- پشتیبانی عوامل و تشکیلات طرح توسعه در معرفی و پیگیری امور و هماهنگی های لازم در سطح مدیریت طرح یا دیگر ارگان های ذیربط



دفتر مجری طرح و توسعه و ساماندهی - با توجه به وسعت موضوع و نیاز به مدیریت و هدایت طرح های متنوع و پیگیری سیاست ها و تامین بستر تحقق پذیری طرح ها و هدایت دستگاه های اجرایی و غیره، به نهادی به عنوان دفتر توسعه با مدیریتی خبره و در طراز عالی اجرایی و فنی نیازمند خواهیم بود و وظایف این نهاد با امکان در اختیارگیری تخصص ها و مجموعه های مورد نیاز در فعالیت های کلی زیر قابل توضیح است:

- تنظیم، پیشنهاد و پیگیری سیاست ها و اجرای تصمیمات مصوب
- مدیریت اجرایی طرح ها و برنامه ها در رابطه با متخصصین، مهندسین مشاور و پیمانکاران
- هدایت کنترل طرح ها در طول زمان کار
- مهندسین مشاور و پیمانکاران و نیروهای متخصصین منتخب
- عقد قراردادهای لازم و تعیین چارچوب ها و سیاست های مورد نظر
- بررسی و کارشناسی پیشنهادات و امور اجرایی از طریق بازوهای تخصصی و مشورتی
- تنظیم و تدقیق موارد جهت اخذ مصوب های لازم با دیگر نهادهای اداری و شهری ذیربط
- تایید برنامه های مالی و صدور مجوز پرداخت ها و اخذ مصوبه های لازم از نهاد تصویب کننده
- حضور مستمر و اطلاع رسانی و هماهنگی در جلسات مدیریتی توسعه و نهاد تصویب کننده طرح

با توجه به اهمیت ساماندهی محدوده بازار آهن که اهداف اصلی

- تامین فضاهای مورد نیاز باراندازی، بارگیری، انبار و پارکینگ
- تغییر تدریجی نقش واحدهای تجاری بازار به بخش اداری و فروش
- پاکسازی و پالایش وضعیت کنونی از دیوی آهن آلات
- اصلاح وضعیت دسترسی وسایل نقلیه سنگین به بازار آهن و محدود نمودن دروازه های ورودی و خروجی بازار آهن

را برعهده دارد با توجه به اهمیت موضوعات طراحی و برنامه ریزی اعم از مطالعات، برنامه ریزی فضایی و کالبدی، فضایی، تحلیل، طراحی یک نیاز مبرم و تخصصی برای هماهنگی دفتر مجری طرح و توسعه و ساماندهی دیده می شود تا با قدرت اجرایی بالا و نظارت مستقیم با هماهنگی مشاور، کارفرما و کاربران و ذینفعان محدوده، مسئولیت امر طراحی و برنامه ریزی و نظارت بر اجرای طرح ها را به عهده گیرد. چارچوب اصلی و موارد اصلی فعالیت های این نهاد در بخش های زیر جای می گیرند:



- تهیه برنامه و طرح در بخش های مورد نیاز
- تهیه شرح خدمات لازم برای طرح ساماندهی و پاکسازی محدوده
- ارائه پیشنهادهای فنی و اجرایی و انجام مقایسه های کیفی لازم
- تهیه طرح شهری و ارائه پیشنهاد در مقیاس فضاهای شهری
- تهیه برنامه های فضایی و ریز برنامه های فضایی طرح های تامین فضاهای مورد نیاز
- هدایت و کنترل طرح ها و انجام هماهنگی های فنی با دیگر مراجع و تخصص های ذیربط
- ارائه برآوردهای مالی طرح ها
- نظارت بر طرح های اجرایی در سطح عالی و کارگاهی
- معرفی مهندسين مشاور تخصصی و پیمانکاران در زمینه عملیات اجرایی طرح ها جهت انتخاب نهایی و تایید به نهاد مجری

دفتر مشترک شهرداری و صنف آهن فروشان - در این نهاد همکاری تنگاتنگ بین شهرداری منطقه ۱۸ و هیئت امناء و صنف آهن فروشان برای ایجاد نظم و ساماندهی در محدوده بازار آهن بسیار ضروری بنظر می رسد. به همین منظور ایجاد نهاد شهرداری و صنف آهن فروشان می تواند برای این طرح به عنوان یک گزینه بررسی شود. پیشنهاد یک نهاد مشترک با نمایندگان شهرداری منطقه و نمایندگان آهن فروشان یکی از نکات مثبت ساماندهی طرح بازار آهن بنظر می رسد. کمیته مشترک کارشناسی از سوی شهرداری و صنف آهن فروشان با هدایت مهندسين مشاور طرح و اجرای کارشناسی طرح را به عهده خواهد گرفت. کلیه تصمیمات اتخاذ شده و مصوبات این شورا، برای همه لازم الاجرا بوده و در تحقق پذیری طرح تاثیر گذار خواهد بود.

