

**لایحه «مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت  
عبدالعظیم حسنی (ع) (محل تاریخی نقرآباد)»**

**ماده واحد:** با استناد به بند «ه» تبصره پنجم (۵) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود با هماهنگی وزارت کشور و با رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط نسبت به انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) تا سقف مبلغ پنج هزار و پانصد میلیارد (۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال جهت بازآفرینی محدوده پیرامون حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) بر اساس مطالعات توجیهی انجام شده و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران و سایر اسناد فرادستی، اقدام نماید.

**تبصره یکم (۱):** کلیه مبلغ تعیین شده در این مصوبه، مطابق مفاد بند ۱ صورت جلسه ۶۱۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران به بازآفرینی محله تاریخی نقرآباد شهری تخصیص می‌یابد.

**تبصره دوم (۲):** سود علی‌الحساب اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) بر اساس نرخ رسمی مصوب در بسته سیاستی و نظارتی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به صورت روزشمار می‌باشد که حداقل ماهیانه و حداکثر هر سه ماه یکبار به دارندگان پرداخت می‌شود. همچنین در پایان اجرای پروژه‌های مذکور، سود نهایی محاسبه و در صورت افزایش میزان سود از نرخ یادشده (مطابق ضوابط جاری اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران) الباقی آن به خریداران این اوراق پرداخت خواهد شد.

**تبصره سوم (۳):** سررسید اوراق موضوع این مصوبه، حداقل سه (۳) ساله بوده و شهرداری تهران مسئولیت استفاده بهینه از وجوه حاصل و تضمین بازپرداخت اصل و فرع آن را در سررسیدهای مورد توافق با بانک عامل بر عهده خواهد داشت. بدیهی است در صورت نیاز به تمدید زمان مذکور، شهرداری تهران ضمن اعلام به شورای اسلامی شهر تهران مجوز تمدید زمان مورد نیاز را از طریق مراجع مربوط پیگیری خواهد نمود.

**تبصره چهارم (۴):** تضامین لازم برای انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) با رعایت قوانین مربوط و مصرحات قوانین بودجه سنواتی تأمین می‌گردد. مصادیق وثایق شهرداری پس از مذاکره و توافق با بانک عامل در قرارداد مربوطه و مستندات آن از محل دارایی‌های اختصاصی شهرداری تهران تعیین خواهد گردید.

**تبصره پنجم (۵):** شهرداری تهران موظف است در راستای مدیریت مالی پروژه‌های موضوع این مصوبه با رعایت تبصره ذیل بند دوازدهم (۱۲) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و

انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن نسبت به افتتاح حساب‌های خاص «منابع، مصارف و بازپرداخت» اقدام نموده و وجوه حاصل از فروش اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) و سود سپرده آن را در حساب منابع مذکور، واریز و بر اساس توافق‌نامه‌ای به حساب سازمان نوسازی شهر تهران جهت اجرای پروژه‌های مربوط منتقل نماید.

ضمناً تضمین بازپرداخت اصل و سود اوراق مذکور برای طرح‌های بازآفرینی شهری بافت‌های پیرامونی حرم‌های مطهر، مطابق قانون، به نسبت تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) سهم دولت و الباقی سهم شهرداری تهران است. تبصره ششم (۶): مصرف وجوه حاصل از فروش اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) موضوع این مصوبه در غیر از محل‌های تعیین شده از قبیل هزینه‌های جاری و پرسنلی ممنوع است.

تبصره هفتم (۷): شهرداری تهران موظف است وفق تبصره پنجم (۵) این مصوبه بر اساس توافق‌نامه‌ای که با «سازمان نوسازی شهر تهران» مبادله خواهد نمود، منابع حاصل از فروش اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) و نیز اجرای پروژه‌ها در قالب مطالعات توجیهی و طراحی‌های صورت گرفته را به سازمان مذکور واگذار نماید. همچنین به منظور ایجاد امکان نظارت بر پیشرفت پروژه و نحوه هزینه کرد منابع، سازمان نوسازی شهر تهران موظف است تا سازوکار لازم برای ارائه گزارش‌های عملکرد فیزیکی و مالی به شهرداری تهران و شورای اسلامی شهر تهران را فراهم آورد. تبصره هشتم (۸): شهرداری تهران مکلف است کلیه اسناد مالکیت املاک موضوع این مصوبه را که در سنوات گذشته تملک نموده است، در اختیار سازمان نوسازی شهر تهران قرار دهد.

