



جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۳۹۷، دوره ۱، شماره ۳

راه های تامین درآمد پایدار برای شهرداری ها در ایران

محمد شعوری^۱، رضا نوعهدی^۲

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا و برنامه ریزی، دانشگاه تبریز

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا و برنامه ریزی، دانشگاه تبریز

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۱۸

تاریخ بازنگری: ۱۳۹۷/۱۰/۰۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۹/۲۸

چکیده

اگرچه ایجاد شهرها و پیدایش شهرنشینی دارای سابقه طولانی در ایران می باشد ولی سابقه ی اداره شهرها به تاسیس بلدیة در سال ۱۲۸۶ (ه.ش) برمیگردد. با افزایش جمعیت و بخصوص جمعیت شهری بدلیل گسترش مهاجرت از روستا به شهر به وضوح بر افزایش جمعیت شهرها تاثیر گذاشته این افزایش جمعیت باعث افزایش مشکلات عدیده به شهر و شهرداری های کشور شده است.

پس برای پاسخگویی به نیازها و رفع مشکلات شهری ارائه خدمات مختلف در حیطه وظایف شهرداریها است از آنجا که اداره مطلوب شهرها و ارائه ی خدمات مناسب و انجام پروژه های شهری نیاز به اعتبارات کافی و هزینه میباشند، لذا شهرداری ها جهت انجام وظایف خود بایستی از امکانات مناسب مالی بخصوص درآمدهای پایدار مناسبی برخوردار بوده تا بتوانند در رفع مشکلات شهری کوشا باشند. پس در این مقاله به بررسی درآمدهای شهرداریهای ایران و ارائه راهکارهایی برای تامین منابع مالی و بخصوص منابع در آمدی پایدار پرداخته می شود.

واژه های کلیدی : شهرداری ، منابع درآمد ، درآمدهای پایدار، درآمدهای نا پایدار ، عوارض شهرداریها

مقدمه

در دهه های اخیر مدیریت شهری در ایران به طور فزاینده ای با چالشهای فراوانی روبرو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، ی مقدم، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است (معزی مقدم، ۱۳۸۱). بدیهی است که یکی از مسائلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات حاضر افزوده، رشد و توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی رویه شهرها به واسطه رشد سریع جمعیت شهری بوده است (معاونت برنامه ریزی کشور، ۱۱:۱۳۸۱)

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 طرح ها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت (جمشیدزاده، ۲۹:۱۳۸۲). وجود بیش از ۶۰ درصد از جمعیت کشور در شهرها، بالاتر بودن نرخ رشد جمعیت شهری نسبت به نرخ رشد جمعیت ملی و اختصاص درآمد بسیار بالایی از ارزش افزوده و اشتغال کشور به شهرها، نشان از جایگاه اقتصاد شهری در ایران دارد (قادری، ۲۲:۱۳۸۵). یکی از خلأهای موجود در شناسایی درآمدهای پایدار برای شهرداری ها قانون شهرداری ها می باشد. این قانون در تاریخ ۱۳۳۴/۴/۱۱ هجری شمسی و متناسب با شرایط آن زمان تدوین شده است. از سال ۱۳۰۹ تا سال ۱۳۳۴ نیز به دلیل وابستگی شدید شهرداری ها به مرکز و وزارت کشور کوچکترین گامی جهت اصلاحات اساسی در سیستم و روش های مالی، اداری و خدماتی شهرداری ها برداشته نشده است.

موارد و روش

با توجه به ماهیت موضوع و مولفه های مورد بررسی رویکرد حاکم بر این پژوهش "توصیفی - تحلیلی" است. هدف اصلی این مقاله ارائه راه های تامین درآمد پایدار برای شهرداری های کشور می باشد تا با این کار بتوان با تامین منابع درآمدی پایدار، مدیریت مطلوب شهرهای کشور و ارائه خدمات بهینه به شهروندان حاصل گردد.