دفتر شهرداری آهن فروشان - از سوی دیگر این مشاور گزینه تعریف و ایجاد یک ناحیه شهرداری به عنوان شهرداری بازار آهن جدای از چهار ناحیه شهرداری موجود در منطقه ۱۸ را دارد که ضمن ضرورت و اهمیت خاص محدوده بازار آهن برای ایجاد چنین بخشی در پیشبرد روند ساماندهی بازار آهن نقش بسزایی خواهد داشت. تشکیل ستاد هماهنگی، متشکل از کارشناسان و مجریان شهرداری با تاکید و پشتیبانی از سوی هیئت امناء و صنف آهن فروشان درباره حل و فصل مسائل و اجرای تصمیمات اتخاذ شده به توافق رسیده و ضمانت اجرایی خود را بدست می آورند و از بوروکراسی موجود در مراحل کاری به شدت کاسته خواهد شد.



نهادهای پشتیبانی - جهت پشتیبانی و حمایت از پیشبرد طرح و اقدامات ضروری است بخش های حقوقی و مالی و اداری نیز به نوعی در هماهنگی و ارائه خدمات به دفتر طرح توسعه باشند که هر بخش به تناسب در انجام موارد زیر همکاری های لازم را عملی خواهد نمود:

- انجام محاسبات و پرداخت های مالی
- انجام هماهنگی ها و کمک های اداری از طریق سازمان اداری
- انجام بررسی ها و ارائه توصیه ها و کمک در تنظیم اسناد حقوقی و پیگیری امور در مراجع لازم

گروه های اجرایی - روشن است که گروه های اجرایی با قابلیت های مختلف و متفاوت از تدارکاتی و خدماتی تافنی و ساختمانی در مقاطع مختلف مورد نیاز طرح خواهند بود که زیر نظر دفتر طرح و توسعه و سازمان مشاور بکار گرفته می شوند.

همانطور که اشاره شد از همان ابتدا گروه ها و نهادهای وابسته به طرح باید شناسایی شوند و در تمام مراحل در رابطه متقابل حرفه ای با گروه طراح و کارفرما بوده، در هر مرحله موارد مربوط به خود را کارشناسی کنند. به این ترتیب هم طراح حدود و میزان توانایی ها و امکانات نهادها را می شناسند و هم آنها در جریان طرح بوده و پیش زمینه های ذهنی و اجرایی آن را در طول این مدت بدست می آورند. در این مرحله باید بر اساس طرح و ضوابط آن، میزان و نقش هر کدام از نهادها براین تحقق پذیری طرح، در ارتباط با موضوع های ذیل مشخص شود:

- در ارتباط با مسایل مالی و اعتباری
- در ارتباط با مسایل حقوقی (مالکیت، نحوه اجرا و کنترل، حمایت های قانونی و پشتوانه اجرای طرح)
- در ارتباط با مسایل اجتماعی و مردمی
- در ارتباط با نظارت بر اجرای صحیح طرح
- در ارتباط با مدیریت پروژه
- در ارتباط با امکان تغییر در طرح و مواجهه با ضرورت ها



۷-۱- مرحله بندی اجرایی طرح ها و الویت بندی پروژه ها در سطح کل اراضی بازار آهن در سطح حوزه میانی و خرد

پروژه های طراحی شهری و طراحی فضاهای شهری، طرح هایی هستند که در ایران سابقه طولانی ندارند و هنوز هیچ مرجع قانونی خاصی نیز برای تحقق پذیری آنها معین نشده است. کمیسیون ماده پنج به بررسی کمی طرح ها می پردازد و مرجعی برای مرحله بندی اجرایی طرح بر اساس وظایف قانونی خود عمل نموده و از آنجا که هیچ مسئولیتی در ایجاد هماهنگی میان طرح های موازی ندارد فقط کلیات طرح ها را بصورت تک تک بررسی و تصمیم گیری می کند. به همین خاطر شهرداری ها به عنوان مهمترین کارفرمایان و مجریان پروژه های طراحی شهری، مطالعه و طراحی فضاهای شهری را به عهده گرفته و در اکثر موارد با اتکاء به قدرت اجرایی خود، سعی در تحقق پذیری آن دارند. لذا با توجه به نارسایی های فوق و نبود چشم اندازی نزدیک در تثبیت قانونی جایگاه طراحی شهری و طراحی فضای شهری در طرح ها و برنامه های شهری، هماهنگی و همکاری عملی نیروهای دست اندرکار طرح و اجرا ضروری است. بخصوص برای پروژه با اهمیت ساماندهی بازار آهن، مشارکت شهرداری و صنف آهن فروشان و سایر واحدهای تجاری از ضروریات اجرایی شدن طرح می باشد.

نحوه اولویت بندی اجرای طرح ساماندهی بازار آهن

در زمینه تعیین اولویت اجرای طرح ها عوامل زیر مدنظر قرار گرفته اند:

- سودمندی پروژه (امکان پذیری) و برخورداری از توجیه اقتصادی مناسب.
- اهمیت ضرورت اجرای پروژه با توجه به مشکلات حاصل از تأخیر در اجرای آن.
- تأثیر اجرای پروژه در توسعه و بهبود کیفی کالبدی- اقتصادی و اجتماعی منطقه.
- مخاطره آمیز بودن عدم اجرا یا تأخیر در اجرای پروژه.
- آمادگی سرمایه گذاران و وجود انگیزه مشارکت مردمی در اجرای پروژه.