تبصره نهم (۹): شهرداری تهران موظف است موضوع این مصوبه را در اصلاحیه بودجه سال ۱۴۰۰ شهرداری تهران که جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه می‌نماید لحاظ و پیش‌بینی نماید.

تبصره دهم (۱۰): شهرداری تهران موظف است تعهدات مالی ایجادشده را در بودجه‌های سنواتی خود، لحاظ و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

تبصره یازدهم (۱۱): شهرداری تهران موظف است گزارش اجرای مصوبه و پیشرفت کار را هر سه ماه یک‌بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

### «گزارش توجیهی»

بخشی از بافت پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) محله نفرآباد است. این محله چهارصدساله در جنوب شرقی حرم واقع شده که به دلیل سیاست‌های طرح‌های توسعه سابق ۴۰ درصد تخریب شده است. بخش بزرگی از ساکنان قدیمی، نفرآباد را ترک کرده‌اند و محله فعلی تعدادی ساختمان پراکنده در میان زمین‌های باز حاصل از تخریب است.

این محله تاریخی با وسعت حدوداً ۱۳ هکتار بخشی از طرح موضعی ۲۳۷ هکتاری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی منطقه ۲۰ با عنوان «ساماندهی و توسعه بافت حرم حضرت عبدالعظیم (ع)» است. سابقاً برای این محله دو مصوبه وجود داشته است:

۱- مصوبه سال ۱۳۸۵ به عنوان محله مسکونی با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد

۲- مصوبه سال ۱۳۸۷ به عنوان گورباغ

مصوبه سال ۱۳۸۷ زمینه لازم برای تملک و تخریب محله را فراهم کرده و امروز حدود ۴۰ درصد از محله که در تملک شهرداری بوده، تخریب و رها شده است.

محقق نشدن اهداف مصوبه‌ی مذکور به دلیل عدم امکان ادامه تملک محله به دلیل محدودیت منابع مالی و تناقض آن‌ها با ماهیت تاریخی محله منجر به این شده که شهرداری تهران پس از ۱۰ سال بازنگری طرح سال ۱۳۸۷ را به جریان بگذارد. و محله نفرآباد به عنوان پروژه «برنامه‌ریزی، طراحی شهری و طراحی معماری برآمده از الگوی مسکن ایرانی-اسلامی» از تیرماه ۱۳۹۸ در دستور کار سازمان نوسازی شهر تهران قرار گرفته است.

طرح تهیه شده پس از دو بار ارائه در کارگروه فنی (مهر و آذر ۹۹) در جلسه مورخ ۹۹/۱۰/۰۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران مطرح و طی بند یک صورت جلسه ۶۱۴ تصویب و با نامه شماره ۱۰۱۶۷۸۲ مورخ ۱۴/۱۰/۱۳۹۹ ابلاغ شده است. بنا بر مصوبه مذکور امکان ساخت و ساز (بعد از حدوداً ۱۵ سال) در محله با رعایت الزامات میراث فرهنگی فراهم شده است. این طرح اصول زیر را پیش روی خود قرار داده است:

- حفاظت از ماهیت محله مسکونی نفرآباد به عنوان یکی از نمونه‌های تاریخی و ارزشمند مجاور حرم مطهر
- حفاظت از ساختار تاریخی محله در قالب شبکه معابر
- شناسایی کلیه بناهای تاریخی برجای مانده و توجه به حفظ، مرمت و باز زنده سازی آن‌ها
- پیشنهادات اجرایی برای باز آفرینی فضاهای با هویت محله

