



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی ، گروه جغرافیا

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش : برنامه ریزی شهری

عنوان :

شناسایی منابع مالی شهرداری ها و امکان سنجی
تامین درآمدهای پایدار شهری (نمونه موردی نوشهر)

استاد راهنما :

دکتر جمیله توکلی نیا

استاد مشاور :

دکتر غلامحسین تکمیل همایون

پژوهشگر :

نساء بور

تابستان ۱۳۹۰



تقدیم به :

به پدر و مادرم که اولین درس زندگی را به من آموختند

تشکر و قدردانی:

در ابتدا از زحمات بی شائبه سرکار خانم دکتر جمیله توکلی نیا به عنوان استاد راهنما و آقایان دکتر غلامحسین تکمیل همایون به عنوان استاد مشاور و دکتر کرامت اله زیاری در فراهم سازی بسترهای لازم جهت به ثمر رساندن این پژوهش ، بنده را یاری نموده اند و دوست عزیزی که مشوق بنده در این پژوهش بوده خانم منا حیدرپور توتکله کمال تشکر را داشته و در پایان از مدیریت گروه جغرافیا سرکار خانم دکتر تاج ، به پاس زحمات بی دریغشان در خدمت رسانی به عرصه دانش و پژوهش سپاسگذارم.

تجدید نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب سار بی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد نا پیوسته به شماره دانشجویی ۸۷۰۸۶۷۵۱۲۰ در رشته مهندسی عمران که در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۹ از پایان نامه خود تحت عنوان سازایی سازه های فولاد و بتن در مناطق زلزله خیز با کسب نمره ۱۸/۲۸ و درجه عالی دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

- ۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و ...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.
- ۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاهها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
- ۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.
- ۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: سار بی
تاریخ و امضاء: ۱۳۹۰/۱۰/۱۵

بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۲۹

دانشجوی کارشناسی ارشد خانم نساء بور از پایان نامه خود
دفاع نموده و با نمره ۱۸٫۲۸ بحروف خیبر بریت جستجو با درجه عالی
مورد تصویب قرار گرفت.

امضاء استاد راهنما کوروش

فهرست مطالب

عنوان صفحه

فصل اول : کلیات طرح

۱-۱	بیان مسئله	۱
۲-۱	اهمیت موضوع تحقیق	۳
۳-۱	اهداف تحقیق	۴
۴-۱	سؤالات تحقیق	۵
۵-۱	فرضیات تحقیق	۵
۶-۱	پیشینه تحقیق	۵
۷-۱	قلمرو تحقیق	۸
۸-۱	روش تحقیق	۹
۹-۱	محدودیت تحقیق	۱۰

فصل دوم : چارچوب نظری پژوهش

۱-۲ مفاهیم و اصطلاحات

۱-۱-۲	تعریف شهر	۱۱
۲-۱-۲	تعریف شهرداری	۱۱

۱۱	..... تاریخچه شکل گیری شهرداری ها	۳-۱-۲
۱۳	..... وظایف شهرداری ها	۴-۱-۲
۱۵	..... منابع درآمدی شهرداری	۵-۱-۲
۱۷	..... تفاوت عوارض و مالیات	۶-۱-۲
۱۷	..... مفاهیم نظری درآمدهای شهرداری	۷-۱-۲
۱۹	..... ساختار درآمدی شهرداری ها از آغاز تا کنون	۸-۱-۲
۲۲	..... مفاهیم درآمدهای پایدار و ناپایدار	۹-۱-۲
۲۳	..... تعریف طرحهای درآمد زای شهرداریها	۱۰-۱-۲
۲۳	..... طبقه بندی درآمدها و سایر منابع تامین اعتبار شهرداری	۱۱-۱-۲
۳۲	..... مفاهیم و تعاریف هزینه	۱۲-۱-۲
۳۳	..... ماهیت هزینه و انواع آن	۱۳-۱-۲
۳۳	..... مواد و فصول هزینه اعتبارات جاری	۱۴-۱-۲