مطابق با طرح تفصیلی منطقه ۱۸ طرح موضعی اجرایی سعیدآباد و طرح ساماندهی بازار آهن با مبانی توجیه طرح، مقیاس، شیوه تامین منابع مالی، عامل اجرا یا دستگاه اجرایی و مرجع تصویب بصورت زیر در طرح تفصیلی منطقه ۱۸ تاکید گردیده است:

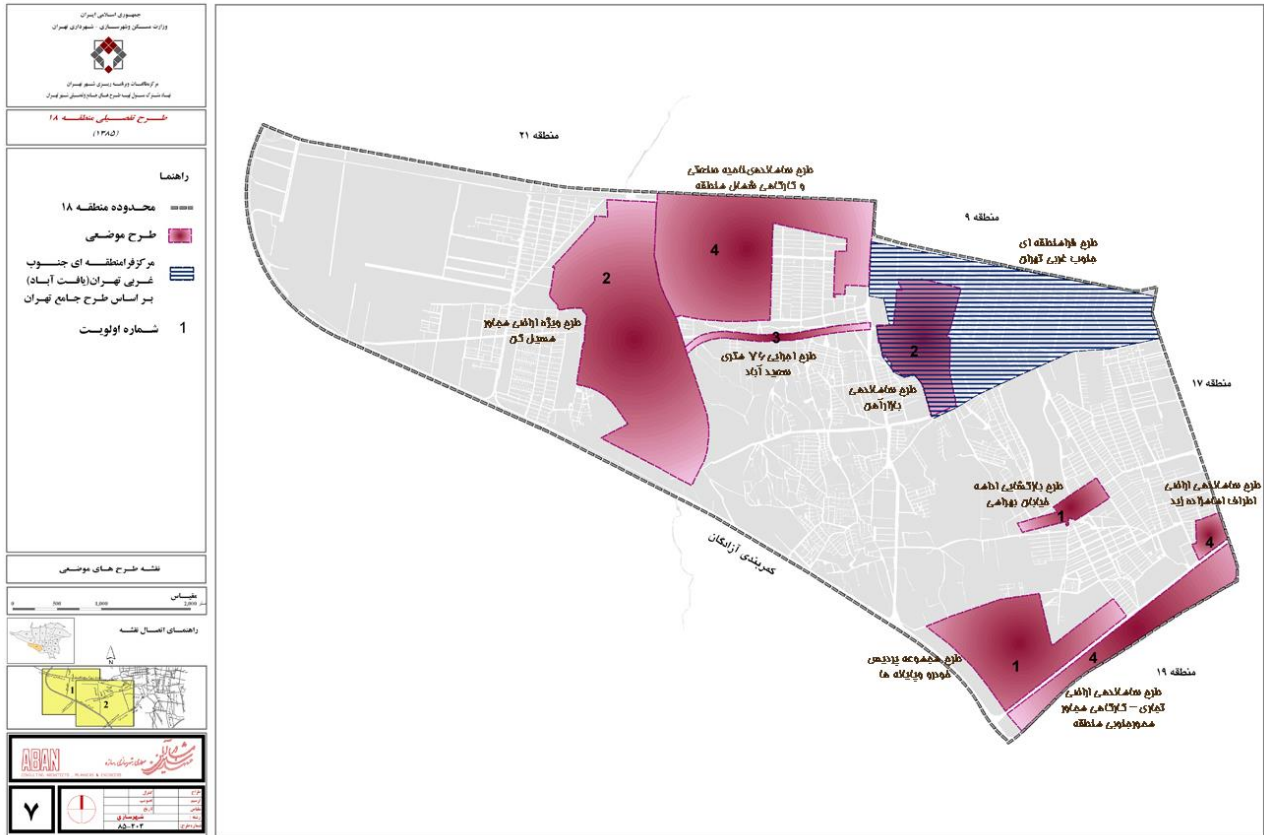


شناسنامه طرح موضعی اجرایی ۷۶ متری سعیدآباد	
مبانی توجیه طرح	۱- ایجاد دسترسی مناسب و مستقل برای عبور وسایل نقلیه سنگین و تخلیه و بارگیری بازار آهن جهت جلوگیری از ورود این گونه وسایل نقلیه سنگین در سایر شبکه های ارتباطی منطقه ۲- ایجاد ارزش افزوده بوسیله اختصاص بخشی از لبه جنوبی این محور به کاربری تجاری خدماتی و انتفاعی در مالکیت شهرداری منطقه ۳- برقراری ارتباط مناطق شمالی منطقه ۱۸ از طریق این شبکه با آزادراه ساوه.
مقیاس	مقیاس عملکردی منطقه ای
شیوه تامین منابع مالی	جذب سرمایه گذاران خصوصی داخلی و همچنین بخش دولتی با ارائه تسهیلات، و شهرداری تهران
عامل اجرا یا دستگاه اجرایی	شهرداری ذیربط منطقه
مرجع تصویب	کمیسیون ماده ۵

شناسنامه طرح موضعی ساماندهی بازار آهن	
مبانی توجیه طرح	۱- ضرورت انسجام بخشی به فعالیت تجاری و ساماندهی کاربری های مرتبط با مجموعه بازار آهن ۲- رفع مشکلات جانبی که از حیث تردد وسایل نقلیه سنگین به بازار آهن و آلودگی های ناشی از آن برای پهنه های مجاور ایجاد شده است. ۳- ایجاد سیمای مناسب برای مجموعه تجاری بازار آهن و رفع مشکل همجواری با بافت مسکونی شهرک امام خمینی واقع در غرب آن.
مقیاس	مقیاس عملکردی منطقه ای
شیوه تامین منابع مالی	مشارکت شهرداری و مالکین واحدهای تجاری مستقر در مجتمع
عامل اجرا یا دستگاه اجرایی	شهرداری ذیربط منطقه
مرجع تصویب	کمیسیون ماده ۵



نقشه شماره ۷-۱- طرح های موضعی منطقه ۱۸



در ریز خلاصه اقدامات و پروژه های محرک توسعه به همراه مدت زمان شروع طرح و واحد مربوطه در شهرداری برای توسعه به تفصیل آمده است.



