

■ هو انشاکم من الارض و استعمرکم فیها

اوست که شما را از زمین پدید آورد

و از شما خواست

تا در آن ، عمران و آبادی کنید .



ایمان و عمل

فرمایش مولای متقیان امام علی (ع):

سفارش مرا به بازرگانان و صنعتگران برسان و برای آنان خیرخواه باش و با آنان اعم از سرمایه گذاران داخلی و غیره به نیکی رفتار کنی زیرا آنان منابع اصلی منافع جامعه، مردم و کشور هستند و وسیله راحتی مردمنده گذشته از اینکه منافع بسیاری برای جامعه دارند اینان مردمی آرام و ملایم می باشند و افرادی صلح جو هستند. مسوولیت پذیری آنها از دیگران بیشتر است، زیرا خطر سرمایه گذاری را پذیرفته اند. به کار آنها چه در داخل کشور و چه در خارج از کشور رسیدگی کن.





امروز سرمایه گذاری برای کشور یک ضرورت
است. عامل مهم تشویق سرمایه گذاران خارجی به
فعالیت در ایران به این است که آنان احساس کنند
سرمایه گذاران داخلی با اطمینان و آسودگی
خاطر در محیطی امن به فعالیت مشغولند.

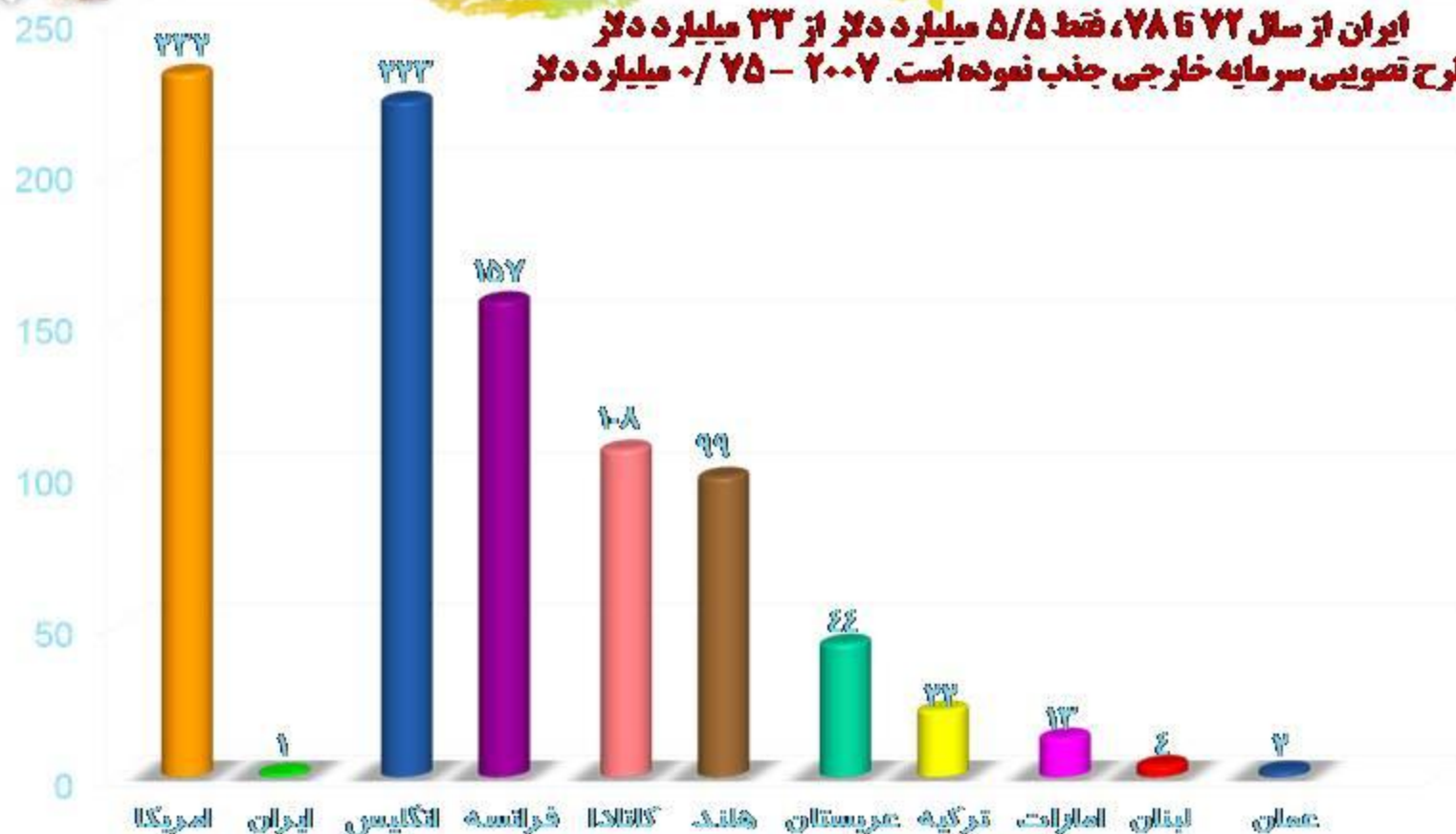
در عرصه اقتصادی باید حرکت جهشی و
مجاهدانه داشته باشیم.





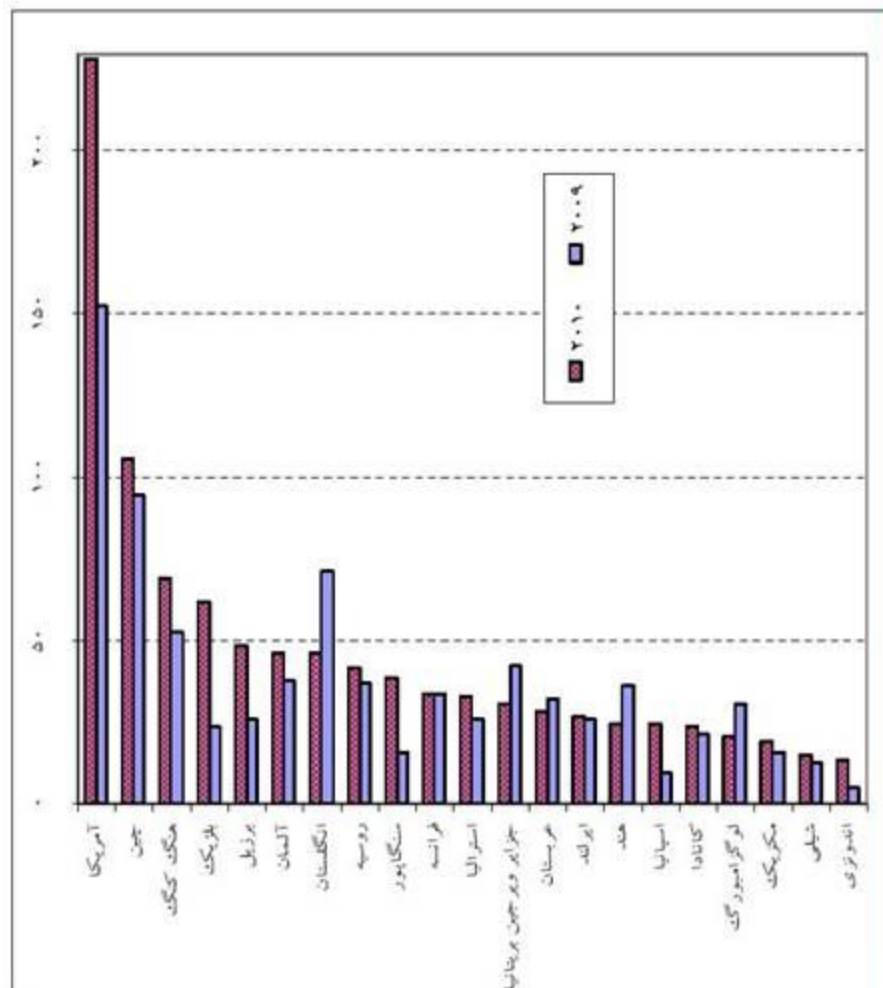
ایران در رتبه ۱۳۳ جذب سرمایه گذاری خارجی در جهان