مفاهیم درآمدهای پایدار و ناپایدار

یکی از مهمترین مسائل شهرداری ها چگونگی و نحوه ی تامین منابع مالی به منظور ارائه کالا و خدمات مورد نیاز شهروندان است. منابع اصلی تامین مالی آنچنان هم که بیشتر اشاره شد عبارتند از: وجوه حاصله از عوارض، درآمدهای ناشی از فروش خدمات، استقراض و کمک های دولت (آیت اللهی، ۱۷:۱۳۸۷). از دید اقتصاد شهری عواملی چون گسترش دامنه فعالیت های شهرداری ها و ارتقای سطح انتظارات مردم از آنها و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت شهری نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداریها را بیشتر می کند (قلعه

دار (۲:۱۳۸۲). از طرف دیگر درآمدهای پایدار باید به گونه ای تعریف شوند که دستیابی به آن ها شرایط کیفی شهر را به عنوان یک پدیده زنده در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. به عبارت دیگر مطلوب بودن و سالم بودن درآمد حائز اهمیت است (شرزه ای و قطمیری، ۱۳۸۰:۳۶). وضعیت شهرداری های کشور هم نمی تواند از این قانون مستثنی باشد و نگرش حاکم بر دستیابی به منابع جدید و اصلاح منابع موجود باید به سمت اتکا به درآمدهای پایدار و فاصله گرفتن از درآمدهای ناپایدار حرکت نماید (موسوی و باقری، ۱۳۸۸:۵) در نتیجه شهرداری ها برای تامین مخارج خود، هم باید از منابع مالی داخلی و هم منابع مالی دولت بهره مند شوند ولی با بزرگتر شدن اندازه شهر، سهم کمک های دولتی می تواند کاهش یابد (عابدین درکوش ۱۳۸۲:۹). از آن جایی که درآمدهای پایدار مستلزم وجود توسعه پایدار در اقتصاد است و همچنین توسعه پایدار در اقتصاد بستگی بسیار شدیدی به چگونگی استفاده از امکانات و خدمات زیست محیطی و حفاظت از این منابع از قبیل استفاده از هوا، آب، فضای سبز و کلیه امکانات و فضاهای شهری دارد، این درآمدهای پایدار باید از دو خصیصه تداوم پذیری و حفظ کیفی محیط شهری برخوردار باشند که در طول زمان قابل اتکا بوده و برای دستیابی به آن بتوان برنامه ریزی های لازم را انجام داد. بنابراین کلیه اقلام درآمدی که به هر دلیل تحت تاثیر شوک ها، بحران ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی قرار می گیرند قابل اتکا نبوده و خصیصه اول پایداری را ندارند. از طرف دیگر درآمدهای پایدار باید به گونه ای تعریف شوند که دستیابی به آن ها شرایط کیفی شهر را به عنوان یک پدیده زنده در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. به عبارت دیگر مطلوب بودن و سالم بودن درآمد حائز اهمیت است.

با استفاده از منابع درآمدی شهرداری های ایران می توان این را اشاره کرد که (صفری ۱۳۸۶:۳۳۶):

منابع درآمدی ناشی از عوارض در کلانشهرهای ایران ۶۹/۵۹ درصد

منابع درآمدی ناشی از فروش خدمات ۴۳/۳۲ درصد

منابع درآمدی ناشی از کمکهای بلاعوض ۱/۹۴ درصد

و منابع درآمدی ناشی از استقراض ۰ درصد بوده است.

از این رو، دستیابی به روش های جدید تامین منابع درآمدی پایدار و مطمئن و بدون تبعات ناگوار اقتصادی، اجتماعی و سیاسی نقش بسیار موثری در رضایت جامعه شهری، سرعت بخشیدن به توسعه و عمران محدوده های شهری و در نهایت مدیریت مطلوب شهرها خواهد داشت (موسوی ۱۳۸۸:۸۲).