جدول ۷-۱- عنوان پروژه ها و اقدامات توسعه

ردیف	عنوان پروژه/اقدام	نوع اقدام	معاونت مربوطه	ملاحظات
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ آزادسازی زمین برای ایجاد پارکینگ عمومی ▪ آزادسازی زمین برای پارکینگ و بارانداز ▪ آرام سازی ترافیک در تقاطع ها ▪ احداث زیرگذرها ▪ جداسازی مسیرهای سواره و پیاده ▪ پیاده راه سازی 	کوتاه مدت	ترافیک	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ آزادسازی زمین های فضای سبز ▪ ساماندهی پارک های موجود ▪ ساماندهی جوی های آب ▪ رنگ آمیزی و ساماندهی جداول ▪ همسان سازی روشنایی ها ▪ بهبود شرایط عبور و مرور 	میان مدت	زیباسازی و پارکها/امور شهری	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ آزادسازی زمین برای زیرگذرها ▪ تجهیزات و تاسیسات معابر ▪ ساماندهی کفسازی ▪ احداث و تجهیز پل های عابر ▪ آزادسازی معابر ▪ حذف الحاقات از نماها ▪ آزادسازی زمین برای تجهیزات و تاسیسات شهری ▪ آزاد سازی زمین برای معابر جدید ▪ تجهیز مبلمان شهری 	کوتاه مدت	فنی و عمرانی	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تدقیق پلاک های ثبتی ▪ آزادسازی زمین برای توسعه پروژه ای پیشنهادی ▪ تهیه طرح عناصر نشانه ای و دروازه ای 	میان مدت	شهرسازی	

۷-۲- محاسبات تراز مالی و فیزیکی طرح

یک پروژه سرمایه گذاری بایستی از دیدگاه وسیع محیط اقتصادی و اجتماعی نیز تحت بررسی قرار گیرد. این مسئله در قالب ارزیابی اقتصادی پروژه ها می گنجد که توضیح مفصل آن از حوصله این بحث خارج است و تنها به مختصری بحث بسنده می شود. دو دلیل، مفید بودن وارد کردن ملاحظات اجتماعی و اقتصادی در تصمیمات و مطالعات امکان سنجی پروژه ها را توجیه می نماید. اول اینکه، محیط اقتصادی و پیشرفتهای آتی آن می تواند اثرات مشخصی بر توانایی مالی یک پروژه داشته باشد، از جمله سیاست های توزیع درآمد و پیش بینی های محیطی، مبادلات بین المللی و غیره. دوم اینکه گاهی موفقیت یک پروژه به دلیل برخی موارد موجود در مسائل اقتصادی - اجتماعی، دست نیافتنی است.



۷-۲-۱- ارزیابی اقتصادی

در بحث مطالعات ارزیابی اقتصادی با توجه به انواع دسته بندی پروژه های نوسازی در قالب نوسازی معابر- پارکینگ و بارانداز و ساختمان ها در ساماندهی بازار آهن دوره های ساخت براساس افق بلندمدت- میان مدت و کوتاه مدت برای هر پروژه مشخص گردیده است. سپس با توجه به فراوانی و تعداد پروژه ها ارزیابی اقتصادی در مورد ه پروژه صورت گرفته است.

جدول ۷-۲- محاسبات ارزیابی اقتصادی پروژه های نوسازی معابر

ارزیابی اقتصادی	نوسازی معابر		دوره ساخت بنا
	مساحت	تعداد	
۲۰۰۶۹۱۰۰	۱۴۸۶۶	۳	در دوره اول از سال ۹۳ تا آخر سال ۹۷
۱۲۵۵۶۸۰۰	۱۳۹۵۲	۲	دوره دوم از سال ۹۸ تا آخر سال ۱۴۰۲
۱۱۳۸۹۵۰	۲۵۰۳۱	۱	دوره سوم سالهای ۱۴۰۳-۱۴۰۴

جدول ۷-۳- محاسبات ارزیابی اقتصادی نوسازی پروژه های بارانداز و پارکینگ

ارزیابی اقتصادی	نوسازی پارکینگ و بار و انداز		دوره ساخت بنا
	مساحت	تعداد	
۲۲۵۱۸۹۷۹۰۰	۷۱۴۸۶۶	۹	در دوره اول از سال ۹۳ تا آخر سال ۹۷
۶۰۳۳۳۲۸۰۰	۴۳۰۹۵۲	۴	دوره دوم از سال ۹۸ تا آخر سال ۱۴۰۲
۱۵۰۵۲۱۷۰۰	۲۱۵۰۳۱	۲	دوره سوم سالهای ۱۴۰۳-۱۴۰۴