ایران از سال ۷۸ تا ۷۲، فقط ۵/۵ میلیارد دلار از ۳۳ میلیارد دلار طرح تصویبی سرمایه خارجی جذب نموده است. ۲۰۰۷ - ۷۵ / ۰ میلیارد دلار



آمار سرمایه گذاری جهان – سال ۲۰۱۰

نمودار ۳- جریان سرمایه گذاری مستقیم خارجی در بیست کشور اصلی سرمایه پذیر در سال های ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰ (میلیارد دلار)



رتبه ایران در جهان در سرمایه گذاری خارجی :

نام کشور	ave (۲۰۰۹-۲۰۱۰)
عربستان	۱۲
گرجستان	۱۳
بحرین	۲۷
فلسطین	۳۰
امارات	۳۹
قطر	۴۵
افغانستان	۴۶
قرقیزستان	۴۶
ارمنستان	۴۶
آذربایجان	۵۵
عمان	۵۷
ترکیه	۶۳
قزاقستان	۶۷
کویت	۷۲
متوسط منطقه	۷۷
پاکستان	۷۹
مصر	۹۷
یمن	۱۰۵
اردن	۱۰۹
لبنان	۱۱۱
ایران	۱۳۰
سوریه	۱۴۴
تاجیکستان	۱۴۴
ازبکستان	۱۵۰
عراق	۱۶۶

سفری بیست دقیقه ای

به سی کشور جهان

با نگاهی به نمونه پروژه های شهری

رقابت :

- = اگر هزاران سال پیش رقابت ، بین تمدن ها بود
- = اگر صدها سال پیش رقابت ، بین کشورها بود
- = امروز ، رقابت بین شهرهاست .

برجهای دو قلوی پتروناس - کوآلامپور ۴۵۲ ارتفاع ۸۸ طبقه



برجهای شانگهای و مائو با ۴۹۲ متر ارتفاع :



برج ۱۰۱ طبقه تایپه – به ارتفاع ۵۰۹ متر :



برج خلیفہ _ دبی _ ۸۲۸ متر



برج بلند جدہ - ارتفاع ۱۰۰۰ متر



برج باکو_ آذربایجان_ ۱۰۵۰ متر



برج پدیده _ شاندیزمشهد _ ۲۲۵ متر



برج آینده دبی _ شهر عمودی _ ۲۴۰۰ متر

INTRODUCTION

Design Program

The design for the Dubai City Tower is 400 habitable stories high topped by a 400m tall antenna producing radio. Each floor is 100 stories in height, the overall height of the building (400m) (1,312 stories). We are proposing that the tower be sited along the Gulf Road where part of the building could push into the water creating a marina and a destination for cruise ships and tourism.

The overall mass of the tower is broken down into six independent buildings, three rotating clockwise and three counter-clockwise about a central core. Sixty five percent of the total building floor area is located in the first 100 stories measuring housing potential while leaving the extra of servicing a 400 story tower. At its very base sits at the foot of the tower housing a transportation center, retail, social spaces and parking. Two stories of VIP and parking decks above ground and fifteen stories of vehicle parking are located below ground. The overall tower is organized into four 100 story "neighborhoods" connected via a central transit core that generally distributes people between Sky Plaza that separates the different vertical neighborhoods.

The Sky Plaza becomes a new town center at every 100 stories filled with the character of a city offering a diversity of experiences from shopping to leisure. Furthermore, this level acts as a secondary building and transportation hub that links more metropolitan centers more typical to the design constraints of Dubai. With the vertical transit core delivers passengers between every 100 stories. From sky bus system that serves to most vertical elevators to be distributed to their offices, hotels, or homes. VIP transportation pods are also located at each of the main levels allowing for quicker and more discreet access.

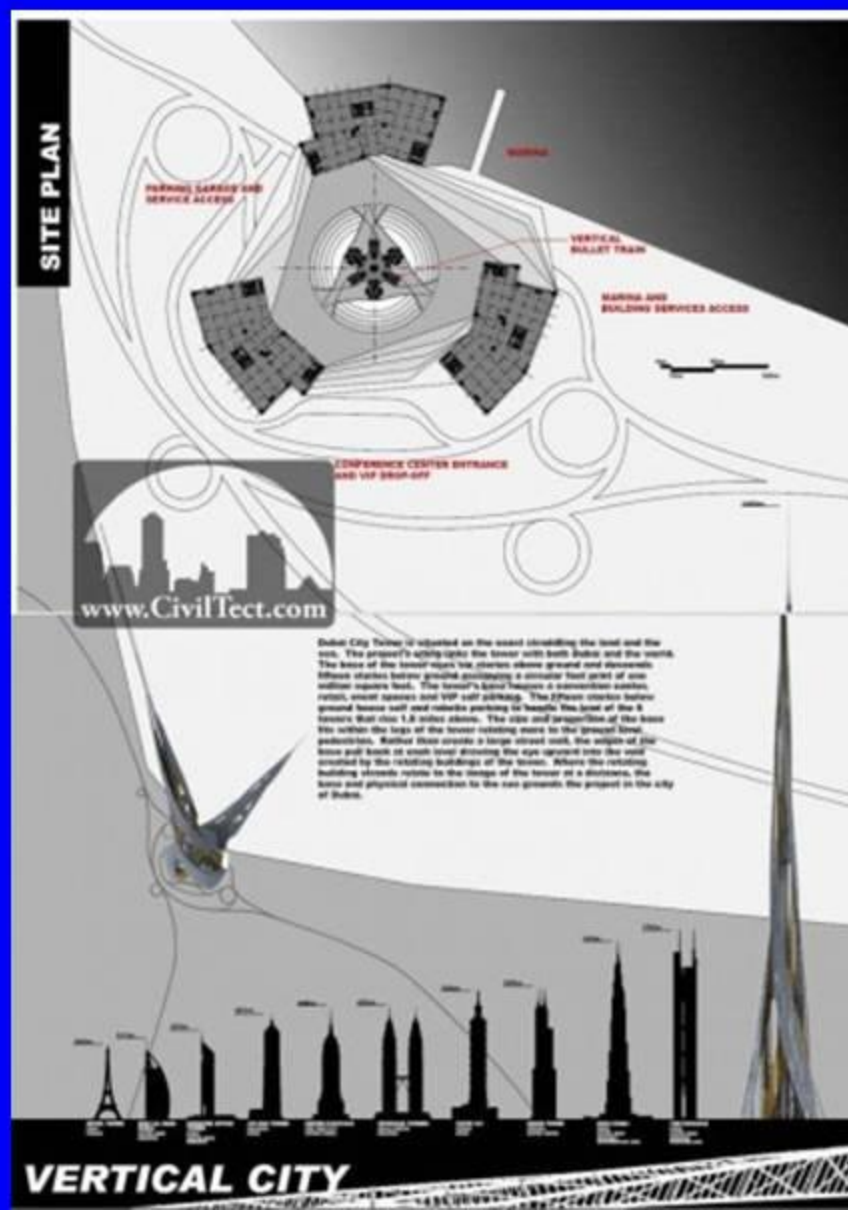
The lower levels of each sky plaza serve to separate the tower's building systems between neighborhoods. Each 100 story block serves as an independent unit with separate plumbing, electric and waste systems all linked through the central core. Rain collected water treated by natural exchange and slowly filtered by biologically grown photovoltaic cells and turbines located in the open air captured and delivered to occupants of the building. In addition, water purification and trash processing take place within this zone in a sustainable way. The primary function is a vertical park for recreation, jogging, cycling, and natural habitat. Every other 100 story block is made by other such neighborhood as well as other as possible. Most energy generated by turbines located in the upper combined with photovoltaic cells strategically controlled into the main building's core offset the tower's draw from the local power grid. Recycling efforts at each 100 story Sky Plaza and integrated desalination plants reduce the tower's impact on the surrounding infrastructure resulting in a new era of smart building design sensitive to both the building's occupants and the tower's local environment.

