



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر

(مشمول بر ماده واحد و یک تبصره)

۱۴۰۳



اسناد ییوست لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

- ۱- عنوان لایحه: اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر
- ۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت مالی و اقتصاد شهری موضوع نامه شماره ۷۶۶۲۸۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۹
- ۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ■ دارد □ ندارد
- ۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:
 - بندهای (۸) و (۱۴) ماده (۸۰) "قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران" مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- ۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: □ مغایرت دارد ■ مغایرت ندارد
- ۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:
موضوع در جلسه کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



اسناد بیوست لایحه

"اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر"

ماده واحده:

به استناد بندهای (۸) و (۱۴) ماده (۸۰) "قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران" مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شهرداری تهران اجازه داده می شود با توجه به قرارداد مشارکت (ناتمام) به شماره ۷۹۰/۰۲/۶۱۳۲۸۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۶ با شرکت سرمایه گذاری عظام، پس از ارزیابی آورده های طرفین و هزینه های انجام گرفته توسط هیئت کارشناسی سه (۳) نفره و با لحاظ صرفه و صلاح شهرداری نسبت به واگذاری عرصه ۷۸/۱ هکتاری قطعه شمالی محدوده طرح شهربازی هزار و یک شهر، مطابق با مصوبه شماره ۱۳۶۳۴۹۱/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قبال هزینه کرد شرکت موصوف در قطعه جنوبی پروژه مذکور طی تنظیم و مبادله توافقنامه با شرکت نامبرده اقدام نماید.

تبصره- شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه، گزارش اجرای آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.



اسناد بیوست لایحه

گزارش توجیهی

الف) توجیه حقوقی و قانونی :

با عنایت به بندهای (۸) و (۱۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران، مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی که نظارت بر حسن اداره و حفظ سرمایه و دارایی‌های نقدی... تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم خرید، فروش و... را که جزو اختیارات شورای اسلامی شهر قرار داده شده، لایحه "اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر" منضم به مستندات مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

ب) توجیه فنی و اقتصادی :

قرارداد پروژه مشارکتی هزار و یک شهر از سال ۱۳۹۰ در زمینی به مساحت بیش از ۱۳۰ هکتار واقع در منطقه ۲۲ تهران با فراز و نشیب‌ها و کندی پیشرفت کار همراه بوده و به یکی از موضوعات پرچالش شهرداری تهران تبدیل شده است که استمرار وضع موجود جز تشدید خسارت و محرومیت شهر و شهروندان از منافع مورد انتظار از پروژه، دستاورد دیگری نخواهد داشت. با عنایت به ویژگی‌های خاص و طراحی منحصر به فرد مجموعه شهر بازی پروژه هزار و یک شهر و نظر به اینکه ادامه قرارداد مشارکت با گروه عظام به دلایل مختلف از جمله تجارب به دست آمده و حوادث و تغییرات ایجاد شده در طی مدت قرارداد، حسب جلسات متعدد برگزار شده فی‌مابین مدیران ارشد شهرداری تهران، مرکز حقوقی و گروه عظام، مجموع نظرات تأکید بر خاتمه قرارداد مشارکت داشته است.

با توجه به ماهیت و گستردگی ابعاد حقوقی، سیاسی و اجتماعی موضوع تعیین تکلیف قرارداد پروژه مشارکتی هزار و یک شهر در دستور کار مدیریت شهرداری و جلسات کارشناسی فنی و حقوقی قرار گرفت. در جلسات متعدد مدیریتی و کارشناسی دو راه کار اساسی با در نظر گرفتن ابعاد مختلف موضوع پیشنهاد شد

راه کار اول: پیگیری قضایی و حقوقی از طریق مراجع قضایی

راه کار دوم: حل و فصل اختلاف از طرفین مذاکره و تفاهم

اتخاذ هر یک روش‌های فوق متضمن مزایا و مضراتی است که می‌بایست با در نظر گرفتن ملاحظات اساسی و منافع حداکثری شهر و مضرات حداقلی یکی از راه حل‌ها اتخاذ می‌شد.



اسناد پیوست لایحه

مهم‌ترین چالش‌های توسل به راه حل قضایی، عدم اطمینان از نتیجه نهایی احکام قضایی و طولانی بودن مدت رسیدگی به این‌گونه پرونده‌ها و بالاتکلیف ماندن پروژه در جریان رسیدگی‌های قضایی است که بیشترین خسارت را به شهرداری و شهر وارد می‌کند. علاوه بر آن، با توجه به میزان پیشرفت پروژه و ایجاد برخی حقوق برای شریک تا این مرحله از پروژه، یکی از چالش‌های جدی در فرایند پیگیری قضایی، چگونگی تعیین و پرداخت حقوق قانونی شریک است. چگونگی تعیین تکلیف حقوق مورد ادعای شریک و تسویه حساب نسبت به هزینه‌های انجام‌شده و چگونگی تأمین منابع برای این موضوع و فرایند خلعید او از پروژه از موضوعات چالشی مهمی است که نمی‌توان آن‌ها را نادیده گرفت و در صورت عدم توافق به راحتی قابل حل نخواهد بود و چه بسا مدت‌های مدیدی را به خود اختصاص دهد و سرنوشت پروژه را به ویژه در شرایط جابجایی مدیران عالی شهرداری، به بستری برای سوءاستفاده‌های احتمالی و بالاتکلیفی مجدد مبتلا کند.