- تدوین الگوی مسکن ویژه با توجه به زمینه تاریخی محله
- استفاده از اراضی تحت تملک شهرداری برای تعریف پروژه‌های خدماتی محرک توسعه و بازآفرینی

#### الف) توجیه حقوقی و قانونی

- بند «ه» تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور

تبصره ۵- در سال ۱۴۰۰ اجازه داده می‌شود با رعایت قوانین و مقررات و موازین شرعی:

هـ- شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آن‌ها با تأیید وزارت کشور تا سقف هشتاد هزار میلیارد (۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال اوراق مالی اسلامی ریالی با تضمین خود و با بازپرداخت اصل و سود آن توسط همان شهرداری‌ها منتشر کنند. حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از سقف اوراق موضوع این بند به طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری تعلق می‌یابد. تضمین بازپرداخت اصل و سود این اوراق برای اجرای طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) دولت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌ها است. تضمین پنجاه درصد (۵۰٪) سهم دولت بر عهده سازمان برنامه و بودجه کشور است. اوراق فروش نرفته این بند در سقف مطالبات معوق طرح با تأیید شهرداری مربوط و سازمان برنامه و بودجه کشور قابل واگذاری به طلبکاران آن طرح می‌باشد. شهرداری‌ها مجازند با تضمین صد درصد (۱۰۰٪) اصل و سود اوراق منتشر شده برای طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری در سقف این بند با هماهنگی وزارت کشور اقدام نمایند.

ده هزار میلیارد (۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از اوراق مالی اسلامی این بند به بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر حضرت امام رضا (ع)، حضرت معصومه (س)، حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) و حضرت احمد بن موسی (ع) تعلق می‌یابد. تضمین بازپرداخت اصل و سود این اوراق تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) بر عهده دولت و مابقی بر عهده شهرداری‌هاست.

عطف به رونوشت نامه شماره ۵۱/۴۰۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۱ معاونت فنی و حسابرسی امور عمومی و اجتماعی دیوان محاسبات کشور و نامه شماره ۱۹۵۰۸۸/۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۵ معاونت مالی و اقتصاد شهری، مقرر گردیده شهرداری تهران (با محوریت سازمان نوسازی شهر تهران) به منظور تأمین منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح مذکور، در چارچوب مفاد بند «ه» تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور، نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت تا سقف مبلغ پنج هزار و پانصد میلیارد (۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال جهت تأمین هزینه‌های ساخت و عوارض ۲۱ پروژه تعریف شده در اراضی تحت تملک شهرداری تهران اقدام نماید.

- بند «یک» صورت جلسه ۶۱۴ ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۸ (ابلاغی با نامه شماره ۱۰۱۶۷۸۲ مورخ

(۱۳۹۹/۱۰/۱۴)

تعیین تکلیف تسهیلگری اجرای طرح بازآفرینی به سازمان نوسازی شهر تهران با بهره‌گیری از مشارکت حداکثری، تدوین سازوکار اجرایی و انجام مطالعات اقتصادی پروژه در مصوبه طرح بازآفرینی محله نفرآباد.

مصوبه کمیسیون: موضوع در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۸ مطرح و پس از توضیحات مشاور و بحث و بررسی و ضمن موافقت با طرح پیشنهادی و نظریه کارگروه فنی بر الگوی ایرانی-اسلامی پروژه، توجه به اصالت و هویت بافت محله تأکید شد و مقرر شد سازمان نوسازی شهر تهران ضمن تعریف سازمان اجرایی و بهره‌گیری از مشارکت حداکثری مردم، تدابیری اتخاذ نماید که با فازبندی پروژه، ظرفیت‌های معمارانه نوسازی املاک و اراضی مسکونی و مبتنی بر ملاحظات طرح و نحوه جرم‌گذاری و اقتصاد پروژه، زمینه جهت تحقق و اجرای مطلوب طرح را تسهیل نماید. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در بازنگری طرح تفصیلی محدوده حرم حضرت عبدالعظیم (ع) مشابه همین رویکرد را سرلوحه کار خویش قرار داده، مراتب را جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارائه نماید.

