



مشخصات لایحه

عنوان:

**لایحه «مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح
توسعه و تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی با
مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه ۱۵»**

(مشمول بر ماده واحده)



مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: «مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی با مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه ۱۵»

۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت مالی و اقتصاد شهری طی نامه شماره ۱۰۸۹۵۹۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ و ۱۳۵۳/۱۳۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۸

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ☒ دارد ☐ ندارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- بند (۱۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- بند (۱) ماده (۱۴) «سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰
- ردیف (۱-۲) بند (۲) «تبصره (۹) بودجه سال ۱۴۰۴ شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۲۴۲/۲۲۵۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در کارگروه شماره ۸۴۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



مشخصات لایحه

**برنامه مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و تبدیل بوستان آزادگان
به پارک موضوعی با مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه ۱۵**

ماده واحده- به استناد بند (۱۴) ماده (۱۰۷) قانون «تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و با عنایت به بند (۱) ماده (۱۴) «سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران»- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ و ردیف (۱-۲) بند (۲) «تبصره (۹) بودجه سال ۱۴۰۴ شهرداری تهران»- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۲۴۲/۲۲۵۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ و با توجه به مطالعات صورت پذیرفته در خصوص پروژه پارک موضوعی فرهنگی، ورزشی و گردشگری بوستان آزادگان (سرزمین آسمانها)، به شهرداری تهران اجازه داده می شود نسبت به انعقاد قرارداد پروژه صدر الا اشاره از طریق سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران در قالب مشارکت عمومی خصوصی با پیش بینی و رعایت کلیه ضوابط و مقررات و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح اقدام نماید



مشخصات لایحه

گزارش توجیهی:

الف- توجیه حقوقی و قانونی

- بند (۱۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی - «تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم از خرید، فروش، مقاطعه، اجاره و استجاره که به نام شهر و شهرداری صورت پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات آیین نامه مالی و معاملات شهرداری»

- بند (۱) ماده (۱۴) «سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ - «ارزش پروژه بر اساس میزان برآورد سرمایه گذاری طرف خصوصی به سطوح زیر تقسیم بندی می شود: ۱- پروژه های بالاتر از ۱۰/۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه هایی که پس از تصویب شورا توسط سازمان اقدام می گردد.»

- ردیف (۱-۲) بند (۲) «تبصره (۹) بودجه سال ۱۴۰۴ شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۲۴۲/۲۲۵۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ - «پروژه های بالاتر از یکصد هزار میلیارد (۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال: پروژه هایی که پس از تصویب شورای اسلامی شهر تهران توسط سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران اقدام می گردد»

ب- توجیه مالی و اقتصادی

- بوستان آزادگان در پهنه G112 واقع شده و پروژه سرزمین آسمان ها در زمینی به مساحت حدود ۲۰۰ هکتار به عنوان پارک موضوعی در شش بخش احداث خواهد شد. چهار بخش اصلی آن شامل آسمان خیال، آسمان خلاقیت، آسمان ملل و آسمان نیلگون می باشد و علاوه بر آن یک بخش از پروژه به پارکینگ طبقاتی اختصاص دارد و بخش شش آن شامل سایر فضاها می باشد.

- روش مشارکت انتخابی این پروژه BOT می باشد و طبق مطالعات امکان سنجی فنی و اقتصادی تهیه گردیده است.

هزینه ثابت طرح (میلیون ریال)	۴۶۵،۴۷۰،۱۹۴
نرخ هر دلار (ریال)	۹۵۰،۰۰۰
هزینه های ثابت طرح (میلیون دلار)	۴۹۰



مشخصات لایحه

۱۸,۹۵۷,۶۹۱	هزینه‌های بهره‌برداری (میلیون ریال)
۷۶,۹۴۶,۳۵۹	درآمدهای سالانه (میلیون ریال)
۴	دوره ساخت (سال)
BOT	روش مشارکت
۳۷٪	نرخ تنزیل
٪۳۷,۳۵	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۴,۱۲۸,۳۶۲	ارزش فعلی خالص (NPV) - (میلیون ریال)
۳۵	دوره بهره‌برداری سرمایه‌گذار از زمان آغاز ساخت (سال)

- هزینه ثابت طرح (میلیارد ریال):

در این طرح منظور از هزینه‌های ثابت شامل چهار بخش هزینه ساخت، هزینه تأسیسات، هزینه تجهیز و هزینه محوطه‌سازی است.

نام فضا	هزینه ثابت	سهم (درصد)
قبل از بهره‌برداری	۲۶,۰۳۰	۵,۶
آسمان خیال	۱۹۴,۸۹۹	۴۱,۹
آسمان نیلگون	۹۸,۳۱۰	۲۱,۱
آسمان ملل	۵۸,۱۹۳	۱۲,۵
آسمان خلاقیت	۳۶,۹۹۵	۷,۹
سایر فضاها	۱۸,۷۴۴	۴
پارکینگ طبقاتی	۱۳,۳۰۰	۲,۹
پیش‌بینی نشده	۱۹,۰۰۰	۴,۱
جمع	۴۶۵,۴۷۰	۱۰۰

- هزینه بهره‌برداری طرح (میلیارد ریال):

در این طرح منظور از هزینه بهره‌برداری پروژه شامل نیروی انسانی، تعمیر و نگهداری، نگهداری از فضای سبز و باز و آب و برق و گاز و سایر ملزومات مصرفی است.