با توجه به اشکالات زمان انعقاد قرارداد مشارکت و الحاقیه‌های بعدی آن و گذشت زمان حدود ۱۳ ساله از زمان انعقاد قرارداد و بالاتکلیف بودن آن علی‌رغم پیگیری‌های حقوقی و ابهاماتی که در عملکرد گذشته بوده است و با توجه به مطالعات جامع و طراحی صورت گرفته از سوی شرکت سرمایه‌گذاری و ساختمانی عظام و اجرای بخشی از زیرساخت‌های پروژه بزرگ شهربازی ضمن بررسی گزینه‌های مختلف جهت تعیین تکلیف این قرارداد و با در نظر گرفتن جمیع جهات و رعایت صرفه و صلاح و برای خروج از وضع موجود تصمیم براین گرفته شد تا با اتخاذ روش مذاکره و حل توافقی موضوع، علاوه بر غلبه بر ابهامات در سرنوشت پروژه و تحمیل هزینه‌های سنگین ناشی از توقف و بالاتکلیفی پروژه و از دست دادن منافع سالهای متمادی، در درجه اول مصالح شهر و منافع شهروندان و سپس منافع شهرداری تامین و در برون رفت از این معضل بزرگ که نیازمند اتخاذ تصمیم بزرگ می‌باشد گام مؤثری برداشته شود. یکی از موضوعات اساسی مد نظر مدیریت شهرداری به سرانجام رساندن بخشی از پروژه هزار یک شهر در قسمت مربوط به شهربازی است که با توجه به زیرساخت‌های انجام شده توسط شریک و نیاز اساسی شهر تهران به این مجموعه بزرگ تصمیم گرفته شد تا ضمن خاتمه قرارداد مشارکت و از بین بردن آثار و تبعات حقوقی آن، با توافق طرفین پروژه شهر بازی حفظ و به سرانجام برسد. لذا با عنایت به موارد فوق‌الذکر توافقی با شرکت سرمایه‌گذاری و ساختمانی عظام تهیه گردید که در صورت موافقت شورای محترم اسلامی شهر تهران ضمن تحقق اهداف اصلی این پروژه، حدود ۴۲ هکتار اراضی با کیفیت و دسترسی مناسب که متعاقباً در خصوص کاربری آن از طریق کمیسیون ماده ۵ تصمیم‌گیری خواهد شد به صورت طلق در اختیار شهرداری تهران قرار می‌گیرد. لذا همان‌طور که در بند ۱ و ۵ توافقی تصریح شده است با اجرائی شدن این توافقی، قرارداد مشارکتی مذکور نیز تعیین تکلیف می‌گردد. در ارزیابی مدیریت شهرداری تهران با در نظر گرفتن جلسات کارشناسی، این است که در صورت نهایی شدن این



اسناد پیوست لایحه

توافق علاوه بر منافع شهرداری تهران، بهترین گزینه برای رعایت منافع و مصالح شهر و شهروندان خواهد بود. حذف اطاله زمان، اجرای پروژه شهرسازی به عنوان اصلی‌ترین هدف پروژه با توجه به طراحی منحصربه‌فرد آن از سوی گروه عظام که دانش و تجربه کافی در این خصوص پیدا کرده است، منتفی شدن موضوع برداشت فصل مشترک کارهای انجام گرفته از سوی شریک که مورد اختلاف طرفین بوده است، منتفی شدن موضوع اختلاف بر سر میزان پیشرفت پروژه، منتفی شدن ادعاهای شریک در خصوص معارضین ملکی پروژه و تأخیر در شیفت مالکیت شهرداری تا سال ۹۹ (زمان انتقال اسناد مالکیت به نام شهرداری تهران)، منتفی شدن ادعای شریک در خصوص از بین رفتن توجیه اقتصادی پروژه، حذف زمان طولانی قضایی و هزینه بالای آن، در اختیار شهرداری تهران قرار گرفتن مساحتی در حدود ۴۲ هکتار برای شهرداری تهران از مهمترین دستاوردهای توافق با طرف مقابل است .

لازم به ذکر است که بر اساس قرارداد مشارکت منعقد شده و الحاقیه سال ۱۳۹۶ حدود ۹۱ درصد از ارزش ریالی آورده شهرداری شامل زمین با کاربری تجاری و مجوز ساخت تجاری در قطعه جنوبی و صرفاً حدود ۹ درصد از ارزش آورده شهرداری شامل زمین با کاربری شهرسازی و مجوز ساخت شهرسازی در قطعه شمالی می باشد.