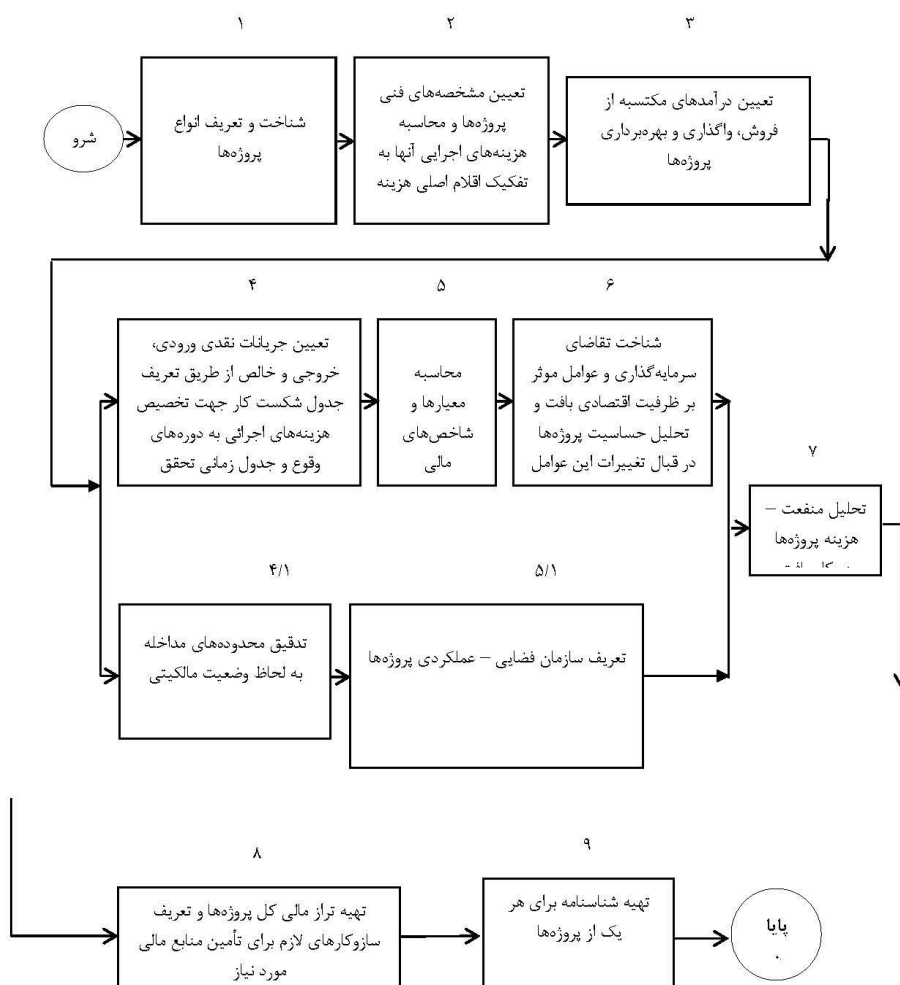
جدول ۷-۴- محاسبات ارزیابی اقتصادی نوسازی ساختمان های تجاری

ارزیابی اقتصادی	نوسازی ساختمان های جدید		دوره ساخت بنا
	مساحت	تعداد	
ارزش اقتصادی			
۱۳۸۵۴۵۵۰۵۰	۱۴۸۶۶۰۹	۲۷	در دوره اول از سال ۹۳ تا آخر سال ۹۷
۳۹۰۶۶۸۸۸۰۰	۱۳۹۵۲۴۶	۸	دوره دوم از سال ۹۸ تا آخر سال ۱۴۰۲
۱۴۳۸۰۴۷۹۲۵۰	۲۵۰۳۱۳۱	۵	دوره سوم سالیهای ۱۴۰۳-۱۴۰۴



پس از این ارزیابی اقتصادی فرآیند مطالعاتی پروژه های محرک توسعه برای تحقق بصورت زیر آمده است:

نمودار ۷-۱- فرآیند مطالعاتی پروژه های محرک توسعه



۷-۲-۲- نحوه تامین و مصارف منابع

در راستای نحوه تامین و مصارف منابع تحقق طرح ساماندهی بازار آهن می توان به اقدامات کلی زیر اشاره کرد:

- ایجاد چهارچوبهای مشترک جهت ایجاد همکاری با سایر مناطق پهنه جنوبی تهران
- ایجاد عملیات زیست محیطی در محدوده و در منطقه ۱۸



- هماهنگی های لازم در خصوص ساماندهی مشاغل مزاحم در سطح منطقه با شورای محترم اسلامی شهر تهران
- کارشناسی و تعیین وضعیت موجود جهت برخورد با صنایع و مشاغل مزاحم در سطح محدوده و در خواست همکاری و تعیین راه کارهای قانونی
- هماهنگی و یکسان سازی فعالیتهای خدمات شهری در محدوده
- بررسی و کارشناسی وضعیت جمع آوری زباله ها و تمرکز بر نحوه جمع آوری و دفع شیرابه های حاصل از زباله ها و نیز شستشوی فرآوری های آهن آلات
- طراحی و نظارت بر طرح جمع آوری و هدایت آبهای سطحی
- احداث بزرگراه ۷۶ متری سعید آباد
- رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای پروژه های ابنیه
- بهسازی معابر و سرپوشیده سازی انهار
- احداث تله های زباله گیر و حوضچه های رسوبگیر
- جمع آوری و هدایت آبهای سطحی منطقه