۲-۲ نظریه ها و مباحث تئوریک

۳۶	..... پایه های نظری عدم تمرکز مالی	۱-۲-۲
۳۶	..... نسل اول نظریه های فدرالیسم مالی	۲-۱-۲-۲
۴۱	..... نظریه های نوآمد نسل دوم درباره فدرالیسم مالی	۲-۱-۲-۲
۴۳	..... اقتصاد مالیات محلی	۲-۲-۲
۴۳	..... تعریف مالیات محلی	۱-۲-۲-۲
۴۴	..... منافع تأمین به دست دولت محلی	۲-۲-۲-۲
۴۶	..... اصول مالیات بندی محلی	۳-۲-۲-۲
۴۸	..... ارزیابی انواع مالیات های محلی	۴-۲-۲-۲
۵۱	..... اقتصاد بهای خدمات شهرداری	۳-۲-۲
۵۱	..... ابعاد نظری موضوع	۱-۳-۲-۲
۵۳	..... وضع تعرفه در رابطه با هزینه	۲-۳-۲-۲
۵۴	..... ارتباط تعرفه ها با منابع	۳-۳-۲-۲
۵۵	..... تعرفه ها و ارائه جمعی خدمات	۴-۳-۲-۲
۵۷	..... کسب عدالت از راه معافیت ها و تخفیف ها	۵-۳-۲-۲
۵۸	..... روش های دیگر وضع بهای خدمات شهری	۶-۳-۲-۲
۶۲	..... کمک دولت به شهرداری	۴-۲-۲

۶۴	..... ۱-۴-۲-۲ اثرات کمک های بلاعوض دولت
۶۷	..... ۵-۲-۲ تحلیل اثرات مالی
۷۰	..... ۶-۲-۲ تامین مالی مبتنی بر افزایش تدریجی مالیات
۷۱	..... ۳-۲ بررسی منابع درآمدی در شهرهای بزرگ کشورهای پیشرفته
۷۲	..... ۱-۳-۲ مدیریت شهری در کشور آلمان
۷۲	..... ۲-۳-۲ مدیریت شهری در کشور ایالات متحده
۷۳	..... ۳-۳-۲ مدیریت شهری در کشور سوئد
۷۴	..... ۴-۳-۲ مدیریت شهری در کشور انگلیس
۷۵	..... ۵-۳-۲ مدیریت شهری در کشور فرانسه
۷۷	..... ۶-۳-۲ کشورهای در حال توسعه
۷۸	..... ۷-۳-۲ مدیریت شهری در کشور اندونزی
۷۹	..... ۸-۳-۲ مدیریت شهری در کشور چین
۸۰	..... ۹-۳-۲ نتیجه گیری

فصل سوم : ویژگیهای طبیعی و انسانی

۸۲	..... ۱-۳ ویژگیهای طبیعی استان مازندران
۸۴	..... ۱-۱-۳ اقلیم استان مازندران
۸۴	..... ۲-۱-۳ ویژگی های جغرافیای طبیعی شهر نوشهر
۸۷	..... ۳-۱-۳ زمین شناسی
۸۸	..... ۴-۱-۳ توپوگرافی
۸۹	..... ۵-۱-۳ ژئومورفولوژی
۹۰	..... ۶-۱-۳ اقلیم
۹۰	..... ۱-۶-۱-۳ دوری و نزدیکی به دریا
۹۱	..... ۲-۶-۱-۳ دما
۹۲	..... ۳-۶-۱-۳ زاویه تابش
۹۲	..... ۴-۶-۱-۳ بارش
۹۳	..... ۵-۶-۱-۳ جریان هوا (باد)
۹۴	..... ۶-۷-۱-۳ رطوبت نسبی
۹۴	..... ۷-۱-۳ منابع آب
۹۵	..... ۱-۷-۱-۳ منابع آب سطحی (رودخانه ای)

- ۹۶ ۲-۸-۱-۳ منابع آب زیر زمینی (چشمه ها)
- ۹۶ ۹-۱-۳ خاک و پوشش گیاهی
- ۹۷ ۱-۹-۱-۳ خاک
- ۹۸ ۲-۹-۱-۳ پوشش گیاهی
- ۹۹ ۱۰-۱-۳ حیات جانوری

