



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

طرح « مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع های فرهنگی ، سینمایی شهر تهران » که با امضای سه نفر از اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران شامل : ۱ - آقای رسول خادم ، ۲ - آقای مهندس حسن بیادی و ۳ - آقای دکتر نادر شریعتمداری با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۹۴۵۳ به تاریخ ۸۳/۵/۱۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در هشتاد و هشتمین جلسه رسمی - علنی - شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق العاده به تاریخ سه شنبه سیزدهم مرداد ماه سال ۱۳۸۳ برگزار شد اعلام وصول شده و بررسی یک فوریت آن در ردیف دوم دستور نودمین جلسه علنی - عادی شورا به شماره ۱۶۰/۹۸۹۶ به تاریخ ۸۳/۵/۱۹ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور چهارده نفر از اعضای محترم شورا به صورت رسمی در روز سه شنبه بیستم مرداد ماه سال ۱۳۸۳ منعقد شد مطرح گردید و پس از ارائه توضیحات طراحان درخصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رای انجام شد که اکثریت آرای موافق (یازده رای) اعضای محترم شورا حاضر در این جلسه (چهارده نفر) را احراز نمود . لذا طی نامه شماره ۱۶۰/۹۴۵۳ به تاریخ ۸۳/۵/۲ جهت بررسی به کمیسیون فرهنگی، اجتماعی و زیست شهری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد و پس از وصول گزارش آن کمیسیون به شماره ثبت ۱۰۴۱۳ به تاریخ ۸۳/۵/۲۵ بررسی آن در ردیف اول دستور یکصد و یکمین جلسه علنی - فوق العاده شورا به شماره ۱۶۰/۱۳۸۶۰ به تاریخ ۸۳/۷/۱۹ قرار گرفته و در جلسه مزبور که به صورت رسمی با حضور چهارده نفر از اعضای محترم شورا در روز سه شنبه بیست و یکم مهر ماه سال ۱۳۸۳ تشکیل شد گزارش کمیسیون مزبور مطرح شد و پس از مذاکرات به عمل آمده از سوی اعضای محترم شورا، کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن گزارش درخصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و دستور العمل پیشنهادی پیوست آن اخذ رای انجام شد که به اتفاق آرای موافق (چهارده رای) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در این جلسه (چهارده نفر) به تصویب رسید .

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام ، ایفاد و ابلاغ می نماید . م / ۵۱۴

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت :

- ۱- جناب آقای احمد مسجد جامعی وزیر محترم فرهنگ و ارشاد اسلامی جهت استحضار .
- ۲- حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر احمدی رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .
- ۳- استاندار محترم تهران جهت استحضار .
- ۴- فرماندار محترم تهران جهت استحضار .
- ۵- رئیس محترم شورای عالی استان ها جهت استحضار .
- ۶- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .
- ۷- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات .



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

متن مصوبه

« الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه و دستور العمل های لازم
جهت جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع های فرهنگی
و سینمایی شهر تهران »
(مشمول بر ماده واحده و دستور العمل پیشنهادی پیوست)

مصوب یکصد و یکمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده
شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم)
به تاریخ سه شنبه بیست و یکم مهر ماه

سال ۱۳۸۳

(۲/۸۳/۱۰۱/۱)



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

ماده واحده :

شهرداری تهران موظف است به منظور عملیاتی کردن بخشی از قانون ماده یکصد و شصت و یکم (۱۶۱) برنامه سوم توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه اجرایی آن نسبت به تهیه لایحه و دستورالعمل‌های لازم برای جذب مشارکت بخش خصوصی در احداث و توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی در شهر تهران و ساماندهی فضاهای مذکور براساس دستورالعمل پیشنهادی پیوست ظرف مدت دو ماه اقدام نماید .