باتوجه به مشکلات موجود در سطح منطقه ۱۸ از نظر انتقال آبهای سطحی ، طرح جمع آوری و هدایت آبهای سطحی در سطح منطقه مد نظر قرار گرفته و از عمده ترین این معضلات موجود در این خصوص می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- وجود ۳ ساختار کاملا متفاوت شامل نواحی شهری، کارخانجات و زمین های زراعی در یک منطقه که لازم است طرح آبهای سطحی دیده شود
- شیب کم منطقه در بسیاری از نواحی و در نتیجه عدم تخلیه مناسب آبهای سطحی
- ساخت و ساز در اراضی در حال توسعه که باعث افزایش ضریب رواناب می گردد.
- ساخت کانال ها و جوی ها بدون توجه به یک طرح جامع و اصول کلی.
- کافی نبودن ابعاد کانال های موجود و پس زدگی آب در معابر، ایجاد ماندآب در منطقه و نبود شبکه یکپارچه جمع آوری و هدایت آبهای سطحی.
- نبود رسوبگیر و آشغالگیر در ورودی کانال های موجود و ورود زباله به آن ،
- ورود رواناب حوزه های بالادست
- نبود تخلیه گاه مناسب در محدوده طرح،
- وجود کانال ها و نهرهای کشاورزی در سطح منطقه،



- وجود موانع مختلف در مسیر معجاری.
 - در محاسبات تراز مالی و فیزیکی طرح، پروژه ها را در قالب سه دسته نوسازی معابر، نوسازی پارکینگ و بارانداز و نوسازی ساختمان های جدید دسته بندی کرده ایم.
- جدول زیر مشخصات فنی پروژه های ساماندهی بازار آهن را ارائه می دهد. در زیر نحوه تامین مالی پروژه ها مشخص گردیده است:

جدول ۷-۵- نحوه تامین مالی عنوان پروژه ها

ردیف	عنوان پروژه	نحوه تامین مالی
۱	نوسازی-تجاری	سرمایه گذاری خصوصی-اوراق سهام
۲	پارکینگ و بارانداز	سرمایه گذاری خصوصی-شهرداری
		سرمایه گذاری خصوصی
۳	شبکه معابر و دسترسی	شهرداری

۷-۲-۳- محاسبه نقطه سر به سر

ارزیابی و تحلیل مالی از آغازترین نقطه پروژه تا پایانی ترین نقطه آن انجام می گیرد و منوط به یک مرحله خاص نخواهد بود. در حقیقت تحلیل مالی از مراحل تبیین اهداف پروژه - استراتژی های بازاریابی - منابع موجود - محل پروژه - تولیدات مورد نظر - ظرفیت تولید و تکنولوژی مربوط و مراحل بعدی همواره انجام خواهد شد و در هر نقطه از مراحل فوق که مشخص گردید انجام پروژه صلاحیت مالی و اقتصادی ندارد، با قطع کارها، پروژه متوقف می شود. در واقع نباید تحلیل مالی را در نقطه ای آغاز کرد که در صورت رد پروژه از لحاظ مالی، منابع بسیاری به هدر رفته باشد.

جنبه مهم دیگر تحلیل مالی این است که انواع تصمیم گیرندگان مالی، ارزشهای متفاوتی برای انواع معیارهای ارزیابی قائلند و آنها را به نوعی برای خود تعبیر می کنند. تحلیلگر مالی بایستی همواره هوشیار باشد تا از این نیازهای متفاوت آگاهی داشته و آنها را به موقع تامین نماید. از سوی دیگر تحلیلگر مالی بایستی خود را محدود به خواسته های سرمایه گذاران محدود کرده و بایستی حداقل اطلاعات مالی را که نیاز است به درستی و به موقع ارائه گردد، به کلیه تصمیم گیرندگان مالی ارائه نماید.

علائق گروههای دخیل در پروژه ها

دو گروه اصلی در یک پروژه از لحاظ مالی ذینفع و ذی علاقه می باشند:



- ۱- حقوق صاحبان سهام (ایجاد شده توسط سرمایه گذاران)
 - ۲- وام (تامین مالی شده از طریق موسسات تامین مالی و دیگر منابع مشابه)
- این دو گروه علائق متفاوتی در یک پروژه دارند. بعنوان مثال سهامداران بایستی منتظر اعلام سود یک پروژه بمانند و در صورت موافقت صاحبان پروژه در سود آن سهیم شوند. ولی وام دهندگان بدون توجه به سود پروژه منتظر دریافت اصل وام بهره آن هستند. از سوی دیگر سهام دارن معمولاً دارای حق رای در پروژه هستند ولی وام دهندگان گاهی محدودیت هایی در منابع مالی قرار می دهند و مواردی از این قبیل. تحلیلگر مالی با توجه به این علائق، اطلاعات مناسب را جهت تصمیم گیری در اختیار آنان خواهد گذارد.
- نکته - جهت موفقیت یک سرمایه گذاری، اهداف پروژه بایستی در راستای تامین اهداف اقتصادی و اجتماعی جامعه باشد. بعنوان مثال استفاده موثر و کارا از منابع محدود و کمیاب اقتصادی و ...