The Dubai City Tower pushes every edge of building design. For centuries man has pointed construction towards the heavens. The sheer scale of this project will focus the world's eye towards the city of Dubai but it will be the tower's design and image that will preserve Dubai City Tower's grandeur into the future.



VERTICAL CITY

نمودار برجهای بلند دنیا



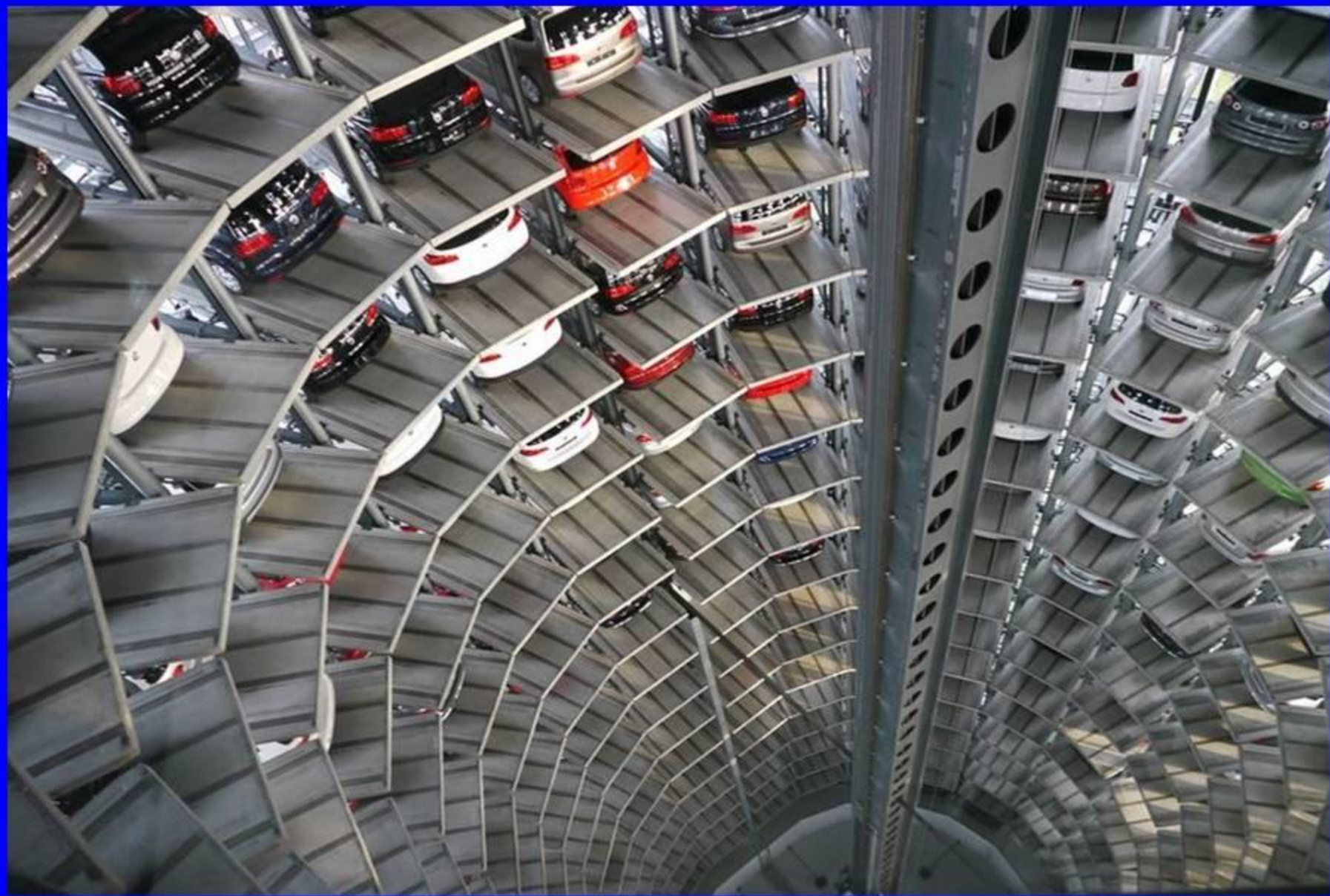
رقابت :

- = اگر هزاران سال پیش رقابت ، بین تمدن ها بود
- = اگر صدها سال پیش رقابت ، بین کشورها بود
- = امروز ، رقابت بین شهرهاست .

مروری بر:

رقابت تکنولوژیک
در شهرهای دنیا

پارکینگ مکانیزه - آلمان - ولفسبورگ :



سوئیس – تله کابین دو طبقه :





پل عابر پیاده در مالزی:



پل عابر پیاده در مالزی :



شهربازی - ترن هوایی :



شهربازی - ترن هوایی :





پارک آبی :



پارک آبی :



پارک آبی – آلمان :



بزرگترین پارک آبی دنیا - کانادا :



بزرگترین پارک آبی دنیا - کانادا - آلبرتا :



پل کابلی - فرانسه :



پل کابلی در فرانسه با ۳۴۳ متر ارتفاع:



نمایی دیگر از پل کابلی فرانسه ارتفاع ۳۴۳ متر :



پل به ارتفاع ۶ متر در یکی از کلانشهرهای ایران :



دوبی - سال ۱۹۸۰ میلادی



دوبی - ۳۳ سال پیش - حدود ۱۳۵۹ شمسی:



دبی - سال ۱۹۹۰ میلادی (۲۳ سال پیش):



بدون شرح - دوبي :



دوبی - سال ۲۰۱۳ :



نمایی از دبی امروز :





سالن اسکی دبی :



پیست اسکی دوبی :



آکواریم دبی :



نمایی از دبی :



نمایی از دبی امروز:



دوبی امروز :



نمونه شهر بازی در دوی :



دوبی امروز :



دوبی امروز :