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

کلیات طرح

مقدمه

با توجه به اهمیت وجود و توسعه فضاهای فرهنگی، هنری در ایجاد برنامه های مناسب، تفریحات سالم، پرکردن اوقات فراغت شهروندان، ارتقاء و انسجام فرهنگ شهرنشینی و کاهش آسیب ها، جرایم و مفاسد آشکار و پنهان فردی و اجتماعی و با لحاظ کمبود فضاهای مذکور در تهران به نسبت فراوانی جمعیت شهری این کلان شهر، لازم است تمهیداتی در خصوص توسعه فضاهای فرهنگی براساس نیاز واقعی جمعیت شهری در تهران در قالب توزیع عادلانه متناسب با پراکنش جمعیت تهران در مناطق مختلف شهر صورت گیرد. با توجه به هزینه های سنگین ایجاد اینگونه فضاها که تنها با اتکاء به حمایت و سرمایه گذاری مالی دستگاه های اجرایی امکان پذیر نمی باشد لازم است نسبت به تمهید بستر مناسب جهت ایجاد انگیزه در جذب مشارکت های مردمی و سرمایه گذاری بخش خصوصی با استفاده از ابزارهای حمایتی (حقوقی و اجرایی) اقدامات لازم صورت گیرد.

از این رو با در نظر گرفتن وظایف قانونی شوراها در بندهای ۲، ۴ و ۵ ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون مذکور و به منظور اجرای ماده یکصد و شصت و یکم (۱۶۱) قانون برنامه سوم توسعه و آیین نامه اجرایی آن لازم است به جذب مشارکت بخش خصوصی در احداث و توسعه مجتمع های فرهنگی و سینمایی در شهر تهران با هدف توسعه فضاهای فرهنگی شهر بر اساس مفاد طرح ذیل اقدامات لازم صورت گیرد.

تعاریف

- ۱ - **زمین مناسب :** به زمینی گفته می شود که ضمن داشتن ابعاد مناسب برای احداث سینما، مجتمع فرهنگی یا تالارهای نمایش، در نزدیکی مراکز پرتردد و مردمی مانند مراکز خرید، بوستان های بزرگ بر خیابانهای اصلی و دور از مراکز صنعتی و بزرگراه های شهری واقع شده باشد.
- ۲ - **سینما :** به مکانی گفته می شود که دارای سالنی با حداقل ۱۸۰ صندلی باشد و با داشتن امکانات نمایش فیلم ۳۵ و ۷۰ میلیمتری سینما، دست کم سه نوبت در روز اقدام به نمایش فیلم برای عموم نماید.
- ۳ - **تالار نمایش :** به مکانی گفته می شود که دارای صحنه، جایگاه تماشاگران « با ظرفیت حداقل ۵۰ نفر»، اتاق فرمان، تجهیزات فنی، نور، صدا و مکان های جانبی شامل اتاق گریم، رخت کن، انباردکور، کارگاه دکور و آرشیو لباس باشد.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تایخ
شماره
پیوست

۴ - مجتمع فرهنگی : به بنایی گفته می شود که علاوه بر داشتن حداقل یک سالن چند منظوره، دارای اماکنی برای ارائه خدمات علمی، فرهنگی و آموزشی باشد که نظارت بر آن فعالیت ها بر عهده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی قرار دارد.

۵ - حداقل سهم بابت زمین : اجاره بهای سالانه معادل زمین های موقوفه همان منطقه یا بهای احداث یک متر مربع فضای تجاری توسط شهرداری به ازای هر ۵۰ متر مربع واگذار شده می باشد .

۶ - سینما و مجتمع فرهنگی و تالار نمایش مستهلک شده : به مکانی اطلاق می شود که دارای زمین مناسب بوده اما به دلیل قدمت و فرسودگی بنا و تجهیزات یا به دلایلی مانند آتش سوزی و تعطیلی عمومی، قابلیت بهره برداری از ظرفیت اسمی آن موجود نباشد .

تبصره - عناوین سینما، تالار نمایش، مجتمع فرهنگی که تعاریف آنها در این دستورالعمل ذکر شده به اختصار با عنوان « مجتمع ها » خوانده شد .

آئین نامه

الف: چگونگی تأمین زمین

زمین مناسب برای ساخت مجتمع بر اساس موارد ذیل تأمین می شود :

۱ - در طرح های توسعه عمران شهری شهرداری می تواند به اشخاص حقیقی و حقوقی به قیمت کارشناسی و موقعیت مکانی در اقساط ۱۰ ساله .