۲-۳ ویژگیهای انسانی

- ۱۰۰ ۱-۲-۳ ویژگیهای جمعیتی
- ۱۰۱ ۱-۱-۲-۳ روند تحول جمعیت نوشهر در گذشته
- ۱۰۳ ۲-۱-۲-۳ ویژگیهای جمعیت شهرستان نوشهر
- ۱۰۴ ۳-۱-۲-۳ تراکم جمعیت
- ۱۰۵ ۴-۱-۲-۳ تراکم نسبی جمعیت
- ۱۰۶ ۵-۱-۲-۳ ترکیب سنی جمعیت
- ۱۰۷ ۶-۱-۲-۳ نسبت جنسی جمعیت
- ۱۰۷ ۷-۱-۲-۳ وضعیت سواد
- ۱۰۹ ۲-۲-۳ میانی زبانی، قومی، دینی و مذهبی
- ۱۰۹ ۳-۲-۳ وجه تسمیه و پیشینه تاریخی

۳-۳ ویژگیهای کالبدی

- ۱۱۲ ۱-۳-۳ سیمای نوشهر و بافت فیزیکی آن
- ۱۱۲ ۲-۳-۳ نظام کاربری های شهری
- ۱۱۳ ۱-۲-۳-۳ کاربری مسکونی
- ۱۱۴ ۲-۲-۳-۳ کاربری تجاری
- ۱۱۴ ۳-۲-۳-۳ کاربری های اداری و خدماتی
- ۱۱۴ ۴-۲-۳-۳ کاربری آموزشی
- ۱۱۵ ۵-۲-۳-۳ کاربری بهداشتی - درمانی
- ۱۱۵ ۶-۲-۳-۳ کاربری های مذهبی و فرهنگی
- ۱۱۶ ۷-۲-۳-۳ کاربری های فضای سبز و پارک
- ۱۱۶ ۸-۲-۳-۳ کاربری صنعتی - کارگاهی
- ۱۱۶ ۹-۲-۳-۳ کاربری حمل و نقل و انبار داری

۱۱۷	..... ۱۰-۲-۳-۳ کاربری جهانگردی و پذیرایی
۱۱۷	..... ۱۱-۲-۳-۳ کاربری اداری و انتظامی
۱۱۷	..... ۱۲-۲-۳-۳ کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۱۷	..... ۱۳-۲-۳-۳ کاربری ورزشی
۱۱۸	..... ۱۴-۲-۳-۳ کاربری باغات و مزارع
۱۱۸	..... ۱۵-۲-۳-۳ کاربری زمین های بایر
۱۲۱	..... ۴-۳ ویژگیهای اقتصادی
۱۲۲	..... ۱-۴-۳ تحولات نیروی انسانی و اشتغال
۱۲۲	..... ۲-۴-۳ بخش های اقتصادی
۱۲۳	..... ۳-۴-۳ بخش کشاورزی ، خدمات و صنایع
۱۲۶	..... ۴-۴-۳ جمع بندی ویژگی های اقتصادی
۱۲۸	..... ۱-۴-۴-۳ ویژگی های اقتصادی-تجاری بندر نوشهر

فصل چهارم : تجزیه تحلیل یافته های تحقیق

۱۳۱	..... ۱-۴ بررسی درآمدهای شهرداری نوشهر
۱۳۱	..... ۱-۱-۴ بررسی کیفی درآمدهای شهرداری
۱۳۲	..... ۱-۱-۱-۴ معرفی تکنیک SWOT
۱۳۳	..... ۲-۱-۱-۴ بررسی کیفی منابع درآمدی شهرداری نوشهر
۱۴۰	..... ۲-۱-۴ بررسی کمی درآمد شهرداری
۱۴۵	..... ۱-۲-۱-۴ منابع درآمد شهرداری طبق آیین نامه مالی شهرداری
۱۵۹	..... ۲-۴ بررسی هزینه های شهرداری
۱۶۹	..... ۳-۴ تحلیل هزینه های شهرداری نوشهر
۱۷۰	..... ۴-۴ تحلیل درآمد شهرداری نوشهر

فصل پنجم : نتیجه گیری و پیشنهادات

۱۷۳	..... ۱-۵ آزمون فرضیات
۱۷۵	..... ۲-۵ نتیجه گیری
۱۷۸	..... ۳-۵ پیشنهادات و راهکارها

پیوست

- شکل ۱ عکس هوایی ضلع شرقی ورودی شهر ۱۸۱
- شکل ۲ عکس هوایی مرکز شهر ۱۸۱
- شکل ۳ عکس هوایی محدوده شهری ۱۸۲
- شکل ۴ رودخانه درون شهری ۱۸۳
- شکل ۵ بندر نوشهر ۱۸۳
- شکل ۶ بندر نوشهر ۱۸۴
- شکل ۷ بندر نوشهر ۱۸۴
- شکل ۸ دریای خزر ۱۸۵
- شکل ۹ طرح دریای سیترا ۱۸۶
- شکل ۱۰ باغ گیاه شناسی ۱۸۷
- شکل ۱۱ جنگل طبیعی ۱۸۷