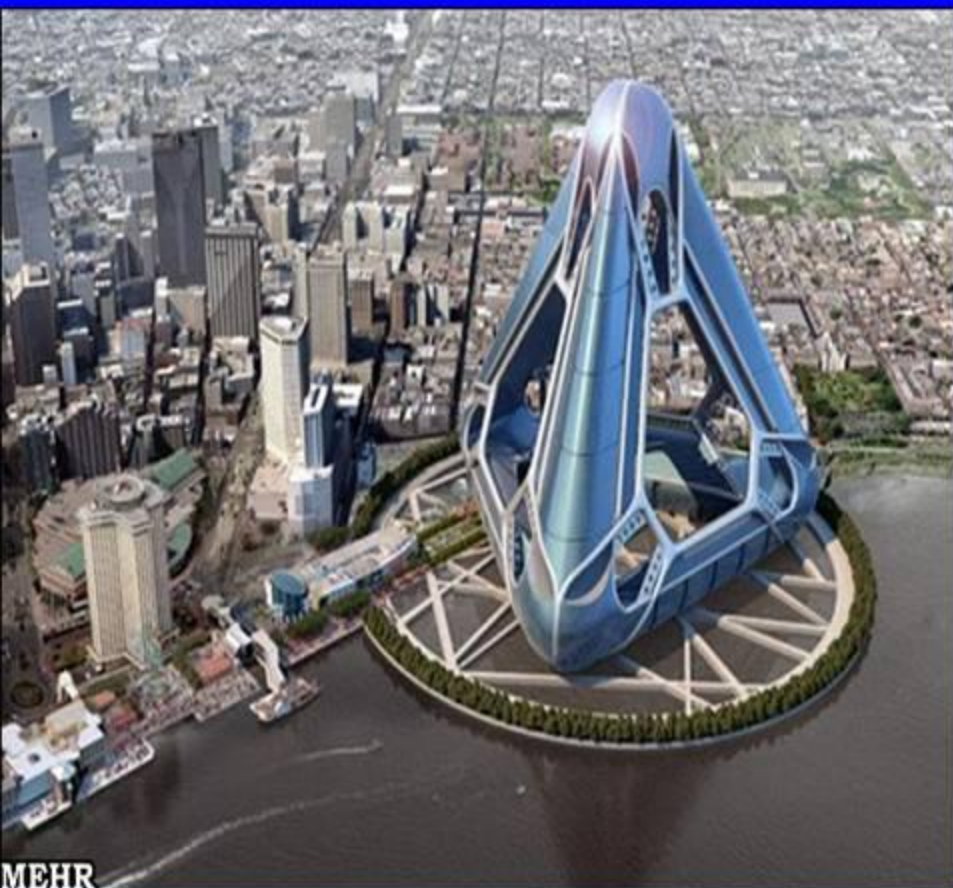
متروی دوی - ۵۶ کیلومتر - ۴۹ ماه-عرض خیابان ۲۰۰ متر



طرح های جدید در دوی - جزیره تفریحی با هزینه دو میلیارد
دلار - شامل بزرگترین چرخ فلک جهان با ارتفاع ۲۱۰ متر:



طرح‌هایی از دبی فردا :





کشور باهاما با ۳۵۰ هزار نفر جمعیت نزدیک فلوریدا



پارک آبی باهاما:



پارک آبی - تنه ریف - اسپانیا :



ترکیه - سواحل مدیترانه - شهر توریستی آنتالیا



ترکیه - ساحل آنتالیا



©TurkeyTravelPlanner.com



استانبول- پارک مینیا تورک





پارک آبی - ترکیه



آكواريوم تونلى - استانبول



آكواريوم تونلى استانبول



سنگاپور - پارک آبی هوایی روی سه برج مرتفع :



پارک آبی هوایی – سنگاپور:



پارک گل هلند :



پارک گل هلند :



پارک گل هلند :



پارک گل هلند - بزرگترین صادر کننده گل در جهان :



پارک گل هلند :



کره جنوبی - شهر هوشمند سونگدو :



رستوران روباتیک - چین :



طرح جدید در چین برای اتوبوسهای نسل آینده :



چین- طولانی ترین پل جهان ۴۲.۵ کیلومتر طول بر روی دریا:



چین- تقاطع غیر همسطح همان پل بر روی دریا



MEHR

تقاطع غیر همسطح پنج طبقه در شانگهای چین :



افغانستان دیروز



افغانستان امروز



نمایی از فرودگاه افغانستان



<http://hyosofzay.blogfa.com/>

خطوط هوایی آریانا - افغانستان



اینجا کجاست؟





نمونه مرکز تجاری در کابل :



افغانستان سرفراز بار صلح و دوستی <http://hyosofzay.blogja.com/>

عراق – سلیمانیه – پانزده سال پیش (سلیمانیه دیروز):



سليمانيه امروز:



سليمانيه امروز:



سليمانيه :



عراق - سلیمانیه :



سليمانيه فردا :



تایلند - پاتایا - هتل ۴۲۱۹ اتاقه:



ایالات متحده - لاس وگاس - بزرگترین مرکز تفریحی جهان:



لاس و گاس – هتل ۷۳۷۲ اتاقه :



روسیه - مسکو - هتل ۷۵۰۰ اتاقه :



دومین آکواریوم تونلی بزرگ جهان در ژاپن :



آڪواريوم ٿاڀن:



ایالات متحده - بزرگترین آکواریوم :



نمای داخلی آکواریوم آمریکا :



نمای داخلی آکواریوم تونلی در آمریکا



آمریکا - اقامت شبانه در زیر دریا :



اقامت شبانه در بزرگترین آکواریوم تونلی جهان - آمریکا:



ایالات متحده - طرح یاتا :



آمریکا و روسیه (طرح اولین شهر فضایی در مریخ):



شهر فضایی



اقتصاد های برتر جهان در سال ۲۰۳۰ و ۲۰۵۰

رتبه	کشور	درصد رشد به نسبت متوسط سالیانه تولید ناخالص داخلی	تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۰۹ به دلار	تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۳۰ به دلار	تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۵۰ به دلار
1	چین	5.6	3335	21479	46265
2	ایالات متحده آمریکا	2.7	12949	22258	38646
3	هند	5.9	1065	5328	15384
4	ژاپن	1.1	4467	5786	6216
5	برزیل	4.1	1011	2440	6020
6	مکزیک	4.3	866	2397	5709
7	انگلستان	2.1	2320	3597	4997
8	آلمان	1.4	2833	3593	4535
9	فرانسه	2.1	2203	3323	4528
10	روسیه	3.3	869	2487	4297
11	ترکیه	4.4	509	1437	3536
12	کانادا	2.6	1171	2083	3154
13	اندونزی	4.8	354	1073	2975
14	کره جنوبی	2.5	945	2122	2812
15	ایتالیا	1.3	1732	2197	2580
16	عربستان سعودی	4.8	348	896	2419
17	استرالیا	2.9	787	1501	2257
18	آفریقای جنوبی	4.3	271	791	1919
19	آرژانتین	4.1	223	527	1267

در سند چشم انداز بیست ساله ایران از ۱۳۸۴ تا ۱۴۰۴ پیش بینی شده که:

"ایران کشوری است توسعه یافته با جایگاه اول اقتصادی، علمی و فناوری در سطح منطقه با هویت اسلامی و انقلابی، الهام بخش در جهان اسلام با تعامل سازنده و موثر در روابط بین الملل".

منظور از سطح منطقه در اینجا کشورهای ذیل است:

- ۱- ایران، ۲- قزاقستان، ۳- عربستان، ۴- پاکستان، ۵- ترکیه، ۶- افغانستان، ۷- یمن، ۸- ترکمنستان، ۹- ازبکستان، ۱۰- عراق، ۱۱- عمان، ۱۲- قرقیزستان، ۱۳- سوریه، ۱۴- تاجیکستان، ۱۵- اردن، ۱۶- آذربایجان، ۱۷- امارات متحده عربی، ۱۸- گرجستان، ۱۹- ارمنستان، ۲۰- فلسطین اشغالی، ۲۱- کویت، ۲۲- قطر، ۲۳- لبنان، ۲۴- بحرین

برنامه های رقبای اصلی ایران در منطقه:

برنامه کشور عربستان برای سال
۲۰۲۵:

یکی از کشور های پیشرفته دنیا
برترین کشور منطقه
۱۵۰۰ میلیارد دلار تولید ملی

برنامه های رقبای اصلی ایران در منطقه:

برنامه کشور ترکیه برای سال
۲۰۲۳:

یکی از ده قدرت برتر جهان
برترین کشور منطقه
۲۰۰۰ میلیارد دلار تولید ملی

چگونگی تامین ۲۰۰۰ میلیارد دلار در ایران :

- ۱- درآمد حاصله از واگذاریهای اصل ۴۴
 - حدود ۱۰۰ میلیارد دلار
- ۲- درآمد فروش نفت با فرض شرایط و قیمت مناسب
 - حدود ۶۰۰ میلیارد دلار
- -----
- جمعاً میشود ۷۰۰ میلیارد دلار
- میزان کسری ۱۳۰۰ میلیارد دلار