#### ب) توجه اقتصادی

ویرانه‌های برجای‌مانده از تصمیمات پیشین (اشاره‌شده در مقدمه) این محله ارزشمند تاریخی را در جوار حرم حضرت عبدالعظیم از شأن و منزلت پیشین خود به زیر کشیده، آن را به مکانی در حال نابودی، بلامتکلیف، ناامن و بی‌دفاع مبدل ساخته است. به گونه‌ای نفرآبادی‌های پیشین نیز آنجا را به عنوان جایگاه سکونت خویش نمی‌شناسند.

✓ خرید و فروش سال‌هاست در محله انجام نمی‌شود (به‌غیر از تملک‌های شهرداری) و قیمت واقعی زمین و ملک روشن نیست.

✓ بی‌اعتمادی ساکنین به اجرای طرح مصوب، فرآیند بازآفرینی محله را کند کرده است.

✓ اقدام درصدی از مالکین برای نوسازی در صورت فراهم نشدن زمینه‌های زیرساختی تأثیر بسزایی در ارتقاء وضعیت کلی محله نخواهد داشت.

✓ تحقق طرح پیشنهادی وابسته به اجرای پروژه‌های خدماتی به‌ویژه پارکینگ‌های محله‌ای است.

از این رو بازآفرینی یا تجدید حیات شهری نفرآباد به صورت خود به خودی با اتکا به مالکین خصوصی ممکن نبوده و نیازمند اراده خلل‌ناپذیر مدیریت شهری تهران و تخصیص اعتبارات مالی، خدمات تسهیلگری مشاوره و حتی اقدامات اجرایی زیرساختی، خدماتی و الگوسازی از سوی شهرداری تهران است.

با توجه به اینکه حدود ۴۰ درصد از اراضی محله در اختیار شهرداری تهران قرار دارد این نهاد به عنوان بزرگ مالک محله و متولی اداره آن برای بهبود شرایط سهر راه پیش رو دارد:

۱- مابقی املاک باقیمانده را خریداری کند و با استفاده از ظرفیت سرمایه‌گذاران اقدام به نوسازی نماید (در این صورت فارغ از متغیر زمان احتمال خدشه‌دار شدن ماهیت مسکونی محله و پشوانه تاریخی آن وجود دارد).

۲- در کنار روند کند نوسازی توسط مالکین بخش خصوصی به صورت محدود و موضعی اقدام به اجرای

پروژه‌هایی نماید که توجیه اقتصادی ندارند و زیان ده هستند.

۳- در املاک خریداری شده با استفاده از ظرفیت حمایتی دولت در قالب اوراق مشارکت سرمایه گذاری کرده

و با عدم تحصیل سود (در صورت لحاظ ارزش زمانی پول) به فرآیند بازآفرینی سرعت ببخشد.

محاسبات صورت گرفته برای ۲۱ پروژه تعریف شده (با فرض محاسبه هزینه تملک و حذف آن) نشان می دهد که

اجرای این پروژه‌ها اقتصادی نبوده و برای سودآور شدن آن‌ها می بایست از ظرفیت پیش بینی شده تبصره بند «هـ»

تبصره ۵ تا سقف مبلغ پنج هزار و پانصد میلیارد (۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال استفاده شود.

بنا بر محاسبات صورت گرفته نرخ تنزیل در صورت استفاده از اوراق معادل ۳۱ درصد سالیانه (شامل ۳٪ حق عاملیت

بانک، ۳٪ تضمین، ۷٪ هزینه تأمین مالی و ۱۸٪ درصد سود اوراق) و ۲,۲۸٪ درصد ماهانه خواهد بود.