۲ - زمین های مناسبی که در مالکیت شهرداری است و برای احداث مجمع های در قالب قرار دارد و در قبال اخذ حداقل سهم بابت زمین واگذار شده برای مدت ۲۵ سال بدون انتقال مالکیت در اختیار افراد حقیقی و حقوقی .

۳ - زمین هایی که مالکیت آنها متعلق به بخش خصوصی و مالک نسبت به سرمایه گذاری برای احداث (مجتمع ها) تمایل دارد.

۴ - اراضی موقوفه در صورت عدم موانع قانونی و شرعی .

۵ - زمین های واگذار شده از سوی سازمان زمین شهری .



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

ب: تسهیلات

به منظور تسهیل و حمایت از احداث و بازسازی مجتمع‌ها در صورت هماهنگی طرح با طرح‌های جامع شهری، شهرداری تهران می‌تواند «حداکثر» معادل زیربنای سالن‌های نمایش (موضوع بند ۲ بخش «تعاریف» این آیین‌نامه) مطابق با دستورالعمل مصوب موضوع بند یک بخش (د) این آیین‌نامه مجوز ساخت تجاری و خدماتی را بدون اخذ هر نوع عوارض و دریافت هزینه صادر نماید. سازندگان مجتمع‌ها مکلفند متناسب با شرایط مندرج به شرح زیر از مجتمع‌های ایجاد شده با کاربری تعیین شده بهره‌برداری نمایند.

۱- متقاضیان احداث مجتمع در اراضی متعلق به شهرداری تهران (بدون انتقال مالکیت و در قالب قرارداد) می‌توانند به مدت ۲۵ سال پس از تأسیس به طور استیجاری از مجتمع بهره‌برداری نمایند.

تبصره - سرقفلی کلیه فضاهای تجاری ایجاد شده توسط بخش خصوصی (مطابق موضوع ماده سوم) پس از تأسیس مجتمع و پس از پایان دوره ۲۵ ساله استیجاری در اختیار بخش خصوصی خواهد بود. سایر فضاهای موجود در مجتمع پس از طی زمان مقرر در اختیار شهرداری تهران قرار می‌گیرد.

۲- بخش خصوصی موظف است مطابق ضوابط شهرداری نسبت به تأمین فضای پارکینگ مورد نیاز مجتمع و فضاهای تجاری و خدماتی مربوطه اقدام نماید.

۳- مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی که با استفاده از امتیازات فوق ساخته می‌شوند تا ۲۵ سال پس از تأسیس و بهره‌برداری (در صورت مالکیت زمین) مجاز به تغییر کاربری نخواهند بود.

ج: چگونگی اجراء (تشکیل کمیته راهبردی)

به منظور شفاف نمودن اجرای این دستورالعمل و همچنین توزیع عادلانه پراکنش مجتمع‌ها در مناطق شهری بر اساس نیاز واقعی عموم شهروندان و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی و برنامه‌ریزی در نحوه عملیاتی نمودن این دستورالعمل با لحاظ متغیرهای موجود در مناطق مختلف شهری، شهرداری تهران موظف است نسبت به تشکیل کمیته راهبردی با مسوولیت و مدیریت معاون فرهنگی و اجتماعی شهرداری تهران متشکل از: ۱- معاون شهرسازی و معماری شهرداری ۲- معاون حمل و نقل و ترافیک شهرداری ۳- معاون فرهنگی و اجتماعی شهرداری ۴- مدیر کل امور حقوقی شهرداری ۵- مدیر عامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر تهران اقدام نماید.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

د : وظایف کمیته راهبردی

۱ - کمیته راهبردی موظف است به منظور ساماندهی نحوه پراکنش فضاهای مذکور و توزیع عادلانه مجتمع ها در مناطق مختلف شهری مطابق استانداردهای لازم نسبت به تعیین ضرایب تشویقی اعطای فضای تجاری در هر مجتمع مطابق متغیرهای موجود در هر منطقه دستورالعمل های اجرایی لازم را تهیه و جهت تصویب به شورای شهر تهران ارائه و پس از تصویب در جهت ابلاغ آنها به شهرداری تهران اقدام نماید .