چگونه میتوانیم به اهداف برنامه برسیم؟

الف) هدایت منابع داخلی از اقتصاد سوداگری به اقتصاد تولید محور

یعنی سرمایه گذاری **داخلی**

حدود ۵۰۰ میلیارد دلار

ب) جبران کسری منابع درآمدی از منابع خارجی

یعنی سرمایه گذاری **خارجی** در کشور

حدود ۸۰۰ میلیارد دلار



طبقه بندی سرمایه ها از حیث دست یابی



عصر مدیریت شهرها:

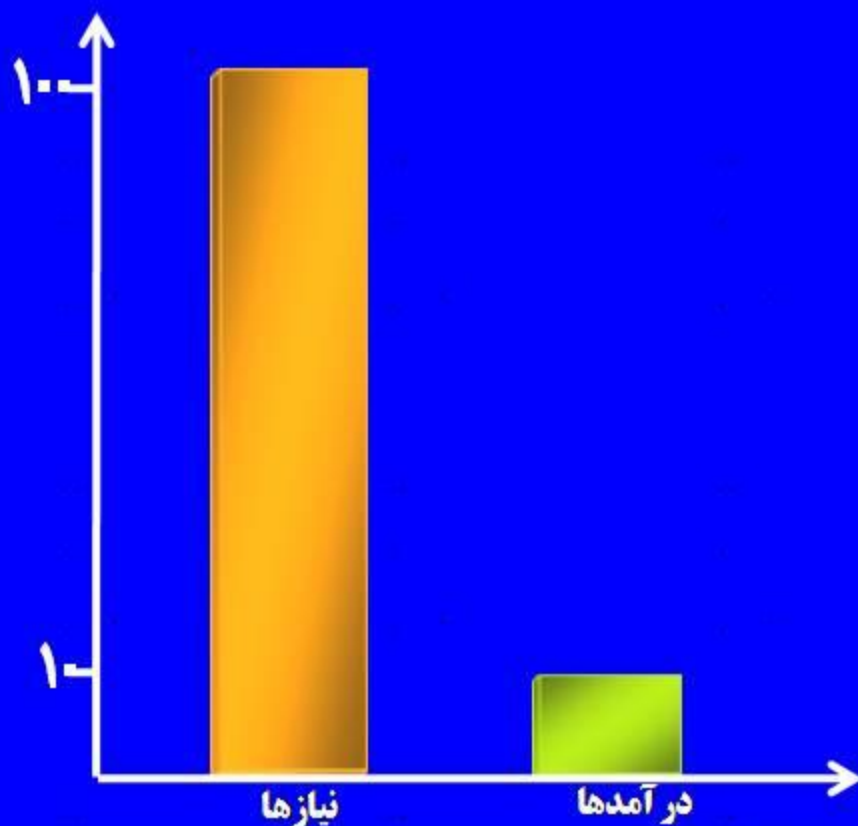
عصر

مدیریت شهرها بر مبنای عوارض
محلی به اتمام رسیده است و نسخه آن

منسوخ شده است

عصر حاضر، عصر مدیریت شهرها
با روش های نوین تامین مالی می باشد.

نمودار نیازها و درآمدها:



طبق آخرین بررسی در شهرداری های ایران به طور متوسط مابین نیازهای شهرها و درآمدهای شهرداری ها، اختلاف ده برابری وجود دارد. و این اختلاف هر ساله تکرار و شکاف عظیمی به نام «عدم توسعه یافتگی» شهرهای ایران را سبب می شود. و این شکاف با سیستم سرمایه گذاری مشارکتی قابل ترمیم است.



انتظارات سرمایه گذار

«سرمایه گذار، سرمایه دارد ولی آنچه بیش از سرمایه برایش مهم است
تکریم و احترام است. بر اساس جدول نیازهای مازلو»

تکریم

الف

«سودآور بودن پروژه در قیاس با پروژه های سایر بخش های اقتصادی»

سود

ب

«ظنی تشریفات اداری در کوتاه ترین بازه زمانی»

تسریع

ج

استانداردسازی
روش ها

ام فرم ها و مراحل پروژه کاری به صورت استاندارد تعریف شوند و در اولین جلسه به
سرمایه گذار ارائه شوند»

د



چاره کار چیست؟

۱. مطالعه تجربیات سایرین (شهرداری های موفق)

۲. استقرار سیستم های علمی و تخصصی در زمینه

خروجی دو مورد فوق

خروج از انزوای مالی
ورود شهرداری ها به اقتصاد (بازگشت به منابع)
مالی خارج از شهرداری





تصاویر

بیابان



اقیانوس





انواع تأمین مالی در شیوه نوین





انواع روش های سرمایه گذاری مشارکتی

۶. B.O.O.T به شرط واگذاری قسمتی از پروژه

۷. B.L.T (ساخت - اجاره - واگذاری)

۸. F.D.I (سرمایه گذاری مستقیم خارجی)

۹. مشارکت مدنی

۱۰. سهام در پروژه

۱۱. تهاثر یا پایاپای

۱۲. روشهای ترکیبی

۱. روش B.O.T (ساخت - بهره برداری - انتقال)

(Building- Operator-Transfer)

۲. روش B.O.T به شرط اموال منقول

۳. روش B.O.O (ساخت - بهره برداری - مالکیت)

۴. روش B.O.O به شرط واگذاری قسمتی از پروژه

۵. B.O.O.T (ساخت، بهره برداری،

مالکیت، تحویل)

جریان سرمایه در جغرافیای بین الملل:



تسهیلات اعطایی به سرمایه ها در کشورهای مختلف جهان

ایران	هنگ کنگ	چین	ترکیه	امارات	آمریکا
?	اقامت	اقامت	اقامت	اقامت	اقامت
?	وام ۳٪	وام ۳٪	وام ۳٪	وام ۳٪	وام ۳٪ با بهره
?	تضمین	تضمین	تضمین	تضمین	تضمین
?	تسریع	تسریع	تسریع	تسریع	تسریع
?	تکریم	تکریم	تکریم	تکریم	تکریم
	.	.	.	.	.
	.	.	.	.	.
	.	.	.	.	.

جریان سرمایه در اقتصاد ایران:



تسهیلات اعطایی به سرمایه ها در بخش های مختلف اقتصادی کشور

بروزة های شهری	گردشگری	معادن	خدمات	صنعت	کشاورزی
؟	وام ۱۰۰٪	وام ۱۰۰٪	وام ۱۰۰٪	وام ۱۰۰٪	وام ۱۰۰٪
؟	—	جایزه صادرات	جایزه صادرات	جایزه صادرات	جایزه صادرات
؟	—	—	—	بیمه محصول	بیمه محصول
؟	سود ۵۰٪	سود ۹۰٪	سود ۱۰۰٪	سود ۹۰٪	سود ۸۰٪
؟	.	.	.	.	.
	.	.	.	.	.
	.	.	.	.	.