مشخصات لایحه

نام فضا	هزینه بهره‌برداری	سهم (درصد)
آسمان خیال	۹,۲۱۰	۴۸,۶
آسمان نیلگون	۴,۰۳۰	۲۱,۳
آسمان ملل	۲,۱۹۵	۱۱,۶
آسمان خلاقیت	۱,۵۶۴	۸,۳
سایر فضاها	۱,۳۸۶	۷,۳
پارکینگ طبقاتی	۵۷۲	۳
جمع	۱۸,۹۵۸	۱۰۰

- درآمدهای سالانه طرح (میلیارد ریال):

نام فضا	درآمدها	سهم (درصد)
آسمان خیال	۴۴,۳۰۷	۵۷,۶
آسمان نیلگون	۱۱,۵۰۳	۱۴,۹
آسمان ملل	۱۴,۳۵۷	۱۸,۷
آسمان خلاقیت	۲,۷۲۴	۳,۵
سایر فضاها	۲,۵۹۷	۳,۴
پارکینگ طبقاتی	۱,۴۵۸	۱,۹
جمع	۷۶,۹۴۶	۱۰۰

ج- توجیه اجتماعی و فرهنگی

- ارتقاء کیفیت زندگی شهری
- ایجاد فضای تفریحی، فرهنگی و آموزشی برای اقشار مختلف جامعه، به‌ویژه کودکان، نوجوانان و خانواده‌ها
- افزایش نشاط اجتماعی، حس تعلق به مکان و تقویت همبستگی اجتماعی در محلات پیرامونی
- توسعه عدالت فضایی
- کاهش فاصله طبقاتی و خدماتی بین شمال و جنوب تهران از طریق اجرای پروژه در منطقه کم‌برخوردار
- ارتقاء سطح خدمات عمومی در منطقه ۱۵ و پاسخ به نیازهای مغفول‌مانده ساکنان این بخش از شهر



مشخصات لایحه

- تقویت هویت فرهنگی و غرور ملی
- بازنمایی مفاهیم ایرانی-اسلامی در طراحی فضاها و فعالیت‌ها، تقویت هویت فرهنگی نسل جوان
- ایجاد بستر تعامل بین نسل‌ها از طریق فضاهای فرهنگی و هنری مشترک
- افزایش مشارکت اجتماعی و سرمایه اجتماعی
- فراهم‌سازی زمینه برای مشارکت شهروندان در فعالیت‌های فرهنگی، آموزشی و داوطلبانه
- ایجاد فرصت‌های تعامل اجتماعی، یادگیری و تجربه‌های مشترک در محیطی ایمن و الهام‌بخش
- تبدیل منطقه ۱۵ به مقصد گردشگری شهری و فرا شهری، ارتقاء نقش منطقه در نقشه خدمات شهری تهران

د- محیط زیستی

- احیاء و نگهداری اصولی بوستان آزادگان توسط بخش خصوصی
- طراحی پایدار با بهره‌گیری از پوشش گیاهی بومی، کاهش مصرف آب و انرژی و ارتقاء تاب‌آوری محیطی در برابر تغییرات اقلیمی
- ایجاد فضاهای آموزشی زیست محیطی
- رعایت الزامات HSE و پدافند غیرعامل

ه- فنی - کالبدی

- جدول زیر خلاصه‌ای از بخش‌های اصلی و فرعی این پروژه را نشان می‌دهد.

بخش‌های طرح	جزئیات	سطح اشغال (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
بخش‌های اصلی	آسمان خیال	۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
	آسمان نیلگون	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
	آسمان ملل	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
	آسمان خلاقیت	۴۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
سایر فضاها	سالن گردهمایی ۵۰۰۰ - ۳۰۰۰ نفره	۵,۲۰۰	۵,۲۰۰
	باغ گیاه‌شناسی	۴۵,۰۰۰	-
	رستوران دریاچه	۸۰۰	۱,۶۰۰
	و ...	-	-



مشخصات لایحه

۱۰۴,۰۰۰	۲۶,۰۰۰	-	پارکینگ‌های طبقاتی
---------	--------	---	--------------------

با عنایت به مراتب فوق‌الذکر که مبتنی بر مطالعات امکان‌سنجی فنی و اقتصادی (پیوست) که توسط شرکت مهندسی شهرینگ (شرکت مشاور دارای صلاحیت رتبه ۱ اقتصادی-رتبه ۱ شهرسازی و برنامه‌ریزی از نظام فنی و اجرایی کشور) تهیه شده، موضوع به شرح لایحه پیوست جهت سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ایفاد می‌گردد.



تاریخ: 1404/12/03

شماره:

1417054/10
پیوست: 8

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

**موضوع: لایحه مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و
تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی آزادگان (سرزمین آسمان ها) به
روش مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه 15**

سلام علیکم

با احترام، به استناد بند (14) ماده (107) قانون «تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب 1375 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و با عنایت به بند (1) ماده (14) «سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره 160/2614/30647 مورخ 1398/10/30 و ردیف (1-2) بند (2) «تبصره (9) بودجه سال 1404 شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره 160/4242/22531 مورخ 1403/11/30، به پیوست لایحه «مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی آزادگان (سرزمین آسمان ها) به روش مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه 15»، منضم به گزارش توجیهی و مطالعات امکان‌سنجی، برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آگاهی
مف

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

تاریخ: 1404/12/09

شماره: 22705/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

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

موضوع: ارجاع لایحه مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی آزادگان (سرزمین آسمان ها) به روش مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه 15

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/1417054 مورخ 1404/12/03 جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص مجوز انعقاد قرارداد مشارکت برای اجرای طرح توسعه و تبدیل بوستان آزادگان به پارک موضوعی آزادگان (سرزمین آسمان ها) به روش مشارکت عمومی خصوصی واقع در شهرداری منطقه 15 را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/22353 مورخ 1404/12/03 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و 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) آیین نامه 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، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1404/01/17 به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م 141/6

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

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

- رئیس محترم کمیته تفحص مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (141/6).