فهرست منابع و مآخذ

- منابع فارسی ۱۸۸
- منابع انگلیسی ۱۸۹
- چکیده انگلیسی ۱۹۰

فهرست جدول ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۸۶	۱-۳ جدول تقسیمات سیاسی استان مازندران
۹۳	۲-۳ جدول بررسی مشخصات بادهای شهرستان نوشهر
۱۰۲	۳-۳ جدول آمار جمعیت متوسط رشد شهر نوشهر
۱۰۴	۴-۳ جدول تحولات جمعیت شهر نوشهر و نرخ رشد
۱۰۵	۵-۳ جدول تعداد جمعیت و تراکم نسبی نوشهر
۱۰۷	۶-۳ جدول توزیع نسبت جنسی نوشهر
۱۰۸	۷-۳ جدول درصد باسوادان شهرستان نوشهر
۱۱۹	۸-۳ جدول کاربری های وضع موجود شهر نوشهر و سرانه هریک از آنها
۱۲۶	۹-۳ جدول توزیع درصد جمعیت شاغل بر حسب گروه های عمده فعالیت
۱۴۰	۱-۴ جدول مجموع درآمد شهرداری نوشهر به قیمت جاری
۱۴۳	۲-۴ جدول مجموع درآمد شهرداری نوشهر به قیمت ثابت
۱۴۶	۳-۴ جدول درآمدهای شهرداری نوشهر بر اساس کدهای اصلی درآمدی به قیمت جاری
۱۵۱	۴-۴ جدول رشد سالانه درآمد شهرداری نوشهر بر اساس کدهای درآمدی به قیمت جاری
۱۵۳	۵-۴ جدول درآمدهای شهرداری نوشهر بر اساس کدهای اصلی درآمدی به قیمت ثابت
۱۵۵	۶-۴ جدول رشد سالانه درآمد شهرداری نوشهر ، بر اساس کدهای درآمدی به قیمت ثابت
۱۵۷	۷-۴ جدول درآمد هر یک از کدهای اصلی درآمدی نسبت به کل درآمد شهرداری نوشهر

- ۸-۴ جدول سهم هزینه های جاری و عمرانی از کل هزینه های شهرداری به قیمت جاری ۱۶۱
- ۹-۴ جدول هزینه های جاری و عمرانی شهرداری و متوسط رشد سالانه به قیمت جاری ۱۶۳
- ۱۰-۴ جدول هزینه های جاری و عمرانی شهرداری نوشهر به قیمت ثابت ۱۶۴
- ۱۱-۴ جدول هزینه های جاری و عمرانی شهرداری نوشهر به قیمت ثابت ۱۶۷
- ۱۲-۴ جدول درآمد و هزینه های شهرداری نوشهر ۱۶۸

فهرست نمودار ها

صفحه

عنوان

- ۱-۲ نمودار گونه شناسی کمک بدون عوض دولت به مقامات محلی..... ۶۳
- ۱-۳ نمودار متوسط درجه حرارت ماهانه شهر نوشهر طی دوره ۴۰ ساله..... ۹۱
- ۲-۳ نمودار متوسط بارش ماهانه شهر نوشهر طی دوره ۴۰ ساله..... ۹۲
- ۱-۴ نمودار متوسط نرخ رشد درآمد شهرداری ۱۴۱
- ۲-۴ نمودار متوسط نرخ رشد درآمد شهرداری بر حسب قیمت ثابت ۱۴۴
- ۳-۴ نمودار درآمدهای شهرداری نوشهر بر حسب قیمت جاری و ثابت..... ۱۴۴
- ۴-۴ نمودار هزینه های جاری و عمرانی شهرداری نوشهر بر حسب قیمت جاری..... ۱۶۰
- ۵-۴ نمودار هزینه های جاری و عمرانی شهرداری نوشهر به قیمت ثابت ۱۶۵

فهرست نقشه ها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۸۳	۱-۳ نقشه موقعیت استان مازندران
۸۶	۲-۳ نقشه موقعیت شهرستان نوشهر در استان.....
۸۷	۳-۳ نقشه تقسیمات سیاسی - اداری شهرستان نوشهر.....
۱۲۰	۴-۳ نقشه کاربری های شهر نوشهر.....