زیرساخت های لازم برای ایجاد سیستم سرمایه گذاری در کلانشهرها:

۱ - زیر ساخت قانون و مقررات ■

۲ - زیر ساخت تشکیلاتی ■

۳ - زیر ساخت فرهنگی موضوع ■

۴ - فرآیندهای شفاف و مصوب ■

چالش اصلی : نگرشها

۱- نگرش سنتی ■

۲- نگرش نوین ■

ارتباطات موثر سیستم سرمایه گذاری:

- نماینده ولی فقیه
- نمایندگان مجلس
- استانداری
- فرمانداری
- اطلاعات
- بازرسی
- دادستانی
- دادگستری
- نیروی انتظامی و بسیج و سپاه
- سایر ادارات و نهادها
- اقشار مختلف مردم و گروهها
- ستاد سرمایه گذاری استان
- کمیسیون ماده ۵
- سرمایه گذاران بومی
- سرمایه گذاران داخلی
- سرمایه گذاران مقیم خارج
- سرمایه گذاران خارجی
- اعضای شورای اسلامی
- مدیران و کارکنان شهرداری
- سازمان سرمایه گذاری

تجربه تبریز: میثاق نامه حمایت از سرمایه گذاری

بسمه تعالی

میثاق نامه توسعه همه جانبه آذربایجان شرقی

به منظور بهره‌برداری از زیرساخت‌های فراهم شده و توسعه و گسترش فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در استان آذربایجان شرقی و دستیابی کشور و استان به جایگاه و سهم شایسته از تولید و صادرات در افق سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران و با اتکام از منویات گرانقدر مقام معظم رهبری در ابلاغ سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساسی به نمایندگی از قوای سه‌گانه و رهبری، تصمیم و عزم راسخ توأم با شناخت و هماهنگی برای رفع موانع و حمایت کامل و همه‌جانبه از سرمایه‌گذاری و توسعه فعالیت‌های تولیدی و خدماتی فعالان بخش خصوصی و تعاونی اعم از داخلی و خارجی و حرالت از حقوق قانونی آنان اعلام می‌داریم.

کلیه مدیران و کارکنان دستگاه‌های اجرایی، قضایی، انتظامی و امنیتی، خدماتی و حمایتی مصمم‌اند تمام تلاش خود را همگام و همسو در حمایت و پشتیبانی، اصلاح و تسریع روند اجرایی سرمایه‌گذاری در اقصی نقاط استان آذربایجان شرقی به کار گیرند.

امید است با بهره‌گیری از سرمایه‌های کوچک و بزرگ و ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل استان، عمران و رونق هر چه بیشتر ایجاد و موجبات سعادت و سربلندی مردم شریف آذربایجان شرقی فراهم گردد.

محسن مجتهد شستری

نماینده ولی فقیه در آذربایجان شرقی

و امام جمعه تبریز

احمد علی‌رضا بیگی

استاندار آذربایجان شرقی

نماینده عالی قوه مجریه

مالک اژدر نوری

رئیس کل دادگستری آذربایجان شرقی

نماینده عالی قوه قضاییه

مسعود یزدانکیان

رئیس مجمع نمایندگان آذربایجان شرقی

نماینده عالی قوه شورای اسلامی

تجربه تبریز:

- ۱- اولین شیوه نامه سرمایه گذاری در سال ۱۳۸۵
- ۲- اختیارات مالی به شهردار و هیئت عالی سرمایه گذاری
- ۳- همایش های دوسالانه بین المللی سرمایه گذاری
- ۴- سیاست های بازار یابی و بازار گرمی
- ۵- همایش های خارج از کشور
- ۶- رمز موفقیت:
- تکریم سرمایه گذار
- سود سرشار به سرمایه گذار
- وحدت و همدلی درون سازمانی و تعامل برون سازمانی

عملکرد تبریز:

- شش سال فعالیت سیستم سرمایه گذاری
 - -انعقاد ۱۷۲ قرارداد سرمایه گذاری مشارکتی
 - به ارزش ۶۵ تریلیون ریال
 - - بطور متوسط هر سال یک هزار میلیارد تومان
 - - پنج برابر بودجه عمرانی کل استان آذربایجانشرقی
 - - تاثیرات آتی این پروژه ها
-
- ۶۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

نمای تعدادی از پروژه های سرمایه گذاری تبریز:

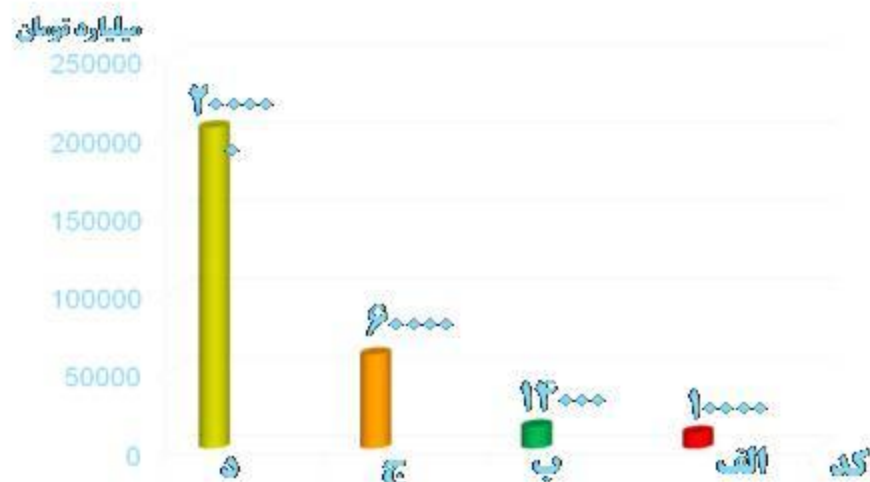
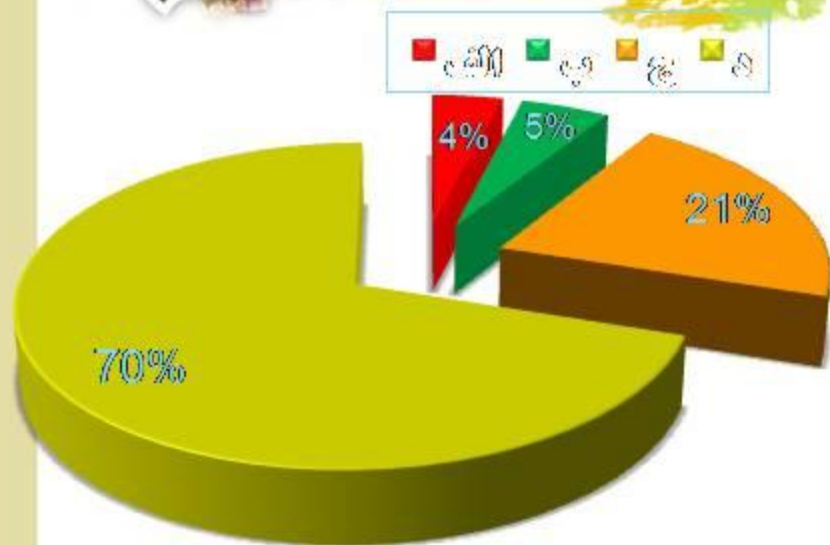


تبریز شهر آرزوها

عملکرد کلانشهرها:

- ۴۰۰ قرارداد
- دویست تریلیون ریال

عملکرد شهرداری های فعال کشور در حوزه سرمایه گذاری مشارکتی در سال ۱۳۹۰ به تفکیک نوع عملکرد



کد	عنوان	مبلغ (میلیارد تومان)	درصد
الف	قراردادهای منعقد شده	10,000	4%
ب	پروژه های در حال قرارداد	14,000	5%
ج	فرصت های تدوین شده	60,000	21%
د	پتانسیل های شناسایی شده	200,000	70%
مجموع		284,000	100%

و اما شیراز :

■ سوال اول : متولی توسعه شیراز چیست؟

و اما شیراز :

- سوال دوم : منظور از شهرداری شیراز کیست؟

و اما شیراز :

■ سوال سوم :

■ آیا کارکنان شهرداری شیراز خودشان توسعه یافته اند؟



■ توسعه در خلا اتفاق نمی افتد ■

■ توسعه را نیروی انسانی توسعه یافته

■ رقم میزنند.