با توجه به کمتر بودن شاخص IRR (۱۹,۲٪) نسبت نرخ تنزیل مفروض (۳۱٪) مجموع پروژه‌ها غیراقتصادی

ارزیابی می گردد و در جهت اقتصادی نمودن طرح می بایست حداقل مبلغ ۱,۶۰۰,۴۷۷ میلیون ریال از هزینه ها کاسته

شود و این عدد معادل ۱۸,۸۲٪ مبلغ اصل و سود اوراق می باشد. (گزارش پیوست)

#### پ) توجیه فنی

• بر مبنای سیاست گذاری مصوبات و طرح های شهری گذشته و تأکید به بعد تاریخی و فرهنگی بافت

مسکونی پیرامون حرم مطهر

✓ تأکید سند اصلی طرح راهبردی-ساختاری شهر تهران (مصوب سال ۱۳۸۶) به ری به عنوان مرکز شهری

تاریخی مذهبی (که محدوده حرم حضرت عبدالعظیم (ع) و بافت پیرامونی به عنوان یکی از قطب های اصلی

در حوزه مذهبی-فرهنگی و تاریخی معرفی شده است).

✓ تعریف محله مسکونی نفرآباد (محدوده ۱۲ هکتاری) در مصوبه بند ۳ صورت جلسه ۴۰۵ کمیسیون ماده پنج

مورخ ۱۳۸۵/۰۸/۰۱

• دلایل اولویت اجرای پروژه های پیشنهادی (۲۱ پروژه- بر مبنای سیاست های طرح بازآفرینی مصوب):

محله نفرآباد به دلیل ماهیت تاریخی بودن و مجاور بودن با حرم حضرت عبدالعظیم (ع) در محدودیت ارتفاعی

طبق تعاریف میراث فرهنگی قرار دارد. این محدودیت و موضوعات دیگر به شرح زیر شاکله اصلی طرح را شکل

داده اند:

۱- محدودیت حداکثر ارتفاع تا ۱۱ متر باعث کاهش طبقات در طرح شده و مالکان حداکثر در سه طبقه مجاز به

احداث بنا هستند.

۲- به دلیل وضعیت دانه بندی قطعات و معابر موجود محله، طرح دگرگونی اساسی (مبتنی بر ضوابط و مقررات موجود) در معابر پیشنهاد نکرده تا از تملک های غیر ضروری جلوگیری کند. از این رو در محله گذرهای پیاده نیز پیش بینی شده است.

۳- به دلیل ویژگی ذاتی و موقعیت قرارگیری محله الزام به ساخت و تولید مسکن با الگوی معماری ایرانی- اسلامی شده است که در ضوابط برای آن پیش بینی های لازم صورت گرفته است.

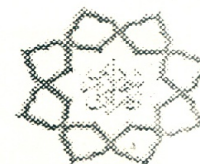
از این رو لاجرم می بایست پروژه های محرک توسعه تعریف شده در محدوده های تحت تملک شهرداری در اولویت اجرا به دلایل زیر قرار گیرد:

✓ برای تولید خانه بیشتر، محقق شدن الگوی مورد نظر معماری ایرانی- اسلامی و همچنین مسئله نوع دسترسی پلاک های مسکونی، موضوع تأمین پارکینگ از قطعات حذف و در پارکینگ های محله ای پیش بینی شده است. از این رو لازم است شهرداری با استفاده از منابع کمکی در کوتاه ترین زمان ممکن اقدام به ساخت این پارکینگ ها نماید.

✓ معابر محله در میان بخش های باقیمانده از کیفیت مناسب برخوردار نبوده و برای تشویق به نوسازی می بایست طراحی و تجهیز شوند.

✓ ساخت فضاهای خدماتی برای تشویق ساکنان به سکونت در محله و تأمین نیازهای آنان از اولویت برخوردار است. (گزارش پیوست)

✓ ویژگی های الگوی مسکن پیشنهادی به دلیل زبان و بیان خاص معماری با احداث پروژه های پیشرو قابل دریافت بوده و امکان اشاعه آن توسط مالکین خصوصی سهل تر خواهد شد.



تاریخ:

تاریخ: ۲۷/۰۴/۱۴۰۰

شماره: ۳۸۵۵۸۹/۱۰

پیوست: ۴

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهندس هاشمی

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محلّه تاریخی نقرآباد)

با سلام و احترام

به استناد بند (د) تبصره (۵) «قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور»، به پیوست لایحه «مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محلّه تاریخی نقرآباد)»، منضم به گزارش توجیهی مربوطه و با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.



