جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۱۳۸۴/۴/۷

شماره ۱۶۰/۶۳۳/۶۱۰۵

پیوست

اسکن شد

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه به شماره ۸۳۱۰/۸۳۱۴۶۱۲۹ به تاریخ ۸۴/۱/۳۱ جنابعالی مبنی بر بررسی لایحه « چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران » که به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۵۳۴ به تاریخ ۸۴/۲/۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در یکصد و چهل و دومین جلسه رسمی ـ علنی ـ عادی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۸۴/۲/۱۱ اعلام وصول شده و طی نامه شماره ۱۶۰/۱۵۳۴به تاریخ ۸۴/۲/۱۲ جهت بررسی به کمیسیون فرهنگی ، اجتماعی و زیست‌شهری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۳۶۴۲ به تاریخ ۸۴/۳/۱ بررسی آن در ردیف دوم دستور یکصد و پنجاه و سومین جلسه علنی ـ فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۵۱۶۸ به تاریخ ۸۴/۳/۲۳ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور دوازده نفر از اعضای محترم شورا و مسئولین شهرداری تهران در روز سه‌شنبه بیست و چهارم خرداد سال ۱۳۸۴ به صورت رسمی در تالار شورا منعقد شد مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون اصلی و مذاکرات انجام شده و لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن گزارش کمیسیون ، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن مشتمل بر۱۴ ماده و ۷ تبصره و دستورالعمل الحاقی آن اخذ رأی انجام شدکه به اتفاق آرای موافق (دوازده رأی) اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران حاضر در این جلسه (دوازده نفر) به تصویب رسید .

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام، ایفاد و ابلاغ می نماید ./ م ۵۶۴

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت :

۱ ـ جناب آقای مظفر رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .

۲ ـ اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار

۳ ـ استاندار محترم تهران جهت استحضار.

۴ ـ فرماندار محترم تهران جهت استحضار .

۵ ـ دفترهیئت‌رئیسه و مصوبات .

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر. خیابان بهشت .جنب شهرداری تهران. تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

۶۳۳

تاریخ
شماره
پیوست

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

متـــن مصـــوبه

« چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران ـ در چارچوب ماده یکصد و شصت و یکم (۱۶۱) قانون برنامه سوم توسعه کشور »

(مشتمل بر ۱۴ ماده و ۷ تبصره و دستورالعمل الحاقی آن)

مصوب یکصد و پنجاه و سومین جلسه رسمی ـ علنی ـ فوق‌العاده
شـــورای اســـلامـــی شهـــرتهـــران (دوره دوم)
به تاریخ سه‌شنبه بیست و چهارم خردادماه
ســـال ۱۳۸۴
(۲/۸۴/۱۵۳/۲)

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، جنب شهرداری تهران، تلفن: ۵۸۱۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

مـاده اول (۱)

تعاریف :

الف ــ زمین مناسب : به زمینی گفته می‌شود که ضمن داشتن ابعاد مناسب برای احداث سینما ، مجتمع فرهنگی یا تالارهای نمایش ، در نزدیکی مراکز پر تردد و مردمی مانند مراکز خرید ، بوستان‌های بزرگ بر خیابان‌های اصلی و دور از مراکز صنعتی واقع شده باشد .

ب ــ سینما : به مکانی گفته می‌شود که دارای سالنی با حداقل ۱۸۰ صندلی باشد و با داشتن امکانات به روز نمایش فیلم (۳۵ و ۷۰ میلیمتری و دیجیتال حرفه‌ای سینمایی) بتواند دست کم سه‌نوبت در روز اقدام به نمایش فیلم کند .

ج ــ تالار نمایش : به مکانی گفته می‌شود که دارای سالنی با صحنه و جایگاه تماشاگران با ظرفیت حداقل ۱۵۰ نفر و به منظور اجرای برنامه‌های نمایشی می‌باشد .

د ــ مجتمع فرهنگی : به بنایی گفته می‌شود که علاوه بر داشتن حداقل یک تالار نمایش یا سالن سینما ،دارای فضاهایی برای ارائه خدمات فرهنگی و هنری باشد . نظارت بر این فعالیت‌ها بر عهده وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود .

هـ ــ حداقل سهم بابت زمین : اجاره بهای سالانه معادل زمین‌های موقوفه همان منطقه یا بهای احداث یک متر مربع فضای تجاری توسط شهرداری به ازای هر ۵۰ متر مربع زمین واگذار شده می‌باشد .