هدف از تحلیل سر به سر، تعیین نقطه تعادلی است که در آن هزینه ها با سودآوری یکسان می شود. زمانیکه هزینه ها زیر این نقطه است، شرکت در حال زیان دهی است. در حالیکه درآمد مساوی هزینه ها بوده و شرکت در نقطه سر به سر است، هیچ سود و زیانی وجود ندارد و هنگامیکه بالای نقطه سر به سر هستیم، شرکت سود می دهد.

جهت تحلیل نقطه سر به سر چند پیش فرض و شرط اساسی وجود دارد، بعنوان مثال در این تحلیل همواره سر به سر بایستی موضوع یک تحلیل حساسیت قرار بگیرد و متغیرهای متغیر و ثابت گوناگون تحت بررسی قرار گیرند. بر این اساس در نوسازی معابر و راه های احداثی زیان دهی دیده می شود و در مرحله نوسازی پارکینگ و بارانداز ها به نقطه سر به سر می رسیم و در مرحله آخر و نوسازی ساختمان های تجاری جدید به سوددهی می رسیم.



۷-۳- پیش بینی مکانیزم ها و سایر تشکیلات اجرایی مورد نیاز جهت تحقق طرح

۷-۳-۱- مکانیزم و تشکیلات اجرایی

به منظور اجرایی کردن طرح جامع و طرح تفصیلی شهر تهران و با توجه به تحول اساسی در نقشه های ملاک عمل و لزوم رایزنی های مقتضی در باب مسائل حاصله از اجرای طرحهای جدید توسعه شهری، کارگروه تطبیق، که بدین منظور تشکیل گردیده و نقش مؤثری در فرآیند تحویل اسناد طرح تفصیلی در مقیاس (۱/۲۰۰۰) داشته است، کماکان بعنوان نهادی برای اتخاذ تصمیمات لازم، فعال خواهد بود.

ترکیب اعضای این کارگروه به شرح زیر می باشد:

- قائم مقام حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (بعنوان رئیس کارگروه)

- ریاست دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) شهر تهران (بعنوان دبیر کارگروه)

- مدیر کل شهرسازی و طرحهای شهری

- دو نفر از کارشناسان یا مدیران خبره به تشخیص معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران

- مشاور مادر حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

تبصره - عنداللزوم، نماینده تام الاختیار مهندسان مشاور ذیربط مربوطه (بدون حق رأی) در کارگروه فوق عضویت خواهد داشت.

وظایف اصلی این کارگروه به شرح زیر می باشند:

تدقیق، انطباق، پایش و بررسی انواع تقاضاها و مجوزهای معطوف به احداث بنا در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با نقشه ها و احکام طرحهای فرادست (طرح جامع و تفصیلی) و ضوابط و مقررات مربوطه و نتیجه، در قالب صورتجلسات مقتضی به مناطق و سایر دوایر ذیربط ابلاغ می گردد.

به منظور نظارت بر عملکرد این کارگروه و بهبود روند و مصوبات آن، دستاوردهای این کارگروه در قالب گزارشات دوره ای (ترجیحاً در خاتمه هر فصل - هر سه ماه یکبار) به همراه مستندات مربوطه به دفتر شهردار تهران منعکس گردد.

مفاد مصوبات کارگروه یادشده پس از تأیید و امضای معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران به شهرداری های مناطق ذیربط ابلاغ و اجرای مفاد آن ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری برای کلیه مناطق و توابع شهرداری تهران الزامی خواهد بود. طبعاً کلیه موارد مغایر با طرحهای جامع و تفصیلی و سایر موارد خاصی که مطابق با قوانین و مقررات جاری نیاز به بررسی و طرح موضوع در مراجع ذیصلاح داشته باشند (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون ماده (۵) شهر تهران) کمافی السابق به تشخیص و اقدام معاون شهردار و دبیر کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد بود.



۲-۳-۷- کمیته راهبری بازار آهن

مهمترین حرکت در راستای تحقق و اجرایی کردن ساماندهی بازار آهن تشکیل کمیته راهبری بازار آهن از سوی مشاور طرح می باشد تا پلی ارتباطی بین اصناف در محدوده بازار آهن با شهرداری منطقه ۱۸ بخصوص ناحیه ۴ واقع گردد.

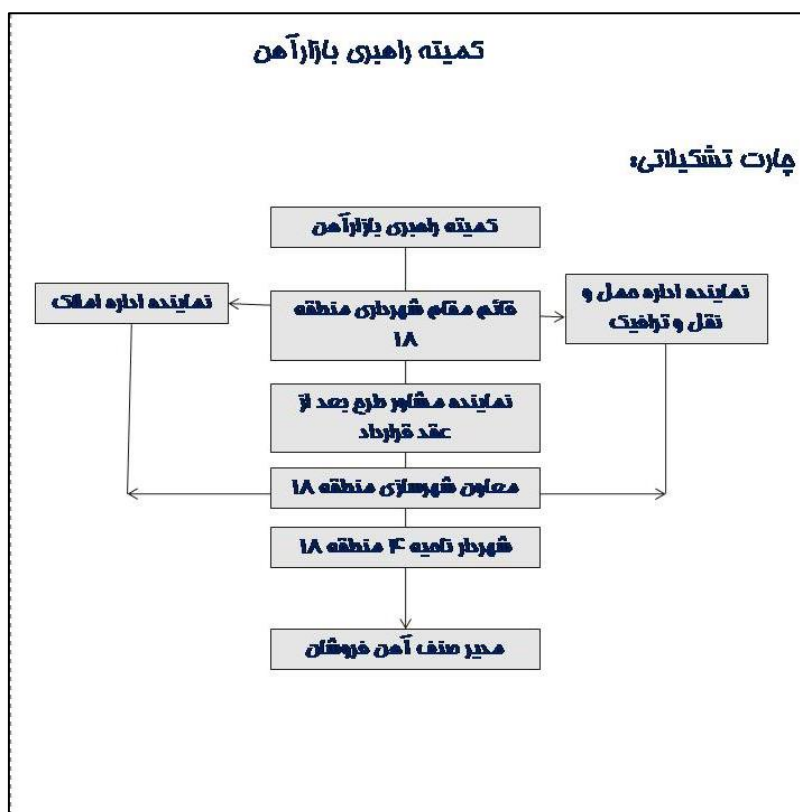
از وظایف اصلی این نهاد می توان موارد زیر را برشمرد:

- پیشنهاد لازم جهت انجام توافقات با مالکین زمین های خالی
- بررسی و پیشنهاد خدمات مورد نیاز محدوده
- توافقات ضروری با مالکین به منظور تامین معابر مورد نیاز
- پیشنهاد و بررسی حدود مالکیت واحدهای صنفی و نقشه های ثبتی
- بررسی و پیشنهاد خدمات پارکینگ، انبار، بارانداز و محل اقامت
- ارائه ضوابط و مقررات مالکیت، عملکرد، خدمات و معابر محدوده

همچنین کمیته راهبری بازار آهن می تواند با چارت تشکیلاتی از سوی مشاور و شهرداری منطقه ۱۸ با اداره های املاک، حمل و نقل و ترافیک، معاونت معماری و شهرسازی و شهرداری ناحیه ۴ زیر نظر قائم مقام شهردار منطقه ۱۸ در محدوده نقش ایفاء نماید. در زیر چارت توافقی از سوی شهرداری و مشاور بصورت زیر ارائه می گردد:

نمودار ۲-۷- چارت تشکیلاتی کمیته راهبری بازار آهن





۷-۳-۲- چگونگی الویت بندی پروژه ها

چنانچه زمان، منابع و بودجه بیشتر پروژه ها محدودیت دارند، بنابراین ضرورت دیده می شود که پروژه های مختلف طرح ساماندهی بازارآهن دارای اولویت بندی باشند تا این اطمینان حاصل شود که پروژه های مختلف به درجه اهمیت دچار تاخیر بیش از حد نگردند. گام های اولویت بندی پروژه ها به صورت زیر قابل بیان می باشند:

گام اول برای الویت بندی پروژه ها تعریف معیارهای یک طرح است، تعریف معیارهای مورد نظر طرح برای رتبه بندی یک پروژه در برابر سایر پروژه ها موثر می باشد. بهترین معیار برای رتبه بندی پروژه ها میزان تطابق آنها با استراتژی اقتصادی پروژه می باشد. میزان همخوانی هر پروژه با استراتژی اقتصادی طرح نیز خود بستگی به سایر فاکتورها مثل میزان ریسک پروژه، میزان منابع مصرفی، میزان وابستگی سایر پروژه ها به این پروژه و یا احتمال تاثیرگذاری آن بر سایر پروژه ها داشته باشد. میزان همخوانی منابع انسانی با منابع اقتصادی در هر پروژه هم می تواند به عنوان یک درجه ای از همکاری در الویت بندی پروژه ها بررسی گردد.



گام دوم برای الویت بندی پروژه ها بر معیار ارزیابی پروژه های یک طرح می باشد. با تعریف یک مجموعه مشخص از معیارها میتوان نسبت به ارزیابی پروژه ها بر اساس این معیارها اقدام نمود. لازم است که در این مرحله میزان تطابق پروژه با معیار مورد نظر را بررسی کرده و میزان اختلاف با آن را مشخص نمود. این گام از مهمترین بخش های الویت بندی طرح می باشد. زیرا این ارزیابی را دارد که پروژه ای که زمانی با معیارها تطابق داشت در نهایت اینگونه نباشد و یا پروژه ای که مهم دیده نمی شود با خیلی از معیارها تطابق داشته و رتبه بالایی در اولویت بندی بدست بیاورد.

گام سوم تعیین اولویتهای در نظر گرفته شده برای هر پروژه می باشد. براساس لیستی از پروژه های موجود برای یک طرح، میزان تطابق آنها با معیارها رتبه بندی شده اند. الویت بندی آنها این گونه صورت گرفته است که پروژه ها را به سه گروه دارای اولویت بالا- اولویت متوسط و اولویت پایین قابل بررسی می باشند در این مرحله زمان بندی لازم که برای هر پروژه در نظر گرفته می شود.

براین اساس آنچه توضیح داده شد، اولویت ها را در اجرای ساماندهی بازار آهن بصورت زیر دسته بندی نمود:

- تشکیل کمیته های راهبری و صنفی فعال در راستای مشارکت شهرداری و اصناف
- اجرای پروژه های ساماندهی معابر
- اجرای پروژه های ساماندهی پارکینگ و بارانداز
- اجرای پروژه های نوسازی ساختمان ها