و اما شیراز :

■ سوال چهارم:

■

■ برای توسعه ی متولیان توسعه چه باید کرد؟

■ از شورای اسلامی شهر چه می‌خواهیم؟

■ - وحدت و همدلی

■ - تدوین و تصویب شیوه نامه و فرآیندهای جدید

■ - عملکرد ملی در تغییر سیستم شهرداریهای کشور و ایجاد ساختارهای اقتصادی و بازرگانی در شهرداریهای کشور

■ - فرهنگ سازی موضوع توسعه شیراز و ایجاد اتمسفر مثبت

■ - برنامه های متعدد برای پاسداشت سرمایه گذاران موجود

■ - تعاملات برون سازمانی موضوع

■ - پرهیز از گرفتار شدن در منجلاب روزمرگی

■ - اعطای اختیارات و نظارت هوشمندانه

■ - بسط و توسعه تفکر “ جهان شهر شیراز با تاثیر بین المللی ”

■ از شهردار چه می‌خواهیم؟

- - تعامل و همدلی با شورای اسلامی شهر
- - تعامل و ارتباطات موثر درون و برون سازمانی
- - اختصاص وقت کافی برای موضوع سرمایه گذاری
- - تفویض اختیارات و نظارت هوشمندانه
- - بهبود مستمر سیستم سرمایه گذاری
- - انرژی مثبت و پی گیری مستمر
- - توسعه نیروی انسانی و گسترش وفاداری به سازمان
- - همایش های تخصصی داخلی و بین المللی
- - ایجاد ارتباطات و همکاریهای بین المللی

■ از سازمان سرمایه گذاری شهرداری چه می‌خواهیم؟

■ عشق به کار

جهانشهر شیراز :

- باید ده میلیون نفر در ایران را تحت پوشش قرار دهد

- باید چند استان را تحت پوشش قرار دهد -

- باید در منطقه بین المللی در حلقه اول سی میلیون نفر را تحت مرکزیت خود در آورد

- باید در سطح جهان حد اقل مرکزیت دویست میلیون نفر را تصاحب نماید.

-

و اینها محقق نمیشود مگر با:

۳- علم -

۲- ایمان

۱- وحدت و همدلی

■ پرسش و پاسخ

جدول خط تولید پروژه های مشارکتی:

تشریح اصلی	مشارکتی فردی	شرح
	مطالعات جامع	پیکیری انجام مطالعات جامع و راهبردی برای شهر با محوریت سرمایه گذاری
	مطالعات موردی	مطالعه آخرین دستاوردهای تکنولوژی جهان برای هر یک از نیازهای شهری و اخذ اطلاعات مربوطه و اعمال آن در پروژه ها
	شناسایی و احصاء فرصتها	شناسایی و احصاء فرصتهای سرمایه گذاری شهر اعم از املاک و فرصتها و راه اندازی سیستم مستمر آن در مناطق و سازمانها
	تهیه بسته مشارکتی	تهیه و تدوین و تنظیم بسته مشارکتی برای هر یک از فرصتها (فنی - شهرسازی - مالی - مالکیت - مجوزها)
	آورده ها و سهم شرکت ها	پیکیری ارزیابی آورده های طرفین - فرمولاسیون مشارکت برای هر پروژه - تعیین سهم شرکت طرفین (درصد پایه)
	اخذ مجوزهای لازم و مجوز فراخوان	اخذ موافقت برای هر بسته مشارکتی از مراجع ذیصلاح منطقه یا هیئت مدیره - کمیته فنی - هیئت عالی - ماده پنج
	استعلامات لازم	استعلامهای لازم در صورت نیاز برای پروژه ها مثل: استعلامهای ترافیکی و ...

جدول خط تولید پروژه های مشارکتی:

مشاوران اصلی	مشاورین فرعی	شرح
(۱۶) پارادایز پارس	اقدام تبلیغاتی	تهیه کاتالوگ - CD قیزر - فیلم و سایر اقدام تبلیغاتی و نمایشگاهی برای بسته های مشارکتی به زبانهای مختلف
	قرارداد بازاریابی	بیکیری عقد قرارداد با شرکت های معتبر جهت بازاریابی فرصتهای سرمایه گذاری شهرداری
	تبلیغات محیطی و رسانه ای	انجام تبلیغات محیطی در سطح شهر و رسانه های مطبوعاتی، ملی و خارجی برای معرفی عملکرد و معرفی فرصتها
	وب سایت	راه اندازی وب سایت با آخرین متد و بازاریابی فرصتها و معرفی پروژه ها به شکل گسترده به زبانهای مختلف
	نمایشگاهها - همایش ها - دیدارها	حضور کارآمد در نمایشگاهها - همایش ها و بازدیدهای داخلی و خارجی به منظور بازاریابی فرصتها
	اخبار	تهیه و انعکاس اخبار سرمایه گذاری شامل روند اجرایی پروژه ها - مراسم ها - دیدارها - عملکرد - برنامه ها و -
	گزارشات ماهانه و ششماهه و سالانه	تهیه آثار توصیفی ماهانه ، فصلی و سالانه مربوط به پروژه های سرمایه گذاری

جدول خط تولید پروژه های مشارکتی:

شرح اصلی	مشارکتی خصوصی	شرح
	بانک اطلاعات سرمایه گذاران	تهیه و تدوین و به روز رسانی بانک اطلاعات سرمایه گذاران داخلی و خارجی با گرایش پروژه های شهری
	مجوز فراخوان	دریافت بسته مشارکتی دارای مجوز فراخوان (با اخذ مجوز فراخوان) برای هر یک از بسته های مشارکتی
	استاد فراخوان	تهیه اسناد فراخوان و فرم های مربوطه مطابق اسلوب مقرر و معمول
	انتشار فراخوان و اطلاع رسانی عمومی آن	انتشار فراخوان و اطلاع رسانی آن به اعضای بانک اطلاعات سرمایه گذاران و مسئولین شهرداری و سایر ادارات مرتبط
	تحویل و اخذ مدارک	برقراری تعهدات لازم جهت تحویل و اخذ مدارک فراخوان و کنترل آنها و ارائه گزارش به مدیریت
	بازگشایی پاکات و تعیین برنده	ارجاع مدارک به کمیته فنی و بازگشایی پاکات و تهیه صورت جلسات مربوطه و تعیین برنده
	اخذ مصوبه برای برنده فراخوان	اخذ مصوبه و تأییدیه هیئت عالی سرمایه گذاری و انتخاب قطعی قریب برنده و ارجاع پرونده به حقوقی جهت قرارداد

جدول خط تولید پروژه های مشارکتی:

شرح	مشارکتین شرعی	مشارکتین اصلی
دریافت پرونده فراخوان شده و تکمیل نواقض آن	تکمیل پرونده	قرارداد (۱۶)
برقراری ارتباط با کمیته حقوقی کلتشورها جهت دستیابی به آخرین مباحث حقوقی شهرها و	کمیته حقوقی کلتشورها	
در صورت لزوم اخذ مصوبه کمیسیون بودجه شورا و شورای شهر و فرمانداری با تقدیم لایحه مربوطه	اخذ مجوز شورا	
تهیه و تعیین متن قرارداد مشارکتی	متن قرارداد	
کسب نظرات طرفین (منطقه یا سازمان مربوطه و طرف مشارکت) برای مذاکره قرارداد	کسب نظرات طرفین	
تعلیم نهایی قرارداد و به اعضاء رساندن و ابلاغ آن	اعضا و ابلاغ قرارداد	
نظارت بر اخذ ضمانت های پیش بینی شده در قرارداد و سایر تعهدات مالی و حقوقی	نظارت بر اخذ ضمانت نامه ها	
کنترل مشارک در پرونده اعم از مالکیت - اساسنامه - حق اعضا - سایل حقوقی طرفین	کنترل ملکی و حقوقی	
بررسی مواج و چالشی های پیش روی پروژه های مشارکتی و ارائه راهکار اجرایی از مد نظر مقررات	بررسی مواج و چالشی های حقوقی	