تاریخ: 1403/12/22

شماره:

1424643/10
پیوست: 8

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

**موضوع: ارسال لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف
پروژه هزار و یک شهر**

سلام علیکم

با احترام، به استناد بندهای (8) و (14) ماده (80) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب 1375 با اصلاحات و الحاقات بعدی، به پیوست لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر» منضم به گزارش توجیهی و مستندات مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آکافی
مف

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا.
جناب آقای فروزنده معاون محترم مالی و اقتصاد شهری

تاریخ: 1404/01/26

شماره: 972/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد آخوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه - جناب آقای مهدی عباسی رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/1424643 مورخ 1403/12/22 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/24186 مورخ 1403/12/22 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در سیزدهمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ 1403/12/26 اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاست‌گذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استانها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1404/02/15 به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / 6/117

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

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

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی .

رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی‌گیری (6/117).

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۹۷۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۶ جنابعالی در خصوص بررسی لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر» باستحضار می‌رساند؛
موضوع در جلسه کمیسیون برنامه و بودجه بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست حضورتان ارسال می‌گردد.

محمد اخوندی
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر

ماده واحد:

به استناد بندهای (۸) و (۱۴) ماده (۸۰) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود با توجه به قرارداد مشارکت (ناتمام) به شماره ۷۹۰/۰۲/۶۱۳۲۸۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۶ با شرکت سرمایه‌گذاری عظام، پس از ارزیابی آورده‌های طرفین و هزینه‌های انجام گرفته توسط هیأت کارشناسی سه (۳) نفره به قیمت روز کارشناسی و با نظارت یک عضو شورای اسلامی شهر و لحاظ صرفه و صلاح شهرداری، نسبت به واگذاری عرصه ۷۸/۱ هکتاری قطعه شمالی محدوده طرح شهربازی هزار و یک شهر، مطابق با مصوبه شماره ۱۳۶۳۴۹۱/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ کمیسیون ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قبال هزینه کرد شرکت موصوف در قطعه جنوبی پروژه مذکور طی تنظیم و مبادله توافقنامه با شرکت نامبرده اقدام نماید.

تبصره- شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، گزارش اجرای آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.

بسمه تعالی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران - مهدی چمران

موضوع: در جواب: پی گیری ارسال گزارش در خصوص لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر

سلام علیکم

با احترام، در پاسخ به نامه ۱۶۰/۶۱۷۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۱ و پیرو نامه ۱۶۰/۹۷۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۶ در خصوص ارجاع لایحه "اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر"، با عنایت به نامه ۱۶۰/۱۹۵۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۹ این کمیسیون، درخواست اصلاح متن لایحه را به شهرداری تهران ارسال نموده که این امر انجام پذیرفته و متن لایحه موجود تعهدات سنگینی را برای شهرداری تهران ایجاد نموده است که نیازمند اصلاح می باشد. همچنین موارد دیگری نیز در نامه فوق الذکر این کمیسیون بیان شده که تاکنون پاسخی بدان ارائه نشده است.

مهدی تبابی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - محمد آخوندی

اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، پیرو نامه شماره ۱۶۰/۶۳۱۷ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۳ در خصوص لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر» باستحضار می‌رساند؛ موضوع مجدداً بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست حضورتان ارسال می‌گردد.

محمد اخوندی
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری
جناب آقای حسین باقرنژاد- دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران

اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت تعیین تکلیف پروژه هزار و یک شهر

ماده واحده:

به استناد بندهای (۸) و (۱۴) ماده (۱۰۷) «قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، با توجه به قرارداد مشارکت (ناتمام) با شرکت سرمایه‌گذاری عظام در خصوص پروژه هزار و یک شهر، به شماره ۷۹۰/۰۲/۶۱۳۲۸۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۶ و کلیه ملحقات آن، که شهرداری تهران ۳۱ درصد قدرالسهم از کل محدوده ۱۳۸/۹ هکتاری را داشته است و نظر به چالش‌های ایجاد شده طی ۱۴ سال گذشته در خصوص اجرای این قرارداد، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود نسبت به خاتمه و پایان قرارداد مشارکتی مذکور، پس از ارزیابی هزینه‌کرد شریک در قطعه حدود ۴۲ هکتاری قطعه جنوبی، ارزیابی و واگذاری عرصه حدود ۷۸/۱ هکتاری قطعه شمالی مطابق با کاربری‌های مصوب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شماره ۱۳۶۳۴۹۱/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ توسط هیئت کارشناسی ۳ نفره به قیمت روز کارشناسی و با نظارت یک عضو شورای اسلامی شهر تهران با لحاظ صرفه و صلاح شهرداری و اعمال حساب هزینه‌کرد شریک در قطعه جنوبی پروژه مذکور با تنظیم و مبادله قرارداد با شرکت نامبرده اقدام نماید.

تبصره ۱- شهرداری تهران موظف است نسبت به اجرای شهرسازی با مشارکت شرکت مذکور ظرف مدت ۵۴ ماه اقدام نماید.

تبصره ۲- شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، گزارش اجرای آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.