بطور کلی درآمد شهرداریها از نظر نحوه ی وصول آنها به دو منبع مهم می توان تقسیم بندی کرد که عبارت است از:

۱ - منابع درآمدی داخلی

منابع درآمدی داخلی آن دسته از درآمدهایی هستند که مستقیماً توسط شهرداری ها و به صورت و بهای خدمات گوناگون که بیشتر مربوط به اراضی و املاک هستند وصول می گردند. مثلاً عوارض بر پروانه های ساختمانی، عوارض نوسازی و...

۲ - منابع درآمدی خارجی

آن دسته از درآمدهایی است که به جهت ارائه خدمت از طرف شهرداری وصول نمی شود یعنی شامل درآمدهایی است که خارج از سازمان شهرداری دریافت می گردد؛ مانند: درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری بخش خصوصی مشارکت با شهرداری در اجرای پروژه های مختلف، عوارض آب، برق، تلفن و نیازمندیهای شهری مشابه، کارخانجات و کمک های بلاعوض دولت، فروش اوراق مشارکت، و ... ابتدا در سال های قبل منابع درآمدی به ۹ کد منابع تقسیم می شد که از سال ۱۳۷۶ به ۷ کد منابع تقلیل یافته است (بهاروند، ۳۸-۱۳۸۲:۴۲).

ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداری ها، درآمد شهرداری ها را به طبقات زیر تقسیم می کند:

۱ - درآمد های ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)

۲ - درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی

۳ - بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری

۴ - درآمدهای حاصل از وجوه اموال شهرداری

۵ - کمک های اعطائی دولت و سازمان های دولتی

۶ - اعانات و کمکهای اهدایی اشخاص و سازمانهای خصوصی و امول و دارایی هایی که به طور اتفاقی یا به موجب قانون به شهرداری تعلق می گیرد.

۷ - مورد هفتم مربوط به سایر منابع تامین اعتبار می باشد.

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 شهر وندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد اجرای تمامی طرح ها را بامشکل اساسی روبه رو می سازد (جمشید زاده ، ۱۳۸۲:۲۲). با نگاهی به درآمدهای پیش بینی شده برای شهرداری ها مشاهده می شود که فقط ردیف اول یعنی درآمدهای ناشی از عوارض عمومی پایدار بوده و بقیه درآمدها از شاخص پایداری و استمرار برخوردار نمی باشند (زاهدی ، ۱۳۸۹:۹). طبق بررسی های انجام شده منابع درآمدی پایدار شهرداری ها کمتر از ۳۰ درصد بودجه را تشکیل می دهد که این خود باعث می شود که برنامه ریزان شهری در هنگام محاسبه و ارزش گذاری ریالی برنامه ها با شک و تردید نسبت به تامین منابع مالی طرح ها مواجه شوند. اخیرا شهرداری های کشور هر کدام به فراخور حال خود درصدد یافتن منابع مالی درآمد جدیدی برای خود می باشند و باتوجه به رکود پیش آمده در بخش ساخت و ساز مسکن در سال های اخیر که موجب محقق نشدن درصد بالایی از بودجه های پیش بینی شده عزم خود را بیشتر جزم کرده اند تا هرچه بیشتر از وابستگی به منابع مالی فروش تراکم و عوارض های ساختمانی بکاهند.

هر یک از این هفت سرفصل های درآمدی شامل موارد متعددی به صورت زیر است:

زیر گروه های اول به صورت زیر تقسیم بندی شده است:

- الف) وصولی توسط سایر موسسات مثل اسناد رسمی، بلیط هواپیمایی و برپایی نمایشگاهها
- ب) بر ساختمانها و اراضی مثل بر، پروانه های ساختمانی، بر مازاد تراکم، بر معاملات غیرمنقول، نوسازی و...
- ج) بر ارتباطات و حمل و نقل مثل شماره گذاری موتور سیکلت و سایر وسائط نقلیه، سالیانه خودروهای سواری، ثبت نام رانندگی و....
- د) بر پروانه های کسب فروش و خدماتی مثل بر، پروانه های کسب و پیشه و حق صدور پروانه ، بر قراردادها و...