بهروز حناچی

رونوشت: جناب آقای مظاهریان، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

جناب آقای گلپایگانی، معاون محترم شهرسازی و معماری

۱۲۰/۷۸۷۸  
 ۱۴۰۰، ۴، ۲۷



تاریخ: ۰۴/۰۵/۱۴۰۰

شماره: ۸۴۰۷/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

**به: جناب آقای مرتضی الویری عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه  
جناب آقای محمد سالاری عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری**

**موضوع: ارجاع لایحه مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی  
حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محله تاریخی نقرآباد)**

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۳۸۵۵۸۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۷ در خصوص « مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محله تاریخی نقرآباد)» را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۷۸۷۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۷ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در سیصد و سیزدهمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۳ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که با کسب (شانزده رأی) اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از بیست و یک عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود. لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادها واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵/۱۹۷

محمّد هاشمی  
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های فرهنگی، اجتماعی، عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای محمد حسین بوچانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.



تاریخ: ۱۴۰۰/۰۶/۱۴

شماره: ۹۹۷۵/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

**به: جناب آقای محمد آخوندی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه جناب آقای مهدی عباسی**

**عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری**

**موضوع: ارجاع لایحه مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محله تاریخی نفرآباد)**

سلام علیکم؛

با عنایت به اینکه لایحه شماره ۱۰/۳۸۵۵۸۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۷ در خصوص « مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محله تاریخی نفرآباد) » مثبت به شماره ۱۶۰/۷۸۷۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۷ در دوره پنجم با قید یک فوریت طی نامه شماره ۱۶۰/۸۲۰۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شده است، لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است و طبق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار جلسه علنی شورا قرار گیرد. / ۵/۱۹۷

پروپوز  
نایب رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیونهای فرهنگی، اجتماعی، عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- جناب آقای حامد مظاهریان معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورای شهرداری تهران بازگشت به نامه شماره ۲۰/۵۲۳۴۵۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۰ جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۵/۱۹۷)

## بسمه تعالی

### گزارش کمیسیون

باسلام

احتراماً، بازگشت به نامه شماره 160/9975 مورخ 1400/6/14 درخصوص بررسی لایحه "مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محل تاریخی نفرآباد)"، به استحضار می‌رساند موضوع لایحه در جلسه مشترک کمیسیون‌های شهرسازی و معماری - برنامه و بودجه در تاریخ 1400/6/16 با حضور اعضای محترم دو کمیسیون و معاون محترم شهرسازی و معماری و معاون محترم مالی و سایر مدیران ذیربط بررسی و ضمن موافقت با کلیات لایحه مقرر شد شهرداری تهران برنامه تفصیلی شیوه هزینه کرد منابع حاصله از محل اوراق مذکور را ظرف مدت یک هفته به دو کمیسیون ارائه نماید. جمع‌بندی نهایی لایحه به شرح پیوست جهت استحضار و دستور قرارگیری طرح و بررسی لایحه مذکور در صحن شورای اسلامی شهر ایفاد می‌گردد.

### امضا کننده

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - مهدی عباسی -- عضو و رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - محمد آخوندی

### فرستنده

عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - مهدی عباسی -- عضو و رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - محمد آخوندی

### گیرنده

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - مهدی چمران

شماره ثبت نامه: 160/10383

تاریخ ثبت نامه: 1400/06/21

تاریخ نامه: 1399/02/07

## **لایحه "مجوز انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) جهت بازآفرینی محدوده پیرامونی حرم حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) (محله تاریخی نرآباد)"**

**ماده واحده:** با استناد به بند «ه» تبصره پنجم (۵) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور، به شهرداری تهران اجازه داده می شود با هماهنگی وزارت کشور و با رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط نسبت به انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) تا سقف مبلغ پنج هزار و پانصد میلیارد (۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال جهت بازآفرینی محدوده پیرامون حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) براساس مطالعات توجیهی انجام شده و ضوابط طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران و سایر اسناد فرادستی، اقدام نماید.