فصل اول

(کلیات تحقیق)

۱-۱ بیان مسئله

شهرها امروزه بسیار پیچیده شده‌اند، مشکلات متعددی همچون آلودگی هوا، آلودگی صوتی، تولید انبوه زباله، دفن زباله‌های تولیدی، توسعه معابر و آسفالت، فضای سبز، بهداشت، فرهنگی و... شهرها را احاطه کرده‌اند به طوری که شهروندان را خسته کرده است؛ یکی از مسائل مهم شهرداری‌ها در سراسر جهان ایجاد منابع کافی درآمد و تامین هزینه خدمات شهری است. در ایران در دهه های اخیر مدیریت شهری به طور فزاینده ای با چالشهای فراوانی روبه رو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است. یکی از مشکلات و معضلات عصر حاضر رشد و توسعه سریع و شتابزده و بی رویه شهرها به واسطه رشد سریع جمعیتی است، که سبب ناپایداری و نایمندی در عرصه خدمات شهری می شود. مدیریت شهری را در این مسیر قرار می دهد که راهکارهایی برای دستیابی به توسعه پایدار اتخاذ کند، مهم ترین عامل، منابع پایدار شهری است، که از جمله مهمترین آن عوارض نوسازی و عمران شهری است. از دید اقتصاد شهری و با افزایش جمعیت شهری و ارتقاء انتظارات مردم نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداریها بیشتر می کند.

بنابراین در میان بخشهای مختلف مدیریت شهری، تامین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداری ها تاثیر عمده ای در ارائه خدمات به

شهروندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود ، بلکه اساساً اجرای تمامی طرحها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت . اهمیت موضوع زمانی روشن می شود که بیش از ۹۵ درصد منابع مالی شهرداری ها از محل درآمدهای محلی درون شهرها تامین می شود و وابستگی به کمکهای بلا عوض دولتی کمتر از ۵ درصد است. به دنبال کاهش وابستگی درآمدی شهرداری ها به دولت و با توجه به تشدید مسائل و مشکلات شهرها در نتیجه رشد جمعیت و مهاجرت ها ، حجم زیاد تقاضا برای خدمات شهری و اتکا شهرداری ها به درآمدهای ناپایدار شرایط کار را برای مجریان امور شهرداری ها دشوار کرده است . بنابراین عدم برخورداری از منابع درآمدی پایدار ، برنامه ریزی مالی و بودجه ای شهرداری ها را مختل و با این روند منابع درآمدی فعلی جوابگوی هزینه های رو به افزایش شهرداری ها را در سال های آتی نخواهد کرد. بنابراین شهرداری ها به لحاظ ارائه خدمات به شهروندان ، نیازمند درآمدی جدید و پایدار می باشند (عباسی کشکولی و باقری ، ۱۳۸۷ ، ۱۹) .

شهر نوشهر با توجه به قابلیت ها و فرصت های موجود از جمله؛ وجود فرودگاه ، بندر ، مجاورت با دریا ، کوه و دشتی مملو از فرصت های طبیعی که شرایط مساعد جلب و جذب سرمایه را فراهم آورده، همچنین قرار گرفتن در مسیر پرتدد گردشگران و ترانزیت کالاهای اقتصادی به شهرها و استان های مهم و جاذبه های گردشگری فراوان ؛ حایز موقعیت فیزیکی خاصی است که همین وجه تمایزها نگاهی بسی ملی را در چشم انداز توسعه می طلبد . برای رسیدن به توسعه پایدار اقتصاد و مدیریت مالی از مهمترین ارکان به حساب می آید ، شهرداری نوشهر در سیستم مالی خود باید به مدیریت لازم دست یابد تا بتواند به برنامه ریزی توسعه و برنامه ریزی شهری و توسعه عمران شهری بپردازد ؛ و باید پاسخگوی نیاز شهروندان و گردشگران باشد ، این اهداف تنها به وسیله درآمد پایدار تحقق پذیر است .