۲ - کمیته راهبردی موظف است نسبت به برنامه ریزی و تدوین چارچوب طرح بازسازی و احداث مجتمع ها بر اساس نیاز بهزیستی شهر تهران و امکان سنجی منابع موجود اقدام نماید .

۳ - کمیته راهبردی موظف به بررسی کلیه طرح های پیشنهادی متقاضیان در ارتباط با احداث مجتمع های فرهنگی سینمایی جدید و یا بازسازی و توسعه سینماهای موجود در تهران از مراجع مربوطه و یا هماهنگی با مراجع ذیصلاح می باشد .

۴ - کمیته راهبردی موظف است بر اساس ضوابط موجود در خصوص ارزیابی کیفیت فنی و تخصصی احداث و بازسازی مجتمع ها اقدامات نظارتی لازم را اعمال نماید .

۵ - کمیته راهبردی موظف است به منظور نظارت بر نحوه عملکرد بخش خصوصی به لحاظ مالی و حقوقی مطابق قرارداد فیما بین از زمان آغاز فعالیت اقدامات لازم را اعمال نماید .

۶ - کمیته راهبردی موظف است نسبت به ارائه گزارش عملکرد خود به شورای نظارت و هماهنگی طرح فوق هر سه ماه یکبار اقدام نماید .

۷ - کمیته راهبردی مجاز است نسبت به تملک و یا واگذاری معوض به آن دسته از سینماهایی که در چند دهه گذشته مورد استفاده واقع شده اند و در حال حاضر متروکه و یا بلااستفاده می باشند، اقدامات لازم را اعمال نماید .

تبصره ۱ - کمیته راهبردی طرح فوق می تواند در صورت تمایل بخش خصوصی نسبت به تأمین زمین مناسب در مناطق مختلف شهری به عنوان معوض به فضاهای سینمایی مذکور با لحاظ ضوابط موجود اقدام نماید. بدیهی است زمین معوض مذکور جهت احداث مجتمع مشمول کلیه تسهیلات فوق خواهد بود .



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

تبصره ۲ - برای ایجاد اطمینان در مورد احداث قطعی سالن های سینما در ازای اعطای مجوز تجاری می بایست نحوه صدور مجوز برای پیش فروش، عدم خلاف و نهایتاً پایان کار با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه و توأم با بهره برداری همزمان مجتمع و فضاهای تجاری و خدماتی اعلام گردد.

تبصره ۳ - جهت انجام هرگونه احداث سالن های جدید و همچنین، تعمیر و تغییر کاربری در سالن های موجود مجوز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای شهرداری تهران و بخش خصوصی ضروری است.

تبصره ۴ - دبیرخانه کمیته راهبردی در معاونت فرهنگی، اجتماعی شهرداری تهران می باشد.

هـ: چگونگی نظارت

۱ - مسئولیت هدایت، نظارت، هماهنگی و ارزشیابی در اجرای مفاد این دستورالعمل در شهر تهران به عهده « شورای نظارت و هماهنگی » است که با شرکت معاون سینمایی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و نماینده منتخب شورای اسلامی شهر تهران و معاون فرهنگی اجتماعی شهرداری تهران تشکیل می شود.

تبصره - محل دبیرخانه شورای مزبور در کمیسیون فرهنگی اجتماعی و زیست شهری شورای اسلامی شهر تهران می باشد.

۲ - اتخاذ تصمیم در مواردی که مشمول طرح فوق بوده و در این طرح پیش بینی نشده است و مغایر با قوانین جاری نیز نمی باشد بر عهده شورای نظارت و هماهنگی طرح مذکور خواهد بود.

تبصره - شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب و ابلاغ دستورالعمل های اجرایی مذکور توسط شورای اسلامی شهر تهران اقدامات لازم را جهت آگاهی عمومی از مزایای طرح مذکور، فراخوان علاقمندان، اعلام شرایط و اعلام نوع تسهیلات ارائه شده جهت اجرای بهتر این دستورالعمل به طور متناوب اقدام نماید. / م ۵۱۴