**تبصره یکم (۱):** کلیه مبلغ تعیین شده در این مصوبه، در راستای تحقق مصوبه مطابق مفاد بند یک (۱) صورتجلسه ۶۱۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران به بازآفرینی محله تاریخی نرآباد شهری تخصیص می یابد. شهرداری تهران مکلف است نسبت به انجام بازبینی لازم برای عملیاتی نمودن طرح مصوب محله نرآباد اقدام و ظرف مدت حداکثر یکماه برنامه تفصیلی شیوه هزینه کرد منابع حاصله از اوراق مشارکت را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

**تبصره دوم (۲):** سود علی الحساب اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) بر اساس نرخ رسمی مصوب در بسته سیاستی و نظارتی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به صورت روزشمار می باشد که حداقل ماهیانه و حداکثر هر سه ماه یکبار به دارندگان پرداخت می شود. همچنین در پایان اجرای پروژه های مذکور، سود نهایی محاسبه و در صورت افزایش میزان سود از نرخ یادشده (مطابق ضوابط جاری اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران) الباقی آن به خریداران این اوراق پرداخت خواهد شد.

**تبصره سوم (۳):** سررسید اوراق موضوع این مصوبه، سه (۳) ساله بوده و شهرداری تهران مسئولیت استفاده بهینه از وجوه حاصل و تضمین بازپرداخت اصل و فرع آن را در سررسیدهای مورد توافق با بانک عامل بر عهده خواهد داشت. بدیهی است در صورت نیاز به تمدید زمان مذکور، شهرداری تهران ضمن اعلام و اخذ تاییدیه از شورای اسلامی شهر تهران، مجوز تمدید زمان مورد نیاز را از طریق مراجع مربوط پیگیری نماید.

**تبصره چهارم (۴):** تضامین لازم برای انتشار اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) با رعایت قوانین مربوط و مصراحت قوانین بودجه سنواتی تأمین می گردد. مصادیق و وثایق شهرداری پس از مذاکره و توافق با بانک عامل در قرارداد مربوطه و مستندات آن از محل دارایی های اختصاصی شهرداری تهران تعیین خواهد گردید.

ضمناً تضمین بازپرداخت اصل و سود اوراق مذکور برای طرح‌های بازآفرینی شهری بافت‌های پیرامونی حرم‌های مطهر، مطابق قانون، به نسبت تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) سهم دولت و و الباقی سهم شهرداری تهران است.

**تبصره پنجم (۵):** شهرداری تهران موظف است در راستای مدیریت مالی پروژه‌های موضوع این مصوبه با رعایت تبصره ذیل بند دوازدهم (۱۲) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن نسبت به افتتاح حساب‌های خاص «منابع، مصارف و بازپرداخت» اقدام نموده و وجوه حاصل از فروش اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) و سود سپرده آن را در حساب منابع مذکور، واریز بر اساس توافق‌نامه‌ای به حساب سازمان نوسازی شهر تهران و جهت اجرای پروژه‌های بازآفرینی موضوع مفاد تبصره یکم این مصوبه منتقل نماید.

**تبصره ششم (۶):** مصرف وجوه حاصل از فروش اوراق مالی اسلامی (اوراق مشارکت) موضوع این مصوبه در غیر از محل‌های تعیین شده از قبیل هزینه‌های جاری و پرسنلی ممنوع است.

**تبصره هفتم (۷):** شهرداری تهران موظف است موضوع این مصوبه را در اصلاحیه بودجه سال ۱۴۰۰ شهرداری تهران که جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه می‌نماید لحاظ و پیش‌بینی نماید.

**تبصره هشتم (۸):** شهرداری تهران موظف است تعهدات مالی ایجاد شده را در بودجه‌های سنواتی خود، لحاظ و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارایه نماید.

**تبصره نهم (۹):** شهرداری تهران موظف است گزارش اجرای مصوبه و پیشرفت کار (فیزیکی و مالی) را هر سه ماه یکبار به شورای اسلامی شهر تهران ارایه نماید.