و ــ سینما و مجتمع فرهنگی و تالار نمایش مستهلک : به مکانی اطلاق می‌شود که دارای زمین مناسب بوده اما به دلیل قدمت و فرسودگی بنا و تجهیزات یا به دلایلی مانند آتش‌سوزی و تعطیلی (به هر علت) قابلیت بهره‌برداری از ظرفیت اسمی آن موجود نباشد و این موضوع مورد تأئید دستگاه‌های ذیربط قرار گیرد .

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

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

مـاده دوم (۲)

تأمین زمین

زمین مناسب برای ساخت مجتمع بر اساس موارد زیر تأمین می‌شود :

الف ـ با رعایت طرح‌های توسعه عمران شهری ، شهرداری می‌تواند زمین‌های ملکی خود را به اشخاص حقیقی و حقوقی ، به قیمت کارشناسی و با توجه به موقعیت مکانی ، به صورت اقساط واگذار نماید .

ب ـ زمین‌های با کاربری مناسب که در مالکیت شهرداری است و برای احداث مجتمع‌ها در قالب قرار داد و در قبال اخذ حداقل سهم بابت زمین واگذار شده برای مدت ۲۵ سال بدون انتقال مالکیت در اختیار افراد حقیقی و حقوقی قرار خواهند گرفت .

ج ـ زمین‌هایی که مالکیت آن‌ها متعلق به بخش خصوصی است و مالک به سرمایه‌گذاری برای احداث (مجتمع‌ها)تمایل دارد .

د ـ اراضی موقوفه در صورت عدم موانع قانونی و شرعی .

هـ ـ زمین واگذار شده از سوی سازمان زمین شهری .

مـاده سوم (۳)

تسهیلات

به منظور تسریع و حمایت از احداث ونوسازی مجتمع‌ها در صورت هماهنگی طرح با طرح‌های جامع شهری ، شهرداری تهران می‌بایست حداکثر ، معادل زیربنای فضای نمایش ، موضوع

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

بندهای "ب " و " ج " ماده اول این مصوبه را مطابق با دستورالعمل ضمیمه این مصوبه ، مجوز ساخت فضای تجاری را در مجتمع‌های مذکور بدون اخذ هر گونه عوارض (عوارض پذیره) از مجتمع فرهنگی سینمایی و فضای تجاری (در مجتمع مزبور) صادر نماید .

تبصره یکم (۱)

بخش خصوصی در احداث مجتمع‌ها می‌باید کلیه ضوابط شهرداری را رعایت نماید .

تبصره دوم (۲)

در خصوص زمین‌های موضوع بند ۲ ماده دوم (۲) سرقفلی کلیه فضاهای تجاری ایجاد شده توسط بخش خصوصی پس از پایان دوره ۲۵ ساله استیجاری نیز در اختیار بخش خصوصی خواهد بود . سایر فضاهای موجود در مجتمع پس از طی زمان مقرر در اختیار شهرداری تهران قرار می‌گیرد .

تبصره سوم (۳)

مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی که با استفاده از امتیازات فوق ساخته می‌شوند تا ۲۵ سال پس از تأسیس و بهره‌برداری مجاز به تغییر کاربری نخواهند بود .

تبصره چهارم (٤)

در صورت تمایل بخش خصوصی ، ایجاد تسهیلات برای تغییر محل اماکن متروکه سینمایی مشروط به احداث مجدد مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی در نقطه جدید می‌باشد .

تبصره پنجم (۵)

به منظور اطمینان در خصوص احداث .قطعی سالن‌های سینمایی تالارهای نمایش و بهره‌برداری از آن‌ها ، شهرداری تهران می‌بایست در ازای اعطای مجوز تشویقی اختصاص فضای تجاری در خصوص نحوه صدور مجوز برای پیش‌فروش ، عدم خلاف و نهایتاً پایان کار با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه و با بهره‌برداری همزمان مجتمع و فضاهای تجاری اقدام نماید .

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

ماده چهارم (٤)

اجراء

با توجه به تخصصی بودن موضوع احداث این مجتمع‌ها و لزوم داشتن نگاه همه‌جانبه به مسائل فرهنگی ، اجتماعی و شهری ، حوزه معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران مسئولیت اجرای این مصوبه را بر عهده خواهد داشت که مطابق دستورالعمل ضمیمه ضمن هماهنگی با بخش‌های مرتبط شهرداری و با عنایت به مسائل شهرسازی و ترافیکی اقدام می‌نماید . معاون امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران به منظور اجرای شایسته این مصوبه موظف است اقدامات زیر را به عمل آورد و نهایتاً پس از تصویب « کمیته اجرایی » مرکب از افراد به شرح ذیل :