زیر گروه های دوم به صورت زیر تقسیم بندی شده است:

- الف) وصولی توسط شهرداری و سایر موسسات مثل حق بیمه حریق و...
- ب) سهمیه از وصولی متمرکز مثل سهم شهرداری از وصولی متمرکز

زیر گروه های سوم آن به صورت زیر تقسیم بندی شده است :

- الف) درآمد ناشی از بهای خدمات شهرداری مثل حق آسفالت و لکه گیری، حق کارشناسی و فروش نقشه و...

ب) درآمد تاسیسات شهرداری مثل درآمد مراکز تفریحی، فروش گل و گیاه و...

زیر گروه های گروه چهارم به صورت زیر تقسیم بندی شده است :

الف) درآمد حاصل از وجوه شهرداری مثل درآمد حاصل از سرمایه گذاری در بخش عمومی یا خصوصی و...

ب) درآمد حاصل از اموال شهرداری مثل مال الاجاره، درآمد حاصل از پارکینگ ها و ...

زیر گروه های گروه پنجم به صورت زیر تقسیم بندی شده است :

الف) کمک های اعطایی دولت و سازمانهای دولتی

زیر گروه های گروه ششم به صورت زیر تقسیم بندی شده است :

الف) اعانات و کمک های اهدائی اشخاص و سازمانهای خصوصی

ب) کمکها و اعانات دریافتی از موسسات عمومی غیر دولتی

ج) اموال و دارائی که به صورت اتفاقی یا بموجب قانون به شهرداری تعلق می گیرد مانند جریمه کمیسیون ماده صد، حق تشرف، جریمه سد معبر و ...

زیر گروه های گروه هفتم به صورت زیر تقسیم بندی شده است :

الف) وام های دریافتی

ب) فروش اموال شهرداری

ج) سایر منابع مثل اوراق مشارکت و پروژههای سرمایه گذاری مشارکتی

د) و درآمدهای وصولی در حریم استحفاظی شهرها

از نقطه نظر پایداری برخی از این منابع درآمدی، پایدار و برخی ناپدار هستند. بخش عمده ای از درآمدهای حاصله توسط شهرداریهای کشور، با مفاهیم پایداری و مطلوببودن همخوان نیستند و عمدتاً از منابع ناپایدار کسب می شوند (جعفری، ۱۳۹۰: ۱۲). در حالی که منابع پایدار همچون نوسازی، مالیات بر زمین و مستغلات

و درآمدهای حاصله از فروش خدمات بطور نسبی مغفول مانده اند، تمرکز بر درآمدهای ناپایدار که حتی با تغییر فصل بر درآمد از جمله فروش تراکم، تخلقات ساختمانی و جریمه های ماده صد سهم خود را در کل درآمدها افزایش داده اند این امر می تواند در بلند مدت اتکای شهرداری ها به درآمدهای ناپایدار را نهادینه سازد که در این صورت دستیابی به توسعه پایدار شهری را ناممکن می سازد. لذا ضروری است (اصفهانی، ۱۳۸۷: ۳۲). به منظور برخورداری از درآمدهای پایدار ابتدا ماهیت و نحوه ی شکل گیری اقلام درآمدی تعریف و سپس آنها را با ملاکهای پایداری سنجید و سلامتی روحی و جسمی شهرو حفظ کیفیت محیط شهری و توسعه زیر ساختها برای ایجاد و ارائه خدمات به شهروندان در بلند مدت که نیاز به برنامه ریزی صحیح و دقیق در جهت کاهش وابستگی به درآمدهای ناپایدار و حرکت بسوی اتکاء به درآمدهای پایدار دارد.