جدول خط تولید پروژه های مشارکتی:

شرح	مشارکت فرعی	مشارکت اصلی
پیگیری مستمر روند اداری پروژه و روند اجرایی پروژه	پیگیری	مشارکت و پیگیری (۵)
نظارت فنی بر تحویل زمین - شروع عطاءات اجرایی - تطبیق نقشه جات - عطاءات اجرایی و برنامه زمانی	نظارت فنی	
نظارت بر بهره برداری و نحوه وصول سهم شرکت شهرداری	نظارت مالی و بهره برداری	
شناسایی موانع و چالش های پیش روی پروژه های مشارکتی از منظر ساختار اداری و روند اجرایی و ارائه راهکار	شناسایی موانع و چالش های اجرایی	

عناصر سه گانه مشارکت :

عناصر سه گانه مشارکت در تمام روشهای مشارکت:

۱- محل اجرای پروژه

۲- مجوزهای لازم

۳- ساخت یا اجراء

نحوه ارزیابی عناصر مشارکت:



فرمولاسیون مشارکت مدنی:

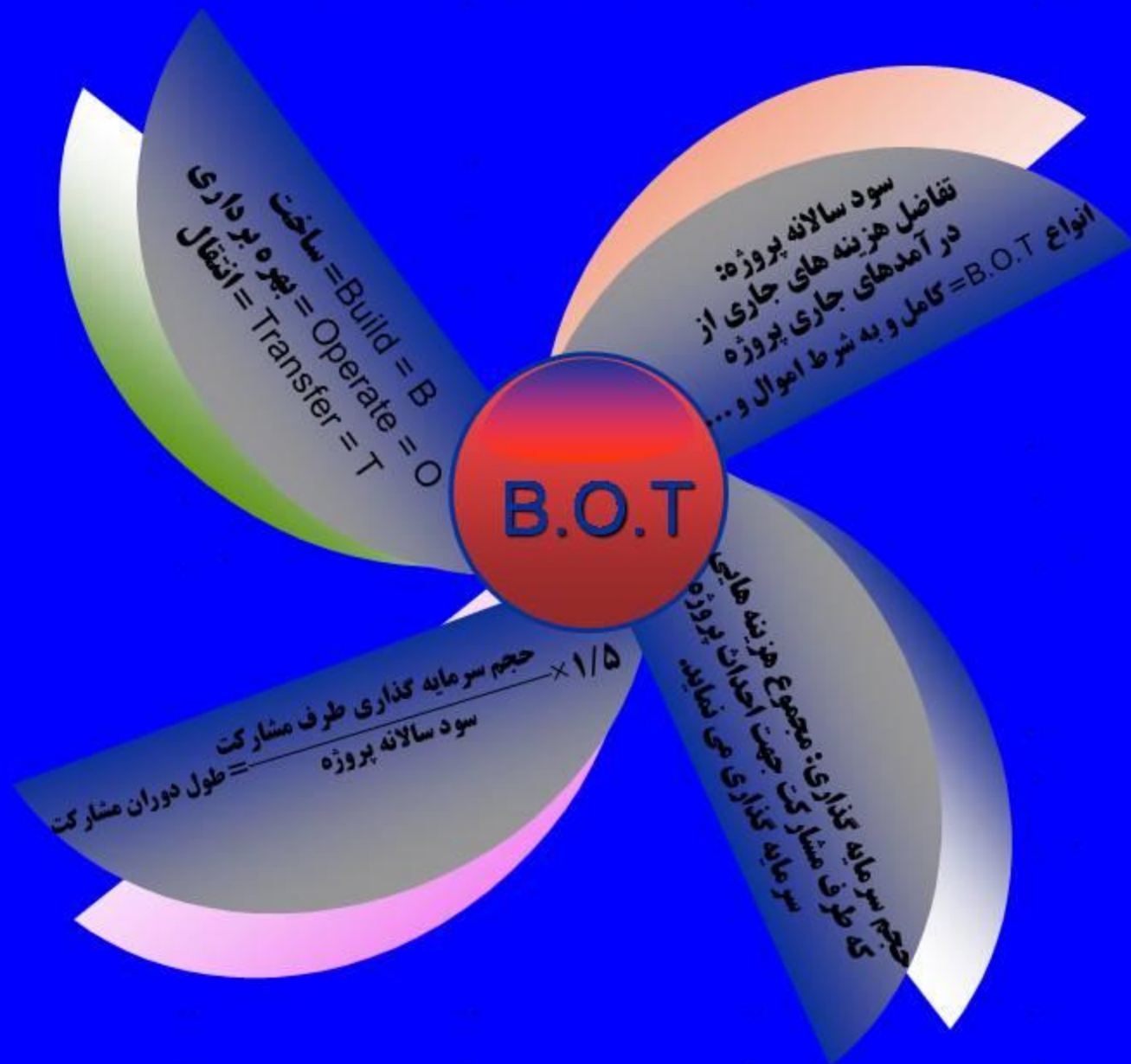
$$\text{سهم شرکت شهر داری} = \frac{100 \times \text{آورده شهر داری}}{\text{مجموع آورده طرفین}}$$



— در شرایط عادی هر شریک معادل آورده خویش، سهم شرکت خواهد داشت.
— به ازای کاربری های عمومی، شهر داری از سهم خویش به شریک واگذار خواهد نمود.
— به ازای توجیه اقتصادی طرح طرفین از سهم خویش به دیگری واگذار خواهد نمود.



فرمولاسیون روش B.O.T:



شهر تبریز :



اولین پروژه سرمایه گذاری شهر تبریز :



مدرن ترین پروژه سرمایه گذاری تبریز (در حال احداث) :



پروژه لاله پارک ، تبریز :



مٽل قو- سلمان شهر :



مجتمع خلیج فارس شیراز - افتخار شهرهای ایران :



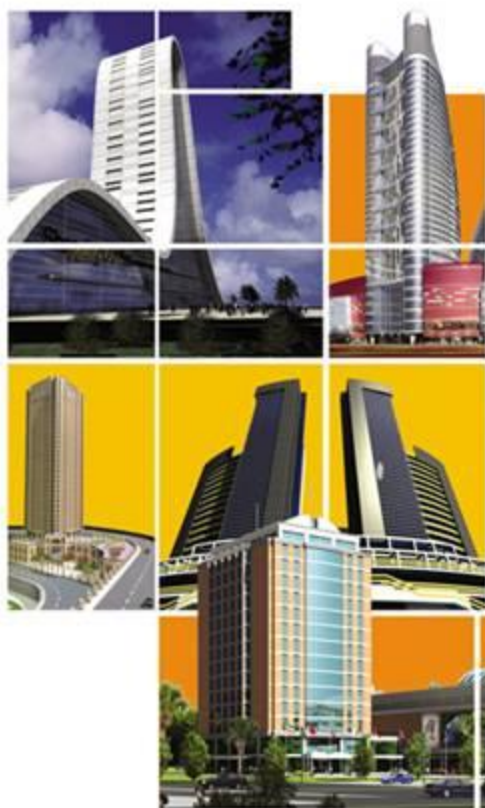


شعار کارگروه سرمایه گذاری کلانشهرها



به امید روزی که:

شهرداری های کشورمان تمام خدمات خود را به شهروندان به رایگان ارائه دهند.



تبریز / ولیعصر / خیابان مناجرات / فرسیده به
فلکه معلم / نبش خیابان سهند / ساختمان
سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تبریز

تلفکس: ۰۴۱۱/۳۲۹۶۵۹۰

سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تبریز

داود ندیم

۰۹۱۴۴۱۱۰۰۱۹