۱ـ معاون شهرسازی و معماری شهرداری یا نماینده تام‌الاختیار

۲ـ معاون حمل و نقل و ترافیک شهرداری یا نماینده تام‌الاختیار

۳ـ معاون فرهنگی و اجتماعی شهرداری یا نماینده تام‌الاختیار

۴ـ شهردار منطقه یا نماینده تام‌الاختیار

۵ـ یک نماینده به معرفی (انتخاب) شورای اسلامی شهر تهران

۶ ـ مدیر عامل شرکت سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی یا نماینده تام‌الاختیار

نسبت به صدور مجوز و ابلاغ به مناطق شهرداری تهران اقدام نماید .

الف ـ ساماندهی نحوه پراکندگی فضاهای مذکور و توزیع عادلانه مجتمع‌ها در مناطق مختلف شهری مطابق استانداردها و ضوابط و مقررات شهرسازی .

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ، جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

ب ـ تعیین ضرایب تشویقی اعطای فضای تجاری در هر مجتمع مطابق ویژگی‌های محدوده قرارگیری زمین و برنامه پروژه .

ج ـ برنامه‌ریزی و تدوین چارچوب طرح نوسازی و احداث مجتمع‌ها بر اساس نیازهای جمعیتی شهر تهران و امکان‌سنجی منابع موجود .

د ـ بررسی کلیه طرح‌های پیشنهادی متقاضیان در ارتباط با احداث مجتمع‌های فرهنگی جدید و یا نوسازی و توسعه مجتمع‌های موجود در تهران از سوی مراجع مربوطه و با هماهنگی مراجع ذی‌صلاح .

هـ ـ اقدام نظارتی براساس ضوابط موجود در خصوص ارزیابی کیفیت فنی و تخصصی احداث و نوسازی مجتمع‌ها .

و ـ نظارت بر نحوه عملکرد بخش خصوصی به لحاظ مالی و حقوقی مطابق قرارداد فی‌مابین .

ز ـ ارائه گزارش عملکرد سالانه به شورای اسلامی شهر تهران .

تبصره ـ کمیته مذکور موظف است ضمن اجرای مفاد وظایف مندرج در این مصوبه نسبت به تهیه جدول تعیین ضرایب تشویقی ظرف حداکثر سه‌ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه اقدام و آن را جهت تصویب به کمیسیون فرهنگی ، اجتماعی و زیست‌شهری شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید .

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۶/۳۴۳
شماره
پیوست

دستورالعمل الحاقی

مصوبه « چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران »

(مشتمل بر ۲ ماده و ۷ تبصره)

مصوب یکصد و پنجاه و سومین جلسه رسمی ـ علنی ـ فوق‌العاده
شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم)
به تاریخ سه‌شنبه بیست و چهارم خردادماه
سال ۱۳۸۴
(۲/۸۴/۱۵۳/۲)

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

ماده اول (۱)

اطلاع عمومی :

به شرح ذیل و به نحو مقتضی در جراید کثیر الانتشار و در راستای اهداف فرهنگی شهرداری تهران به اطلاع عموم مردم رسانده می‌شود :

« شهرداری تهران به آن دسته از شهروندان که تمایل به سرمایه‌گذاری در احداث مجتمع‌های فرهنگی ، سینمایی داشته باشند تسهیلاتی ویژه ، از جمله « مجوز احداث فضاهای تجاری بدون اخذ هر گونه عوارض (پذیره) به میزان حداکثر زیربنای سالن‌های نمایش » اعطا می‌نماید .

کلیه متقاضیان برای دریافت فرم‌های مربوطه و اطلاعات مورد نیاز به حوزه معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران واقع در خیابان بهشت ـ ساختمان شهرداری تهران ـ طبقه هفتم مراجعه فرمایند . »

ماده دوم (۲)

روش اجراء :

۲-۱- دریافت و تکمیل فرم‌های مربوطه و تحویل به دبیرخانه مستقر در معاونت امور اجتماعی و فرهنگی .

تبصره اول (۱)

فرم‌های مربوطه شامل اطلاعات زیر خواهد بود :

الف ـ مشخصات اشخاص حقیقی و حقوقی

ب ـ برنامه عمومی پروژه

ج ـ محل مورد نظر برای احداث

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

۲-۲- حوزه معاونت امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران پس از اخذ نظر کارشناسی کمیته اجرایی اقدامات لازم را جهت صدور مجوزهای لازم از طریق مراجع ذیربط معمول می‌نماید .