مهم ترین سوالی که ذهن پژوهشگر را در این زمینه به خود متوجه ساخته این است که "با توجه به نو شهر که با وسعتی حدوداً ۱۷۱۷ کیلومتر مربع است اما شهری بندری و توریستی است چه راهکارهایی را می توان در جهت دستیابی به درآمدی پایدار ارائه داد ؟"

۱-۲ اهمیت موضوع تحقیق

ایجاد شهرها و پیدایش شهرنشینی در ایران پیشینه ای طولانی دارد ، ولی سابقه اداره شهرها توسط سازمانهای محلی (شهرداری ها) که مبتنی بر قوانین مکتوب و مشخص باشد به کمتر از یک قرن می رسد . به دلیل شرایط سیاسی ، اقتصادی و اجتماعی ویر پایه تفکرات و سیاستهای متخذه ، شکل گیری و توسعه شهرها دست خوش فراز و نشیب شده است .

افزایش رشد جمعیت شهری و گسترش مهاجرت از روستا به شهر و از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ از یک طرف بر جمعیت شهرها افزوده و از طرف دیگر باعث افزایش تعداد شهرها شده است . تحولات جمعیتی ، اعم از مهاجرتها و افزایش میزان زاد و ولد و کاهش میزان مرگ و میر ، مستقیماً بر شهرها و به تبع آن ، بر شهرداری ها تاثیر گذاشته و شهرداری ها را در جهت انجام وظایف اصلی خود یعنی- توسعه و اداره شهرها و ارائه خدمات گوناگون - با مشکلات عدیده ای مواجه کرده است . بدیهی است اداره مطلوب شهرها ، ارائه خدمات مناسب و به موقع ، کنترل و هدایت پروژه های عمرانی ، علاوه بر اعمال مدیریت صحیح توسط شهرداران ، مستلزم داشتن منابع درآمدی لازم و کسب اعتبارات مکانی و هزینه صحیح آن می باشد .

کسب درآمد در شهرداری ها از اموری است تاثیر عمده ای در ارائه خدمات شهری به شهروندان دارد. اگر شهرداری ها نتوانند درآمدی کافی و پایدار به دست آورند ، نخواهند توانست تاسیسات ضروری در شهر ایجاد و اداره کنند . هرچند که منابع مالی شهرداری ها به صور مختلف قابل حصول است اما همه آنها از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند . پایداری در درآمدها مستلزم آن است که اولاً این اقلام از استمرار نسبی برخوردار باشند و ثانیاً حصول این درآمدها شرایط کیفی شهر را در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. از این رو دستیابی به روش های جدید تامین درآمدی پایدار و مطمئن و بدون تبعات ناگوار سیاسی ، اقتصادی و اجتماعی نقش بسیار موثری در رضایت جامعه شهری

، سرعت بخشیدن به توسعه و عمران محدوده های شهری و در نهایت مدیریت مطلوب شهرها خواهد داشت .

شهرنوشهر، شهری است با وسعتی ۱۷۱۷ کیلومتر مربع در غرب استان مازندران واقع شده است که به دلیل قرارگرفتن بین جنگل و دریا ، شرایط اقلیمی معتدل ، قابلیت توریستی دارد و همچنین با وجود بندر و ترانزیت کالا شبکه ارتباطی فعالی را دارا می باشد . این شهر از لحاظ تاسیسات زیربنایی و راههای مواصلاتی و ارائه خدمات به شهروندان و میهمانان و مسافران و همچنین توسعه عمرانی با مشکلات و مسائل مواجه می باشد ، که با درآمدی پایدار می توان مشکلات را مرتفع ساخت .
چون زادگاه شهر نوشهر بوده و خود از شهروندان آن محسوب می شوم و همواره نظاره گر مشکلات شهری ناشی از این امر بوده ام ، لذا تحقیق پیرامون موضوع مورد بحث را وظیفه خود دانسته تا سهم کوچکی در کاهش مشکلات آن داشته باشم .

۳-۱ اهداف تحقیق

هدف اصلی انجام این تحقیق ، شناسایی منابع مالی شهرداری نوشهر و امکان سنجی درآمد پایدار می باشد .

اهداف فرعی این تحقیق عبارتند از :

- ❖ شناخت منابع درآمدی شهرداری .
- ❖ شناخت و دستیابی به روشهای جدید تامین منابع درآمدی پایدار و مطمئن .
- ❖ ارائه پیشنهاد به منظور سرعت بخشیدن به توسعه و عمران محدوده های شهر نوشهر در نهایت مدیریت مطلوب شهر .

۴-۱ سؤالات تحقیق