ویژگی های پایدار بودن درآمد :

- ۱- منبع آن از بین رفتنی نباشد یا با از بین رفتن آن جایگزینی داشته باشد
- ۲- به طور پیوسته قابل وصول باشد
- ۳- در دوره های مالی مختلف نوسان شدید نداشته باشد
- ۴- همراه با افزایش هزینه ها افزایش یابد
- ۵- موجب آسیب رساندن به توسعه شهری نشود

نتیجه گیری و راهکارهای تامین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری های کشور

می توان یکی از مهم ترین اهداف شهرداری ها را تامین منابع مالی گفت با آنکه منابع مختلف شهرداری ها را میتوان از راه های گوناگون بدست آورد ولی شرط اساسی پایدار بودن آنها هستند.

دو شرط لازم برای پایداری درآمدها بدین صورت است که :

- ۱ - این اقلام مقطعی نباشند و از یک مداومت نسبی بلند مدت برخوردار باشند.
- ۲ - در مسیر دستیابی به این درآمدها نباید شرایط کیفی شهر و محیط زیست شهری را در معرض تهدید و تخریب قرار داد.

بنابراین شهرداری ها بعنوان یک نهاد مسئول که مدیریت و اداره شهرها را بر عهده دارد می توانند با استفاده از تجارب کشورهای مختلف توسعه یافته و موفق سعی در کم کردن استفاده از درآمدهای ناپایدار و با افزایش سهم درآمدهای

پایداردر فهرست درآمدی خود به ارائه کالا و خدمات مورد نیاز شهروندان بپردازد ولی اگر چنین نباشد درآینده نه چندان دوربا مشکلات زیادی در مدیریت شهری مواجه خواهد بود و فضای کالبدی شهر و همچنین محیط زیست شهری دچار تخریب و آسیب فراوانی خواهد شد.

با توجه به بررسی های صورت گرفته اعمال راهکارهای زیر تا حدودی می تواند درآمدهای پایدار برای شهرداری ها ایجاد کند:

این راهکارها عبارتند از:

۱ - اصلاح قانون شهرداری ها متناسب با شرایط موجود و تدوین قانون جدید با هدف دادن اختیارات کافی به شهرداری ها در جهت ایجاد درآمدهای پایدار

۲ - ایجاد درآمد پایدار بیشتر با استفاده از اعتبارات عمرانی و تعریف پروژه های شهری درآمدزا در ابعاد مختلف صنعتی، خدماتی، تجاری و ...

۳ - استفاده از پتانسیل های مردمی در تعریف پروژه های توسعه ای و نیز درآمدزا

۴ - اصلاح ساختار درآمدی شهرداری ها

۵ - تخصیص بخشی از مالیات های محلی مانند املاک و کسب و پیشه به شهرداری ها

۶ - دستیابی شهرداری ها به اطلاعات به روز از املاک و اراضی شهرها و درآمدهای ناشی از آن

۷ - توسعه توریسم و گردشگری با انجام تبلیغات موثر جهت دستیابی به درآمد پایدار

۸ - کاهش وابستگی به درآمدهای ساخت و ساز

۹ - استفاده بهینه از قانون عوارض نوسازی و عمران شهری بعنوان منبع درآمدی پایدار و همچنین تغییر سیستم مالی

شهرداریها از نقدی به تعهدی

۱۰ - اختصاص دادن قسمتی از جریمه های رانندگی به شهرداریهای شهر محل جریمه

۱۱ - استفاده از علم کشورهای پیشرفته در زمینه ی عدم دفن زباله چون دیگر به زباله به عنوان آشغال و دور ریختنی نگاه نمی کنند، بلکه از آن کالاهای اقتصادی تولید و روانه بازار کرده و کسب درآمدهای زیادی می کنند. (بازیافت زباله)

۱۲ - شهرداری های کلانشهرهای ما هم باید به عضویت سازمان متروپولیس (سازمان کلانشهرهای جهان) درآمده و از تجارب سایر کلانشهرهای موفق جهان در زمینه های مختلف بخصوص در زمینه ی تامین درآمدهای پایدار استفاده کنند.
منابع