تبصره دوم (۲)

در صورت عدم تصویب در کمیسیون ماده پنج ، این موضوع کتباً به متقاضی اعلام می‌شود .

تبصره سوم (۳)

هزینه‌های مربوط به تهیه طرح توجیهی به عهده متقاضی است .

۲-۳- تصویب توسط « کمیته اجرایی » و ابلاغ به شهرداری منطقه ذیربط توسط معاون امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران صورت می‌گیرد .

متن ابلاغیه شامل موارد زیر خواهد بود :

الف ــ مشخصات متقاضی (حقیقی یا حقوقی)

ب ــ برنامه پروژه و مجموعه اسناد حقوقی مربوط به زمین

ج ــ ضوابط مربوط به مسائل ترافیکی ، اعم از میزان پارکینگ ، گذر و ...

د ــ سطح اشغال و تراکم

هـ ــ تعیین درصد زیربنای فضای خالص تجاری مشمول تسهیلات این مصوبه (ضریب تشویقی)

تبصره چهارم (٤)

تعریف ضرایب تشویقی در مناطق مختلف با عنایت به متغیرهای موجود و تأکید شورای اسلامی شهر تهران به منظور اخذ سیاست توزیع عادلانه پراکنش مجتمع‌های فرهنگی در شهر تهران ، بر اساس معیارهای زیر تعیین می‌شود :

۱- سرانه فضاهای فرهنگی سطح منطقه

۲- عملکرد مجتمع (منطقه‌ای ، شهری یا ملی)

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

۳- ارزش روز فضاهای تجاری محدوده مورد نظر ، شامل بهای روز تجاری و هزینه اخذ مجوز از شهرداری منطقه .

تبصره پنجم (۵)

در خصوص زمین‌های موضوع بند ۱، ۲ ، ۴ و ۵ ماده یک (۱) مصوبه ابلاغیه به صورت قراردادی فی مابین شهرداری تهران به نمایندگی معاونت امور اجتماعی و فرهنگی و متقاضی انجام می‌پذیرد .

تبصره ششم (۶)

در خصوص زمین‌های موقوفه ، در صورت اقدام از سوی سازمان اوقاف یا ارائه مستندات لازم در خصوص رفع موانع قانونی و شرعی و تأئید آن در مجاری ذیربط ، نظیر بند سوم (۳) ماده یکم (۱) مصوبه اقدام خواهد شد .

تبصره هفتم (۷)

در خصوص زمین‌های متعلق به سازمان زمین شهری ، در صورت اقدام از سوی سازمان مزبور یا به تملک درآوردن زمین‌های آن سازمان توسط بخش خصوصی مطابق بند سوم (۳) ماده یکم (۱) مصوبه اقدام خواهد شد .

۲-۴- شهرداری منطقه موظف است پس از دریافت ابلاغیه ضمن اجرای مصوبات آن ، هر سه‌ماه یک بار گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه را به دبیرخانه ارائه دهد . / م ۵۶۴

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ،جنب شهرداری تهران، تلفن : ۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی ۴۳۸۹ / ۱۱۳۶۵

وزارت کشور
استانداری تهران
فرمانداری تهران

تاریخ: ۸۴/۴/۲۰
شماره: ۱/۲۹۸۱
پیوست:

آنی

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

بازگشت به رونوشت نامه شماره ۱۶۰/۶۳۳/۶۱۰۵ مورخ ۸۴/۴/۷ منضم به متن مصوبه «**چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران**» که در تاریخ ۸۴/۴/۷ به فرمانداری تهران واصل گردیده بدینوسیله مراتب اعتراض خود را در فرجه قانونی به شرح ذیل اعلام می‌دارد:

همانگونه که استحضار دارند براساس تبصره سه ذیل ماده پنج قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب سال ۱۳۸۱، قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها ملغی گردیده است لیکن چنانچه عوارض تجاری (پذیره) پیش‌بینی شده در مصوبه صدرالاشاره از مصادیق لغو (موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض) باشد لازم است ابتدا در اجرای تبصره یک ذیل ماده پنج قانون صدرالاشاره، حداکثر تا ۱۵ بهمن هر سال برای اجرا در سال بعد تصویب و اعلام عمومی گردد.

لذا خواهشمند است دستور فرمائید در اجرای ماده ۸۰ قانون اصلاح شورا نسبت به موضوع رسیدگی و نتیجه را جهت اقدام لازم به این فرمانداری اعلام دارند. ف ۴/۲۱

آقاتقی
معاون استاندار و فرماندار تهران

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران
۱۳۸۴/۴/۲۵
شماره ۷۲۲۰

اسکن شد