۱ - معزی مقدم ، حسین (۱۳۸۱) ، شیوه های تامین منابع درآمدی شهرداریها ، معاونت برنامه ریزی و توسعه ، انتشارات سازمان شهرداریهای کشور

۲ - معاونت عمرانی دفتر برنامه ریزی وزارت کشور (۱۳۸۱) ، درآمدی بر طرح مطالعاتی و شهری شهرداریها ، نشریه ۲۹

۳ - قلعه دار ، حسام (۱۳۸۲) ، مقایسه منابع درآمدی شهرداری ها در کلانشهر های ایران و بررسی ، پایان نامه تاثیرات کالبدی آن کارشناسی ارشد، دانشگاه شیراز.

۴ - آیت الهی ، علیرضا (۱۳۸۷) ، تامین مالی شهرداری های چکیده همایش مالیه فرانسه، انتشارات شهرداری ها شهرداری تهران - معاونت مالی و اداری ، تهران

۵ - قادری ، جعفر (۱۳۸۵) ، ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری ها در ایران ، فصلنامه ، دوره بررسی های اقتصادی سوم ، شماره ۳

۶ - شرزده ای ، غلامعلی و قطمیری ، محمدعلی (۱۳۸۰) ، مطالعه روش های تامین منابع مالی شهرداری ها (مطالعه موردی: ساختار مناطق مالی مجموعه شهرداری شیراز، مقالات همایش مدیریت فضای شهری)

۷ - موسوی ، میرنجف و علی باقری ، کشکولی (۱۳۸۸) ، استراتژی های توانمند سازی افزایش درآمد شهرداری های شهرهای کوچک (مطالعه موردی، شهرداری زارچ) ، مجله علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.

۸ - عابدین درکوش ، سعید (۱۳۸۲) فصلنامه مدیریت مالی شهر، ، سال چهارم، مدیریت شهری شماره ۱۳

۹ - صفری، عبدالحمید (۱۳۸۳) ، ساختار و ترکیب درآمدی شهرداری ها در کلانشهرهای مجموعه مقالات همایش ایران، ، جلد مسایل شهرسازی ایران دوم (مدیریت شهری) ، شیراز: انتشارات دانشکده هنر و معماری دانشگاه شیراز

- ۱۰ - نصر اصفهانی رضا، آخوندی نادر، شهیدی آمنه، شیری حامد، تحلیل عملکرد شهرداری اصفهان از حیث تحلیل درآمدهای پایدار و ناپایدار (۱۳۸۸-۱۳۷۵) همراه با ارائه راهکارهای جدید، دانشگاه اصفهان
- ۱۱ - موسوی، سیروس (۱۳۸۲)، نوسازی نگاهی دیگر، مجله شهرداریها، سازمان شهرداریها، شماره ۴۵
- ۱۲ - زاهدی، کریم، و میثم دهقان (۱۳۸۹)، مالیات بر ارزش زمین، روشی جهت تحقق درآمد پایدار شهری مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف
- ۱۳ - جمشید زاده، ابراهیم (۱۳۸۲)، بررسی و تحلیل هزینه ها و اعتبارات شهرداری های کشور طی سالهای ۵۰-۵۶ و ۷۱-۷۹ مدیریت پژوهشی فصلنامه، سال و برنامه ریزی کشور چهارم، شماره ۱۳.
- ۱۴ - جعفری دانش، کریمی، داوود و سمانه (۱۳۹۰) خصوصی سازی خدمات شهری روشی پایدار در تامین مالی شهرداریها مطالعه موردی شهرداری تهران، چهارمین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف
- ۱۵ - بهاروند، محمدرضا (۱۳۸۲)، مدیریت درآمد و هزینه شهرداری نیازمند تقویت از درون، پشتیبان از برون، مجله شهرداریها، سال پنجم، شماره ۵۶ تهران. انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور